

Báo cáo thị trường bất động sản

Quý 1 - 2024

Báo cáo

Tác động từ thay đổi Luật trong BĐS

Diễn giả: Lê Bảo Long



Những đợt thay đổi pháp lý trước đây đều tạo ra những biến động lớn đến thị trường BĐS Việt Nam

1993 - 1994: Quốc hội thông qua Luật Đất đai 1993 và Pháp lệnh Nhà ở cho phép việc chuyển nhượng dễ dàng hơn
=> Nhu cầu đất tăng cao, giao dịch bùng nổ

Nghị định số 18 và 87 về thuê đất, ngăn chặn đầu cơ, điều tiết thị trường

2003: Luật Đất đai 2003, Nghị định 181 hạn chế tình trạng phân lô bán nền

2007: Nhiều hành lang pháp lý mới

Luật Kinh doanh BĐS

Luật Đăng ký BĐS

Luật thuế sử dụng đất

Luật Nhà ở

Thí điểm cho người nước ngoài mua nhà

1987 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 2000 01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15

1987: Luật Đất đai 1987 quy định về chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và quyền sử dụng đất.

2000 – 2001: Luật Doanh nghiệp 2000, Luật đầu tư nước ngoài 2001

Chủ trương cho Việt kiều mua nhà và ban hành giá đất mới khiến giá nhà đất tăng mạnh

2005: Bảng giá đất mới được điều chỉnh sát với giá thực tế
=> chi phí giải toả tăng cao
=> các dự án gặp khó khăn.

2013 - 2014: Định hình thị trường
Luật Đất đai 2013, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở (2014)

TÁC ĐỘNG TỪ THAY ĐỔI LUẬT TRONG THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

Năm 2023 – 2025, thị trường BĐS cũng trải qua nhiều đợt sửa đổi và áp dụng Luật mới

	2023				2024				2025		
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	
LUẬT ĐẤT ĐAI	Lấy ý kiến dự thảo				Thông qua		(Dự kiến có hiệu lực)				
LUẬT KINH DOANH BĐS			Góp ý dự thảo	Thông qua				Hiệu lực			
LUẬT NHÀ Ở			Góp ý dự thảo	Thông qua				Hiệu lực			
LUẬT CÁC TỔ CHỨC TÍN DỤNG					Thông qua		Hiệu lực				
LUẬT THUẾ BĐS									(Dự kiến trình Quốc hội)	(Dự kiến thông qua)	

Thay đổi về Luật dự kiến có 4 tác động lớn đến thị trường

- 01 **Thị trường: Tăng trưởng cục bộ**
- 02 **Chủ đầu tư: Siết chặt – sàng lọc**
- 03 **Người tiêu dùng: Đảm bảo quyền lợi**
- 04 **Hệ thống: Quản lý chặt chẽ**

Thay đổi về Luật dự kiến có 4 tác động lớn đến thị trường

01

Thị trường: Tăng trưởng cục bộ

- Tăng giá đất => tăng giá nhiều loại hình
- Tăng trưởng số lượng một số loại hình và chất lượng dự án

