

CHUYÊN ĐỀ: TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Giảng viên trình bày:

Luật gia, ThS. Nguyễn Tiến Dũng

- Trưởng VP tư vấn và hỗ trợ pháp lý Doanh Nghiệp- TT thông tin tư vấn pháp luật (Hội luật gia Việt Nam)

- Giảng viên ngành KD Bất động sản - Trường ĐH Marketing

ĐT: 08 2908708 – 095 8760354

vnlawhcm@gmail.com, dung.tvdn@gmail.com

Khái niệm về bất động sản

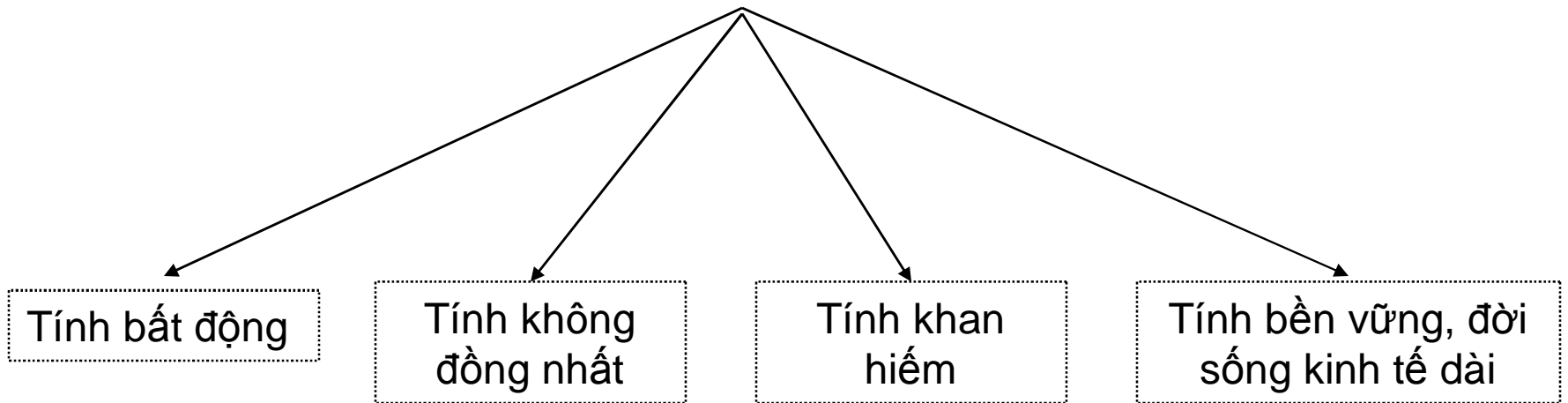
Bất động sản là các tài sản không di dời được bao gồm:

- Đất đai;
- Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó;
- Các tài sản khác gắn liền với đất đai;
- Các tài sản khác do pháp luật quy định.

Theo tiêu chuẩn thẩm định giá Quốc tế: BĐS = Đất đai và các công trình XD do con người tạo nên gắn liền với đất - những tài sản không thể di dời được

THUỘC TÍNH VÀ ĐẶC TRƯNG CƠ BẢN CỦA BẤT ĐỘNG SẢN

CÁC THUỘC TÍNH:



THUỘC TÍNH VÀ ĐẶC TRƯNG CƠ BẢN CỦA BẤT ĐỘNG SẢN

Tính bất động

Đất đai là hàng hóa đặc biệt, dù được đem chuyển nhượng, bán nhưng chỉ được quyền sử dụng và khai thác, không thể chuyển bất động sản đó đến nơi họ muốn, đến nơi mà họ đang sinh sống

Quyền sử dụng đất nằm trong thị trường bất động sản, vị trí của đất đai gắn liền với điều kiện sinh thái, kinh tế xã hội điều đó đã tác động đến phương thức sử dụng đất và giá đất, đó chính là nguyên nhân tại sao giá đất lại khác nhau dù ở vị trí kế cận.

THUỘC TÍNH VÀ ĐẶC TRƯNG CƠ BẢN CỦA BẤT ĐỘNG SẢN

Tính không đồng nhất

Mỗi người sinh ra trên trái đất đều cần một chỗ ở, đất ở gắn liền với đời sống con người như thế nào, có ảnh hưởng đến quan điểm và cách nhìn vào vấn đề của mỗi đối tượng mua, kể cả nhu cầu của họ nữa. Trong thời kỳ bao cấp cũng như trong thời kỳ mới, phát triển nền kinh tế thị trường, hàng hóa rất đa dạng và phức tạp nên khó có thể tìm kiếm được 2 tài sản hoàn toàn giống nhau mà nó chỉ tương đồng về đặc điểm, chính vì vậy, giá cả của bất động sản gắn liền với đặc điểm của mỗi tài sản.

THUỘC TÍNH VÀ ĐẶC TRƯNG CƠ BẢN CỦA BẤT ĐỘNG SẢN

Tính khan hiếm

Diện tích là có hạn so với sự phát triển của dân số, do vậy về lâu dài giá đất có xu hướng ngày càng tăng lên. Theo Tổng cục Thống kê, diện tích đất trong cả nước là 329.314,5 km² và mật độ dân số là 252 người/km².

Diện tích đất đai có chiều hướng giảm do rất nhiều nguyên nhân:

Do tốc độ tăng dân số nhanh (đặc biệt vùng nông thôn).

Do tốc độ phát triển kinh tế thị trường theo hướng công nghiệp hóa hiện đại làm cho diện tích đất nông nghiệp giảm.

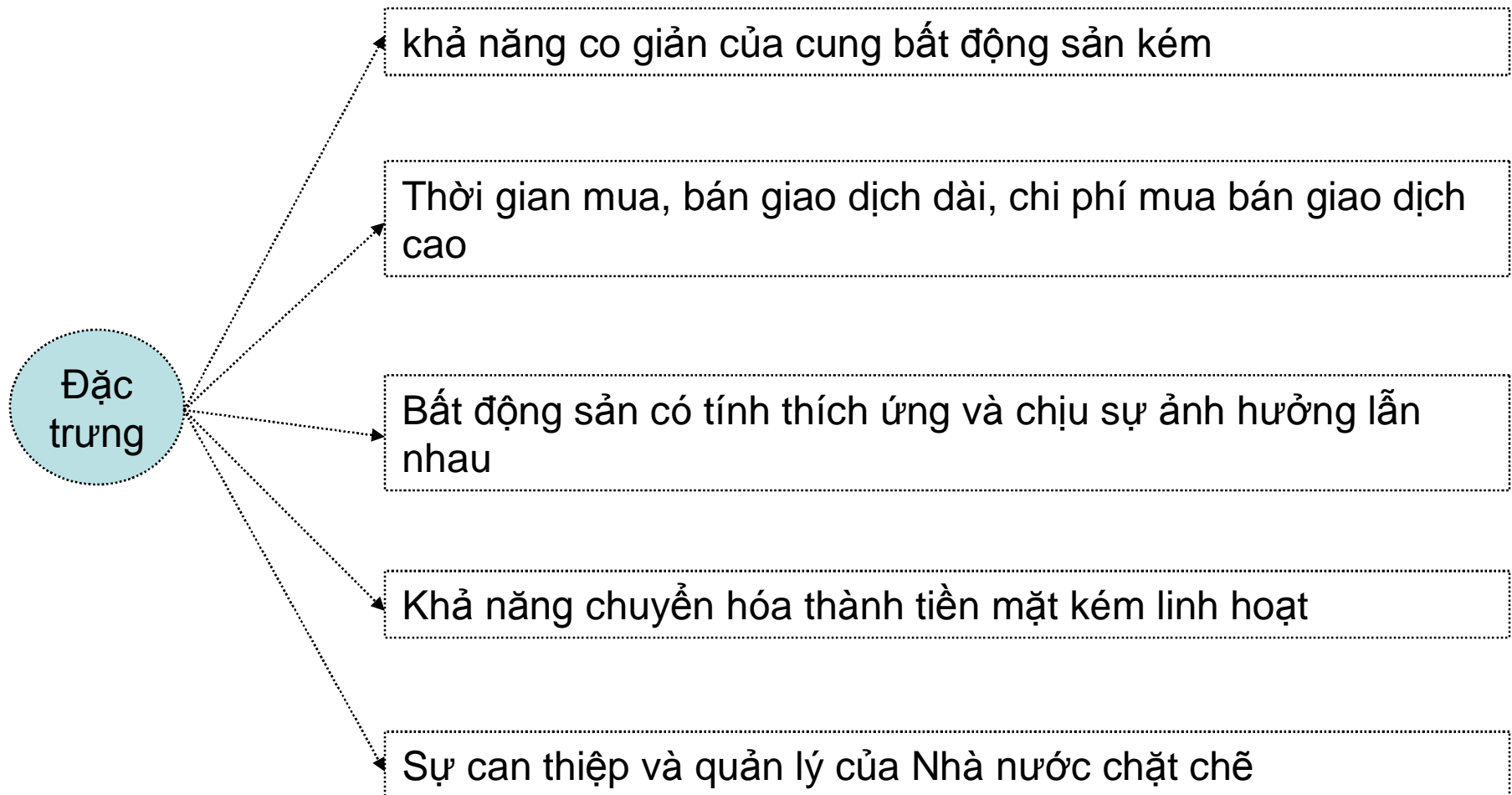
Do nhu cầu lao động ở thành thị bao giờ cũng cao hơn nông thôn dẫn đến tình trạng dân số ở thành phố tăng đột biến vì vậy nhu cầu về chỗ ở cũng tăng lên, từ đó phát sinh nhu cầu mua bán bất động sản, kinh doanh nhà cho thuê.

