

CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Vương Quốc Duy

Trường Đại học Cần Thơ

Email: vuongquocduy@gmail.com

Ngày nhận: 12/12/2015

Ngày nhận lại: 19/01/2016

Mã số: 91.2BAcc.22

Bài viết khám phá các nhân tố ảnh hưởng đến giá nhà trên địa bàn thành phố Cần Thơ. Dựa trên cơ sở lý thuyết và các nghiên cứu thực tiễn, bài viết sử dụng dữ liệu phỏng vấn trực tiếp 300 hộ dân trên địa bàn 3 quận Ninh Kiều, Cái Răng và Bình Thủy và mô hình hồi quy đa biến, đã xác định các nhân tố ảnh hưởng đến giá nhà đất trên địa bàn nghiên cứu bao gồm khoảng cách đến trung tâm thị trường, kết cấu hạ tầng xã hội, yếu tố tự nhiên của đất và tình trạng pháp lý của nhà đất. Trên cơ sở đó, bài viết cũng đã đề xuất một số giải pháp và kiến nghị nhằm nâng cao hơn nữa hiệu quả công tác xây dựng giá nhà đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ trong thời gian tới.

Từ khóa: giá nhà đất, Cần Thơ, hồi quy đa biến

1. Giới thiệu

Đất đai là nguồn tài nguyên quý giá của mỗi quốc gia, vừa là tư liệu vừa là đối tượng sản xuất của nông nghiệp, cũng là nơi xây dựng các công trình phục vụ phát triển kinh tế, dân sinh và an ninh quốc phòng. Quá trình khai thác và sử dụng đất luôn gắn liền với quá trình phát triển của xã hội. Dân số ngày càng đông nên nhu cầu sử dụng đất càng cao trong khi đó đất đai có hạn. Vì thế, việc phân bổ tài nguyên có hạn này sao cho hiệu quả là hết sức quan trọng. Đặc biệt, vấn đề xác định giá đất hiệu quả ở Việt Nam nói chung và giá đất trên địa bàn Thành phố Cần Thơ là công việc hết sức thiết thực cho nhà quản lý và người làm chính sách.

Mỗi năm cơ quan quản lý Nhà nước đều thực hiện công tác định giá đất, nhưng công tác quản lý và thực hiện lại thường gặp nhiều khó khăn và mang tính cảm tính. Việc định giá này trên thực tiễn chưa phù hợp nên giá đất của Nhà nước và trên thị trường thường có sự chênh lệch lớn. Điều này đã dẫn đến một số khó khăn trong công tác quản lý và điều hành đất đai của Nhà nước. Do tính chất quan trọng của định giá đất trong công tác quản lý Nhà nước như tính thuế, bồi thường giải quyết tranh chấp đất đai, trao đổi quyền sử

dụng đất trên thị trường nên việc xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên thị trường là vấn đề cấp thiết.

Cần Thơ, trung tâm kinh tế - văn hóa của đồng bằng sông Cửu Long, một thành phố trực thuộc Trung ương đang dần thay da đổi thịt. Tuy nhiên, giá đất ở thành phố này là một trong những nguyên nhân gây ra những khó khăn vướng mắc trong công tác bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư, khi người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính. Những bất cập trên dẫn đến tình trạng thắc mắc khiếu kiện của nhân dân trong chấp hành chính sách pháp luật về đất đai và khó khăn cho các cấp chính quyền trong việc thực thi các chính sách, pháp luật về đất đai.

Xuất phát từ thực tế trên và góp phần làm sáng tỏ cơ sở khoa học trong công việc định giá đất, giúp công tác định giá đất phù hợp với giá đất thị trường tạo điều kiện thuận lợi cho công cuộc xây dựng và phát triển thành phố nên việc nghiên cứu "Các nhân tố ảnh hưởng đến giá nhà đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ" là hết sức cần thiết. Trên cơ sở đó, bài viết đề xuất một số giải pháp có thể giúp cho việc xác định giá đất được phù hợp hơn, đẩy mạnh sự phát triển của thị trường bất động sản.

