Phần 2.

Thị trường bất động sản và khung pháp lý

Phần 2. Thị trường BĐS

1. Thị trường BĐS là gì?

- Các lực lượng thị trường về phía cung và cầu tác động qua lại lẫn nhau và quyết định giá cả trao đổi và nơi phân phối của các hàng hóa, dịch vụ và vốn.
- Là nơi các tài nguyên bất động sản được phân bổ cho các người sử dụng khác nhau.

Phần 2. Thị trường BĐS

1. Thị trường BĐS là gì?

- Thị trường bất động sản là tổng hòa các quan hệ giao dịch về bất động sản được thực hiện thông qua các quan hệ hàng hóa tiền tệ, trong đó hàng hóa bất động sản đều gắn liền không tách rời yếu tố đất đai.(Hoàng Văn Cường, Nguyễn Minh Ngọc, Nguyễn Thế Phán và Vũ Thị Thảo, 2006).

Phần 2. Thị trường BĐS

1. Thị trường BĐS là gì?

- Thị trường bất động sản là sự mua, bán và trao đổi bất động sản ở mức độ cao, chính là thị trường mua, bán, trao đổi đất đai và các công trình, vật kiến trúc gắn liền với đất đai (Thái Bá Cẩn và Trần Nguyên Nam, 2003)

Phần 2. Thị trường BĐS

2. Cầu BĐS

- Cầu bất động sản là tổng số lượng hàng hóa bất động sản, bao gồm đất đai và công trình xây dựng gắn liền với đất mà người mua muốn chiếm hữu theo các mức giá trên thị trường.

Phần 2. Thị trường BĐS

2. Cầu BĐS

- Điều kiện xuất hiện cầu về bất động sản :
  - Có sự xuất hiện của nhu cầu tiêu dùng về bất động sản mà quỹ bất động sản hiện có không trang trải được;
  - Có các nguồn lực tài chính để bảo đảm khả năng thanh toán cho các nhu cầu này để chuyển thành cầu trên thị trường;
  - Phải có sự hoạt động của thị trường để cầu gặp cung và xuất hiện thật sự trên thị trường.

Phần 2. Thị trường BĐS

2. Cầu BĐS

- Cầu cá nhân, gia đình:
  - Cầu đất sản xuất nông nghiệp;
  - Cầu đất ở;
  - Cầu nhà ở;
- Cầu doanh nghiệp, nhà nước:
  - Cầu văn phòng, trụ sở làm việc;
  - Cầu đất đai xây dựng cơ sở hạ tầng;
- Cầu của các nhà đầu tư.

Phần 2. Thị trường BĐS

3. Cầu BĐS:

Các yếu tố ảnh hưởng

- Dân số;
- Tăng trưởng kinh tế;
- Thay đổi về nơi cư trú, nơi làm việc;
- Thay đổi về việc làm, thu nhập;
- Thay đổi công nghệ → giá rẻ → cầu tăng;
- Thay đổi chính sách sử dụng đất của Nhà nước.

Phần 2. Thị trường BĐS

3. Cung BĐS

- cung bất động sản là lượng đất đai, và nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất được cung ứng trên thị trường tại một thời điểm nào đó theo các mức giá cân bằng trên thị trường.

Phần 2. Thị trường BĐS

3. Cung BĐS

- Các yếu tố tác động đến cung bất động sản
  - Nguồn cung đất đai từ Nhà nước
    - Thay đổi quy hoạch sử dụng đất;
    - Cung nhà ở cho nhân dân;
    - Cung cơ sở hạ tầng kỹ thuật;
    - Cung đất sản xuất phi nông nghiệp;
  - Cung từ nhân dân, doanh nghiệp
    - Đất đai;
    - Công trình xây dựng;

Phần 2. Thị trường BĐS

3. Cung BĐS

- Các yếu tố tác động đến cung bất động sản
  - Tăng trưởng kinh tế
  - Thị trường vốn
  - Công nghệ xây dựng

