

CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT VÙNG VEN ĐÔ THỊ Ở ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG

PGS.TS. LÊ KHƯƠNG NINH*

Với tốc độ đô thị hóa nhanh chóng như hiện nay, giá trị của đất ở vùng ven đô thị gia tăng không ngừng. Do đó, đất ở đây phải được định giá đúng với giá trị của nó. Tuy nhiên, thực tế cho thấy giá đất do Nhà nước quy định luôn thấp hơn giá thị trường nên đã làm xuất hiện các hiện tượng lệch lạc trên thị trường đất đai. Mục tiêu của bài viết là cung cấp thông tin thực tế và xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất vùng ven ở Đồng bằng sông Cửu Long (ĐBSCL) để giúp các cơ quan chức năng quản lý thị trường đất đai ở đây một cách hiệu quả hơn.

1. Giới thiệu

Với tốc độ đô thị hóa nhanh chóng như ở nước ta hiện nay, giá đất vùng ven đô thị không ngừng tăng và trở thành tiêu điểm thu hút sự quan tâm của các cơ quan quản lý nhà nước, các nhà đầu tư lẫn người sử dụng. Vì vậy, yêu cầu khách quan là đất vùng ven phải được định giá sao cho phù hợp với giá trị thật của nó để giúp thị trường đất đai vận hành thông suốt. Tuy nhiên, thực tế cho thấy giá đất do Nhà nước quy định luôn thấp hơn giá thực tế trên thị trường. Hiện tượng này không chỉ làm hạn chế sự phát triển của thị trường đất đai mà còn ảnh hưởng tiêu cực đến triển vọng tăng trưởng của nền kinh tế bởi một số nguyên nhân.

Thứ nhất, một khi giá đất do Nhà nước quy định thấp hơn giá thị trường thì thị trường phi chính thức sẽ tự động xuất hiện, hoạt động ngoài tầm kiểm soát và khả năng điều tiết của Nhà nước nên sẽ làm phát sinh các hiện tượng lệch lạc. **Thứ hai**, sự khác biệt này khiến cho những người thực sự có nhu cầu mua bán đất không biết đâu là giá trị thật của nó nên rất khó đạt được thỏa thuận vì người bán sợ bán rẻ trong khi người mua sợ mua đắt, dẫn đến sự kém hiệu quả

của thị trường đất đai và của nền kinh tế bởi đất không được chuyển giao đến tay người sử dụng do đó, không mang lại lợi ích cao nhất. **Thứ ba**, việc thiếu thông tin minh bạch về giá đất vô hình chung tạo điều kiện cho giới “cò” đất thao túng thị trường và “làm” giá để kiếm lợi, khiến cho thị trường đất đai càng trở nên méo mó. Cuối cùng, nhiều người dân trong các khu quy hoạch không đồng tình với giá đền bù thấp do Nhà nước quy định nên việc giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư phát triển hay các công trình công ích thường bị chậm trễ, làm tăng chi phí đầu tư và dẫn đến tình trạng đất bị bỏ hoang triền miên trên diện rộng, gây lãng phí nghiêm trọng.

Không nằm ngoài thực trạng chung của cả nước, thị trường đất đai ở ĐBSCL cũng gặp phải các vấn đề trên. Vì vậy, bài viết được hình thành với mục tiêu cung cấp thông tin thực tế về giá đất vùng ven ở ĐBSCL và xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đây để giúp các cơ quan chức năng định giá và quản lý thị trường đất đai một cách hiệu quả hơn bằng cách phát huy các yếu tố tích cực và hạn chế các yếu tố tiêu cực. Để đạt được mục tiêu đó, bài viết sử dụng hệ thống dữ liệu sơ cấp thu thập từ 1.860 hộ gia đình có thực hiện giao dịch mua bán đất (bao gồm: đất thổ cư,

* Trường Đại học Cần Thơ

đất vườn và đất ruộng) ở vùng ven của các đô thị thuộc ĐBSCL trong giai đoạn 2008-2010.