02

Chủ đầu tư: Siết chặt – sàng lọc

03

Người tiêu dùng: Đảm bảo quyền lợi

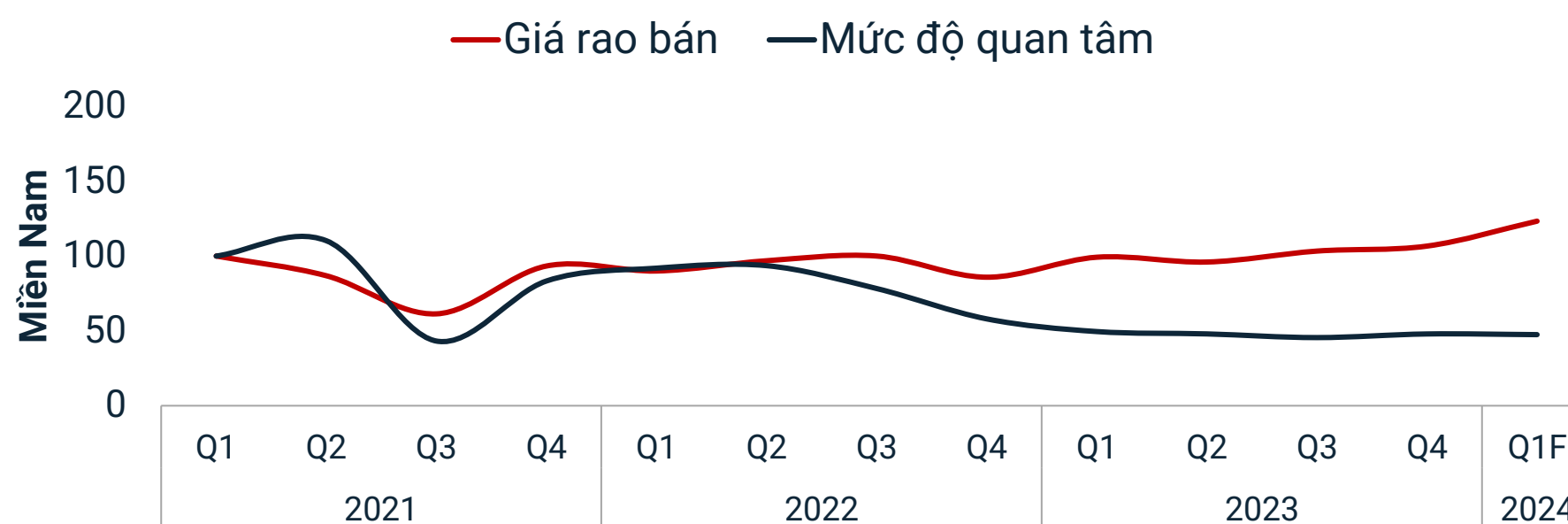
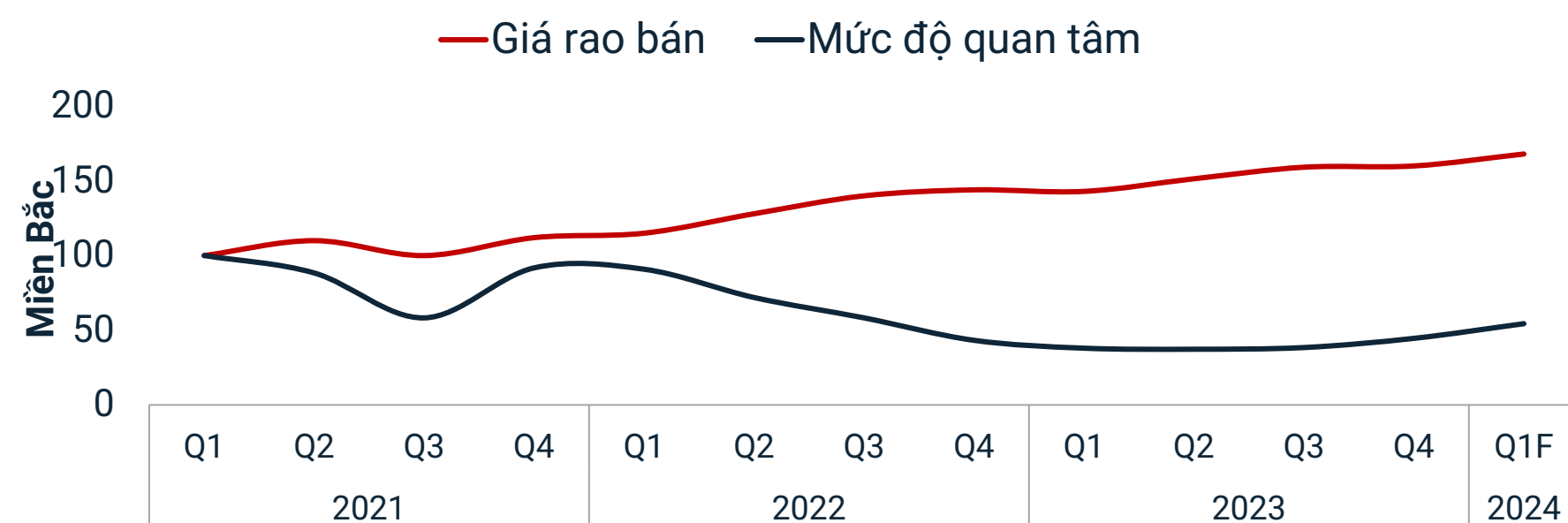
04

Hệ thống: Quản lý chặt chẽ

01 THỊ TRƯỜNG: TĂNG TRƯỞNG CỤC BỘ

Tăng giá đất: Nhiều quy định mới dự kiến thúc đẩy tăng trưởng giá đất trong tương lai

Thị trường đất nền Việt Nam đi ngang trong cả 2023, trải qua giai đoạn điều chỉnh sau thời gian phát triển nóng



Giá đất tương lai dự kiến tăng theo các thay đổi sau

Tần suất cập nhật

- Bỏ khung giá đất
- Bảng giá đất cập nhật **hàng năm** (thay vì 05 năm/lần)

Điều 159 Luật Đất đai 2024

Độ chính xác

- Bỏ Phương pháp chiết trừ
- Quy định chi tiết các điều kiện áp dụng 04 phương pháp định giá đất