Phần 2. Thị trường BĐS

4. Các yếu tố tác động đến giá trị BĐS

- Điều kiện để bất động sản có giá trị
  - Có tính hữu ích
  - Có tính khan hiếm
  - Có yêu cầu
  - Có thể chuyển giao được

Phần 2. Thị trường BĐS

4. Các yếu tố tác động đến giá trị BĐS

- Nhóm yếu tố vĩ mô
  - Chính sách Nhà nước
    - Chính sách về quyền sở hữu, thuê đất, sử dụng, chuyển nhượng bất động sản
    - Chính sách về thuế và nghĩa vụ tài chính
    - Chính sách về quy hoạch
    - Chính sách tài chính, tiền tệ
  - Tăng trưởng kinh tế
  - Quan hệ cung cầu bất động sản

Phần 2. Thị trường BĐS

4. Các yếu tố tác động đến giá trị BĐS

- Nhóm yếu tố vi mô
  - Đặc điểm thực thể riêng của bất động sản
    - Vị trí
    - Hình dạng
    - Kích thước
    - Cấu trúc xây dựng
    - Tuổi
    - Môi trường xung quanh

Phần 2. Thị trường BĐS

4. Các yếu tố tác động đến giá trị BĐS

- Nhóm yếu tố vi mô
  - Tính chất pháp lý của bất động sản
    - Tình trạng về quyền
    - Tình trạng pháp lý khác
    - Tính trạng sử dụng và tính chất pháp lý

Phần 2. Thị trường BĐS

5. Các đặc điểm của thị trường BĐS

1. Tính cách biệt giữa hàng hóa và địa điểm giao dịch
2. Thị trường bất động sản thực chất là thị trường giao dịch các quyền và lợi ích chứa đựng trong bất động sản
3. Thị trường bất động sản mang tính vùng và tính khu vực sâu sắc

Phần 2. Thị trường BĐS

5. Các đặc điểm của thị trường BĐS

4. Thị trường bất động sản là thị trường không hoàn hảo
5. Cung bất động sản phản ứng chậm hơn so với biến động về cầu và giá cả bất động sản
6. Thị trường bất động sản là thị trường khó thâm nhập

Phần 2. Thị trường BĐS

5. Các đặc điểm của thị trường BĐS

7. Thị trường bất động sản chịu sự chi phối của yếu tố pháp luật
8. Thị trường bất động sản có liên quan mật thiết với thị trường vốn
9. Khó thâm nhập và rút khỏi thị trường bất động sản

Phần 2. Thị trường BĐS

6. Yếu tố hàng hóa của thị trường BĐS

1. Hàng hóa bất động sản (tài sản hữu hình)

- đất đai; nhà cửa, công trình, vật kiến trúc gắn liền với đất đai;
- vị trí, địa điểm, kiểu dáng, chất lượng, độ bền, thời gian sử dụng, công năng sử dụng.

Phần 2. Thị trường BĐS

6. Yếu tố hàng hóa của thị trường BĐS

2. Các Quyền đối với bất động sản (tài sản vô hình)

- Quyền của người bán: các quyền được bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp.
- Quyền của người mua: được chuyển nhượng, được mua, được thuê không có điều kiện ràng buộc hoặc có điều kiện ràng buộc.

Phần 2. Thị trường BĐS

6. Yếu tố hàng hóa của thị trường BĐS

3. Các dịch vụ BĐS

- môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản

4. Thông tin bất động sản

- thông tin liên quan đến các đặc điểm thực thể của bất động sản;
- thông tin khác về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản;
- thông tin về phân vùng, quy hoạch sử dụng đất đai
- các hạn chế về sử dụng hoặc xây dựng bất động sản
- Thông tin khác

Phần 2. Thị trường BĐS

7. Các thành phần của thị trường BĐS

Thái Bá Cẩn và Trần Nguyên Nam (2003) cho rằng các chủ thể tham gia thị trường bất động sản bao gồm:

(i) các cá nhân;

(ii) doanh nghiệp tổ chức kinh doanh tạo ra bất động sản;

(iii) nhà nước;

(iv) nhà thầu xây dựng;

(v) các tổ chức môi giới, tư vấn; và

(vi) các định chế tài chính.