2. Cơ sở lý luận và mô hình nghiên cứu

Đất đai là nguồn tài nguyên tự nhiên quý báu với số cung cố định mặc dù mục đích sử dụng có thể thay đổi theo thời gian. Tính chất cố định này ngụ ý rằng giá đất chủ yếu do cầu quyết định thay vì cả cung lẫn cầu như đối với các loại hàng hóa thông thường khác. Do đó, các nghiên cứu về giá đất vùng ven chủ yếu tập trung phân tích phương diện cầu đối với đất đai và bao gồm ba nhóm chính: Nhóm thứ nhất (như Burt, 1986; Featherstone & Baker, 1987; Plantinga & Miller, 2001 v.v.) xem thu nhập từ sản xuất nông nghiệp là yếu tố chủ yếu quyết định giá đất vùng ven nên đã sử dụng biến số này, cùng với một số biến số phụ khác, trong các nghiên cứu của mình. Trong khi đó, nhóm thứ hai (như Chicoine, 1981; Benirschka & Binkley, 1994; Cavaihes & Wavresky, 2003; Livanis & cộng sự, 2006 v.v.) vận dụng mô hình “lực hấp dẫn” để chứng tỏ rằng giá đất vùng ven chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố phi nông nghiệp như địa thế đất, khoảng cách đến trung tâm đô thị, trường học, trung tâm thương mại, chợ v.v. hay các tiện ích công cộng như nguồn điện và nguồn nước máy. Nhóm thứ ba, bao gồm các nhà nghiên cứu theo trường phái “hưởng thụ” (như Shonkwiler & Reynolds, 1986; Bastian & cộng sự, 2002; Turner, 2005 v.v.), lại nhấn mạnh vai trò của các yếu tố phi tiền tệ như chất lượng môi trường sống (đặc biệt là tình trạng ô nhiễm), cảnh quan, sự thân thiện của hàng xóm, an ninh trong khu vực v.v. đến giá đất vùng ven. Nói chung, chất lượng của các yếu tố này càng cao thì giá trị của đất ở đó càng tăng vì giúp cho cư dân có được một cuộc sống dễ chịu hơn.

Căn cứ vào các luận điểm trên và một số khía cạnh đặc trưng của thực tế nước ta, bài viết sử dụng mô hình nghiên cứu như sau:

$$\begin{aligned} GIADAT = & \beta_0 + \beta_1 THUNHAPDAT + \beta_2 KCTRUNG TAM + \\ & + \beta_3 KCTHUONGMAI + \beta_4 KCTRUONGHOC \\ & + \beta_5 KCDUONGCHINH + \beta_6 MATTIEN \\ & + \beta_7 NGUONDIEN + \beta_8 NGUONNUOC \\ & + \beta_9 ONHIEMNUOC + \beta_{10} ONHIEMKHONGKHI \\ & + \beta_{11} ANNINH + \beta_{12} KYVONGGIA + \\ & + \beta_{13} QUYHOACHTREO + \beta_{14} LOAIDOTHI \end{aligned}$$

Trong mô hình trên, biến phụ thuộc (*GIADAT*) là giá đất được giao dịch trên thị trường (1.000 đồng/m²). *THUNHAPDAT* là thu nhập (1.000 đồng/m²/năm) do đất mang lại từ hoạt động sản xuất nông nghiệp (đối với đất vườn và đất ruộng) hay hoạt động phi nông nghiệp (đối với đất thổ cư). Hệ số β_1 của biến này được kỳ vọng có giá trị dương vì thu nhập cao sẽ làm tăng giá trị của đất.

KCTRUNG TAM là khoảng cách đến trung tâm đô thị (mét), *KCTHUONGMAI* là khoảng cách đến trung tâm thương mại, siêu thị hay chợ gần nhất (mét), *KCTRUONGHOC* là khoảng cách đến trường học gần nhất (mét) và *KCDUONGCHINH* là khoảng cách đến trục đường chính (mét). Khoảng cách đến các nơi này càng lớn thì giá đất sẽ càng thấp vì người sử dụng đất phải tốn nhiều thời gian và chi phí đi lại khi cần đến các dịch vụ hay hàng hóa chất lượng cao (thường chỉ có ở khu trung tâm hay ở các trục đường chính) cũng như mua sắm hay đưa đón trẻ em đến trường. Việc ở xa những nơi đó cũng khiến cho người sử dụng đất không tận dụng được khả năng sinh lợi của đất thông qua các hoạt động kinh doanh phi nông nghiệp. Như vậy, các hệ số $\beta_2, \beta_3, \beta_4$ và β_5 được kỳ vọng có giá trị âm.