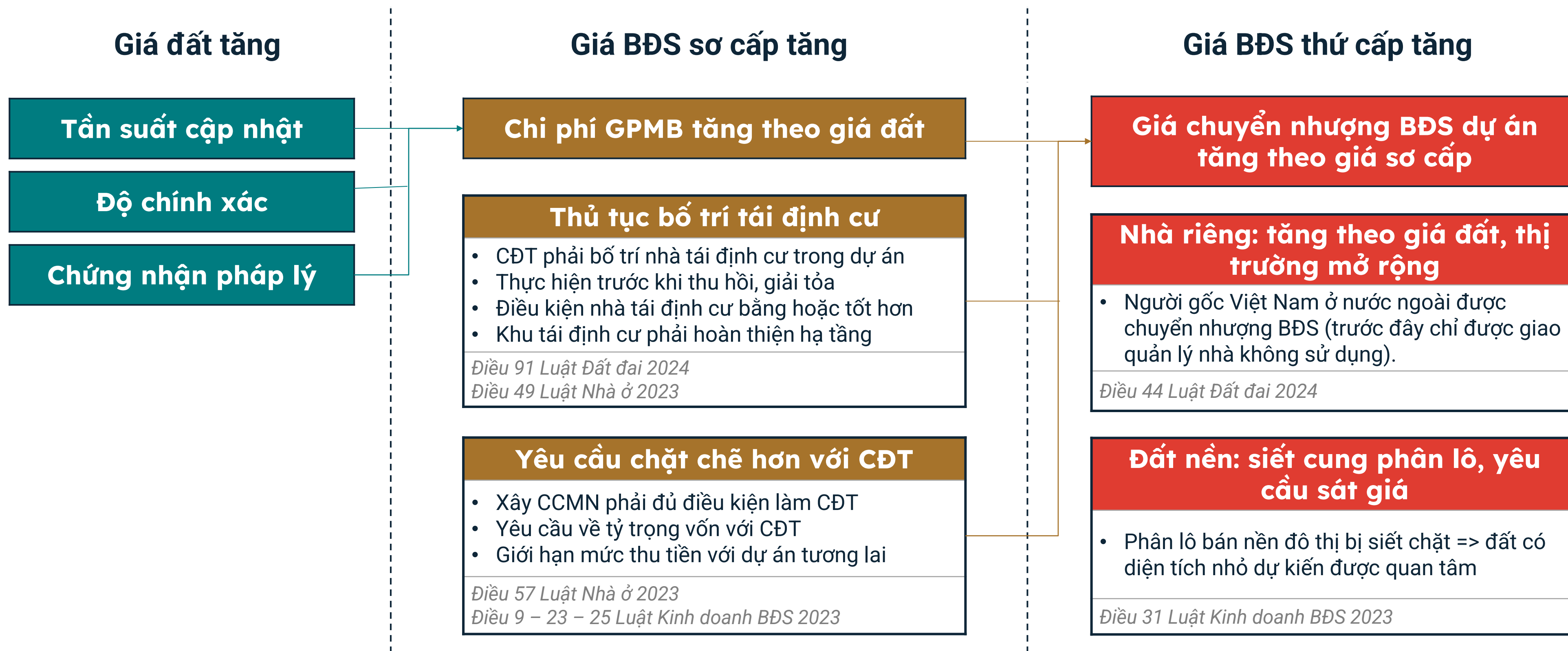
Chương XI Luật Đất đai 2024

Chứng nhận pháp lý

- Bổ sung các điều kiện chi tiết để cấp giấy CNQSDĐ¹ cho đất đang sử dụng không tranh chấp

Điều 138 Luật Đất đai 2024

Tăng giá nhiều loại hình: Chi phí đất và nhiều quy định mới tạo áp lực tăng giá lên cả thị trường sơ cấp, thứ cấp



01 THỊ TRƯỜNG: TĂNG TRƯỞNG CỤC BỘ

Số lượng dự án: Nguồn cung NƠXH dự kiến cải thiện với chính sách ưu đãi, hỗ trợ mới

Nhà ở xã hội là loại hình vẫn thu hút sự quan tâm lớn, đặc biệt và sau khi Luật Nhà ở được thông qua

00:19 01/10/2023

Nguồn cung về nhà ở xã hội sẽ tốt hơn trong giai đoạn tới

Huyền Vy

Vừa qua C...
tới, kỳ họ
chính sách

Tăng nguồn cung nhà ở xã hội, giúp người dân cải thiện chỗ ở

Theo Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị, năm 2023, Bộ Xây dựng sẽ tập trung sửa đổi Luật Nhà ở và Luật kinh doanh Bất động sản, triển khai có hiệu quả Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2030.

Thu Hằng - 24/01/2023 15:43



Luật mới về Nhà ở xã hội bổ sung thêm các hỗ trợ

Thêm 02 hình thức phát triển NƠXH

- Vốn nước ngoài/tổ chức nước ngoài
- Nguồn tài chính công đoàn cho người lao động thuê NƠXH

Điều 80 Luật Nhà ở 2023

Ưu đãi cho chủ đầu tư NƠXH

- Chủ đầu tư được dành $\leq 20\%$ diện tích hạ tầng để kinh doanh, hưởng toàn bộ lợi nhuận.
- Miễn tiền sử dụng/thuê đất, không phải thực hiện thủ tục xác định giá và đề nghị miễn.

Điều 85 Luật Nhà ở 2023

UBND cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất cho NƠXH

Điều 83 Luật Nhà ở 2023

Chất lượng dự án: Cải thiện nhờ nhiều quy định chặt chẽ hơn về quy chuẩn bàn giao, tiến độ, v.v (luật nhà ở)

Quy định với nhà ở thương mại trong tương lai



Chủ đầu tư

- Phải có năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án
- Không được ủy quyền/giao cho bên hợp tác khác ký hợp đồng



Tiến độ dự án

- Chỉ được chuyển nhượng đất sau khi đã hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật
- Phải đảm bảo theo tiến độ các phân kỳ đã đăng ký

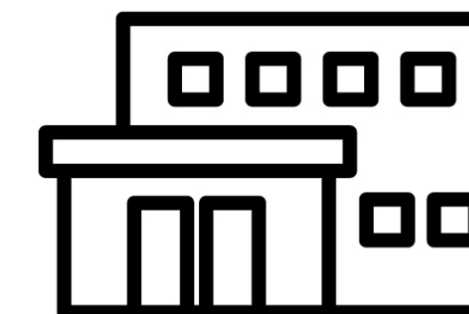
(Điều 36 Luật Nhà ở 2023)

Quy định chặt chẽ hơn để quản lý chất lượng Chung cư mini



CCMN bán và CCMN thuê (20+ căn)

Phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở.



