

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản 2018

Để nhận định chính xác “**giá trị Bất động sản**” cần xem xét và đánh giá rất nhiều yếu tố khác nhau. Ngoài quan hệ cung - cầu trên thị trường được xem là chủ chốt thì còn các yếu tố về tự nhiên, kinh tế xã hội, chính trị pháp lý,... sẽ trực tiếp định giá sản phẩm Bất động sản.

Bài viết này, cung cấp cho bạn những kiến thức cơ bản nhất cũng như những yếu tố không thể bỏ qua nếu như muốn xác định “*giá trị Bất động sản*” của một sản phẩm cụ thể.



1 - Các yếu tố cốt lõi ảnh hưởng đến Bất động sản

1.1 - Yếu tố tự nhiên

Nhóm yếu tố tự nhiên ảnh hưởng đến **giá trị Bất động sản** cơ bản bao gồm 6 yếu tố: vị trí, diện tích, hình thức, đặc điểm, môi trường và thiên nhiên.

Thứ nhất - vị trí của BĐS: Là yếu tố đứng top đầu ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị BĐS. Khả năng sinh lời do yếu tố vị trí BĐS mang lại bao nhiêu thì **giá trị BĐS** tương ứng bấy nhiêu (vị trí sinh lời càng cao thì giá trị BĐS càng lớn). Nhìn chung vị trí được định nghĩa và chia làm 2 loại: vị trí tương đối và vị trí tuyệt đối. Cả 2 loại vị trí này đều có vai trò vô cùng quan trọng trong việc định giá của BĐS.



- *Vị trí tương đối:* Những BĐS nằm tại trung tâm đô thị, nơi tập trung đông dân cư, hay cụm công nghiệp, thương mại dịch vụ hay một vùng nào đó sẽ có giá trị lớn hơn những bất động sản cùng loại nằm ở các vùng ven trung tâm.
- *Vị trí tuyệt đối:* Những BĐS nằm tại các ngã 4 hay ngã 3 đường giao thông, trên các trục lộ giao thông lớn có giá trị cao hơn những BĐS nằm ở vị trí khác.

Việc đánh giá ưu thế yếu tố vị trí BĐS là cực kỳ quan trọng, đặc biệt là đối với việc xác định giá đất

Bạn sở hữu mảnh đất có cả 2 vị trí tương - tuyệt đối, nằm tại trung tâm và tại ngã 3, ngã 4 trên trục lộ giao thông lớn thì giá trị BĐS được định giá rất cao.

Thứ hai - kích thước, diện tích mảnh đất: kích thước và diện tích mảnh đất tối ưu trong mục đích sử dụng, thỏa mãn nhu cầu cụ thể của đại đa số người mua. Thông thường mảnh đất diện tích vuông vắn, có mặt tiền lớn được định giá cao.

Ví dụ tại Phú Quốc, với nhu cầu xây nhà để ở trong khu vực trung tâm thì kích thước và diện tích tối ưu khi mặt tiền (chiều rộng) thửa đất từ 4m-5m và chiều sâu thửa đất là từ 10m-15m. Giá các mảnh như trên tại Phú Quốc không hề rẻ và còn rất ít tại khu vực trung tâm.

Thứ ba - địa hình của BĐS: địa hình nơi BĐS tọa 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 - vùng trũng, thường hay bị ngập nước vào mùa mưa hay bị hiện tượng thủy triều như BĐS ven biển thì giá của BĐS sẽ thấp, ngược lại giá của BĐS sẽ cao hơn.

Đối với các BĐS du lịch, nghỉ dưỡng thì 2 địa hình nổi bật mang giá trị cao: một là ở nơi thật cao và hai là ở nơi cực thấp (ở đây là ven biển).

Thứ tư - hình thức của BĐS (đối với BĐS là nhà hay là các công trình xây dựng): nếu 2 BĐS có giá xây dựng như nhau, BĐS nào có hình thức - kiến trúc phù hợp với thị hiếu, văn

hóa từng khu vực thì giá trị sẽ cao hơn. Ở mỗi nơi, địa phương khác nhau thì hình thức của BĐS cũng sẽ khác nhau.