MATTIEN là biến giả có giá trị là 1 đối với đất mặt tiền đường giao thông có chiều rộng từ 3,5 mét trở lên và có giá trị là 0 nếu ngược lại. Do đất mặt tiền có thể tạo ra sinh lợi cao hơn (bằng cách tự kinh doanh hay cho thuê) so với đất trong hẻm (ngõ) nên β_6 được kỳ vọng có giá trị dương.

NGUONDIEN là biến giả có giá trị là 1 đối với trường hợp đã có điện và là 0 nếu ngược lại. Tương tự, *NGUONNUOC* cũng là biến giả có giá trị là 1 đối với trường hợp đã có nguồn nước máy và là 0 nếu ngược lại. Hệ số β_7 và β_8 đều được kỳ vọng có giá trị dương vì các tiện ích này làm tăng thỏa mãn và làm giảm chi phí sinh hoạt cho người sử dụng đất nên giá đất sẽ cao hơn.

ONHIEMNUOC có giá trị là 1 nếu nguồn nước tự nhiên còn trong lành hay rất ít bị ô nhiễm, là 2 nếu nguồn nước bị ô nhiễm ở mức độ vừa phải, là 3 nếu nguồn nước bị ô nhiễm nặng và là 4 nếu nguồn nước bị ô nhiễm rất nặng. Biến *ONHIEMKHONGKHI* có giá trị là 1 nếu không khí ít bị ô nhiễm, là 2 nếu ô nhiễm vừa phải, là 3 nếu ô nhiễm nặng và là 4 nếu ô nhiễm rất nặng. *ANNINH* là biến đo lường mức độ an ninh của khu vực mà thửa đất tọa lạc, có giá trị là 1 nếu rất an ninh, là 2 nếu khá an ninh, là 3 nếu kém an ninh và là 4 nếu mất an ninh. Theo lập luận của trường phái “hưởng thụ”, các hệ số β_9 , β_{10} và β_{11} sẽ được kỳ vọng là âm vì nếu chất lượng của các yếu tố nói trên càng tốt thì giá đất sẽ càng cao.

KYVONGGIA có giá trị là 0 nếu người giao dịch cho rằng giá đất sẽ không tăng và sẽ lần lượt tăng thêm một điểm nếu kỳ vọng giá đất tăng thêm 10%. Nếu kỳ vọng giá tăng thì lợi ích của người sử dụng đất cũng sẽ tăng nên giá đất sẽ cao hơn khi được giao dịch. Do đó, hệ số β_{12} của biến *KYVONGGIA* sẽ có giá trị dương.

Giá đất vùng ven ở nước ta còn chịu ảnh hưởng của quy hoạch “treo”. Do quy hoạch “treo” khiến cho đất không được khai thác để sinh lợi và chỉ có thể được mua bán không chính thức nên giá sẽ thấp. Để kiểm chứng điều này, mô hình nghiên cứu bao gồm biến *QUYHOACHTREO* – là biến giả có giá trị là 1 nếu đất bị quy hoạch “treo” và là 0 nếu ngược lại. Như vậy, hệ số β_{13} của biến *QUYHOACHTREO* được kỳ vọng có giá trị âm. Cũng dễ thấy rằng hệ số β_{13} đo lường

chênh lệch của giá giữa đất bị quy hoạch “treo” và đất không bị quy hoạch “treo”.