CCMN thuê (dưới 20 căn)

Phải đáp ứng yêu cầu

- Xây dựng
- Phòng cháy, chữa cháy
- Đường giao thông cho phương tiện chữa cháy

Thay đổi về Luật dự kiến có 4 tác động lớn đến thị trường

01 Thị trường: Tăng trưởng cục bộ

02 Chủ đầu tư: **Siết chặt – sàng lọc**

- Nhiều quy định trong giai đoạn chuẩn bị - phát triển và bán dự án

03 Người tiêu dùng: Đảm bảo quyền lợi

04 Hệ thống: Quản lý chặt chẽ

Giai đoạn chuẩn bị: **Nâng cao tiêu chuẩn với năng lực CĐT phát triển dự án**

GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ	
Nội dung	Quy định
Điều kiện tham gia đấu giá	Tổ chức tham gia đấu giá phải có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án => Lợi thế với những CĐT lớn (Điều 125 Luật Đất đai 2024)
Yêu cầu tài chính với CĐT	<ul style="list-style-type: none">• Đảm bảo tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu• Dự án <20ha: vốn chủ sở hữu $\geq 20\%$ tổng vốn• Dự án ≥ 20ha: vốn chủ ở hữu $\geq 15\%$ tổng vốn• Đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án (Điều 9 Luật Kinh doanh BĐS 2023)

GIAI ĐOẠN PHÁT TRIỂN

GIAI ĐOẠN MỞ BÁN

Giai đoạn phát triển: CĐT gặp áp lực lớn hơn trong việc triển khai dự án đúng tiến độ

GIAI ĐOẠN PHÁT TRIỂN	GIAI ĐOẠN PHÁT TRIỂN		GIAI ĐOẠN MỞ BÁN
	Nội dung	Quy định	
	Thông tin dự án	Trước khi mở bán, CĐT phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin <i>(Điều 6 Luật Kinh doanh BĐS 2023)</i>	
	Tiến độ dự án	Bổ sung tiền thuế tăng thêm đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng <i>(Điều 153 Luật Đất đai 2024)</i>	

Giai đoạn bán hàng: Siết chặt quy định thu tiền đặt cọc và các đợt thanh toán cho BĐS tương lai

GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ	GIAI ĐOẠN PHÁT TRIỂN	GIAI ĐOẠN MỞ BÁN	
		Nội dung	Quy định
		Quy định thu cọc	Thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán (Điều 23 Luật Kinh doanh BĐS 2023)
		Tiến độ thanh toán	<ul style="list-style-type: none">Lần đầu thanh toán $\leq 30\%$ bao gồm cả tiền đặt cọc (hiện nay: không quá 30%)Với thuê mua, tổng thanh toán những lần tiếp theo $\leq 50\%$ (hiện nay: $\leq 70\%$) (Điều 25 Luật Kinh doanh BĐS 2023)
		Hợp đồng	Không được ủy quyền bên khác ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua (Điều 17 Luật Kinh doanh BĐS 2023)

Những cải thiện CĐT có thể thực hiện để thích ứng trước những thay đổi sắp tới

Thay đổi chiến lược kinh doanh

Mở bán dự án trong 2024

- Đưa ra chính sách ưu đãi để thu hút người mua
- Ký kết hợp đồng trong 2024

Tập trung dự án có nhu cầu thực

- Đầu tư dự án đáp ứng nhu cầu, thanh khoản tốt

Đảm bảo năng lực tài chính

- Tìm kiếm phương án vốn mới: trái phiếu, hợp tác đầu tư, crowdfunding, proptech, v.v.
- Tăng cường quản lý dòng tiền hiệu quả
- Đảm bảo thanh khoản nợ

Nâng cao năng lực phát triển sản phẩm

Đảm bảo pháp lý

- Cập nhật và tuân thủ nghiêm ngặt quy định mới của pháp luật

Đảm bảo tiến độ

- Hợp tác với nhà thầu chuyên nghiệp
- Ứng dụng công nghệ để quản lý xây dựng hiệu quả

Thay đổi về Luật dự kiến có 4 tác động lớn đến thị trường

01 Thị trường: Tăng trưởng cục bộ

02 Chủ đầu tư: Siết chặt – sàng lọc

03 Người tiêu dùng: **Đảm bảo quyền lợi**

- Người mua BĐS
- Người Việt Nam ở nước ngoài
- Người thuộc diện tái định cư/được bồi thường

