TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

“Tin đồn” về quy hoạch, giá đất tiếp tục tăng?

12:41 23/12/2021

Thông tin về Đồ án quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng, một số huyện ngoại thành lên quận khiến giá nhà đất đang tăng lên, liệu có đợt "sốt đất" giống thời điểm đầu năm 2021?

Tại xã Đông Dư (huyện Gia Lâm, Hà Nội) một mảnh đất có diện tích 50m2, dù chỉ nằm trong mặt đường thôn xóm nhưng chủ đất đang rao bán tới gần 2 tỷ đồng, tăng lên so với đầu năm 2021 khoảng 20%.

Môi giới nhà đất tại những khu vực này đều đưa thông tin, đất lại lên như thời điểm đầu năm bởi thông tin về quy hoạch phân khu sông Hồng.

"Nếu đầu tư để lướt sóng hoặc sử dụng trong thời điểm này là hợp lý, thời gian tới khi công bố Quy hoạch giá sẽ còn lên cao hơn nữa, có tiền cũng không mua được" - một môi giới cho biết.

Thông tin được các môi giới nhà đất và nhà đầu tư truyền tai nhau là Quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng sẽ được phê duyệt vào đầu tháng 2/2022, giá đất tại các khu vực ven sông sẽ tiếp tục lên.



“Tin đồn” về quy hoạch, giá đất tiếp tục tăng?

Giá nhà đất trên tuyến phố Thạch Cầu (quận Long Biên, Hà Nội) nơi dự kiến nằm trong Đồ án quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng cũng đang lên. Giá đất tại đây đang có dấu hiệu tăng nhanh từ 30 - 50%, chênh khoảng 15 - 30 triệu/m2 so với hồi đầu năm. Nhiều nhà đầu tư, người dân ồ ạt về đây mua bán.

Không chỉ có những thông tin về Đồ án quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng, các thông tin quy hoạch và kế hoạch thay đổi địa giới hành chính, thông tin "lên quận" khiến giá đất nền tại các dự án ven đô Hà Nội đã tăng giá mạnh. Ngay khi dịch bệnh dần được kiểm soát, đất ven đô Hà Nội lại được giới đầu tư săn lùng.

Tại huyện Mê Linh (Hà Nội) nơi có khoảng 50 dự án bỏ hoang, tập trung tại các xã ven đại lộ Võ Văn Kiệt như Tiền Phong, Tráng Việt, Thanh Lâm, Đại Thịnh, thị trấn Quang Minh. Sau khi được phê duyệt quy hoạch chung, các chủ đầu tư như Tổng Công ty HUD, Minh Giang, Cienco 5 đã đồng loạt triển khai làm hạ tầng, xây dựng nhiều dự án chung cư khiến thị trường bất động sản Mê Linh tăng trở lại sau những ngày tháng ảm đạm.

Nhiều nhà đầu tư đã quay trở lại các dự án Mê Linh. Đây cũng là khu vực ngoại thành có giá mềm hơn những khu vực như Gia Lâm, Hoài Đức, Thanh Trì… Khi giá đất nền đô thị một số nơi là 70 - 80 triệu đồng/m2 nhưng tại Mê Linh giá đất nền, biệt thự chỉ giao dịch quanh ngưỡng 22 - 28 triệu đồng/m2.

Ông Nguyễn Văn Đính - Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cho rằng, thị trường bất động sản những tháng cuối năm sẽ phục hồi sau dịch, nhưng mức phục hồi dần dần, giá bất động sản tăng là do sự khan hiếm nguồn cung cộng với thuế đất, giá nguyên vật liệu, thiết bị, chi phí nhân công gia tăng.

"Những người có nhu cầu tìm mua bất động sản thời điểm này cần nghiên cứu kỹ lưỡng thị trường. Bất động sản tăng giá hàng năm chỉ 5 - 10% còn mức 30-50% là quá cao. Bất động sản tăng giá khi có những đầu tư về hạ tầng, nhưng phải là đầu tư thực không chỉ dựa vào quy hoạch" - ông Nguyễn Văn Đính nói.

Phó cục trưởng Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) Nguyễn Mạnh Khởi cho biết, tại một số địa phương xuất hiện tình trạng một số nhà đầu cơ, môi giới bất động sản lợi dụng các thông tin về quy hoạch, việc ban hành bảng giá đất mới, việc sáp nhập thành lập, nâng cấp đơn vị hành chính, nâng cấp hệ thống hạ tầng và việc triển khai các dự án lớn tại các địa phương…

"Điểm này giống như các cơn sốt đất diễn ra hồi đầu năm 2021 và những năm trước. Tại các điểm sốt đất, giới đầu tư thường tung tin đồn thổi, mua đi bán lại, lôi kéo người dân tham gia vào các giao dịch bất động sản gây nhiễu loạn thông

tin nhằm đẩy giá nhà đất lên cao để lợi dụng trục lợi. Sốt đất đi qua, người chịu thiệt nhất chính là người dân" - ông Nguyễn Mạnh Khởi nói.

Những dấu hiệu của thị trường đang có điểm giống thời điểm cuối năm 2020 và đầu năm 2021, sau khi liên tục tăng giá thị trường lại đi vào "ngủ đông" và không ít nhà đầu tư chôn vốn tại các khu đất ngoại thành.

Trúc Mai