2. Cơ sở lý luận và phương pháp luận**2.1. Định nghĩa về đất đai, đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị****Đất đai:**

Đất là tài sản quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất chủ yếu, là đối tượng lao động đồng thời cũng là sản phẩm lao động, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư xây dựng các cơ sở văn hóa kinh tế xã hội an ninh và quốc phòng. Đất còn là các vật mang của các hệ sinh thái tự nhiên và các hệ sinh thái canh tác, đất là mặt bằng để phát triển nền kinh tế quốc dân.

"Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này" (Luật Đất đai số 45/2013/QH13, Chương 1, Điều 4).

Đất ở đô thị:

Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Đất ở tại đô thị phải bố trí đồng bộ với đất sử dụng cho mục đích xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, bảo đảm vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị hiện đại (Luật Đất đai số 13/2003/QH11, Điều 84, Khoản 1).

Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ở đô thị:

Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh bao gồm đất để xây dựng cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp; xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho sản xuất, kinh doanh.

Việc sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường (Luật Đất đai số 13/2003/QH11, Điều 93, Khoản 1).

Khái niệm về giá đất:

Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất (Luật Đất đai số 45/2013/QH13, Điều 3, Khoản 19).

Giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi là giá đất) là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao

dịch về quyền sử dụng đất.

Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định (Luật Đất đai số 13/2013/QH11, Điều 4, Khoản 20).

Giá đất là phương tiện để thể hiện nội dung kinh tế về giá trị của đất đai, đặc biệt là trong các quan hệ chuyển quyền sử dụng đất như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế và thế chấp quyền sử dụng đất...

Phân loại giá đất:

Giá của đất tùy thuộc vào giá trị của đất bao gồm: loại đất, hạng đất, quan hệ cung cầu về đất. Tùy thuộc vào chiến lược phát triển kinh tế của khu vực đất, tùy lợi ích kinh tế của xã hội và người sử dụng đất cũng như tùy thuộc vào yêu cầu quản lý đất đai mà hình thành, như vậy giá đất được hình thành là kết quả của sự tác động qua lại của nhiều yếu tố một cách khách quan trong một số quy luật nhất định. Thông thường thì giá đất được hình thành ở hai loại:

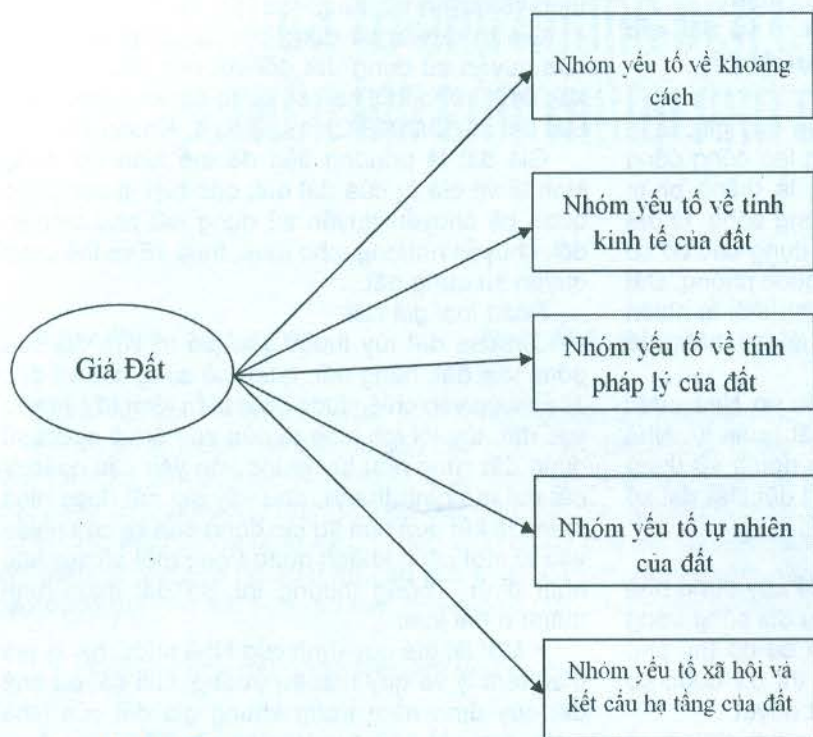
+ *Một là*, giá quy định của Nhà nước, hai là giá theo tâm lý và quy luật thị trường. Giá đất do nhà đất quy định nằm trong khung giá đất của Nhà nước, loại giá này dựa trên cơ sở phân hạng định giá trị của đất dựa vào các yếu tố đã quy định và tùy thuộc vào từng vùng, khu vực cũng như điều kiện cụ thể của từng địa phương mà hình thành, dựa trên cơ sở phân hạng và định giá đất này nhà nước quy định mức thuế cho mọi đối tượng sử dụng đất.