THUỘC TÍNH VÀ ĐẶC TRƯNG CƠ BẢN CỦA BẤT ĐỘNG SẢN

Tính bền vững, đời sống kinh tế dài

Bất động sản bao gồm đất đai và các công trình trên đất, đất đai là tài nguyên do thiên nhiên ban tặng, là tư liệu sản xuất đặc biệt mà không có tài sản nào có thể thay thế được. Nó được tham gia vào quá trình tái sản xuất xã hội, nhưng dù đem sử dụng cho mục đích nào đi nữa thì nó vẫn mang lại lợi ích cho chủ sở hữu nên nó mang tính bền vững

THUỘC TÍNH VÀ ĐẶC TRƯNG CƠ BẢN CỦA BẤT ĐỘNG SẢN

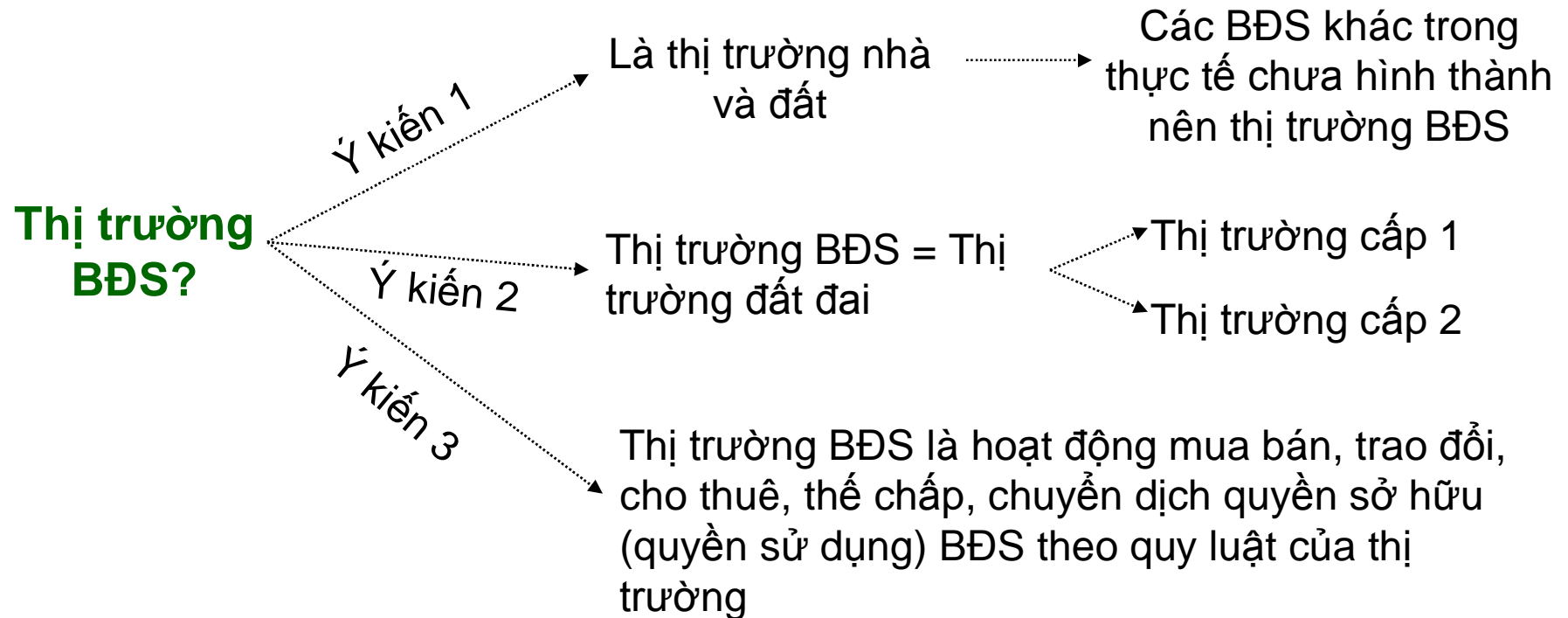


Phân loại bất động sản

- ❖ Nhà ở
- ❖ Công trình xây dựng
- ❖ Đất đai ?

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

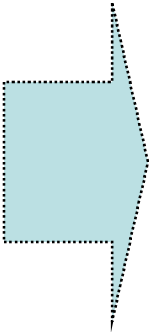
Khái niệm về thị trường bất động sản



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Khái niệm về thị trường bất động sản

➤ *Thị trường BĐS là tổng hòa các giao dịch dân sự về BĐS theo quy định của pháp luật tại một địa bàn nhất định trong một thời gian nhất định*



➤ *Đó là một thị trường của các hoạt động giao dịch BĐS như: mua, bán, trao đổi, cho thuê, thế chấp, chuyển dịch... Những hoạt động này phải tuân theo quy định của pháp luật, được diễn ra trong phạm vi không gian và thời gian nhất định*

➤ *Tuân thủ quy luật của thị trường*

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Đặc trưng của thị trường bất động sản

- Tính tách biệt giữa hàng hóa và địa điểm giao dịch



- Thị trường BĐS mang tính vùng, tính khu vực sâu sắc
- Thị trường cạnh tranh không hoàn hảo
- Cung và cầu về bất động sản ít co giãn và lạc hậu so với giá cả
- Có quan hệ mật thiết với các thị trường khác nhất là thị trường tài chính tiền tệ và với sự phát triển của một quốc gia
- Thị trường BĐS chịu sự chi phối của yếu tố pháp luật
- Thị trường BĐS phụ thuộc vào sự kiểm soát của Nhà Nước

PHÂN LOẠI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Căn cứ vào mức độ kiểm soát của Nhà nước

- Thị trường chính thức
- Thị trường phi chính thức

Căn cứ vào trình tự tham gia thị trường

- Thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất► thị trường đất đai
- Thị trường xây dựng các công trình BĐS để bán và cho thuê
- Thị trường bán hoặc cho thuê lại bất động sản

PHÂN LOẠI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Căn cứ vào loại hàng hóa bất động sản trên thị trường

- Thị trường đất đai
- Thị trường nhà ở
- Thị trường nhà xưởng công nghiệp
- Thị trường BĐS dùng cho văn phòng, công sở
- Thị trường BĐS dùng trong dịch vụ

Căn cứ vào tính chất các quan hệ trao đổi

- Thị trường mua bán bất động sản
- Thị trường thuê và cho thuê bất động sản
- Thị trường giao dịch các BĐS dùng để thế chấp, bảo hiểm
- Thị trường giao dịch các BĐS dùng để góp vốn, liên doanh

CÁC YẾU TỐ CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Chủ thể tham gia thị trường BĐS