Ngoài ra, các đô thị ở nước ta còn được phân thành đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2, loại 3, loại 4 v.v. căn cứ vào trình độ phát triển, chất lượng hệ thống kết cấu hạ tầng, quy mô dân số, vai trò trong việc tạo động lực thúc đẩy sự phát triển kinh tế – xã hội của vùng hay địa phương v.v.. Vì vậy, đô thị được xếp hạng càng cao thì giá đất ở đó sẽ càng cao. Để kiểm chứng luận điểm này, mô hình nghiên cứu bao gồm biến *LOAIDOTHI*, có giá trị là loại đô thị do Nhà nước quy định đối với các thành phố, thị xã thuộc ĐBSCL; cụ thể, *LOAIDOTHI* = 1 đối với các thửa đất thuộc các đô thị loại 1, *LOAIDOTHI* = 2 đối với các thửa đất thuộc các đô thị loại 2, *LOAIDOTHI* = 3 đối với các thửa đất thuộc các đô thị loại 3 v.v.. Như vậy, hệ số β_{14} của biến *LOAIDOTHI* sẽ có giá trị âm vì xếp hạng đô thị càng thấp (nghĩa là giá trị của biến *LOAIDOTHI* càng cao) thì giá đất ở đó càng thấp.

3. Kết quả nghiên cứu

3.1 Thông tin tổng quát về giá đất vùng ven ở ĐBSCL

Bảng 1 cung cấp thông tin về giá đất vùng ven ở ĐBSCL trên cơ sở hệ thống dữ liệu sơ cấp tự thu thập từ 1.860 hộ gia đình có thực hiện giao dịch mua bán đất được chọn ngẫu nhiên ở ĐBSCL, bao gồm 629 hộ sống ở thành phố (TP) Cần Thơ, 269 hộ ở Vĩnh Long (TP Vĩnh Long), 228 hộ ở Bến Tre (TP Bến Tre), 221 hộ ở Hậu Giang (TP Vị Thanh và thị xã Ngã Bảy), 142 hộ ở Cà Mau (TP Cà Mau), 137 hộ ở An Giang (TP Long Xuyên), 129 hộ ở Sóc Trăng (TP Sóc Trăng) và 105 hộ ở Kiên Giang (TP Rạch Giá).

Theo Bảng 1, giá đất thổ cư trung bình của mẫu khảo sát (với 1.620 quan sát) là 2.067.000 đồng/m². Độ lệch chuẩn của giá đất thổ cư khá lớn, cho thấy giá đất thổ cư ở vùng ven ĐBSCL khá khác biệt giữa các thửa đất, các địa bàn hay các địa phương bởi giá đất nói chung và giá đất

vùng ven nói riêng chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố (sẽ phân tích ở phần sau). Theo kết quả khảo sát, giá đất thổ cư cao nhất lên đến 33 triệu đồng/m² đối với các thửa đất thuộc các đô thị quan trọng ở ĐBSCL, có địa thế đặc biệt thuận lợi như gần khu trung tâm, cạnh các đường giao thông thủy bộ huyết mạch, có đầy đủ các tiện ích công cộng v.v.. Ngược lại, giá đất thổ cư thấp nhất là 100.000 đồng/m² đối với các thửa đất gập bất lợi về địa thế, môi trường tự nhiên, an ninh, hệ thống giao thông hay không có đủ giấy tờ pháp lý.

Giá đất vườn trung bình của 472 quan sát là 651.000 đồng/m² (Bảng 1), khá thấp so với đất thổ cư vì dễ chuyển đổi mục đích sử dụng nhằm tạo ra sinh lợi cao hơn, người sử dụng phải chi một số tiền khá lớn theo quy định của Nhà nước. Tuy nhiên, giá đất vườn cao nhất lên đến 7,5 triệu đồng/m² đối với các thửa đất dễ chuyển đổi công năng sử dụng sang mục đích công nghiệp, thương mại, dịch vụ hay du lịch do có vị trí thuận lợi, cảnh quan xinh đẹp và diện tích thích hợp cho các hoạt động sản xuất – kinh doanh.

