

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản

Giá cả BĐS tùy thuộc một phần lớn vào quan hệ cung-cầu trên thị trường. Khi cầu lớn hơn cung, giá BĐS thường bị đẩy cao lên; ngược lại, khi cầu thấp hơn cung, giá BĐS có xu hướng giảm xuống. Tuy nhiên, giá cả còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác như những yếu tố xuất phát từ những khuyết tật của thị trường như “độc quyền”, “đầu cơ”, “cạnh tranh không lành mạnh”... có những yếu tố xuất phát từ sự can thiệp của Nhà nước như đầu tư của Nhà nước vào việc nâng cấp cơ sở hạ tầng khu dân cư (đường giao thông, cấp và thoát nước, cấp điện...), tăng hoặc miễn giảm thuế cho các doanh nghiệp kinh doanh địa ốc, áp dụng việc bán đấu giá tài sản BĐS thuộc sở hữu Nhà nước, chính sách nhà ở cho người có thu nhập thấp...; có những yếu tố bắt nguồn từ tâm lý, thói quen của người dân như không muốn bán nhà đất do cha ông để lại, hoặc không thích ở nhà chung cư, hoặc ham muốn có nhà nằm trên quốc lộ, tỉnh lộ... Có 3 nhóm nhân tố tác động ảnh hưởng đến giá BĐS nói riêng cũng như đối với BĐS nói chung, cụ thể là:

a. Các yếu tố có mối liên hệ trực tiếp với BĐS:

a1. Nhóm các yếu tố tự nhiên:

* *Vị trí của BĐS*: khả năng sinh lời do yếu tố vị trí BĐS mang lại càng cao thì giá trị của BĐS càng lớn. Mỗi BĐS luôn đồng thời tồn tại 2 loại vị trí, vị trí tuyệt đối và vị trí tương đối. Xét trên phương diện tổng quát, cả 2 loại vị trí nói trên đều có vai trò quan trọng trong việc xác lập giá trị của BĐS. Những BĐS nằm tại trung tâm đô thị hay một vùng nào đó sẽ có giá trị lớn hơn những bất động sản nhà đất cùng loại nằm ở các vùng ven trung tâm (vị trí tương đối). Những BĐS nằm tại các ngã 4 hay ngã 3, trên các trục lộ giao thông quan trọng lại có giá trị cao hơn những BĐS nằm ở vị trí khác (vị trí tuyệt đối). Việc xem xét đánh giá ưu thế về vị trí BĐS là cực kỳ quan trọng, đặc biệt là đối với việc xác định giá đất.

* *Kích thước, hình thể, diện tích thửa đất hoặc lô đất*: một kích thước và diện tích thửa đất tối ưu khi nó thỏa mãn một loại nhu cầu cụ thể của đa số dân cư trong vùng. Ví dụ: tại Hà Nội, với nhu cầu để ở, thì loại kích thước và diện tích tối ưu khi mặt tiền thửa đất từ 4m-5m và chiều sâu thửa đất là từ 10m-15m.

* *Địa hình BĐS toạ lạc*: địa hình nơi BĐS toạ lạc cao hay thấp so với các BĐS khác trong vùng lân cận có tác động đến giá trị BĐS. Ở những khu vực thấp, thường hay bị ngập nước vào mùa mưa hay bị hiện tượng triều cường thì giá của BĐS sẽ thấp, ngược lại giá của nó sẽ cao hơn.

* *Hình thức (kiến trúc) bên ngoài của BĐS (đối với BĐS là nhà hoặc là các công trình xây dựng khác)*: nếu 2 BĐS có giá xây dựng như nhau, BĐS nào có kiến trúc phù hợp với thị hiếu thì giá trị của nó sẽ cao hơn và ngược lại.

* *Đặc điểm trên mặt đất và dưới lòng đất (độ dày của lớp bề mặt, tính chất thổ nhưỡng, tính chất vật lý...)*. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố trên đến giá trị của BĐS tùy thuộc vào mục đích sử dụng đất. Ví dụ: độ màu mỡ của đất có thể rất quan trọng đối với giá trị đất khi sử dụng vào mục đích nông nghiệp, nhưng lại không quan trọng khi sử dụng đất cho xây dựng.

* *Tình trạng môi trường*: môi trường trong lành hay bị ô nhiễm nặng, yên tĩnh hay ồn ào đều ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị BĐS.