Thứ năm - đặc điểm trên mặt đất và trong lòng đất (độ dày của lớp bề mặt, tính chất thổ nhưỡng, vật lý...): Với từng mục đích sử dụng thì yếu tố đặc điểm mặt đất, lòng đất sẽ ảnh hưởng tới mức giá khác nhau. Bạn cần mua đất để ở, để kinh doanh thương mại dịch vụ thì sẽ không cần quan tâm đến chất đất (độ màu mỡ của đất), điều này ngược lại nếu mục đích sử dụng vào sản xuất nông nghiệp.

Thứ sáu - tình trạng môi trường: môi trường khu vực BĐS tọa lạc trong lành hay bị ô nhiễm, yên tĩnh hay ồn ào sẽ góp phần ảnh hưởng đến giá trị BĐS. Điều có thể nhận thấy dễ nhất đó là các BĐS nghỉ dưỡng, cùng là khách sạn 5 sao nhưng một nơi ở thành phố bụi bặm và một nơi ở biển đảo trong lành thì tình trạng môi trường quyết định rất nhiều vào việc định giá BĐS đó.



Thứ bảy - tiện lợi và rủi ro từ thiên nhiên: các sản phẩm BĐS nằm ở những vùng có nguy cơ gặp các sự cố về thiên tai (bão, động đất, khí hậu xấu...) thì giá trị sẽ thấp hơn rất nhiều so với các BĐS ở vùng an toàn về thiên nhiên.

1.2 - Yếu tố kinh tế

Thứ nhất - khả năng mang lại thu nhập từ BĐS: mức thu nhập hay giá trị lợi nhuận hàng năm từ BĐS mang lại 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. Điều này cũng giống như một mảnh đất bạn mua và bán được với giá tốt, sau đó người kế tiếp lại bán với giá tốt và cứ vậy giá sản phẩm BĐS đó tăng lên.

Câu chuyện là thu nhập từ BĐS tốt thì ai cũng sẽ tìm đến nó và nó trở nên có giá hơn. BĐS Việt Nam mới chỉ phục hồi từ năm 2016 trở lại đây và thời điểm này đang là giai đoạn phát triển tích cực trong một chu kỳ vòng đời BĐS.

Thứ hai - sự kiện kinh tế: các sự kiện hội nhập, thu hút các vốn đầu tư nước ngoài (FDI, FPI) sẽ làm tăng nhu cầu sử dụng BĐS và giá trị sẽ tăng theo. Kể đến những sự kiện lớn tầm cỡ khu vực: tham gia WTO, ASEAN, TPP,...



Thứ ba - thị trường kinh tế: sự tăng trưởng kinh tế, tỷ lệ thất nghiệp... cũng sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị BĐS. Quyết định **đầu tư Bất động sản** thì bạn phải rất quan tâm đến những tin tức thị trường kinh tế để phần nào dự đoán được nhịp độ của thị trường.

1.3 - Yếu tố thị trường

Thứ nhất - tính hữu dụng của BĐS: giá trị sử dụng được khai thác trong thực tế và giá trị sử dụng tiềm ẩn trong sản phẩm BĐS. Điều này nói lên mức độ thỏa mãn của người sử dụng sản phẩm BĐS đó ở mức nào.

Thứ hai - nhu cầu loại BĐS trên thị trường: 2 phía cung cầu của loại sản phẩm BĐS đó có cân bằng hay chênh lệch sẽ định giá BĐS đó cao hay thấp và tăng hay giảm theo nhịp độ của thị trường. So giữa các loại BĐS với nhau như: nhu cầu sử dụng BĐS căn hộ tăng cao thì cầu BĐS đất nền sẽ giảm xuống và ngược lại.

Có thể bạn biết tại Việt Nam, 2016 là năm của BĐS căn hộ còn 2018 là năm của BĐS đất nền

1.4 - Yếu tố pháp lý

Thứ nhất - tình trạng pháp lý của BĐS: các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, sở hữu nhà, giấy phép xây dựng,...của mảnh đất sẽ giúp BĐS dễ thanh khoản và minh bạch cho hoạt động mua bán.

Thứ hai - quy định về xây dựng 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 nhà đất, sự hạn chế quyền sở hữu chung (ví dụ xây dựng nhà các khu vực là quy hoạch đất nông nghiệp không quá 1 tầng, đất quy hoạch thương mại dịch vụ không được phép xây nhà với mục đích ở,...).