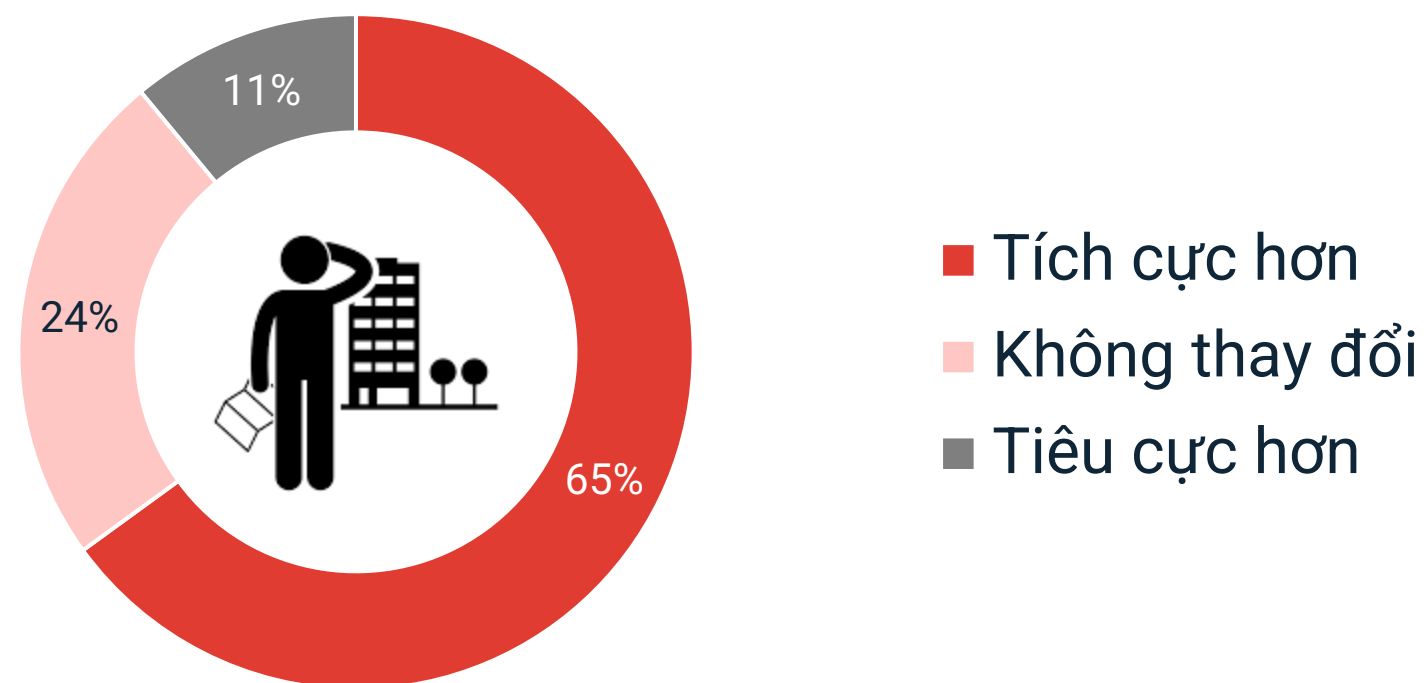
04 Hệ thống: Quản lý chặt chẽ

03 NGƯỜI TIÊU DÙNG: ĐẢM BẢO QUYỀN LỢI

Người mua BĐS: Tâm lý tích cực hơn khi được đảm bảo hơn về tiến độ hoàn thành và dòng tiền

Người mua BĐS sơ cấp hưởng lợi từ chính sách Luật mới

Đánh giá của môi giới về tác động từ thay đổi Luật đến người tiêu dùng BĐS (N = 500)