Cá nhân sở hữu bất động sản

Người bán, người cho thuê ↔ Người mua, người thuê

Doanh nghiệp, tổ chức kinh doanh BĐS

Nhà thầu xây dựng

Các tổ chức môi giới, tư vấn

Các tổ chức tài chính

Nhà nước

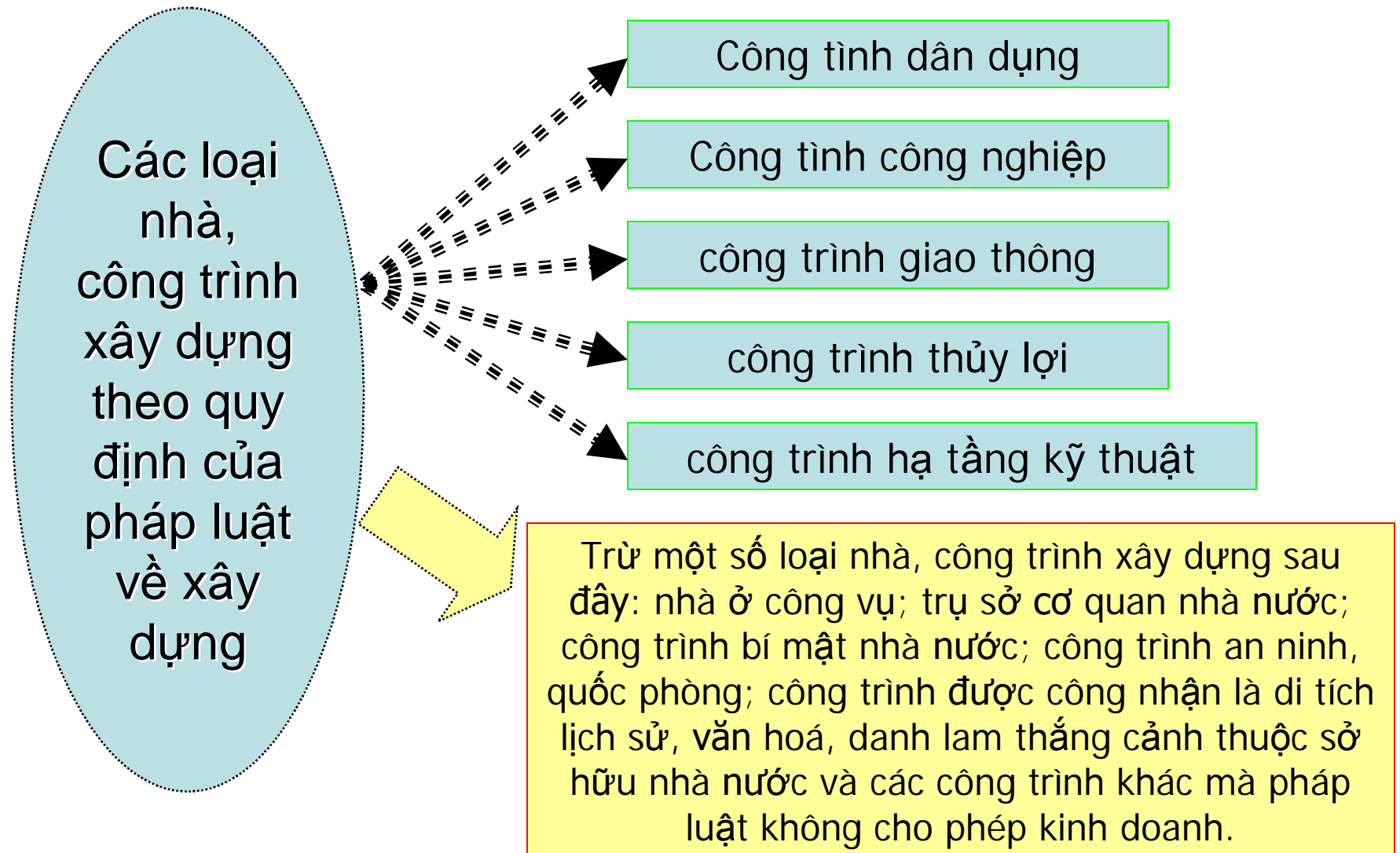
CÁC YẾU TỐ CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Hàng hóa trên thị trường BĐS

- ❖ Các loại nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- ❖ Quyền sử dụng đất được tham gia thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai;

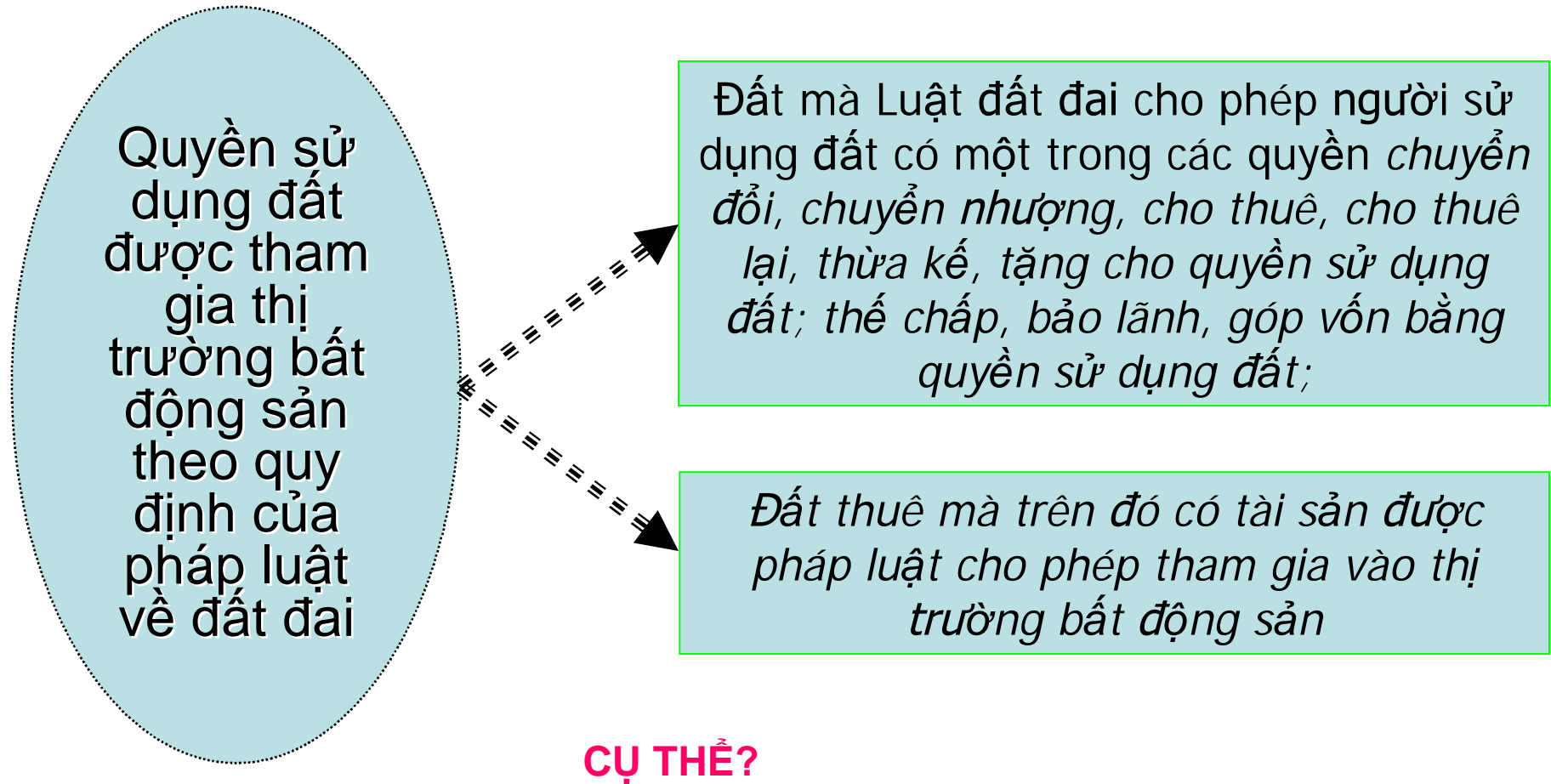
CÁC YẾU TỐ CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Hàng hóa trên thị trường BĐS