Bảng 1. Giá đất vùng ven ở ĐBSCL

DVT: 1.000 đồng/m²

Loại đất	Trung bình	Lớn nhất	Nhỏ nhất	Độ lệch chuẩn	Số quan sát
Thổ cư	2.067	33.000	100	2.527	1.620
Vườn	651	7.500	50	833	472
Ruộng	262	5.000	30	553	125

Nguồn: Tính toán từ số liệu tự khảo sát giai đoạn 2008-2010.

Trong số các loại đất trên, đất ruộng có giá thấp nhất (bình quân khoảng 262.000 đồng/m²) bởi đất ruộng ở vùng ven thường mang lại thu nhập không cao, khó hay tốn kém để chuyển đổi công năng sử dụng do không thuận tiện trong đi lại v.v. trừ phi có được vị trí thuận lợi như sát mặt đường giao thông chính hay cạnh các khu vực tập trung đông người như khu dân cư, khu công nghiệp, khu hành chính, trung tâm thương

mại, chợ hay các khu vực được quy hoạch hoàn chỉnh. Thật vậy, theo khảo sát, những thửa đất nông nghiệp có được những ưu thế này có giá lên đến 5 triệu đồng/m² (Bảng 1).

3.2 Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất vùng ven ở ĐBSCL

Để xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất vùng ven ở ĐBSCL, bài viết sử dụng phương pháp bình phương bé nhất (OLS) để ước lượng mô hình nghiên cứu nói trên đối với giá của hai nhóm đất chính, đó là đất thổ cư (1.620 quan sát) và đất vườn (472 quan sát) (Bảng 1) [1]. Đối với giá đất ruộng, do số quan sát ít (125) nên mô hình ước lượng không có ý nghĩa thống kê và do đó không được đi sâu phân tích. Kết quả ước lượng trình bày trong Bảng 2 cho thấy giá đất thổ cư và đất vườn chịu ảnh hưởng của các yếu tố phi nông nghiệp, kỳ vọng đối với giá và biến động theo loại đô thị.

Cụ thể, đối với đất thổ cư (cột 2 của Bảng 2), biến *KCTRUNG TAM* có hệ số âm ở mức ý nghĩa 5%, ngụ ý rằng các thửa đất càng xa khu trung tâm sẽ có giá càng thấp. Tương tự, các biến *KCTHUONG MAI* và *KCTRUONGHOC* cũng có hệ số âm ở các mức ý nghĩa lần lượt là 10% và 1%. Tuy nhiên, biến *KCDUONGCHINH* có hệ số âm nhưng lại không có ý nghĩa thống kê đã cho thấy yếu tố này có ảnh hưởng chưa đủ mạnh đến giá đất thổ cư ở vùng ven ĐBSCL.

Biến *MATTIEN* có hệ số $\beta_6 = 615,501$ ở mức ý nghĩa 1% cho thấy các thửa đất ở mặt tiền đường rộng từ 3,5 mét trở lên cao hơn các thửa đất khác khoảng 615.501 đồng/m². Cả hai biến *NGUONDIEN* và *NGUONNUOC* đều có hệ số dương, đúng như kỳ vọng nhưng lại không có ý nghĩa thống kê. Đó là do người sử dụng đất ở vùng ven, trong trường hợp cần thiết, có thể “câu” nhờ điện từ nơi khác và sử dụng nguồn nước ngầm (cây nước) hay nguồn nước sông rạch khá phong phú ở ĐBSCL thay cho nguồn nước máy cung cấp bởi hệ thống.

Bảng 2. Kết quả ước lượng ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất vùng ven

