

Thị trường qua, bất động sản các quận, huyện ngoại ô thành Hà Nội liên tục đón những đợt "sóng mới" khi nền đất nền, đất thổ cư Đông Anh, Gia Lâm, Hoài Đức, Thanh Trì... đang có mức độ quan tâm lớn nhất trên thị trường.

Giá đất tăng cao... những cơn bão bất động sản

Trong khi bất động sản nội đô Hà Nội chuyển chiều, nhiều dự án sai phạm chưa được xử lý dứt điểm, thị trường nhà đất các huyện ngoại ô thành cũng đang nhích lên. Ngoài thông tin đất nền, nhiều dự án bất động sản lớn, giá đất tại 4 huyện Hoài Đức, Gia Lâm, Đông Anh và Thanh Trì đang bị nền đất nền không ngừng, sau khi có thông tin Hà Nội xin cấp chủ đất thù đất địa các huyện này lên qu.



Giá đất nhiều huyện ven đô liên tục tăng sau các thông tin huyện này lên qu.

Theo khảo sát, tại huyện Đông Anh, giá đất nền được rao bán 100-120 triệu đồng/m². Khu vực

Tiền Đông Anh, giá đất trồng cây trồng và trồng đất nông nghiệp hiện dao động 30-35 triệu đồng/m². Tiền nhiều con ngõ trồng cây trồng 3m dọc trục đường Võ Nguyên Giáp, đường thu hoạch xã Vĩnh Ngọc, lên đến 60 triệu đồng/m²; mặt sân ngõ nhỏ hiện có giá 30- 40 triệu đồng/m². Các khu vực xa hơn như Bắc Hồng, giá đất cũng lên đến 10-12 triệu đồng/m², cao gấp 4 lần so với thời điểm trước Tết Đông An năm 2008.

Thời huyện Thanh Trì, đất phân lô Ngũ Hiệp, Tiền Hiệp được môi giới thời lên gấp 2-3 lần so với trước đây, dao động 55-65 triệu đồng/m². Thời huyện Gia Lâm, đất trên đường An Đào A, Đào Nguyên A, giá chào bán môi giới đưa ra 38-45 triệu đồng/m². Đất mặt tiền Kiều K, đường nông trường 2 ô tô tránh nhau, giá chào bán 25-35 triệu đồng/m² so với giá đất năm 20-23 triệu đồng/m²...

Đều đáng nói, nhiều diện tích đất nông nghiệp rao bán là đất nông nghiệp. Giới đất đai bất động sản đã thu gom và mua lại thị trường dân khi có thông tin các huyện trên sắp quy hoạch lên quận, sau đó phân lô, nông dân bán lại cho nông nghiệp ai có nhu cầu.

Một nhân viên môi giới bất động sản huyện Hoài Đức cho hay, từ đầu năm đến nay thị trường đất nông nghiệp này luôn sôi động. Nhu cầu của khách hàng tìm mua chủ yếu là đất nông nghiệp diện tích 10-5-10ha, với mục đích ban đầu để làm nhà nghỉ. "Nông nghiệp đó chủ yếu là vườn cây, sau khi các huyện lên quận, chủ cũ chuyển nhượng mục đích xây dựng", nhân viên này nói.

Cũng theo một môi giới chuyên phân khúc đất trồng cây Hà Nội cho biết, cần sự đất vùng ven thị trấn để trồng cây là chiêu trò của chủ đất và người mua. Cần sự bùng lên và kéo dài trong chu kỳ 2 tháng. Và trên thị trường, nông nghiệp nhà đầu tư tay ngang, non kinh nghiệm, ôm đất chủ yếu hàng là nông nghiệp chủ yếu trước khi thị trường nông nghiệp hiện tại.

Đất nông nghiệp, đất trồng cây trồng và trồng sân vườn, huyện ngoại thành Hà Nội đang tăng mạnh về giá và nhận được sự quan tâm, tìm kiếm rất lớn từ giới đất đai. Tuy nhiên, các chuyên gia khuyến cáo, nhà đầu tư nên thận trọng, tránh trở thành nạn nhân của những cơn sốt đất ảo.

