

**Thị trường qua, bất động sản các quận, huyện ngoại thành Hà Nội liên tục đón những đợt "sóng mới" khi nền tảng, đất đai các 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 thành cũng đang nổi lên. Ngoài thông tin đất đai, nhiều dự án bất động sản lớn, giá đất tại 4 huyện Hoài Đức, Gia Lâm, Đông Anh và Thanh Trì đang bị đẩy lên cao, sau khi có thông tin Hà Nội xin cấp chủ trương thu đất của các huyện này lên quận.



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

Theo khảo sát, tại huyện Đông Anh, giá đất nền được rao bán 100-120 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Khu vực

Tiền Đông Anh, giá đất thổ cư tại một số nông trường dao động 30-35 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Tại nhiều con ngõ nông trường 3m dọc trục đường Võ Nguyên Giáp, đơn vị thu mua xã Vĩnh Ngọc, lên đến 60 triệu đồng/m<sup>2</sup>; một số ngõ nhỏ hơn có giá 30-40 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Các khu vực xa hơn như Bắc Hồng, giá đất cũng lên đến 10-12 triệu đồng/m<sup>2</sup>, cao gấp 4 lần so với thời điểm năm 2008.

Tại huyện Thanh Trì, đất phân lô Ngũ Hiệp, Tân Hiệp được môi giới thời gian gần đây, dao động 55-65 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Tại huyện Gia Lâm, đất trên đường An Đào A, Đào Nguyên A, giá chào bán môi giới đã ra 38-45 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Đất mặt tiền Kiều K, đường nông trường 2 ô tô tránh nhau, giá chào bán 25-35 triệu đồng/m<sup>2</sup> so với giá đất năm 20-23 triệu đồng/m<sup>2</sup>...

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

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

Cũng theo một môi giới chuyên phân khúc đất thổ cư Hà Nội cho biết, công suất đất vùng ven thị trấn đầu năm chủ yếu là chiếu trò chơi và đất nông trường. Công suất bùng lên và kéo dài trong tháng 2. Và trên thị trường, nông trường nhà đầu tư tay ngang, non kinh nghiệm, ôm đất chủ yếu hàng là nông trường chủ yếu chuyển nhượng khi thị trường nông trường hồi phục.

Đất nông trường, đất thổ cư tại một số quận, huyện ngoại thành Hà Nội đang tăng mạnh về giá và nhận được sự quan tâm, tìm kiếm rất lớn từ giới đầu tư. Tuy nhiên, các chuyên gia khuyến cáo, nhà đầu tư nên thận trọng, tránh trở thành nạn nhân của những công suất đất ảo.

## **Đánh giá "ảo" hoành hành**

Thời gian qua, trên mạng xã hội và nhiều chuyên trang chốt đất nông sản đã quảng cáo rầm rộ các

dự án như : Golden Lake Hòa Lạc; Hòa Lạc Lake View; Adoland Capital 8; Tiềm Xuân Green...  
tức là các huyện, thị xã quanh Hà Nội như Thạch Thất, Quốc Oai, Sơn Tây. Các dự án nói trên  
đều được quy hoạch cáo hợp dân như : Hỗ trợ nông nghiệp; gọi là "siêu đô thị vệ tinh Hòa Lạc"; được  
cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vĩnh viễn...với giá 9,5-18,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>, có cơ hội  
sinh lời cao.

Thị trường, với pháp lý, lãnh đạo địa phương cùng các dự án nêu trên đều khựng lại, các khu  
đất nói trên đều chưa được chuyển đổi mục đích sử dụng, chưa có quy hoạch chi tiết 1/500,  
chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án...



*Nhiều dự án ma, sai phạm các khu vực ven Thủ đô  
đang tồn tại trên thị trường.*

Hà Nội đã có bài học cay đắng khi hàng loạt khu sinh thái, homestay nghỉ dưỡng, biệt thự nhà  
văn, 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 Đỗ Văn Đức Hiền, 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 nhiều mà quên mất câu chuyện đầu tư còn để bỏ toàn vốn, bỏ 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 Hiền khuyến cáo, trước khi xuống tiền đầu tư đón đầu cơn sóng, 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 vào 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 bảng xong chưa vì những việc này có thể kéo hàng năm./.

**Theo Dân Trí.**