Phần 2. Thị trường BĐS

7. Các thành phần của thị trường BĐS

Trần Kim Chung (2010) cho rằng các thể chế thị trường bất động sản bao gồm

(i) hệ thống các văn bản pháp luật, tức là "luật chơi" của thị trường;

(ii) các cơ quan nhà nước;

(iii) các nhà đầu tư nói chung;

(iv) người sử dụng bất động sản;

(v) các tổ chức trung gian cung cấp các dịch vụ bất động sản;

(vi) và các bên hữu quan như các định chế tài chính, hiệp hội ngành nghề bất động sản.

Phần 2. Thị trường BĐS

7. Các thành phần của thị trường BĐS

- **Nhà nước - tác động tới cung và chi phí:**
  - Quy định phân vùng, quy định sử dụng đất, thu phí phát triển đất đai, các luật lệ về xây dựng, chính sách thuế đất và bất động sản.
  - Cung cấp cơ sở hạ tầng như đường sá, cầu, các đầu mối giao thông (mass transit), các tiện ích xã hội, trường học, các dịch vụ xã hội và các cơ sở hạ tầng của cộng đồng.
  - Đánh thuế thu nhập, trợ cấp nhà ở

Phần 2. Thị trường BĐS

7. Các thành phần của thị trường BĐS

☐ Nhà nước - tác động tới cung và chi phí:

- đóng vai trò là người sử dụng bất động sản với quy mô lớn
- ban hành các chính sách sử dụng bất động sản
- quản lý và sử dụng trực tiếp nhiều loại hình bất động sản khác nhau
- tạo ra cầu bất động sản và kích thích các khu vực kinh tế khác tham gia vào thị trường bất động sản.

Phần 2. Thị trường BĐS

7. Các thành phần của thị trường BĐS

- Thể chế Quản lý Nhà nước
  - Vai trò:
    - kiểm soát và hỗ trợ thị trường bất động sản thông qua các công cụ chính sách, luật pháp và các quy định về quản lý và kiểm soát sử dụng đất, thuế bất động sản (đất đai, nhà cửa), thuế thu nhập, tài chính cho bất động sản, v.v.

Phần 2. Thị trường BĐS

7. Các thành phần của thị trường BĐS

Nhà nước - ban hành các văn bản pháp luật

Bộ Luật dân sự	Luật Nhà ở
Luật Đất đai	Luật Kinh doanh BĐS
Luật Xây dựng	Luật Doanh nghiệp
Luật Đầu tư	Luật các tổ chức tín dụng
Luật Đấu thầu	Các Luật Thuế
Luật Thương mại	Các luật về Tài chính, Quỹ

Phần 2. Thị trường BĐS

7. Các thành phần của thị trường BĐS

- Thể chế Quản lý Nhà nước
  - Quốc Hội:
    - ban hành các bộ Luật liên quan đến Bất động sản như Luật Đất đai (2003), Luật Nhà ở (2005), Luật Kinh doanh Bất động sản (2006), Luật Thuế thu nhập cá nhân (2007) và các luật khác.
  - Chính phủ:
    - ban hành các nghị định để hướng dẫn chi tiết việc thi hành các bộ luật liên quan do Quốc hội ban hành.

Phần 2. Thị trường BĐS

7. Các thành phần của thị trường BĐS

- Thể chế Quản lý Nhà nước
  - Bộ Tài nguyên – Môi trường:
    - quản lý đất đai trên phạm vi cả nước, bao gồm ban hành các văn bản quy phạm pháp luật dưới luật cụ thể hóa việc thi hành luật pháp về quản lý và sử dụng đất đai; quy hoạch kế hoạch sử dụng đất; xác lập và đăng ký quyền sử dụng đất.