Biến số	Đất thổ cư	Đất vườn
(1)	(2)	(3)
Hằng số C	4.579,852 (8,389)	1.040,406 (5,061)
TNHAPDATTHOCU	0,002 (0,665)	
TNHAPDATVUON		-0,001 (-0,948)
KCTRUNG TAM	-0,017** (-2,133)	-0,003 (-1,009)
KCTHUONG MAI	-0,090* (-1,650)	-0,019* (-1,805)
KCTRUONGHOC	-0,281*** (-8,494)	-0,011 (-1,214)
KCDUONGCHINH	-0,103 (-1,531)	-0,095*** (-4,384)
MATTIEN	615,501*** (3,863)	162,807*** (2,993)
NGUONDIEN	604,660 (1,276)	-51,912 (-0,304)
NGUONNUOC	36,086 (0,241)	106,299*** (2,898)
ONHIEMNUOC	-197,356** (-2,447)	-3,457 (-0,192)
ONHIEMKHONGKHI	-17,489 (-0,158)	36,445 (1,066)
ANNINH	-462,383*** (-6,250)	-27,679 (-1,193)
KYVONGGIA	49,298*** (2,707)	-5,573 (-0,912)
QUYHOACHTREO	-599,321*** (-3,457)	-100,642** (-2,500)
LOAIDOTHI	-470,781*** (-8,626)	-57,354*** (-2,724)
Số quan sát (N)	1.620	472
R ²	0,340	0,305
R ² điều chỉnh	0,332	0,275
Kiểm định F	34,189	6,812
Prob(F-statistic)	0,000	0,000

Nguồn: Tính toán từ số liệu tự khảo sát 2008–2010.

Ghi chú: *: mức ý nghĩa 10%; **: mức ý nghĩa 5%; và ***: mức ý nghĩa 1%.

Biến phụ thuộc: GIADAT – Giá đất thực tế mua bán (1.000 đồng/m²)

Trong số các biến đo lường mức độ ô nhiễm chỉ có biến *ONHIEMNUOC* có hệ số với dấu đúng như kỳ vọng ở mức ý nghĩa 5% trong khi biến *ONHIEMKHONGKHI* cũng có hệ số âm nhưng lại không có ý nghĩa thống kê vì thực tế cho thấy ô nhiễm không khí thường khó cảm nhận, trừ phi rất nghiêm trọng. Kết quả ước lượng còn cho thấy tình hình an ninh là yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến giá đất thổ cư do biến *ANNINH* có hệ số âm ở mức ý nghĩa 1%, nghĩa là đất ở những khu vực có an ninh tốt hơn sẽ có giá cao hơn.

Ba biến còn lại ở cột 2 (đó là *KYVONGGIA*, *QUYHOACHTREO* và *LOAIDOTHI*) đều có hệ số với dấu đúng như kỳ vọng cùng ở mức ý nghĩa 1%. Đáng lưu ý nhất là biến *KYVONGGIA*. Kỳ vọng về sự tăng lên của giá đất xuất phát từ thông tin về các dự án đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng, sự ra đời của các trung tâm thương mại, khu hành chính, khu dân cư, khu công nghiệp, trường học... Nếu kỳ vọng giá đất tăng thì những người giao dịch trên thị trường đất đai sẽ chấp nhận giá cao hơn. Tuy nhiên, thực tế cho thấy các thông tin này trong nhiều trường hợp là không chính thống mà chỉ được truyền miệng và đôi khi bị thổi phồng bởi đội ngũ “cò” đất nhằm kiếm lợi cao hơn. Bất chấp điều đó, những thông tin này lại lan truyền nhanh, tác động đến tâm lý của nhiều người, làm xuất hiện hiện tượng “lướt sóng” đất đai và khiến cho giá đất tăng cao quá mức, thậm chí có thể dẫn đến sự sụp đổ của thị trường đất đai. Vì vậy, việc minh bạch hóa thông tin liên quan đến quy hoạch và phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng là yếu tố quan trọng để làm lành mạnh thị trường đất đai.

Kết quả ước lượng cũng khẳng định quy hoạch “treo” sẽ làm giảm giá đất thổ cư bởi người sử dụng đất không thể khai thác đất để sinh lợi hay chỉ có thể bán không chính thức với giá thấp bởi biến *QUYHOACHTREO* có hệ số âm ở mức ý

nghĩa 1%. Cuối cùng, biến *LOAIDOTHI* cũng có hệ số âm ở mức ý nghĩa 1%. Kết quả này rất phù hợp với thực tế là mỗi khi đô thị được xếp hạng cao hơn thì giá đất ở đó sẽ tăng, kể cả giá do Nhà nước quy định và giá thị trường.