+ *Hai là*, theo nghiên cứu của Lợi (2009) dựa vào thị trường, nhu cầu và tâm lý của người mua bán hay sang nhượng, là loại giá không ổn định, dễ bị chi phối bởi điều kiện về chính sách và kinh tế trong nước cũng như ngoài nước, không có cơ sở vững chắc về mặt phân hạng cũng như pháp lý mà chủ yếu dựa vào sự ước đoán, vào thị hiếu hay sở thích và tâm lý của người sử dụng, loại giá này thông thường cũng dựa trên cơ sở khung giá đất do nhà nước quy định mà hình thành nhưng thường ở mức cao hơn giá nhà nước.

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị (Hình 2.1)

2.2. Cơ sở thực tiễn

Các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất ở được nhiều nhà nghiên cứu trong và ngoài nước quan tâm như nghiên cứu của Emoh và cộng sự (2013) về các nhân tố ảnh hưởng đến giá trị đất ở Onitsha, Nigeria. Bài viết được thực hiện nhằm xác



Hình 2.1 : Các nhóm yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

định các nhân tố khác nhau ảnh hưởng đến giá đất và mức độ ảnh hưởng của các nhân tố đến sự biến động giá đất ở Nigeria. Sử dụng phân tích hồi quy, nhiều nhân tố ảnh hưởng đến giá trị đất ở Onisha như tính dễ dàng tiếp cận, chất lượng đất xung quanh, tính pháp lý của đất, đất cho thuê, giao thông thuận tiện, tăng cường thuế đất, chất lượng môi trường, thời gian di chuyển đến trung tâm thành thị.

Nghiên cứu thực tiễn của Lê Khương Ninh (2009) đã cung cấp nguồn thông tin thực tế về giá đất vùng ven đô thị ở Đồng bằng sông Cửu Long (ĐBSCL), Việt Nam, đồng thời xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để cơ quan chức năng định giá và hỗ trợ quản lý thị trường đất đai một cách hiệu quả hơn. Dữ liệu của nghiên cứu được thu thập từ 1.860 hộ gia đình có giao dịch thực hiện mua bán đất thổ cư và đất vườn trong giai đoạn năm 2008-2010 ở vùng ven đô thị ĐBSCL. Sử dụng mô hình hồi quy tuyến tính, bài viết chỉ ra giá đất chịu ảnh hưởng của các yếu tố phi nông nghiệp. Cụ thể như, khoảng cách đến trung tâm đô thị, khoảng cách đến trung tâm thương mại, khoảng cách đến trường học và trục đường chính