CÁC YẾU TỐ CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

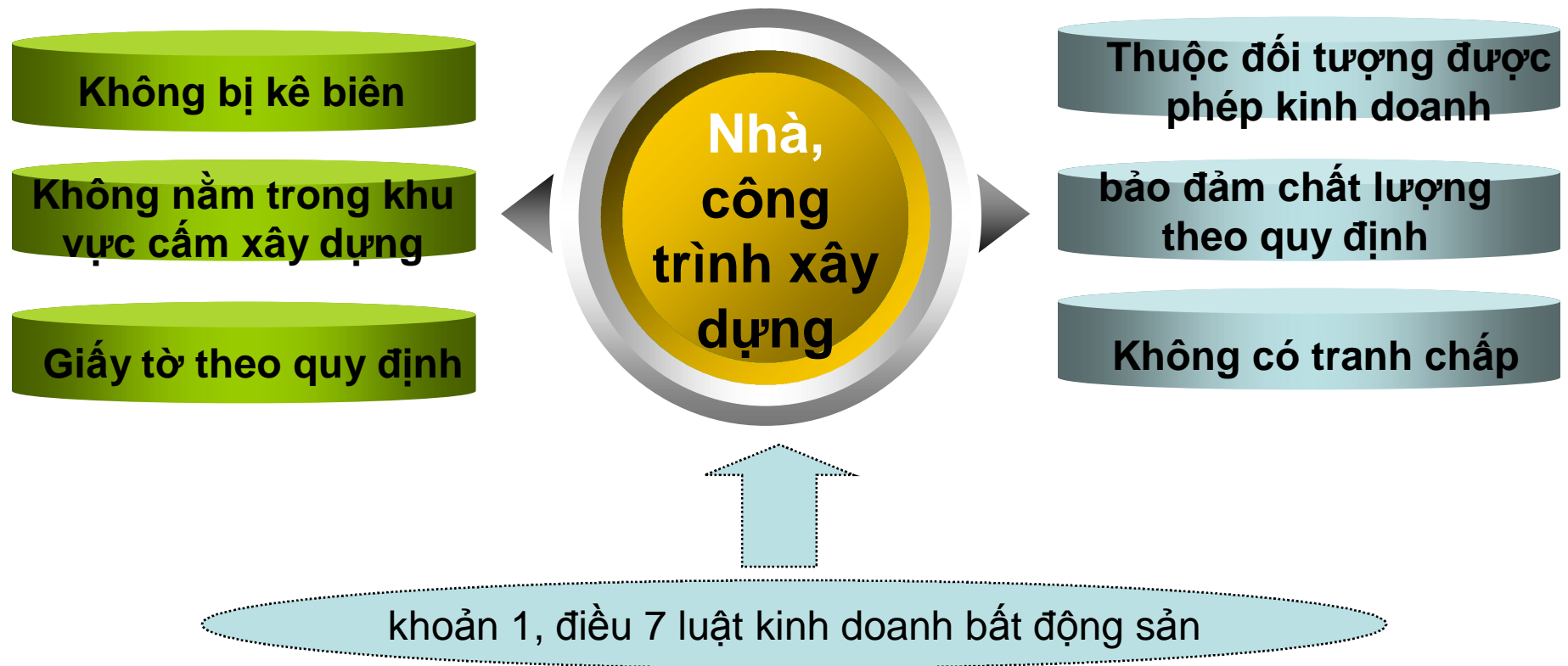
Hàng hóa trên thị trường BĐS



CÁC YẾU TỐ CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Hàng hóa trên thị trường BĐS

Điều kiện đưa vào kinh doanh

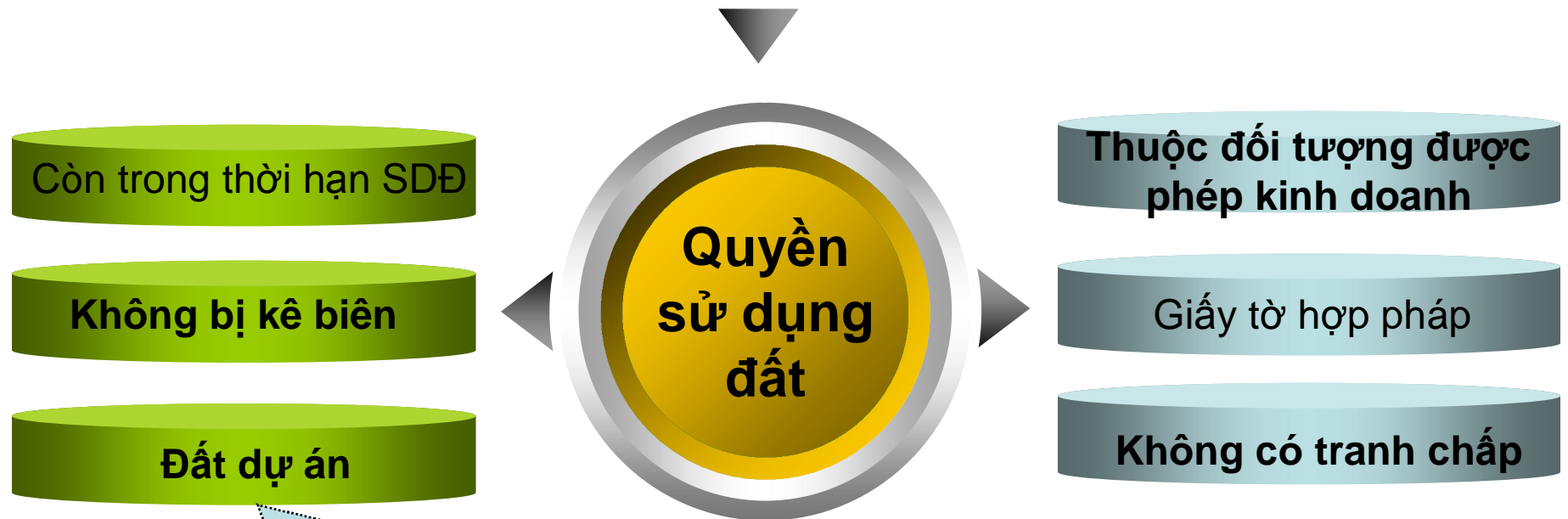


CÁC YẾU TỐ CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Hàng hóa trên thị trường BĐS

Điều kiện đưa vào kinh doanh

Khoản 2, điều 7
luật KDBDS



Trường hợp chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất thuộc dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp thì phải có các công trình hạ tầng tương ứng với nội dung và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.

XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Ở các thời kỳ trước đây các hình thức **sang nhượng, thuê mướn ruộng đất** là hình thức ban đầu sơ khai của thị trường đất đai - thị trường BĐS;

Trong nền kinh tế thị trường ngày nay, thị trường BĐS đã vượt khỏi phạm vi một quốc gia, một khu vực, thị trường BĐS giữ vai trò quan trọng trong nền kinh tế của mỗi nước và là yếu tố cấu thành thị trường chung của toàn bộ hoạt động kinh tế xã hội của một quốc gia;

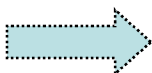
Sự tồn tại và phát triển của thị trường BĐS cũng tất yếu như sự tồn tại và phát triển của thị trường hàng hóa và dịch vụ.

XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Ở nước ta, sự mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cầm cố, thế chấp BĐS đã tồn tại và phát triển trong xã hội phong kiến, xã hội thực dân phong kiến;

Hoà bình lập lại (năm 1954) ở miền Bắc tuy việc mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cầm cố, thế chấp BĐS có tồn tại nhưng bị hạn chế;

Quãng thời gian từ 1980 đến những năm cuối của thập kỷ này, mọi quan hệ mua bán về đất đai được thay thế bằng cơ chế xin, cho, thu hồi

 có xuất hiện việc mua bán nhà cũng chỉ được thực hiện ngầm vì lúc này Luật đất đai 1988 chưa cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa thừa nhận đất có giá; do đó thị trường BĐS ngầm không chính thức, không được nhà nước thừa nhận

XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Cùng với quá trình đổi mới, Hiến pháp năm 1992 và nhất là Luật Đất đai 1993 đã thể chế những nội dung cơ bản về đất đai thuộc sở hữu toàn dân: “Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cầm cố, thế chấp, thừa kế”; “Nhà nước xác định giá các loại đất”... → đó là sự thừa nhận một thực tế tồn tại khách quan và một yêu cầu của sự phát triển đương nhiên của thị trường BĐS của nước ta trong thời kỳ mới;

Pháp lệnh về nhà ở năm 1992, Nhà nước cho phép việc mua bán và kinh doanh nhà ở.