Phần 2. Thị trường BĐS

7. Các thành phần của thị trường BĐS

- Thể chế Quản lý Nhà nước
  - Bộ Xây dựng:
    - thực hiện chức năng quản lý nhà nước về xây dựng; kiến trúc, quy hoạch xây dựng; hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao; phát triển đô thị; nhà ở và công sở; kinh doanh bất động sản; vật liệu xây dựng; quản lý các dịch vụ công.

Phần 2. Thị trường BĐS

7. Các thành phần của thị trường BĐS

- Thể chế Quản lý Nhà nước
  - Bộ Tài chính và Tổng cục Thuế:
    - thực hiện các chức năng quản lý tài chính và thu thuế liên quan đến kinh doanh bất động sản, các loại thuế và lệ phí liên quan đến đăng ký sử dụng, sở hữu, chuyển nhượng, thừa kế đất đai, hoặc các tài sản gắn liền với đất đai.

Phần 2. Thị trường BĐS

7. Các thành phần của thị trường BĐS

- Thể chế Quản lý Nhà nước
  - Các Ủy Ban Nhân dân cấp tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương và các Sở trực thuộc có liên quan:
    - xác lập vai trò quản lý Nhà nước về đất đai và tài sản gắn liền với đất đai ở cấp địa phương.

Phần 2. Thị trường BĐS

7. Các thành phần của thị trường BĐS

- Thể chế Quản lý Nhà nước
  - Ngân hàng Nhà nước:
    - thông qua chức năng điều hành thị trường tiền tệ mà có thể can thiệp đến các hoạt động bằng cách thắt chặt hoặc nới lỏng chính sách tín dụng đối với thị trường bất động sản của hệ thống ngân hàng thương mại.

Phần 2. Thị trường BĐS

7. Các thành phần của thị trường BĐS

☐ Nhà đầu tư bất động sản:

- ○ Nhà đầu tư vào ngành kinh doanh bất động sản:
  - ● vừa là người mua vừa là người bán, vai trò người bán là chủ yếu.
  - ● mua những bất động sản bao gồm đất và tài sản gắn liền với đất, hoặc đất trống để cải tạo, đầu tư nâng cấp và sau đó chuyển nhượng lại.
  - ● hoạt động của các nhà đầu tư bất động sản làm cho thị trường sôi động và phát triển.

Phần 2. Thị trường BĐS

7. Các thành phần của thị trường BĐS

- **Nhà đầu tư bất động sản**
  - Nhà đầu tư vào ngành kinh doanh bất động sản là ai?
    - Các doanh nghiệp bất động sản Nhà nước
    - Các doanh nghiệp bất động sản tư nhân
    - Các doanh nghiệp xây dựng
    - Nhà đầu tư cá nhân
    - Nhà đầu tư nước ngoài
    - Người Việt định cư ở nước ngoài

Phần 2. Thị trường BĐS

7. Các thành phần của thị trường BĐS

- **Người bán, cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng bất động sản:**
  - Là những người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản
    - Người bán đơn thuần: chuyển hóa vốn, thay đổi địa điểm cư trú, làm việc, kinh doanh
    - Người bán nhằm mục đích kinh doanh: nhà đầu tư, nhằm sinh lời

Phần 2. Thị trường BĐS

7. Các thành phần của thị trường BĐS

- **Nhà đầu tư bất động sản:**
  - Bao gồm nhà đầu tư vào ngành kinh doanh bất động sản và vào các ngành kinh tế khác;
  - Nhà đầu tư vào các ngành kinh tế: vai trò của người mua; tạo nên cầu đặc biệt trên thị trường nhà xưởng cũng như thị trường các bất động sản thương mại như khách sạn, cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại, cửa hàng, v.v.