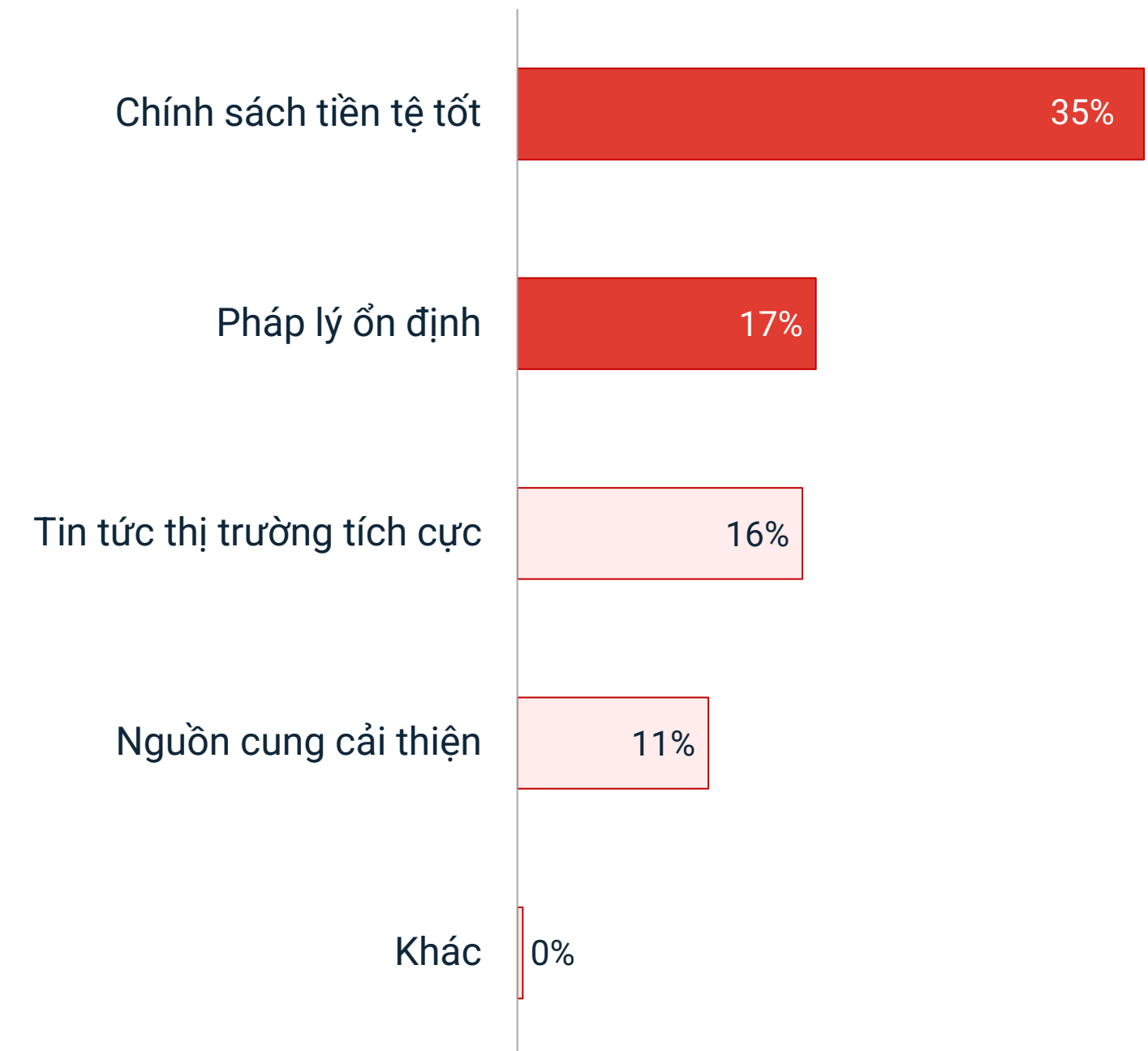


Tiến độ và chất lượng dự án được đảm bảo

Tiến độ thanh toán giãn hơn do siết chặt mức thu từ CĐT cho dự án tương lai

Những yếu tố chính sách dẫn hỗ trợ tâm lý người tiêu dùng BĐS

Khảo sát môi giới Q1/24 (N = 325)



03 NGƯỜI TIÊU DÙNG: ĐẢM BẢO QUYỀN LỢI

Người Việt Nam ở nước ngoài: Nhiều chính sách mới linh hoạt hơn dần được áp dụng

Thí điểm cho người nước ngoài mua nhà ở Việt Nam

(Nghị quyết số 19/2008/QH12
Nghị định 51/2009/NĐ-CP)

Người gốc Việt Nam ở nước ngoài được chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (trước đây chỉ cho thuê, ủy quyền quản lý nhà không sử dụng.)
(Điều 44 Luật Đất đai 2024)

2000 01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25

Chủ trương cho một số đối tượng người VN ở nước ngoài mua BĐS

(Nghị định 81/2001/CP)

Người nước ngoài được sở hữu nhà có thời hạn tại Việt Nam

(Luật Kinh doanh BĐS 2014)

Tác động

- Tăng nguồn cung
- Thu hút đầu tư từ nước ngoài

03 NGƯỜI TIÊU DÙNG: ĐẢM BẢO QUYỀN LỢI

Người thuộc đối tượng tái định cư/bồi thường: **Quyền lợi** được đảm bảo trong nhiều trường hợp



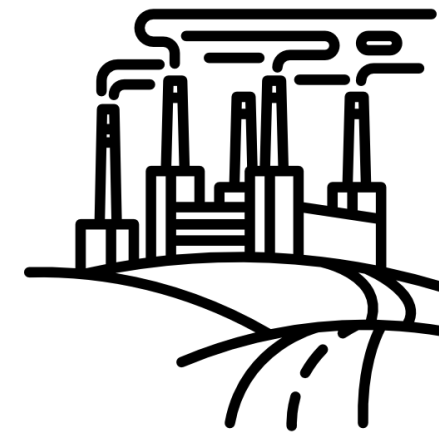
Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện **Tái định cư**

- Tạo điều kiện cho có việc làm, có thu nhập, ổn định đời sống, sản xuất.
(Điều 91 Luật Đất đai 2024)
- Khu tái định cư phải hoàn thiện các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, v.v.
(Điều 91 Luật Đất đai 2024)



Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường **Khi bị thu hồi đất**

- Đối tượng không đủ điều kiện nhận đất ở, nhưng không thể bố trí nơi ở khác => được bồi thường đất ở.
(Điều 157 Luật Đất đai 2024)
- Đối tượng bị thu hồi đất phi nông nghiệp (không phải đất ở) được bồi thường đất linh hoạt hơn so với trước đây.
(Điều 99 – 100 Luật Đất đai 2024)



Hộ gia đình, cá nhân, doanh nghiệp **Ở khu công nghiệp**

- Chủ đầu tư phải dành quỹ đất cho thuê lại với doanh nghiệp vừa và nhỏ di dời do ô nhiễm môi trường (nhà nước có chính sách giảm tiền thuê)
(Điều 202 Luật Đất đai 2024)
- UBND tỉnh xác định nhu cầu nhà ở, công trình công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp
(Điều 202 Luật Đất đai 2024)