có hệ số âm, thì ngụ ý rằng càng xa trung tâm thương mại, trường học và đường chính, giá đất càng thấp. Bên cạnh đó, vị trí mặt tiền, tình hình an ninh càng làm tăng giá trị của đất. Khu vực có mức độ an ninh càng cao thì giá đất càng tăng. Kể đến, mức độ ô nhiễm nguồn nước tăng, giá đất sẽ giảm. Biến quy hoạch treo và loại hình đô thị có hệ số âm. Quy hoạch treo làm giảm giá đất vì người sử dụng không thể khai thác đất để sinh lợi và loại hình đô thị càng cao, giá đất sẽ càng cao. Ngược lại, vị trí của lô đất mang hệ số dương, đồng nghĩa là các lô đất nằm ở mặt tiền cao hơn những lô đất khác. Vậy nên kỳ vọng giá đất tăng, người giao dịch trên thị trường đất đai chấp nhận mức giá cao hơn và đồng nghĩa với việc phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng, các trung tâm thương

mại, khu hành chính, khu dân cư, khu công nghiệp. Đảm bảo nhu cầu dân sinh phục vụ các hoạt động sản xuất - kinh doanh của người dân vùng ven nhằm thúc đẩy giá trị đất đai vùng ĐBSCL càng tăng cao.

Nghiên cứu của Trần Thu Vân và Nguyễn Thị Giang (2011) sử dụng phương pháp hồi quy theo mô hình Hedonic nhằm tìm ra các nhân tố ảnh hưởng đến giá của bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh. Dữ liệu được tác giả khảo sát 160 mẫu căn hộ từ tháng 06 đến tháng 12 năm 2010 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Mô hình có 10 biến giải thích, trong đó 5 biến vị thế (bao gồm vị trí bất động sản, khoảng cách bất động sản đến trung tâm, khoảng cách bất động sản đến mặt tiền đường, chiều rộng của hẻm và mục đích sử dụng) và 5 biến chất lượng (diện tích đất, diện tích nhà, số lầu, sân thượng và hình dáng). Kết quả phân tích cho thấy các nhân tố tác động đến giá đất bao gồm diện tích đất, diện tích nhà, khoảng cách vị trí đất đến trung tâm thành phố và khoảng cách từ đất đến mặt tiền đường. Trong đó, vị trí của lô đất có ảnh hưởng mạnh nhất. Đối với giá đất ở vùng ven đô thị thì các yếu tố ảnh hưởng đến chất lượng

sống sẽ là yếu tố quyết định giá đất. Chất lượng sống là bao gồm những yếu tố môi trường không khí, gần đường lộ hay khoảng cách đến trung tâm. Giá đất nằm ở trong hẻm thấp hơn giá đất nằm trên mặt tiền đường; trung bình đất nằm sâu trong hẻm thêm 1m, giá trị giao dịch giảm 0,14%. Bên cạnh đó, khoảng cách từ đất đến trung tâm thành phố tỷ lệ nghịch với giá của đất vì vị trí càng xa trung tâm, giá trị giao dịch càng giảm. Hai yếu tố diện tích nhà và diện tích đất tỷ lệ thuận với giá của đất mặc dù hệ số ảnh hưởng là không lớn.

Những nghiên cứu trên cũng là nền tảng đặc biệt quan trọng và là cơ sở quan trọng cho sự xuất hiện ý tưởng cho bài viết này, hỗ trợ một phần rất lớn cho từng bước phân tích bằng những chứng minh đã được khảo sát, kiểm nghiệm chặt chẽ về những yếu tố xoay quanh giá nhà và đất trên thực tế. Cụ thể như những yếu tố tác động trực tiếp có ý nghĩa về chất lượng: diện tích nhà và đất, vị trí, cơ sở hạ tầng, môi trường. Bên cạnh đó, một số nhân tố khác cũng được quan tâm và đưa vào kiểm định trong phần phân tích chẳng hạn như những yếu tố liên quan đến vị thế và pháp lý như khoảng cách đến trung tâm thương mại, đô thị hay trường học, chợ siêu thị và tình trạng pháp lý, tình trạng quy hoạch và thu nhập từ việc bán và cho thuê đất.