* *Các tiện lợi và nguy cơ rủi ro của tự nhiên*: những BĐS nằm ở những vùng thường hay

bị các sự cố của thiên tai (bão, lụt, động đất, khí hậu khắc nghiệt...) làm cho giá trị BĐS bị sút giảm và ngược lại.

a2. Nhóm các yếu tố kinh tế:

* Khả năng mang lại thu nhập từ BĐS: mức thu nhập hàng năm từ BĐS mang lại sẽ có ảnh hưởng quan trọng đến giá trị của BĐS đó. Khi khả năng tạo ra thu nhập từ BĐS càng cao thì giá chuyển nhượng của nó càng cao và ngược lại.

* Những tiện nghi gắn liền với BĐS: như hệ thống điện, nước, vệ sinh, điều hoà nhiệt độ, thông tin liên lạc. Hệ thống tiện nghi càng đầy đủ và chất lượng càng tốt thì càng làm cho giá trị BĐS càng gia tăng.

a3. Nhóm các yếu tố liên quan đến thị trường:

* Tính hữu dụng của BĐS;

* Nhu cầu loại BĐS trên thị trường.

b. Các yếu tố về pháp lý liên quan đến BĐS:

* *Tình trạng pháp lý của BĐS:* các giấy tờ chứng thư pháp lý về quyền sử dụng đất, sở hữu nhà, giấy phép xây dựng v.v.. hiện có.

* *Các quy định về xây dựng và kiến trúc gắn với BĐS, các hạn chế về quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và công trình xây dựng khác gắn với BĐS:* tình trạng cho thuê, thế chấp BĐS, tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất, sở hữu nhà, sự hạn chế quyền sở hữu chung (ví dụ nhà xây dựng ở các khu vực là đường băng lên xuống của máy bay không được cao quá 3 tầng...).

c. Các yếu tố chung bên ngoài:

c1. Các yếu tố chính trị pháp lý: sự thay đổi về đường lối chính sách của Nhà nước và chính quyền địa phương có thể có những tác động đến hoạt động của thị trường BĐS nói chung và sự đầu tư vào lĩnh vực BĐS nói riêng. Cụ thể là:

* Các chính sách có tác động gián tiếp như: sự khuyến khích đầu tư bên ngoài vào địa phương có thể làm tăng nhu cầu về BĐS qua đó có thể làm cho giá BĐS gia tăng.

* Các chính sách tác động trực tiếp như:

• Chính sách cho phép Việt kiều mua BĐS tại Việt Nam.

• Chính sách cho phép những người không có hộ khẩu thành phố được mua nhà tại thành phố.

• Chính sách tài chính áp dụng đối với những người được nhà nước giao đất, cho thuê đất...

• Chính sách tín dụng đối với hoạt động đầu tư vào lĩnh vực BĐS

• Các chính sách thuế của Nhà nước đối với BĐS

c2. Các yếu tố thuộc về kinh tế vĩ mô:

Đó là các yếu tố kinh tế liên quan như:

* Tình hình cung-cầu BĐS trong khu vực

* Đặc điểm của những người tham gia thị trường BĐS trong khu vực

* Các điều kiện của thị trường BĐS trong khu vực

* Hiện trạng vùng lân cận (cơ sở hạ tầng như đường, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...)

* Mức độ tăng trưởng GDP hàng năm của vùng

* Thu nhập bình quân hàng năm của người dân trong vùng (thuộc nhóm cao, trung bình hay thấp) so với các vùng khác

* Khả năng đáp ứng nhu cầu tín dụng của hệ thống tín dụng trong vùng;

* Số lượng các lô, thửa đất trống trong vùng

- * Mức giá bình quân các loại đất trong vùng
- * Tỷ lệ thuế và mức thuế suất
- * Mức độ lạm phát chung
- * Tình hình thị trường lao động, thị trường chứng khoán, thị trường tín dụng trong vùng.

c3. Các yếu tố xã hội:

Các yếu tố xã hội cũng tác động lớn đến giá trị BĐS. Một khu vực mà mật độ dân số đột nhiên tăng cao do tốc độ tăng của dân số cơ học thì giá trị BĐS nơi đó sẽ tăng lên do cân bằng cung-cầu bị phá vỡ. Mặt khác các yếu tố khác trong vùng như: chất lượng dịch vụ y tế, giáo dục, trình độ dân trí, vấn đề an ninh, tập quán người dân trong vùng cũng có ảnh hưởng đến giá trị của BĐS. Tình trạng những người sống trong BĐS, tình trạng sức khỏe, nghề nghiệp và tình trạng việc làm, các mối quan hệ tình cảm gia đình, xã hội của những người đang chung sống... Những vấn đề liên quan đến thuyết phong thủy.

Nguồn: **Cục Quản lý nhà- Bộ Xây dựng**