TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

TP. HCM: HoRea đề xuất giải pháp “hạ nhiệt” giá đất nền

09:21 13/05/2017

Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (HoRea) vừa có văn bản gửi Bộ Xây dựng, UBND TP. HCM và Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản kiến nghị một số giải pháp hiệu quả để hạ nhiệt cơn sốt giá đất nền, vùng ven thành phố.

Giải mã cơn sốt đất nền

Thời gian gần đây, đã có sự gia tăng nhà đầu tư thứ cấp và có hiện tượng “sốt giá ảo” trong phân khúc đất nền ở các quận ven thành phố và một số huyện như: quận 9, quận 12, quận Thủ Đức, quận Bình Tân, huyện Nhà Bè, huyện Bình Chánh, huyện Hóc Môn, huyện Củ Chi, huyện Cần Giờ.



Giá đất nền tăng lên đến 50% trong vòng 1 năm qua tại các quận huyện vùng ven

Trong vòng 1 năm qua, giá đất nền đã tăng trên dưới 30%, cá biệt có khu vực giá tăng đến trên dưới 70%. Đất nền tại một số khu vực phân lô ở quận 9, quận Thủ Đức, huyện Bình Chánh đã lên đến 20 triệu đồng/m^2. Giá đất nền tại thị trấn Cần Thạnh, xã Long Hòa (huyện Cần Giờ) có vị trí đã lên đến 10-12 triệu đồng/m^2. Tại huyện Hóc Môn, Củ Chi, giá đất nông nghiệp đã tăng đến 50% trong 4 tháng đầu năm 2017. Trong đó, đất nền mặt tiền Quốc lộ 22 cũng đã lên đến trên dưới 20 triệu đồng/m^2.

Theo tìm hiểu của phóng viên, do có thông tin đề xuất các dự án lớn, nếu được thực hiện sẽ góp phần làm thay đổi diện mạo TP. HCM góp phần đẩy giá đất nền lên cao.

Những thông tin như: Tập đoàn Tuần Châu đã đề xuất đầu tư dự án Đại lộ ven sông Sài Gòn dài khoảng 60 km với quy mô 4-6 làn xe nối các quận huyện vùng ven với trung tâm thành phố; Tại huyện Củ Chi, Tập đoàn Vingroup đã được giao đầu tư dự án Công viên động vật bán hoang dã Safari quy mô 400 ha... đã bị giới đầu nậu và cò đất lợi dụng thổi giá, đẩy giá đất nền ở các khu vực này.



Cò đất "hoành hành" vùng ven TP. HCM

Ngoài ra, do sự phát triển rất mạnh hệ thống hạ tầng đô thị. Trước hết là hệ thống hạ tầng giao thông của thành phố, đã có tác động kích thích làm tăng mặt bằng giá bất động sản, đặc biệt là ở khu dông, khu nam, khu tây của thành phố.

"Giới đầu nậu và cò đất là bên thủ lợi trong cơn “sốt giá ảo” đất nền hiện nay. Việc này rất nguy hiểm, đã và đang tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản, làm méo mó thị trường, tiềm ẩn nhiều rủi ro, đe dọa sự phát triển lành mạnh, bền vững của thị trường bất động sản. Cần phải có các giải pháp hạ nhiệt kịp thời, hiệu quả, không để xảy ra vỡ “bong bóng” gây thiệt hại dây chuyền trên thị trường bất động sản, và để bảo vệ người tiêu dùng...", ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP. HCM chia sẻ với phóng viên.

“Hạ nhiệt” giá đất nền

Từ những nguyên nhân gây “cơn sốt” giá đất vùng ven thành phố, HoRea đề xuất các giải pháp để hạ nhiệt giá đất nền hiện nay.



"Xì hơi" bong bóng bất động sản

Trước hết, HoRea đề nghị lãnh đạo thành phố công bố rõ hiện nay chưa có chủ trương chuyển đổi huyện Bình Chánh, huyện Hóc Môn thành quận. Hoặc thành lập tổ chức hành chính thành phố trong thành phố ở khu đông, khu nam, khu tây thành phố. Đồng thời, HoRea cũng đề nghị thành phố chỉ đạo các nhà đầu

tư khẩn trương trình các dự án để được xét duyệt theo quy định. Sớm công bố kết quả xét duyệt để người dân hiểu rõ thông tin, tránh bị giới đầu nậu và cò đất lợi dụng thổi giá, đẩy giá đất nền lên cao.

Hiệp hội đề nghị UBND Thành phố sớm ban hành, thay thế Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của UBND Thành phố quy định về diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa. Tạo điều kiện cho các hộ gia đình đông người có nhu cầu tách thửa ra riêng. Việc này, cần có cơ chế quản lý chặt chẽ để tránh trường hợp bị giới đầu nậu và cò đất lợi dụng thực hiện tách thửa, phân lô bán nền tràn lan.

Cuối cùng, Hiệp hội đề nghị UBND Thành phố chỉ đạo nghiên cứu cơ chế, chính sách để quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản của giới đầu nậu, cò đất (hoạt động với tư cách cá nhân không có đăng ký kinh doanh). Vì đã xảy ra rất nhiều trường hợp núp bóng người chủ đất, hoặc núp bóng doanh nghiệp để kinh doanh bất động sản với nhiều thủ đoạn tinh vi để trốn thuế, né thuế.

Trong khi theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014, hoạt động mua bán đất nền cũng là hoạt động kinh doanh bất động sản phải có đăng ký kinh doanh, phải có vốn pháp định.

Nguyễn Lánh - Thanh Bút