Thay đổi về Luật dự kiến có 4 tác động lớn đến thị trường

01 Thị trường: Tăng trưởng cục bộ

02 Người tiêu dùng: Đảm bảo quyền lợi

03 Chủ đầu tư: Siết chặt – sàng lọc

04 **Hệ thống: Quản lý chặt chẽ**

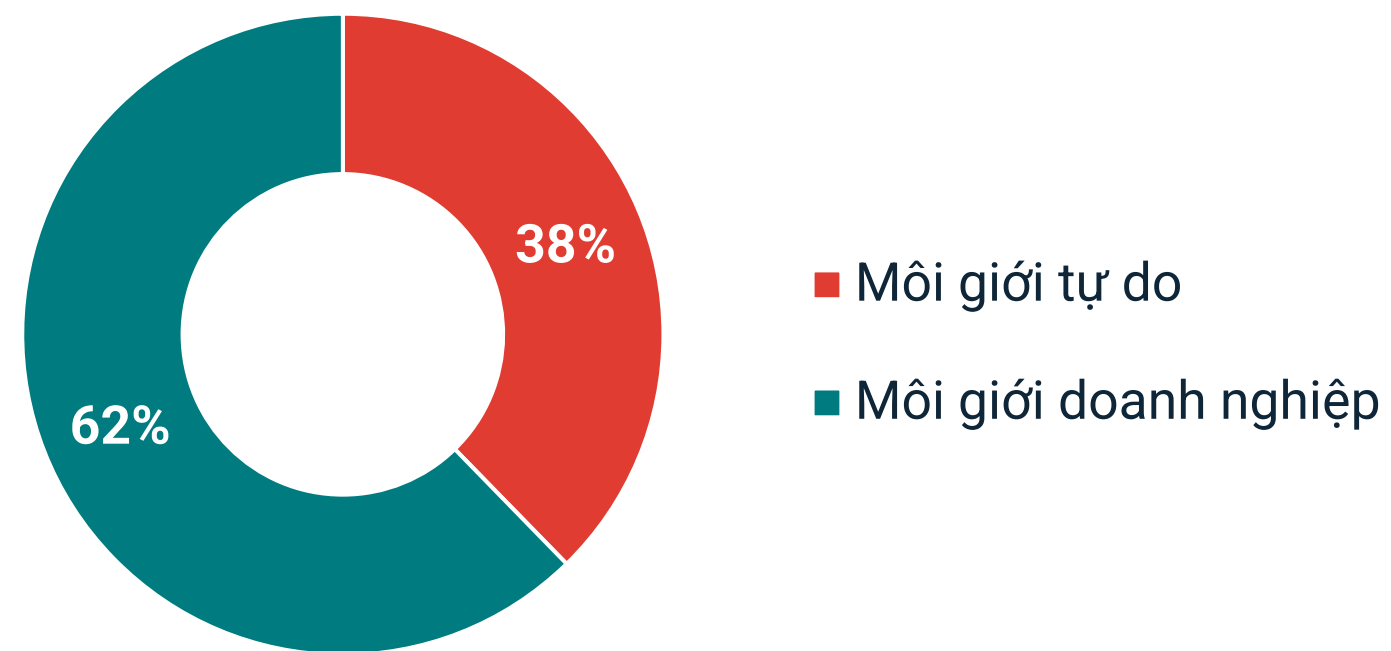
- Quản lý chặt chẽ hơn việc môi giới & giao dịch BĐS
- Xây dựng hệ thống dữ liệu bất động sản

04 HỆ THỐNG: QUẢN LÝ CHẶT CHẼ

Hoạt động môi giới: Mức độ kiểm soát tăng lên, hướng tới hoạt động kinh doanh minh bạch

Tỷ lệ môi giới tự do hoạt động tại Việt Nam

Khảo sát môi giới Q1/23 (N = 547)



Số lượng môi giới hoạt động tại Việt Nam

Đầu 2022	300.000 môi giới
Cuối 2023	100.000 môi giới (~40.000 môi giới tự do theo tỷ lệ khảo sát của Batdongsan.com.vn)

Những quy định luật mới sẽ siết chặt hơn hoạt động môi giới của sàn và cá nhân

Từ 2025, áp dụng với
MÔI GIỚI BĐS

Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;
(Thống kê tại Q3/23, tỷ lệ môi giới có chứng chỉ chỉ đạt ~20%)¹

Phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ giao dịch bất động sản

Từ 2025, áp dụng với
SÀN GIAO DỊCH

Có tối thiểu 01 cá nhân có chứng chỉ môi giới và phải đăng ký địa điểm hoạt động cố định

Phải đào tạo kiến thức hành nghề môi giới cho nhân viên hằng năm

Hệ thống dữ liệu BĐS: Cam kết xây dựng hệ thống để tối ưu trong quản lý thị trường

Nhiều thay đổi trong Luật Đất đai thể hiện cam kết với cơ sở dữ liệu BĐS

Cơ sở dữ liệu đất đai

Xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Điều 64 Luật Đất đai 2024

Bổ sung dịch vụ công đất đai

Bổ sung thêm 2 dịch vụ công về đất đai:

- Dịch vụ cung cấp thông tin, dữ liệu về đất đai.
- Dịch vụ tư vấn xác định giá đất.

Điều 154 Luật Đất đai 2024

Xây dựng cơ sở dữ liệu để quản lý đất đai hiệu quả

Thúy Nhi | 04/07/2023 - 09:49

(TN&MT) - Thời gian qua, thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước về chuyển đổi số quốc gia, Chính phủ điện tử, Bộ TN&MT và các địa phương đã nỗ lực xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, cơ sở c

Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia đồng bộ và hiệu quả



(TN&MT) - Nhằm xây dựng một hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai thống nhất trên phạm vi cả nước, Bộ TN&MT vừa có Văn bản số 5904/BTNMT-TCQLĐĐ gửi các Bộ, ngành, địa phương về việc góp ý cho Đề án "Tổng thể xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia".