Phần 2. Thị trường BĐS

7. Các thành phần của thị trường BĐS

- **Người mua bất động sản:**
  - Người mua đơn thuần: nhu cầu thay đổi địa điểm cư trú, làm việc hoặc sản xuất kinh doanh. Là đối tượng quan trọng trên thị trường nhà ở.
  - Người mua nhằm mục đích kinh doanh: nhà đầu tư bất động sản, nhằm mục đích sinh lời.
  - Người mua nhằm mục đích phát triển kinh tế xã hội: chủ yếu là Nhà nước, thông qua hình thức mua gián tiếp qua các doanh nghiệp Nhà nước.

Phần 2. Thị trường BĐS

7. Các thành phần của thị trường BĐS

- Thể chế Thị trường
  - Các tổ chức môi giới bất động sản
  - Các tổ chức định giá bất động sản
  - Các tổ chức phát triển quỹ đất
  - Các tổ chức thông tin bất động sản
  - Các tổ chức tư vấn bất động sản
  - Các định chế tài chính
  - Các Quỹ đầu tư
  - Các Hiệp hội

Phần 2. Thị trường BĐS

- 3 khu vực khác nhau trong nền kinh tế:
  - Thị trường người sử dụng
  - Thị trường vốn
  - Chính quyền.

Phần 2. Thị trường BĐS

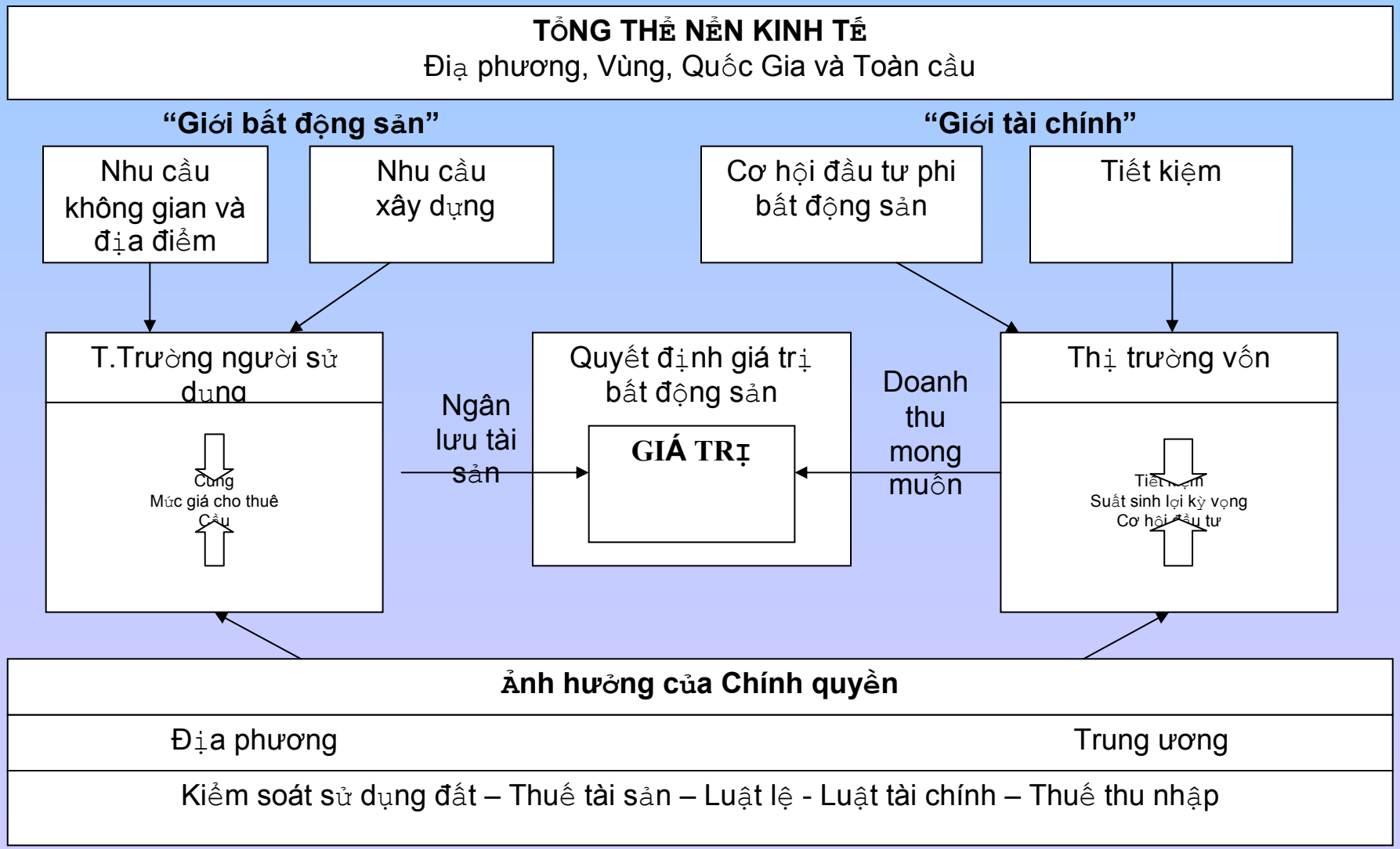
- **Người sử dụng:**
  - Sự cạnh tranh của các người sử dụng về không gian và địa điểm vật thể;
  - Các người tham gia chủ yếu: những người chiếm hữu tiềm năng (sở hữu hoặc thuê).
  - Cầu bất động sản sinh ra từ nhu cầu của các cá nhân, tổ chức (đất ở, nhà ở, công trình công cộng, BĐS thương mại, BĐS công nghiệp, v.v)

