

Nhà ở xã hội tăng giá vù vù

Trong khi giá nhà thương mại có dự án chỉ 10 triệu đồng/m2 thì lại có dự án nhà ở xã hội lên tới 16 triệu đồng mỗi m2

Trong khi giá nhà thương mại có dự án chỉ 10 triệu đồng/m2 thì lại có dự án nhà ở xã hội lên tới 16 triệu đồng/m2...

Mức giá từ 8 - 12 triệu mỗi m2 năm trước đã gần như biến mất khỏi thị trường.

Trao đổi với PV gần đây, Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Trần Nam nhận xét: “Thời gian vừa qua, nhà ở xã hội (NOXH) ra thị trường làm cho giá nhà thương mại cũng bị kéo xuống. Đây là tác động rất tốt”.

Tuy nhiên, theo khảo sát của PV, giá bán NOXH của những dự án gần đây tại Hà Nội đã đắt dần lên, đắt ngang ngửa với một số dự án nhà ở thương mại, thậm chí có dự án còn đắt hơn nhà thương mại tới 6 triệu đồng/m2.

Mức giá dưới 10 triệu đến 12 triệu mỗi m2 đã gần như biến mất khỏi thị trường.

Cụ thể, dự án NOXH tại 143 Trần Phú (Hà Đông) do Công ty CP Đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà – SDU (thuộc Tổng Cty Sông Đà) làm chủ đầu tư có giá tạm tính tới hơn 16 triệu đồng/m2 (tính cả thuế, phí bảo trì).

Nếu so sánh vị trí và giá cả của dự án này với một số dự án khác cùng khu vực thì có thể nhận thấy dự án NOXH này có giá không hề rẻ. Đơn cử, cùng khu vực này, dự án chung cư Viện 103 Văn Quán đang được rao bán trên thị trường từ 13,9 – 14,5 triệu đồng/m2 (đã gồm VAT và 2% phí bảo trì).

Dự án chung cư thương mại ở 110 Trần Phú hiện đã xây xong thô và đang bán với giá từ 18 – 18,5 triệu đồng/m2 (đã bao gồm VAT).

Ngoài ra, một số dự án khác như dự án NOXH tại 30 Phạm Văn Đồng (Cầu Giấy) do Cty CP Đầu tư xây dựng và thương mại dịch vụ Bắc Hà làm chủ đầu tư, có giá tạm tính ở mức 14,8 – 14,9 triệu đồng/m2. Cùng với một số dự án khác sắp ra mắt thị trường cũng đang dự tính mức giá 14 -15 triệu đồng/m2

Dù giá NOXH mới chỉ là giá tạm tính, phải chờ quyết toán xong mới có giá chính xác, nhưng một số chủ đầu tư cho hay, mức giá chính thức không khác nhiều so với giá tạm tính. Như vậy, khi những người có thu nhập thấp đang lo ngay ngáy khi càng dự án NOXH ra sau lại cứ đắt dần lên? Như thế có còn là giá ưu đãi cho những người có thu nhập thấp?

Nên chẳng cần có mức giá trần đối với NOXH?

Trao đổi với báo chí bên lề một cuộc hội thảo về NOXH gần đây, ông Nguyễn Mạnh Hà, Cục trưởng Cục quản lý Nhà và Thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) cho rằng, tùy từng điều kiện, loại nhà xây dựng có giá thành khác nhau thì sẽ có giá bán khác nhau. Việc cần có giá trần cho NOXH là không hợp lý.

"Đã có quy định chỉ cho phép chủ đầu tư lãi 10%, như thế cũng là khống chế giá thành cho NOXH rồi, chứ không thể quy định họ phải bán 8 triệu hay 10 triệu đồng/m2, có những nơi sẽ phải xử lý nền móng phức tạp thì tốn kém, giá sẽ tăng. Không thể khống chế mức giá cố định mà chỉ có thể khống chế trên cơ sở lãi định mức của doanh nghiệp mà thôi" - ông Hà phân tích.

Một vấn đề nữa đặt ra là, nhà ở xã hội bán giá vượt 16 triệu (bao gồm thuế, phí) liệu khách hàng có đi vay gói 30.000 tỷ có khó khăn khi tiếp cận ngân hàng?

Cũng khá băn khoăn khi giá NOXH hiện đang ở mức cao hơn một số dự án nhà ở thương mại, trao đổi với PV Infonet, TS. Phạm Sỹ Liêm, Phó Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam cho rằng: NOXH không phải hoàn toàn theo cơ chế thị trường nhưng chủ đầu tư đã bị khống chế mức lãi định mức là 10%. Song, đã là NOXH thì phải khống chế giá và cần phải có mức giá trần cho NOXH.

“Giá NOXH cao hơn nhà thương mại thì liệu chất lượng nhà có tốt hơn không? Trước hiện tượng giá NOXH cao hơn giá nhà thương mại thì cơ quan quản lý nên xem xét lại, tránh tình trạng giá NOXH bị “đẩy” giá quá cao. Cần có biện pháp để buộc chủ đầu tư hạ giá”, ông Liêm nói.

Tuy nhiên, theo ông Liêm, quyết định mua nhà cuối cùng vẫn là ở người dân. Nếu giá NOXH cao quá thì có thể lựa chọn những dự án nhà thương mại có giá thấp hơn. Nếu người dân đổ xô đi mua những dự án thương mại giá rẻ thì ắt chủ đầu tư phải có cách tính toán lại với NOXH.

Với nhiều chính sách ưu đãi của Nhà nước với chủ đầu tư NOXH nhằm kéo giá nhà thấp hơn nhà ở thương mại, thế nhưng hiện thị trường thực tế lại đang diễn biến ngược lại thì không hiểu những ưu đãi của Nhà nước với dự án NOXH đi đâu?

Trong khi thị trường có dự án nhà thương mại xuất hiện loại căn hộ chỉ 10 - 14 triệu đồng/m2 thì NOXH lại có giá 16 triệu đồng/m2, thật là điều nghịch lý! Câu chuyện cần kiểm soát lại giá thành đối với những dự án NOXH như góp ý của vị Phó Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam đáng để cơ quan quản lý xem xét.

Theo Minh Thư
Infonet