Theo Bộ TN&MT, gần đây, Đảng và Chính phủ đã ban hành nhiều văn bản pháp luật về đẩy mạnh cải cách hành chính, xây dựng chính phủ điện tử, chính quyền điện tử, tăng cường công tác quản lý đất đai và xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai.

Tư vấn dịch vụ training cho doanh nghiệp



Chào thành viên mới Nhận deal cực hời

Tiết kiệm
61%

Ưu đãi dành riêng cho khách hàng lần đầu sử dụng dịch vụ của Batdongsan.com.vn và áp dụng đăng tin tại khu vực Đà Nẵng trở vào Nam

70,5 triệu
Lượt xem
trang/ tháng

150.000
Đối tác là cá nhân,
doanh nghiệp
tại VN

Gói khởi đầu 1

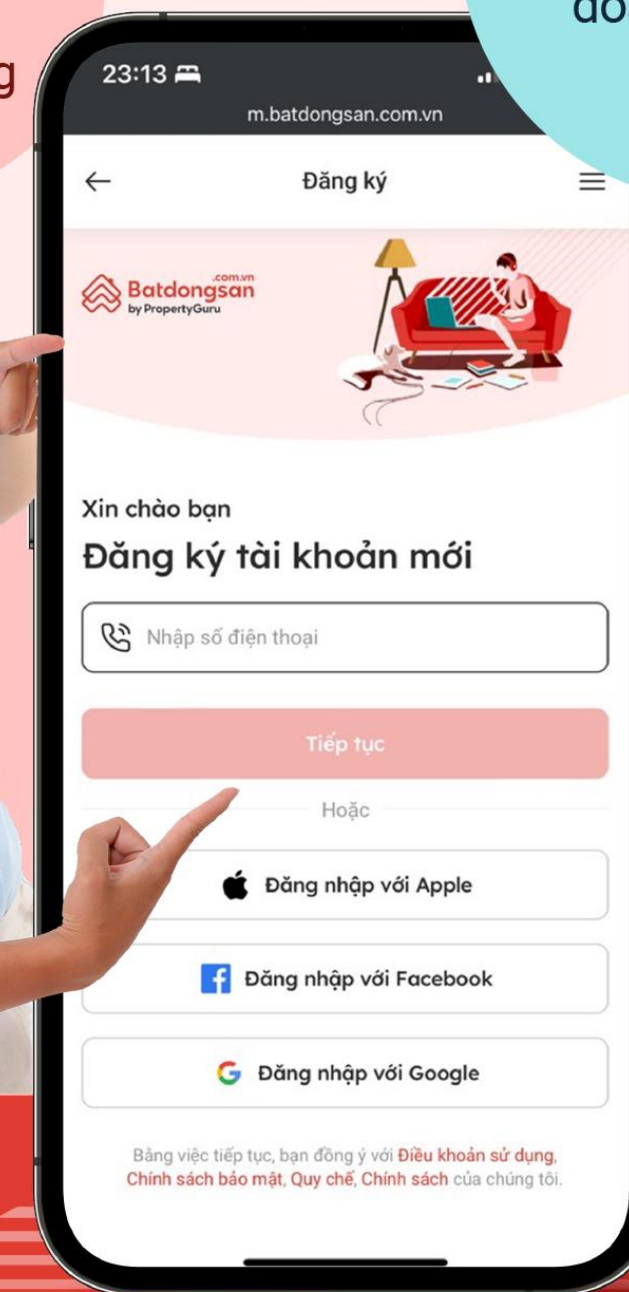
~~760.000Đ~~
298.000Đ

- 15 Tin thường
- 15 lần đẩy tin
- 01 tháng tài khoản Pro

Gói khởi đầu 2

~~1.270.000Đ~~
498.000Đ

- 15 Tin thường
- 15 lần đẩy tin
- 01 tháng tài khoản Pro
- 01 TIN VIP BẠC



5 triệu
Người dùng



Xin cảm ơn!

Liên hệ:

Bộ phận Chiến lược PropertyGuru Vietnam

Email: research@batdongsan.com.vn



© 2024 Batdongsan.com.vn. Tất cả dữ liệu và nội dung trình bày trong báo cáo này, trừ khi có ghi chú cụ thể từ nguồn khác, thuộc tác quyền và độc quyền sử dụng của Batdongsan.com.vn. Thông tin được sử dụng trong các báo cáo được thu thập và phân tích bởi Batdongsan.com.vn và các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy tại thời điểm công bố. Chúng tôi không bảo đảm hay đại diện cho các thông tin này. Người đọc có trách nhiệm tự đánh giá sự tương quan, độ chính xác, tính toàn vẹn và mức độ cập nhật của những thông tin hay dữ liệu trong nội dung này. Các báo cáo của Batdongsan.com.vn nhằm mục đích mang tới thông tin cho các khách hàng và người dùng của Batdongsan.com.vn và không được sử dụng làm cơ sở cho bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo nào mà không có sự đồng ý trước của Batdongsan.com.vn. Nghiêm cấm mọi hành vi phát hành ấn phẩm hoặc báo cáo này mà không ghi rõ bản quyền hay nguồn trích dẫn thông tin. Batdongsan.com.vn sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, thiệt hại gây ra bởi bất kỳ bên nào khác khi sử dụng hoặc dựa vào các thông tin, dữ liệu trong nội dung hoặc báo cáo này.