Phần 2. Thị trường BĐS

☐ Thị trường vốn:

- Định vị và phân phối nguồn lực tài chính cho các cá nhân và công ty có nhu cầu tài trợ;
- Các người tham gia: đầu tư dưới nhiều hình thức khác nhau nhằm mục đích thu lợi;
- Dòng vốn sẽ dịch chuyển từ các nhà đầu tư đến các cơ hội đầu tư sinh lợi cao.
- Thị trường vốn: chia làm hai loại đối tượng:
  - Chủ sở hữu BĐS: kỳ vọng lợi tức từ chênh lệch giá trị tài sản nhờ cho thuê và tăng giá
  - Người cho vay: kỳ vọng lợi tức từ cho vay có tài sản bảo đảm

Phần 2. Thị trường BĐS



Phần 2. Thị trường BĐS

8. Phân loại thị trường BĐS

1. Theo mục đích sử dụng
2. Theo địa lý khu vực
3. Theo loại hình giao dịch trao đổi
4. Theo trình tự gia nhập thị trường
5. Theo tính chất kinh doanh

Phần 2. Thị trường BĐS

8. Phân loại thị trường BĐS

1. Theo mục đích sử dụng
   - Thị trường đất sản xuất nông nghiệp
     - Chủ yếu ở vùng nông thôn
     - Nhằm tích tụ đất cho sản xuất
     - Chưa có thông tin, và mang tính địa phương
   - Thị trường đất ở
     - Là thị trường có giao dịch mạnh, thường xuyên
     - gắn liền với quy hoạch phát triển đô thị của khu vực
     - cơ sở hạ tầng kỹ thuật và cơ sở hạ tầng xã hội

Phần 2. Thị trường BĐS

8. Phân loại thị trường BĐS

1. Theo mục đích sử dụng
   - ☐ Thị trường nhà ở
     - Là thị trường có giao dịch mạnh, thường xuyên
     - Sản phẩm đa dạng:
       - Nhà chung cư
       - Nhà đơn lẻ: nhà biệt thự, nhà vườn, nhà phố

Phần 2. Thị trường BĐS

8. Phân loại thị trường BĐS

1. Theo mục đích sử dụng
   - Thị trường nhà xưởng công nghiệp
     - Khu vực ven đô thị và ngoại thành;
     - Hình thức: các khu công nghiệp tập trung hoặc nhà máy đơn lẻ;
     - Quy mô đất lớn;
     - Hình thành trực tiếp từ việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp hoặc đất hoang hóa;
     - Xu thế phát triển: hình thành các khu công nghiệp tập trung chuyên ngành hoặc đa ngành.