Đánh "o" hoành hành

Thời gian qua, trên mạng xã hội và nhiều chuyên trang bất động sản đã quảng cáo rầm rộ các

Dự án như: Golden Lake Hòa Lạc; Hòa Lạc Lake View; Adoland Capital 8; Tiễn Xuân Green... tại các huyện, thị xã quanh Hà Nội như Thạch Thất, Quốc Oai, Sơn Tây. Các dự án nói trên đều được quy hoạch cấp huyện như: Huyện Đông Anh; gọi là "siêu đô thị vệ tinh Hòa Lạc"; được cấp giấy xây dựng như quy định sẵn định giá đất vĩnh viễn... với giá 9,5-18,5 triệu đồng/m², có chiều sinh lợi cao.

Thậm chí, với pháp lý, lãnh đạo địa phương của các dự án nêu trên đều khẳng định, các khu đất nói trên đều chủ yếu chuyển đổi mục đích sử dụng, chủ yếu quy hoạch chi tiết 1/500, chủ yếu cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án...



Những dự án mà, sai phạm các khu vực ven Thủ đô đang diễn ra trên thực tế.

Hà Nội đã có bài học cay đắng khi hàng loạt khu sinh thái, homestay nghỉ dưỡng, biệt thự nhà vườn, như The Choai Villa Sóc Sơn, The Homie Sóc Sơn, The Moonlight Sóc Sơn, Thiên Phú Lâm - Sóc Sơn, Nhà bên rừng U-LESA, Trà hoa viên Sóc Sơn... xây dựng trái phép trên đất rừng huyện Sóc Sơn.

Hàng loạt cán bộ huyện Sóc Sơn và TP. Hà Nội đã bị xử lý vì liên đới đến sai phạm này. Vì thế, đây là lúc chính quyền TP có những biện pháp mạnh tay và kiên quyết, chặn chặn tình trạng mua bán, trao đổi, chuyển nhượng và sử dụng đất nông nghiệp sai mục đích đang diễn ra tràn lan. Nếu TP Hà Nội không có những biện pháp mạnh tay và kiên quyết để chặn chặn tình trạng mua bán, trao đổi, chuyển nhượng và sử dụng đất nông nghiệp sai mục đích đang diễn ra tràn lan, việc tái diễn "bài học" Sóc Sơn là điều có thể nhìn thấy trước.

Theo ông Đặng Đình Đình, Giám đốc bộ phận kinh doanh nhà ở miền Bắc và miền Trung của Savills Việt Nam cũng cho rằng, đất nông nghiệp là sản phẩm đầu tư dài hạn, có thể phải xây dựng, quản lý trong tương lai. Là nhà đầu tư, không phải ai cũng mua, mà có thể đầu tư mua một mảnh đất nông nghiệp có thể đến 20 năm sau mới quay lại xây dựng cho con cái. Quan trọng là khu đất đầu tư giao thông phải thuận tiện, phải có nhu cầu của cư dân sống.

Các nhà đầu tư luôn có suy nghĩ trong đầu rằng đầu tư để kiếm lời nhuận mà quên mất câu chuyện đầu tư còn đòi hỏi toàn vốn, toàn tài sản, để tránh câu chuyện tiền có thể mất giá. Bên cạnh đó, phải hiểu rằng đã đầu tư là đang chấp nhận rủi ro. Và những nhà đầu tư chuyên nghiệp họ vẫn dành một phần tiền đầu tư rủi ro, một phần của họ đầu tư vào tài sản sinh ra dòng tiền hàng tháng cho họ.

Ông Hoàng Khuyên cáo, trước khi xuống tiền đầu tư đón đầu cơn bão, nhà đầu tư nên tìm hiểu kỹ các quy hoạch vùng liên quan, các dự án, khu đô thị có tiềm năng pháp lý hay không. Đi tìm kiếm khu đất mua, phải kiểm tra trên Sổ Tài nguyên Môi trường sổ đỏ có bất chấp, nằm trong ngân hàng nào hay chưa? Các dự án phát triển dự án, nếu mua vì nó thì xem tiền đầu tư dự án thực đầu tư đâu, được cấp giấy phép chưa, đến bù giá phóng một bên xong chưa vì những việc này có thể kéo hàng năm./.

Theo Dân Trí.