Đối với đất vườn (cột 3 của Bảng 2), các biến ảnh hưởng đến tính thuận tiện trong việc đưa sản phẩm tiếp cận thị trường (*KCTHUONGMAI*, *MATTIEN* và *KCDUONGCHINH*) và chăm sóc cây trồng (*NGUONNUOC*) có hệ số với dấu đúng như kỳ vọng ở các mức ý nghĩa lần lượt là 10% và 1%. Cũng giống như đối với đất thổ cư, giá đất vườn cũng chịu ảnh hưởng của *QUYHOACHTREO* và *LOAIDOTHI* bởi hai biến này đều có hệ số âm ở các mức ý nghĩa là 5% và 1%.

4. Kết luận và đề xuất

Bài viết cung cấp thông tin thực tế về giá đất vùng ven ở ĐBSCL đối với ba loại đất, đó là đất thổ cư, đất vườn và đất ruộng. Cụ thể, giá đất thổ cư bình quân là 2.067.000 đồng/m² (1.620 quan sát), đất vườn là 651.000 đồng/m² (472 quan sát) và đất ruộng là 262.000 đồng/m² (125 quan sát). Do số quan sát lớn nên những thông tin này khá phù hợp với thực tế và hữu ích đối với các cơ quan quản lý nhà nước, các nhà đầu tư và người sử dụng đất.

Bài viết cũng ước lượng ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất vùng ven ở ĐBSCL đối với đất thổ cư và đất vườn. Kết quả ước lượng cho thấy giá đất thổ cư chịu ảnh hưởng của các yếu tố phi nông nghiệp như khoảng cách đến khu trung tâm, khu thương mại và trường học. Đặc biệt, vị trí mặt tiền cũng như tình hình an ninh sẽ làm tăng giá trị của đất. Đây là các yếu tố “thực” ảnh hưởng đến giá đất vùng ven, do đó việc phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng, các tiện ích phục vụ dân sinh cũng như phục vụ các hoạt động sản xuất – kinh doanh và đảm bảo an ninh sẽ làm tăng giá trị cho đất đai ở vùng ven.

Kết quả ước lượng cũng cho thấy kỳ vọng giá làm tăng giá đất. Như đã phân tích, kỳ vọng về

giá đất xuất phát từ những thông tin đúng đắn cũng như các thông tin “ảo”, không chính thống nên có thể làm méo mó thị trường đất đai và mang lại lợi ích không chính đáng cho một bộ phận người tham gia giao dịch trên thị trường. Do đó, để làm lành mạnh thị trường, các thông tin cần phải minh bạch (nhất là các thông tin về quy hoạch) để đất được định giá đúng với giá trị của nó.

Bài viết cũng cho thấy quy hoạch “treo” có tác dụng tiêu cực đối với giá đất vùng ven. Đáng lưu ý là hiện tượng quy hoạch “treo” vẫn còn khá phổ biến ở nhiều địa phương thuộc ĐBSCL. Do đó, cần xóa quy hoạch “treo”. Có một số giải pháp cho việc này. Đó là cần loại trừ tư duy cấp tập đô thị hóa bằng mọi giá mà không tính đến chiến lược dài hạn. Tư duy này khiến cho đất đai bị quy hoạch tràn lan, thiếu cơ sở khoa học và không khả thi, dẫn đến hiện tượng quy hoạch “treo” và nhiều hệ quả khó lường về kinh tế và xã hội. Các thông tin về quy hoạch cần được công khai và khi có sự thay đổi thì người bị ảnh hưởng phải được biết và có ý kiến phản biện. Hiện nay, việc quy hoạch như thế nào và sẽ được thực hiện ra sao thì người dân hoàn toàn không được biết. Do đó, một số cán bộ biến chất có dịp nhúng nhiều người dân và không ít doanh nghiệp kinh doanh địa ốc tranh thủ cơ hội để trục lợi, gây khó khăn cho người dân. Cần khắc phục tình trạng vô cảm, thiếu trách nhiệm của một bộ phận cán bộ có liên quan đến quy hoạch như một số trường hợp mà chính các cơ quan nhà nước đã đi thu hồi đất của dân để giao cho các nhà đầu tư, trái với quy định của Luật đất đai là Nhà nước chỉ thu hồi đất khi có nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế. Cần xây dựng hệ thống luật quy hoạch đô thị hoàn chỉnh để phân định rõ quyền hạn và trách nhiệm của các đối tượng tham gia thực hiện dự án và có thể truy cứu trách nhiệm khi có sai phạm. Bên cạnh đó, các địa phương cần kiểm tra thường xuyên và giám sát chặt chẽ việc thu hồi đất và đền bù của chủ đầu