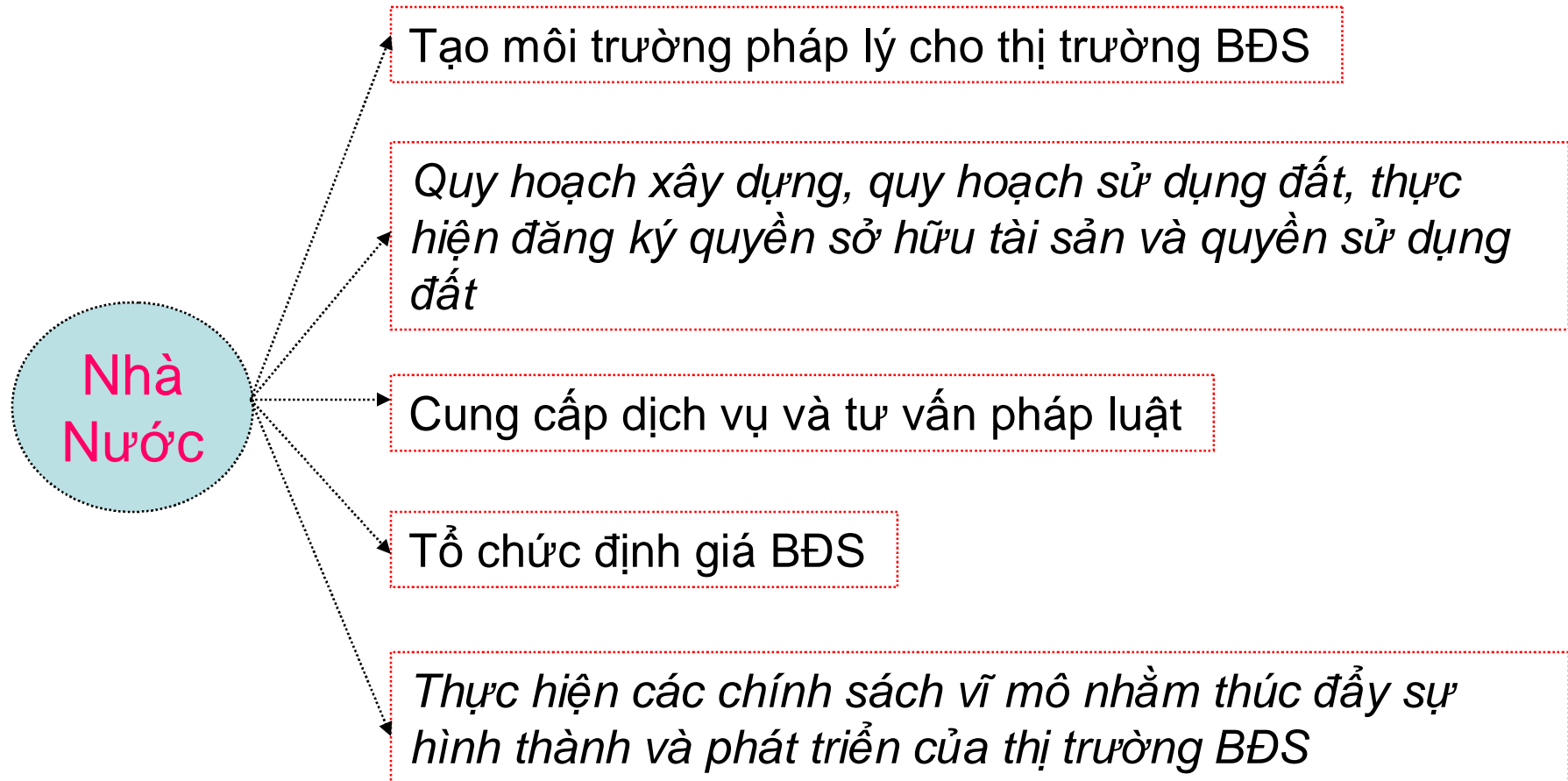
Bộ Luật Dân sự năm 1995, khẳng định đất đai là tài sản và là BĐS. Đồng thời quy định về hợp đồng mua bán tài sản, cho thuê tài sản (thuê nhà), cầm cố, thế chấp tài sản ... quy định về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, về chuyển đổi quyền sử dụng đất, về cho thuê quyền sử dụng đất ... đó là những quy định giao dịch dân sự về bất động sản – hành lang pháp lý cho sự phát triển của thị trường bất động sản ở nước ta hiện nay

XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Hiện nay và trong thời gian sắp tới



VAI TRÒ CỦA NHÀ NƯỚC VỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



GIÁ CẢ VÀ THỊ TRƯỜNG BĐS

Khái niệm về giá cả, chi phí và giá trị

1. Giá cả (price) : Là một thuật ngữ chỉ số lượng chào bán, trả mua hay được thanh toán cho dịch vụ hoặc một BĐS. Đó là một thực tế lịch sử dù điều đó được thể hiện rộng rãi hay thừa nhận trong cá nhân. Giá cả của BĐS luôn xoay quanh giá trị của BĐS. Giá cả của BĐS cũng xoay quanh giá trị thị trường của BĐS đó.

2. Chi phí (Cost): Là mức giá phải trả cho BĐS hay số lượng yêu cầu để đầu tư để tạo ra một BĐS. Khi hoàn thành nó là một thực tế lịch sử. Giá cả trả cho một BĐS trở thành chi phí của nó đối với người mua.

3. Giá trị (Value): là một khái niệm kinh tế đề cập đến mối quan hệ tiền tệ giữa hàng hóa và dịch vụ có sẵn để mua và những người mua bán chúng. Giá trị không phải là một thực thể mà là sự ước tính giá trị của hàng hóa và dịch vụ tại một thời điểm nào đó phù hợp với một định nghĩa nhất định về giá trị. Khái niệm kinh tế của giá trị phản ánh quan điểm lợi ích của một thị trường tập trung vào người có hàng hóa dịch vụ cung ứng.

GIÁ CẢ VÀ THỊ TRƯỜNG BĐS

Khái niệm về giá trị BĐS

Giá trị của BĐS là sự biểu hiện bằng tiền của quyền và lợi ích thu được từ một BĐS nhất định tại một thời điểm nhất định ở một thị trường nhất định theo một mục đích sử dụng nhất định

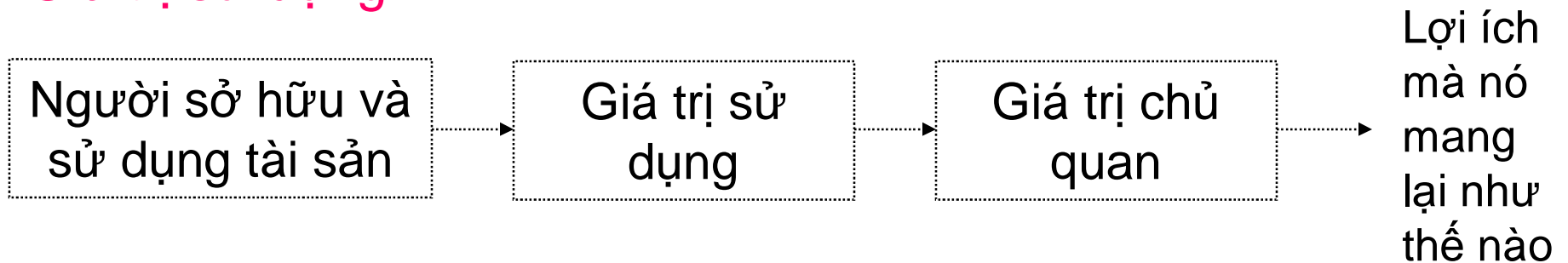
Giá trị thị trường của BĐS là giá trị của BĐS đó được thị trường chấp nhận (theo sự thỏa thuận giữa người mua và người bán)

Thực tế trên thị trường, giá trị thị trường của một BĐS là số tiền ước tính để có một BĐS nên trao đổi định giá giữa một người mua tự nguyện (muốn mua) với một người bán tự nguyện (người bán) trong các giao dịch khách quan, trong khoảng thời gian giao dịch đủ dài sau khi tìm hiểu kỹ thị trường và các bên hành động một cách hiểu biết lẫn nhau, thận trọng và không áp đặt

