

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**

LÊ ĐỨC THỌ

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN
GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN
TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2011 - 2012**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Thái Nguyên, năm 2013

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**

LÊ ĐỨC THỌ

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN
GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN
TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2011 - 2012**

Chuyên ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Mã số: 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học: TS. VŨ THỊ THANH THỦY

Thái Nguyên, năm 2013

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả

Lê Đức Thọ

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản Luận văn này, trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn TS. Vũ Thị Thanh Thủy đã trực tiếp hướng dẫn trong suốt thời gian tôi thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn các thầy, cô giáo Khoa Tài nguyên và Môi trường, Khoa Sau đại học - Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên đã truyền đạt cho tôi những kiến thức cơ bản, tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài

Tôi xin chân thành cảm ơn Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Chi Cục Thuế, UBND thành phố Thái Nguyên đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu, thực hiện đề tài.

Vì thời gian có hạn nên khóa luận tốt nghiệp của tôi không tránh khỏi những thiếu sót. Kính mong sự đóng góp và chỉ bảo của các thầy cô giáo để khóa luận tốt nghiệp được hoàn thiện hơn.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Lê Đức Thọ

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục đích	2
2.1. Mục đích tổng quát	2
2.2. Mục đích cụ thể	2
3. Yêu cầu	2
4. Ý nghĩa của đề tài	3
Chương 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài	4
1.1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài	4
1.1.3. Cơ sở pháp lý của đề tài	5
1.2. Khái quát các quy định liên quan đến thị trường bất động sản	6
1.2.1. Khái niệm thị trường bất động sản.....	6
1.2.2. Quy luật cung - cầu bất động sản	8
1.2.3. Phân loại thị trường bất động sản.....	11
1.2.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	12
1.3. Các nghiên cứu về bất động sản trên thế giới và ở Việt Nam	15
1.3.1. Các nghiên cứu về bất động sản trên thế giới	15
1.3.2. Khái quát hiện trạng quản lý thị trường bất động sản ở Việt Nam	16
1.3.3. Thực trạng thị trường bất động sản tại khu vực đô thị ở Việt Nam.....	25
1.3.4. Vai trò quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản	31
1.3.5. Quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản	36
1.3.6. Các thành phần tham gia thị trường bất động sản Việt Nam	37
1.3.7. Thực trạng thị trường bất động sản Thành phố Thái Nguyên.....	39

Chương 2 NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	41
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	41
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu	41
2.3. Nội dung nghiên cứu	41
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội tại thành phố Thái Nguyên.....	41
2.3.2. Tình hình sử dụng đất của thành Thái Nguyên năm 2011 - 2012..	41
2.3.3. Căn cứ xác định giá đất tại thành phố Thái Nguyên.....	41
2.3.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản tại thành phố Thái Nguyên.	41
2.4. Định hướng và một số giải pháp.....	41
2.5. Phương pháp nghiên cứu	41
2.5.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu.....	41
2.5.2. Phương pháp xử lý số liệu.....	42
2.5.3. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	42
2.5.4. Phương pháp điều tra, phỏng vấn.....	43
Chương 3 KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN	44
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thành phố Thái Nguyên	44
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	44
3.1.2. Địa hình.....	45
3.1.3. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	46
3.1.4. Cơ sở vật chất, kết cấu hạ tầng.....	47
3.2. Tình hình sử dụng đất của thành phố Thái Nguyên năm 2011 và 2012	48
3.3. Căn cứ xác định giá đất tại thành phố Thái Nguyên	52
3.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản của thành phố Thái Nguyên .	55
3.4.1. Nhóm các yếu tố tự nhiên	55
3.4.2. Nhóm các yếu tố kinh tế.....	63
3.4.3. Ảnh hưởng của việc quy hoạch đến giá bất động sản.....	67
3.4.4. Yếu tố chính trị pháp lý.....	71
3.5. Định hướng và một số giải pháp.....	73