tư để tránh hiện tượng chủ đầu tư kéo dài thời gian để ép người dân bán đất với giá rẻ, sinh ra mâu thuẫn dẫn đến khiếu kiện.

Đối với đất vườn, giá đất phụ thuộc vào các yếu tố tạo ra tính thuận lợi trong việc đưa sản phẩm tiếp cận thị trường. Kết quả này một lần nữa khẳng định vai trò của hệ thống kết cấu hạ tầng và các công trình công ích phục vụ dân sinh và các hoạt động sản xuất – kinh doanh và cũng

rất phù hợp với một đúc kết từ thực tế, đó là “muốn giàu thì phải làm đường và mở chợ”. Đồng thời, giá đất vườn cũng chịu ảnh hưởng tiêu cực của quy hoạch “treo”, cho thấy việc xóa bỏ quy hoạch “treo” là hết sức quan trọng. Cuối cùng, giá đất vườn còn biến động theo loại đô thị ■

CHÚ THÍCH

[1] Kết quả kiểm định cho thấy các biến độc lập sử dụng trong mô hình ước lượng các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất thổ cư có hệ số phóng đại phương sai VIF là 1,43 nên không có hiện tượng đa cộng tuyến giữa các biến độc lập; tương tự, hệ số phóng đại phương sai VIF của các biến độc lập sử dụng trong mô hình ước lượng các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất vườn là 1,60. Đồng thời, kiểm định χ^2 cũng cho phép bác bỏ giả thuyết phương sai số dư thay đổi ở mức ý nghĩa 10%.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bastian, C.T. (2002), D.M. McLeod, M.J. Germio, W.A. Reiners & B.J. Blasko (2002), “Environmental Amenities and Agricultural Land Values: A Hedonic Model Using Geographic Information Systems Data”, *Ecological Economics* 40, tr. 337–349.
2. Benirschka, M. & J.K. Binkley (1994), “Land Price Volatility in a Geographically Dispersed Market”, *American Journal of Agricultural Economics* 76, tr. 185–195.
3. Burt, O.R. (1986), “Econometric Modeling of the Capitalization Formula for Farmland Prices”, *American Journal of Agricultural Economics* 68, tr. 10–26.
4. Cavaithes, J. & P. Wavresky (2003), “Urban Influences on Periurban Farmland Prices”, *European Review of Agricultural Economics* 30(3), tr. 333–357.
5. Chicoine, D.L. (1981), “Farmland Values at the Urban Fringe: An Analysis of Sales Prices”, *Land Economics* 57(3), tr. 353–362.
6. Featherstone, A.M. & T.G. Baker (1987), “An Examination of Farm Sector Real Asset Dynamics: 1910–1985”, *American Journal of Agricultural Economics* 69, tr. 532–546.
7. Livanis, G., C.B. Moss, V.E. Breneman và R.F. Nehring, 2006, “Urban Sprawl and Farmland Prices,” *American Journal of Agricultural Economics* 88(4), tr. 915–929.
8. Plantinga, A.J. & D.J. Miller (2001), “Agricultural Land Values and the Value of Right to Future Land Development”, *Land Economics* 77, tr. 56–77.
9. Shonkwiler, J.S. & J.E. Reynolds (1986), “A Note on the Use of Hedonic Price Models in the Analysis of Land Prices at the Urban Fringe”, *Land Economics* 62, tr. 58–61.
10. Turner, M. (2005), “Landscape Preferences and Patterns of Residential Development”, *Journal of Urban Economics* 57, tr. 19–54.