GIÁ CẢ VÀ THỊ TRƯỜNG BĐS

Khái niệm về giá trị BĐS

Giá trị sử dụng

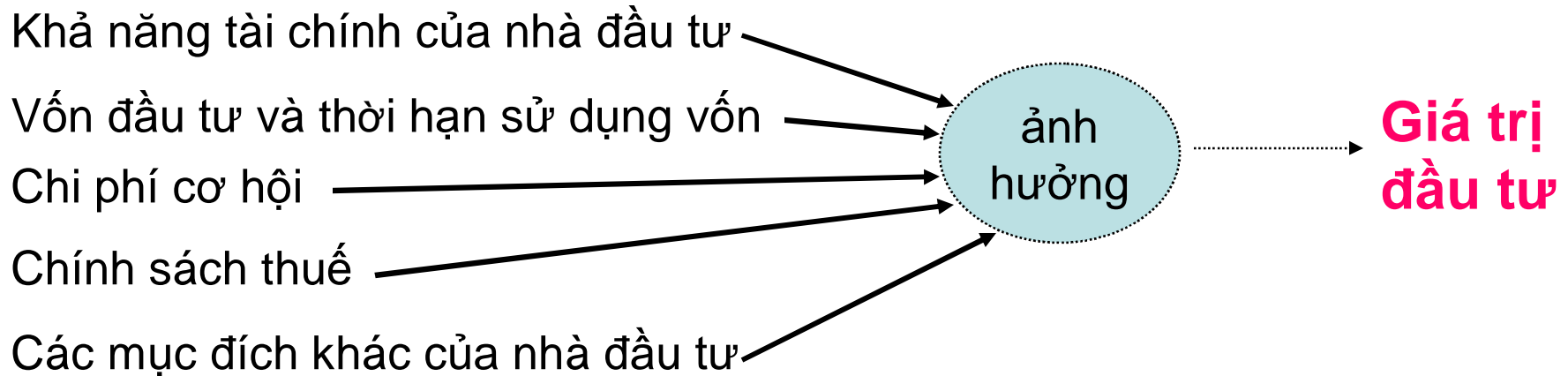


Giá trị đầu tư: Là những gì mà nhà đầu tư hiện tại mong chờ ở thu nhập tương lai của tài sản

Giá trị đầu tư vào một tài sản thường là **khác nhau** đối với những **nhà đầu tư khác nhau** trong khi **giá thị trường vẫn giữ nguyên**

GIÁ CẢ VÀ THỊ TRƯỜNG BĐS

Khái niệm về giá trị, giá cả của BĐS



Giá trị trao đổi hay giá cả BĐS: đó là một khoản tiền yêu cầu, chào bán hoặc trả cho một BĐS

Nói chung, giá cả biểu hiện bằng tiền của giá trị BĐS. Giá cả của một BĐS cụ thể có thể lớn hơn, bằng hay nhỏ hơn giá trị thị trường của BĐS đó

GIÁ CẢ VÀ THỊ TRƯỜNG BĐS

Khái niệm giá trị phi thị trường của BĐS

Giá trị phi thị trường của BĐS là mức giá ước tính xác định theo những căn cứ khác với giá trị thị trường hoặc có thể được mua bán, trao đổi theo các mức giá không phản ánh giá trị thị trường như: Giá trị BĐS đang trong quá trình sử dụng, giá trị đầu tư, giá trị bảo hiểm, giá trị đặc biệt, giá trị thanh lý, giá trị BĐS có thị trường hạn chế, giá trị để tính thuế ...

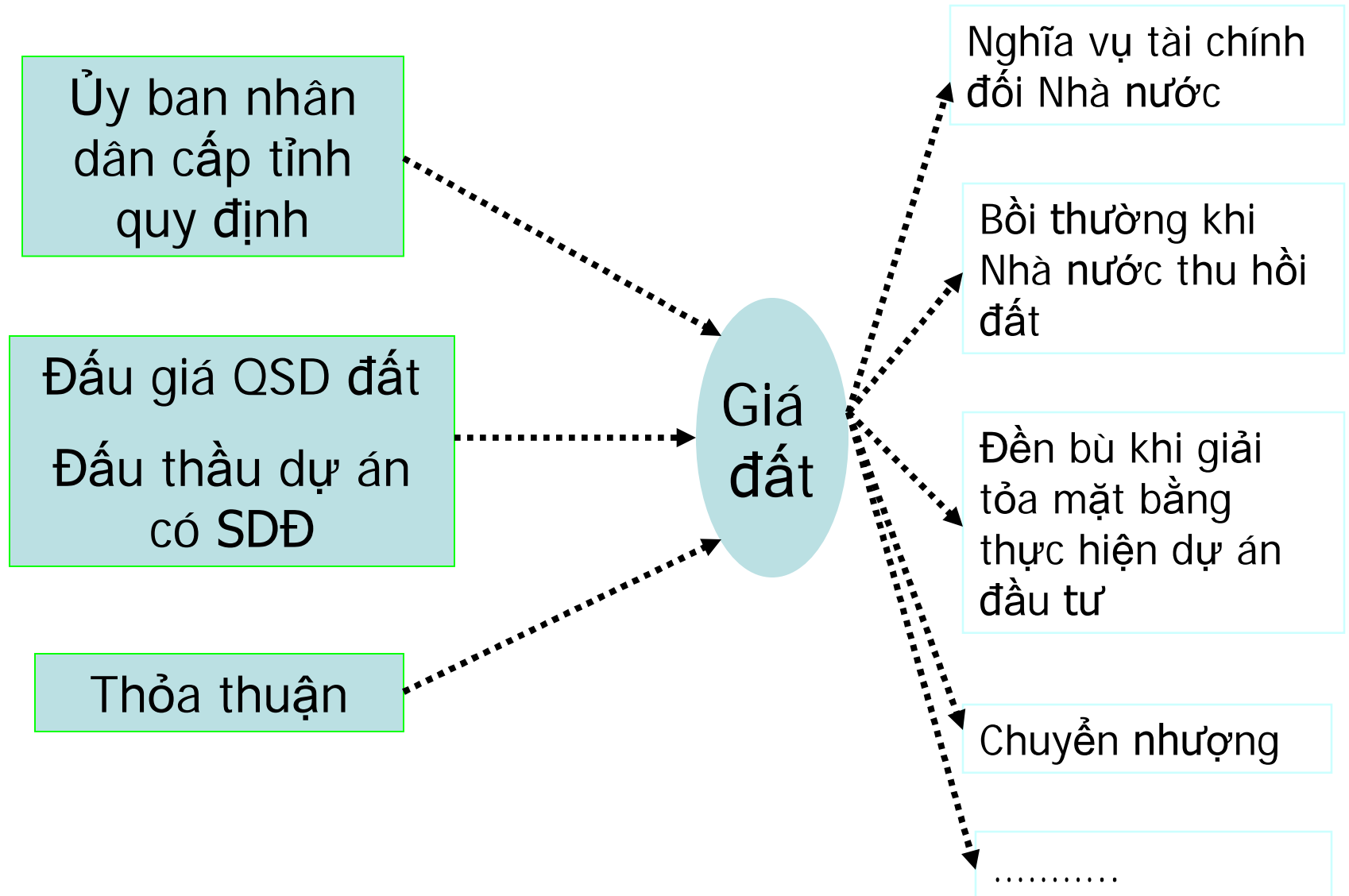
Tài chính về đất đai

Giá đất

- ❑ **Giá đất:** hay còn gọi là giá quyền sử dụng đất là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất.
- ❑ **Giá trị quyền sử dụng đất:** là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định.
- ❑ **Tiền sử dụng đất:** là số tiền mà người sử dụng đất phải trả trong trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định.