2 - Các yếu tố cận kề bên ngoài ảnh hưởng đến Bất động sản

2.1 - Yếu tố chính trị pháp lý

Những chính sách tổ chức, xây dựng phát triển của chính quyền với từng khu vực sẽ có ảnh hưởng đến thị trường BĐS. Các chính sách về đầu tư, quy hoạch, phân vùng phát triển từng khu vực khiến giá trị BĐS của vùng đó có định giá khác biệt với nhau.

Thứ nhất - các chính sách có tác động gián tiếp: sự khuyến khích đầu tư bên ngoài vào địa phương thúc đẩy kinh tế, kéo theo phát triển và nhu cầu về BĐS tăng cao → giá trị BĐS tăng nhanh.

Thứ hai - các chính sách tác động trực tiếp

- 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.

2.2 - Yếu tố thuộc về kinh tế vĩ mô

Thứ nhất - các điều kiện của thị trường BĐS trong khu vực: khu vực có được định hướng hay chú trọng đầu tư phát triển BĐS hay không. Điều này nằm trong quy hoạch phát triển của chính quyền nhà nước sẽ định giá BĐS tăng hay giảm trong thời gian tới.

Thứ hai - hiện trạng vùng lân cận: các công trình xây dựng, cơ sở hạ tầng như đường, hệ thống điện nước, thông tin liên lạc...

Thứ ba - mức độ tăng trưởng GDP hàng năm của vùng: GDP cao sẽ dẫn đến dòng tiền đổ vào BĐS. Kênh BĐS được xem là một kênh đầu tư rất tiềm năng vì đặc tính chuyên biệt của nó.

Tiền có thể hao mòn và đất không thể tự sinh thêm

Thứ tư - hệ thống, chính sách tiền tệ: khi chính sách tiền tệ nới lỏng, lãi suất thấp thì người dân, nhà đầu tư và doanh nghiệp vay tiền nhiều hơn. Điều này đồng nghĩa với tiền sẽ đổ vào kênh BĐS tăng lên khiến cho thị trường giá thay đổi.

Thứ năm - tỷ lệ thuế và mức thuế suất: khu vực có mức thuế suất ưu đãi sẽ thu hút vốn đầu tư và kéo theo thị trường BĐS tăng lên. Ở Việt Nam hiện tại có thể kể đến mô hình Đặc khu kinh tế (SEZ) với những ưu đãi, đặc quyền vô cùng tốt về môi trường thuế suất.

Thứ sáu - người tham gia thị trường BĐS: thị trường BĐS sẽ có những nhà đầu tư, tập đoàn rót vốn với những chiến lược khác nhau. Đầu tư ngắn hạn hay dài hạn sẽ ảnh hưởng tới giá trị BĐS của toàn khu vực.

Nơi đâu có ông lớn (tập đoàn lớn) đầu tư thì thị trường sẽ rất sôi nổi



2.3 - Yếu tố xã hội

Các yếu tố xã hội tại khu vực cũng có ảnh hưởng, tác động đến giá trị BĐS.

Thứ nhất - mật độ dân số: tại khu vực có 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 lượng cầu tăng đột biến.

Dân số cơ học được tính theo tỷ lệ tổng số dân chuyển đến chia cho số chuyển đi.

Thứ hai - yếu tố khác: chất lượng y tế - giáo dục, trình độ dân trí, vấn đề an ninh khu vực, tập quán người dân trong vùng cũng sẽ ảnh hưởng đến giá trị của BĐS.

Ở những nơi phát triển BĐS du lịch - nghỉ dưỡng thì chất lượng y tế, bệnh viện rất được chú trọng, và đây là một trong những vấn đề ảnh hưởng trực tiếp tới quyết định có đến BĐS này hay không.

Có nhiều lắm những thứ cần biết để nói về giá trị Bất động sản. Chúng tôi (Dân Đầu Tư) đã đề cập tới bạn những gạch đầu dòng đầu tiên và bạn hãy tìm hiểu chuyên sâu về từng vấn đề đó để hiểu rõ được những **yếu tố ảnh hưởng đến giá trị Bất động sản** nhé.

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 thoả 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.