3.5.1. Mục tiêu phát triển thị trường bất động sản.....	73
3.5.2. Quan điểm phát triển thị trường bất động sản.....	74
3.5.3. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản.....	75
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	78
1. Kết luận.....	78
2. Kiến nghị.....	79
TÀI LIỆU THAM KHẢO	80

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

1. UBND : Ủy ban nhân dân
2. GCN : Giấy chứng nhận
3. BĐS : Bất động sản
4. QSD : Quyền sử dụng
5. QLDD : Quản lý đất đai
6. TƯ : Trung ương
7. XHCN : Xã hội chủ nghĩa
8. THCS : Trung học cơ sở
10. PTTH : Trung học phổ thông
11. CN&XD : Công nghiệp và xây dựng
12. KH : Kế hoạch
13. TN&MT : Tài nguyên và Môi trường
14. VT : Vị trí
15. KT – XH : Kinh tế xã hội
16. TP : Thành phố
17. CMT8 : Cách Mạng Tháng 8
18. GTT : Giá thị trường
19. GQĐ : Giá quy định
20. QL3 : Quốc lộ 3

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Phân loại địa hình theo cấp độ dốc thành phố Thái Nguyên.....	46
Bảng 3.2: Diện tích, cơ cấu sử dụng các loại đất chính năm 2012	49
Bảng 3.3: Cơ cấu, diện tích đất theo mục đích sử dụng và đối tượng sử dụng.....	49
Bảng 3.4: So sánh diện tích, cơ cấu sử dụng đất năm 2011 và năm 2012.....	50
Bảng 3.5: So sánh cơ cấu, diện tích đất theo mục đích sử dụng và đối tượng sử dụng đất năm 2011 và năm 2012	51
Bảng 3.6: Khung giá đất ở đô thị năm 2011 và năm 2012	54
Bảng 3.7: Khung giá đất ở tại nông thôn năm 2011 và năm 2012	54
Bảng 3.8: Giá đất quy định năm 2011	55
Bảng 3.9: Giá đất quy định năm 2012	55
Bảng 3.10. Giá đất bình quân trên thị trường tại thành phố Thái Nguyên qua các năm 2011 và năm 2012	57
Bảng 3.11: Giá đất theo quy định tại các tuyến đường năm 2011 và năm 2012 ..	58
Bảng 3.12: So sánh giá đất thị trường với giá đất theo quy định 2011 - 2012 ...	59
Bảng 3.13: Đặc điểm một số thửa đất trên đường Nhóm I	60
Bảng 3.14: Đặc điểm một số thửa đất trên đường Nhóm II.....	61
Bảng 3.15: Đặc điểm một số thửa đất trên đường Nhóm III	62
Bảng 3.16: Các chỉ số GDP và dân số năm 2011- 2012 của thành phố Thái Nguyên..	65
Bảng 3.17: Một số vị trí quy hoạch khu dân cư tại thành phố Thái Nguyên..	68
Bảng 3.18: Đặc điểm của một số khu dân cư quy hoạch.....	69
Bảng 3.19: Giá đất thị trường tại ba khu vực trước và sau khi thực hiện dự án ...	70

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1: Cung và cầu đất đai.....	9
Hình 1.2: Cung cầu về đất đai - thời gian ngắn	10
Hình 3.1. Tỷ lệ một số loại đất chính của thành phố Thái Nguyên	51
Hình 3.2: Giá đất trung bình trên thị trường tại thành phố Thái Nguyên năm 2011 và năm 2012	58
Hình 3.3: Giá thị trường trung bình năm 2012	64
Hình 3.4: Tỷ lệ gia tăng dân số, số hộ và GDP/đầu người qua 3 năm.....	65
Hình 3.5: Quy mô gia đình và nhu cầu bất động sản	66
Hình 3.6: Mức chênh lệch giá đất thị trường trước và sau quy hoạch.....	71