Phần 2. Thị trường BĐS

8. Phân loại thị trường BĐS

1. Theo mục đích sử dụng
   - Thị trường Bất động sản thương mại, mặt bằng bán lẻ
     - Khách sạn, cao ốc văn phòng, toà nhà thương mại, khu mua sắm, mặt bằng bán lẻ các dạng loại;
     - Tập trung ở trung tâm các đô thị lớn;
     - Vốn lớn, giá cao;
     - Khả năng sinh lợi lớn;
     - Có tính khan hiếm cao.

Phần 2. Thị trường BĐS

8. Phân loại thị trường BĐS

1. Theo mục đích sử dụng
   - Thị trường bất động sản cho vui chơi, giải trí
     - phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, nghỉ ngơi, thư giãn cho con người
     - khu vui chơi giải trí, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu du lịch sinh thái, các sân tập thể theo, rèn luyện sức khoẻ, hoặc cơ sở chăm sóc sức khoẻ, làm đẹp.

Phần 2. Thị trường BĐS

8. Phân loại thị trường BĐS

1. Theo mục đích sử dụng
   - Thị trường Bất động sản đặc biệt
     - bao gồm các bất động sản tín ngưỡng, tôn giáo như nhà thờ, chùa chiền, đền thờ,
     - Các bất động sản khác như nghĩa trang, các di sản văn hóa dân tộc, di tích, danh lam thắng cảnh v.v. .

Phần 2. Thị trường BĐS

8. Phân loại thị trường BĐS

2. Theo địa lý khu vực

- Đô thị: nhà ở đô thị, đất ở đô thị, các khu công nghiệp, thương mại ở đô thị
- Nông thôn: đất ở, nhà ở, đất sản xuất nông lâm nghiệp, đất phi nông nghiệp ở nông thôn, nhà xưởng công nông nghiệp.
- Ven đô thị: đất ở, nhà ở, đất sản xuất nông lâm nghiệp, đất phi nông nghiệp ở nông thôn, nhà xưởng công nông nghiệp ở các khu vực vùng ven đô thị.

Phần 2. Thị trường BĐS

8. Phân loại thị trường BĐS

3. Theo loại hình giao dịch trao đổi

- Thị trường bất động sản tư liệu sản xuất: Thị trường đất đai, thị trường mặt bằng nhà xưởng công nghiệp…
- Thị trường bất động sản tiêu dùng: thị trường bất động sản nhà ở, văn phòng, các cửa hàng kinh doanh thương mại.
- Thị trường bất động sản vừa là tư liệu sản xuất vừa là tiêu dùng: các bất động sản như đường sá, cầu cống.

Phần 2. Thị trường BĐS

8. Phân loại thị trường BĐS

4. Phân loại theo trình tự gia nhập thị trường

- Thị trường sơ cấp (cấp 1): thị trường giao, chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất;
- Thị trường thứ cấp (cấp 2): thị trường xây dựng các công trình để bán hoặc cho thuê;
- Thị trường thứ cấp (cấp 3): thị trường bán hoặc cho thuê lại các bất động sản đã được mua hoặc cho thuê.

Phần 2. Thị trường BĐS

8. Phân loại thị trường BĐS

5. Phân loại theo tính chất kinh doanh bất động sản

- Thị trường mua bán, chuyển nhượng bất động sản;
- Thị trường đấu giá quyền sử dụng đất;
- Thị trường cho thuê bất động sản;
- Thị trường thế chấp và bảo hiểm bất động sản;
- Các dịch vụ liên quan tới bất động sản: môi giới, tư vấn, định giá