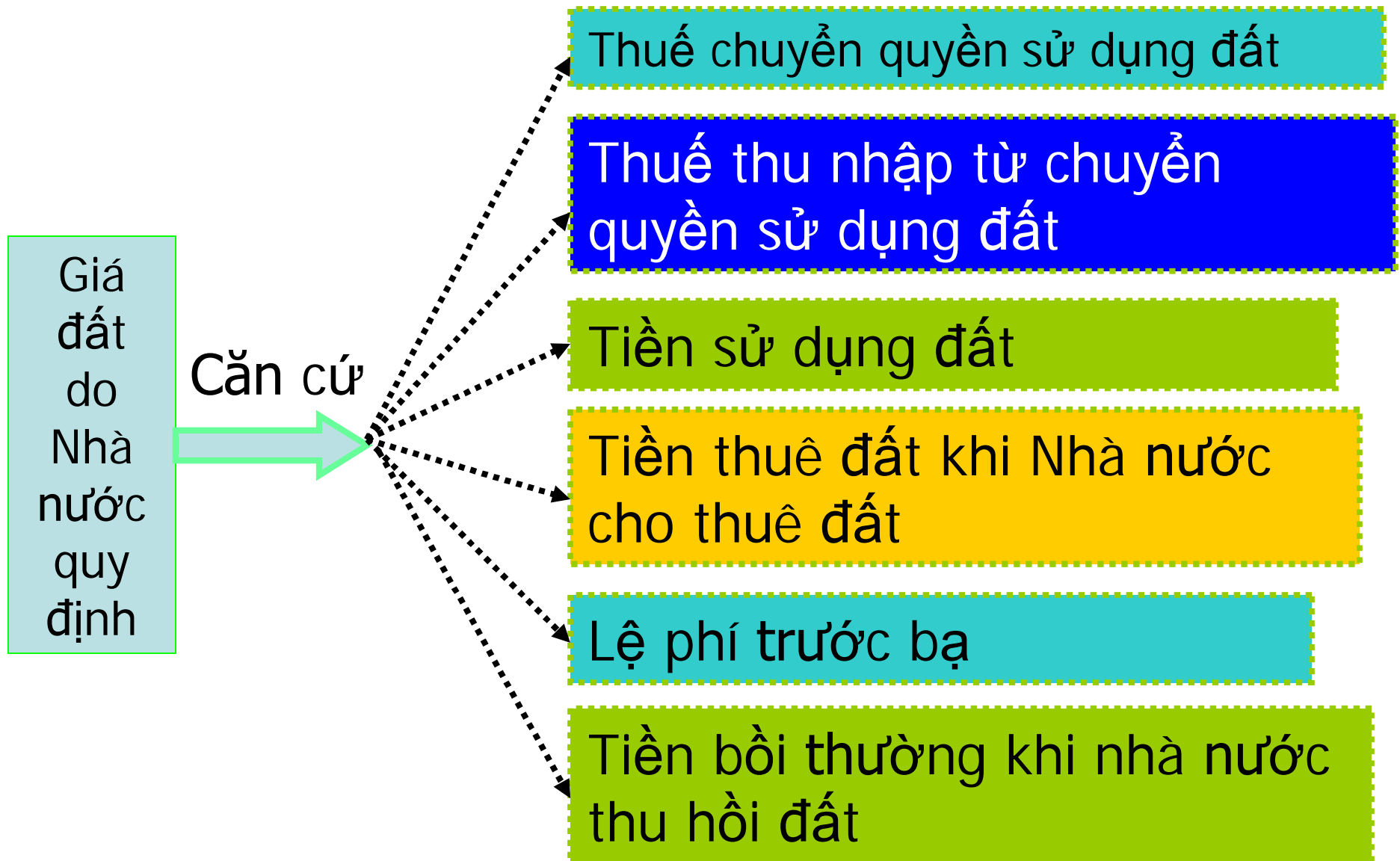
Giá đất

Giá đất hình thành trong trường hợp sau:



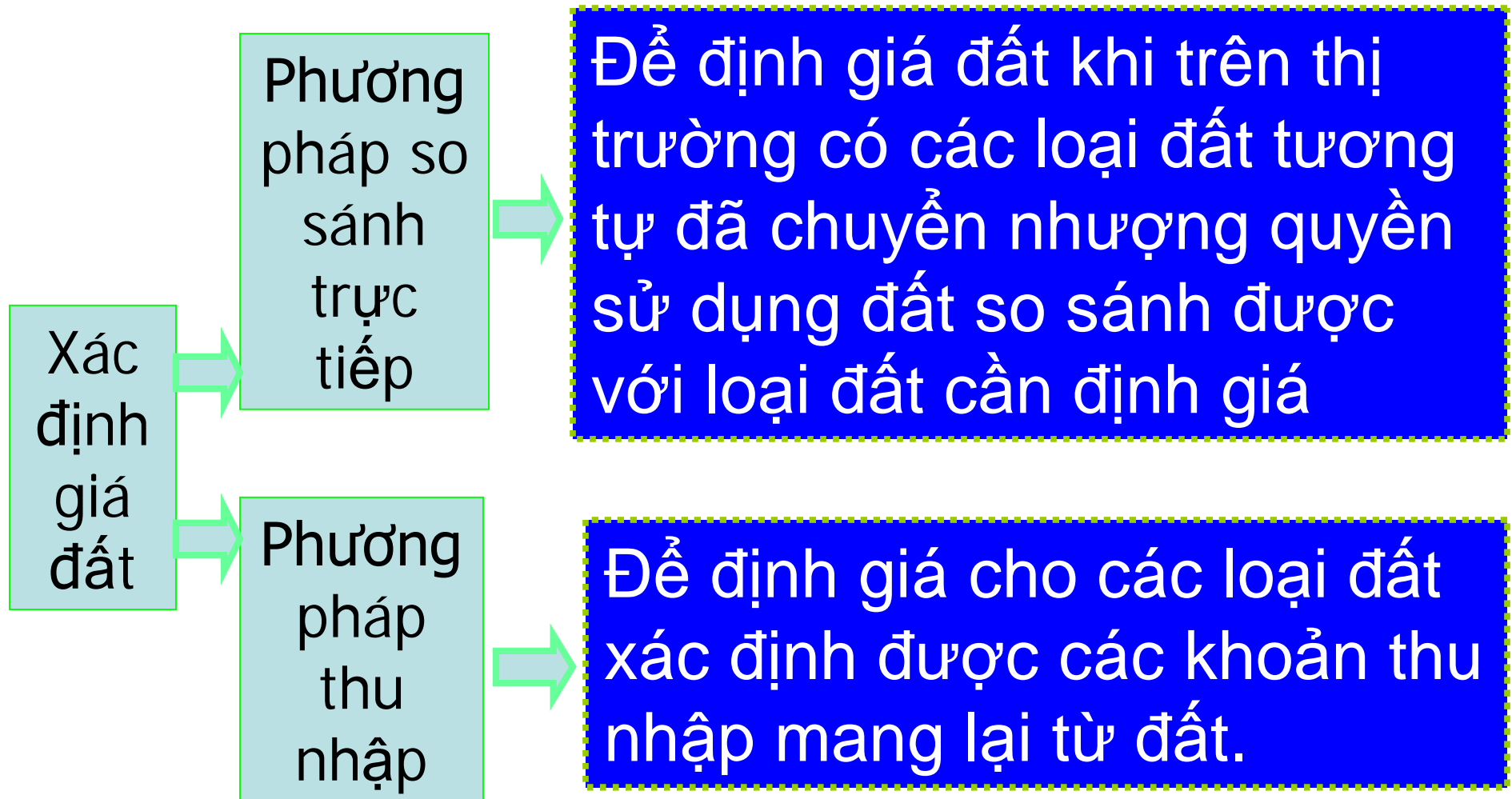
Giá đất

Giá đất do Nhà nước quy định:



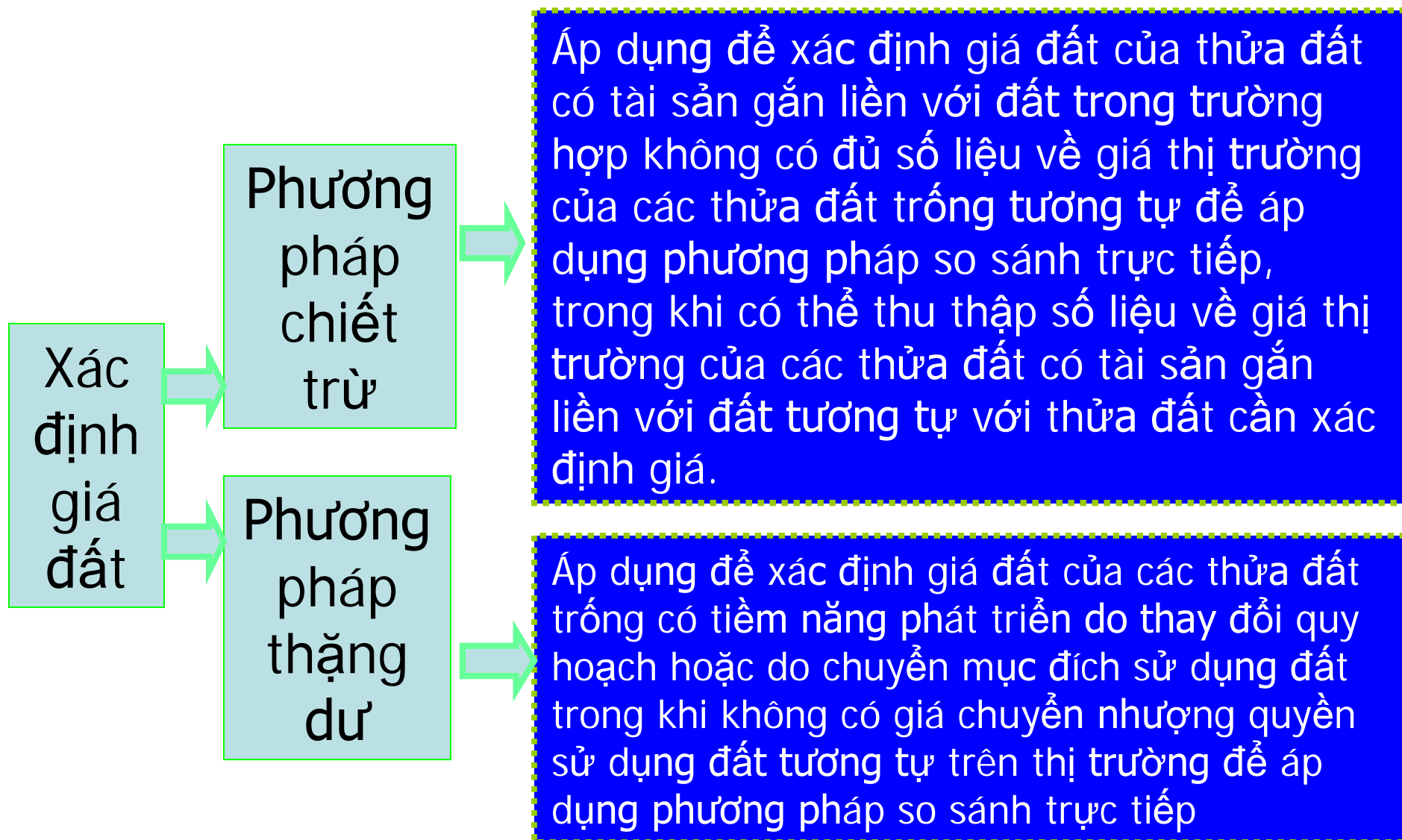
Giá đất

Phương pháp xác định giá đất:



Giá đất

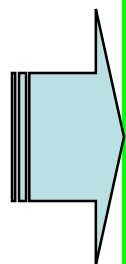
Phương pháp xác định giá đất:



Giá đất

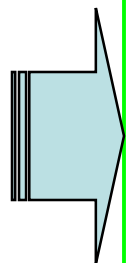
Phương pháp xác định giá đất:

Phương pháp so sánh trực tiếp



Xác định mức giá thông qua việc tiến hành **phân tích các mức giá đất thực tế đã chuyển nhượng** quyền sử dụng đất trên thị trường của loại đất tương tự (về loại đất, diện tích đất, thửa đất, hạng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí) để so sánh, xác định giá của thửa đất, loại đất cần định giá.

Phương pháp thu nhập



Xác định mức giá tính bằng thương số giữa mức thu nhập thuần túy thu được hàng năm trên 1 đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (tính đến thời điểm xác định giá đất) của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 01 năm (12 tháng) tại Ngân hàng Thương mại Nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn

Giá đất

Phương pháp xác định giá đất:

Phương
pháp
chiết
trừ



Xác định giá đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị của đất và giá trị của tài sản gắn liền với đất).

Phương
pháp
thặng
dư



Xác định giá đất của thửa đất trống có tiềm năng phát triển theo quy hoạch hoặc được phép chuyển đổi mục đích sử dụng để sử dụng tốt nhất bằng cách loại trừ phần chi phí ước tính để tạo ra sự phát triển ra khỏi tổng giá trị phát triển giả định của bất động sản

Giá đất

Khung giá đất: Là giá đất tối thiểu và tối đa cho từng loại đất tùy theo mục đích sử dụng do Chính phủ quy định làm cơ sở để UBND cấp tỉnh ban hành giá đất cho địa phương mình.

• **Đối với nhóm đất nông nghiệp:** *(Điều 6 Nghị định 188/2004/NĐ-CP, Điều 1 nghị định 123/2007/NĐ-CP)*

- Khung giá đất trồng cây hàng năm (Bảng 1).
- Khung giá đất trồng cây lâu năm (Bảng 2).
- Khung giá đất rừng sản xuất (Bảng 3).
- Khung giá đất nuôi trồng thủy sản (Bảng 4).
- Khung giá đất làm muối (Bảng 5).

Giá đất

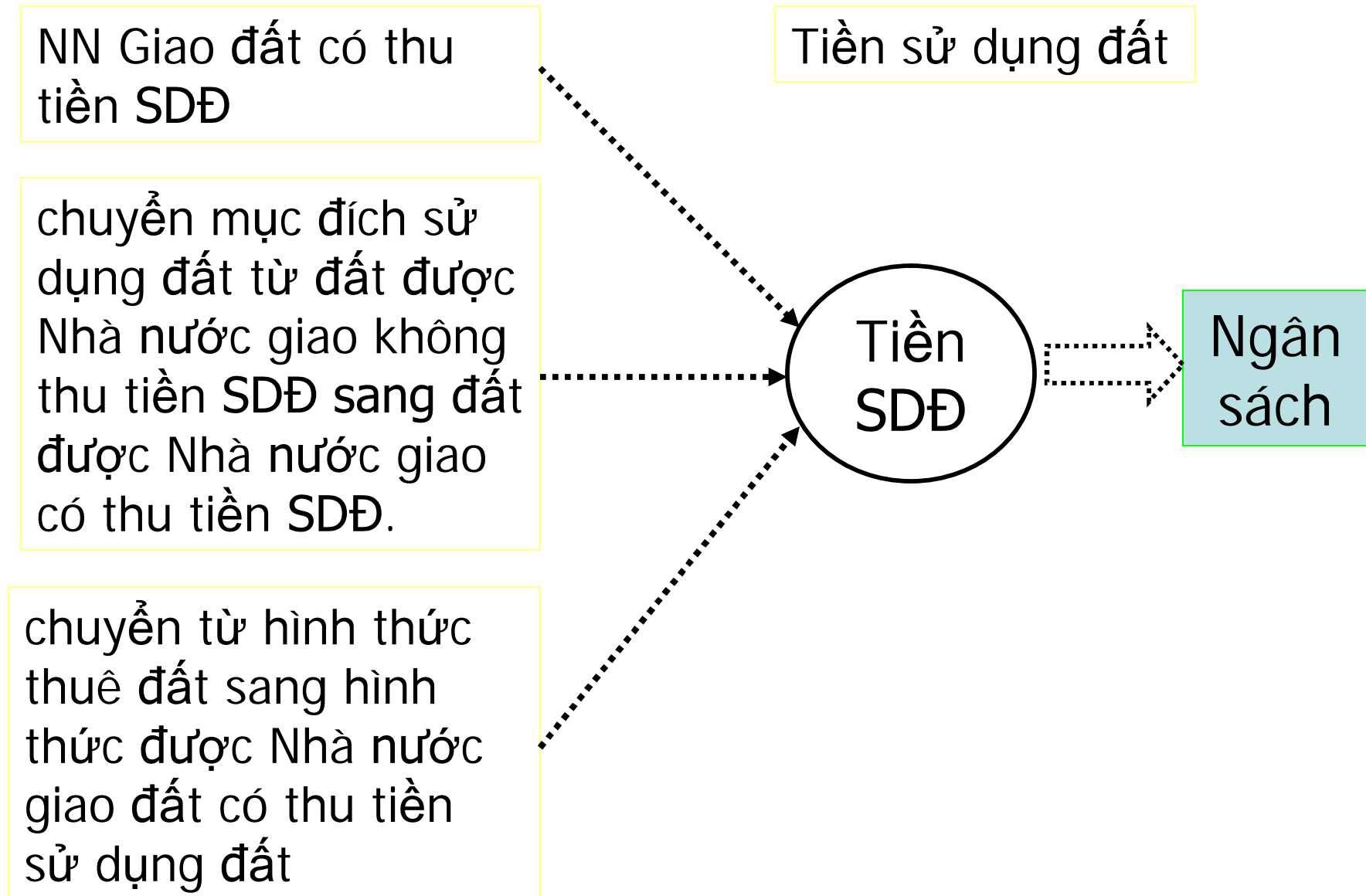
Khung giá đất

- Đối với nhóm đất phi nông nghiệp: (Điều 6 Nghị định 188/2004/NĐ-CP, Điều 1 nghị định **123/2007/NĐ-CP**)
 - Khung giá đất ở tại nông thôn (Bảng 6);
 - Khung giá đất ở tại đô thị (Bảng 7);
 - Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn (Bảng 8);
 - Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị (Bảng 9);

Các loại thuế, phí nhà đất

- Tiền sử dụng đất
- Tiền thuê đất do Nhà nước cho thuê
- Thuế sử dụng đất
- Thuế chuyển quyền SDĐ
- thuế thu nhập từ chuyển quyền SDĐ (doanh nghiệp)
- Lệ phí trước bạ

Các loại thuế, phí nhà đất



Các loại thuế, phí nhà đất