2.3. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp thu thập số liệu

Bài viết dựa trên 300 mẫu hộ dân theo phương pháp thu thập mẫu ngẫu nhiên phân tầng. Thành phố Cần Thơ có 05 quận và 04 huyện, trong đó, 03 quận trung tâm (Quận Ninh Kiều, Quận Cái Răng và Quận Bình Thủy) và 02 quận nông thôn mới (Quận Ô Môn và Quận Thốt Nốt) và 04 huyện Vĩnh Thạnh, Cờ Đỏ, Thới Lai và Phong Điền. Phương pháp phân tầng được sử dụng cho địa bàn trung tâm thành phố nên các hộ dân ở 03 quận Ninh Kiều, Bình Thủy, Cái Răng được khảo sát để tìm và chọn lọc ra những hộ có nhà thuộc quyền sở hữu riêng của chủ hộ và loại ra những hộ có nhà mà không thuộc quyền sở hữu của chủ hộ (nhà thuê). Tính ngẫu nhiên được thể hiện, hộ dân được lựa chọn một cách ngẫu nhiên theo quy luật tung xúc sắc và bước nhảy theo kết quả của xúc sắc (Cứ mỗi 10 hộ sẽ chọn 1 hộ cho đến khi đủ số 300 hộ - đảm bảo số quan sát có ý nghĩa về mặt thống kê). Bên cạnh đó, dữ liệu thứ cấp về khung giá đất theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Cần Thơ trong giai đoạn từ năm 2012 - 2015

và dữ liệu thu thập số liệu trên các địa chỉ websites về tình hình giá đất và các nghiên cứu có liên quan về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở các sách báo chuyên ngành cũng được sử dụng nhiều trong bài viết này.

Phương pháp phân tích số liệu

Mô hình hồi quy tuyến tính được sử dụng để đánh giá và đo lường mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ. Phương pháp phân tích mối liên hệ của một biến phụ thuộc (hay biến giải thích) với một hay nhiều biến độc lập khác. Biến phụ thuộc có thể chịu tác động cùng lúc của nhiều yếu tố thuận chiều hoặc nghịch chiều nhau. Kết quả phân tích hồi quy đa biến vừa đánh giá mức độ ảnh hưởng của các biến độc lập lên biến phụ thuộc, nhằm kiểm định lại giả thuyết về những yếu tố tác động đến giá đất và đánh giá mức độ ảnh hưởng của chúng đến biến phụ thuộc. Phương pháp hồi quy đa biến dưới dạng tuyến tính:

$$Y = \beta_0 + \sum_{i=1}^n \beta_i X_i + U_i$$

Trong đó: Y: biến phụ thuộc hay biến được giải thích (giá đất); β_0 : hằng số (tung độ góc); β_i : hệ số góc theo biến X_i ; X_i : các biến độc lập hay biến giải thích; cho biết ảnh hưởng của từng biến độc lập lên giá trị của biến phụ thuộc; n: số biến độc lập trong mô hình; U_i : các sai số.

Mô hình nghiên cứu

Theo những nghiên cứu thì có rất nhiều nhân tố ảnh hưởng đến giá đất. Các nhân tố đã được chia ra thành những nhóm yếu tố chính bao gồm:

- Nhóm yếu tố tự nhiên như: vị trí đất ở mặt tiền hay trong hẻm, diện tích đất và điều kiện môi trường (môi trường ít ô nhiễm hay ô nhiễm nặng).

- Nhóm yếu tố kinh tế và kết cấu hạ tầng như: thu nhập từ đất gồm cho thuê mặt bằng hay buôn bán kinh doanh nhỏ trên mặt tiền của miếng đất và sản xuất nông nghiệp, diện tích đất hay giá bán hiện tại, hệ thống điện nước hay giá bán kỳ vọng trong tương lai,...

- Nhóm yếu tố về pháp lý và quy định về xây dựng như: hình thức mua bán đất là hình thức trực tiếp hay qua trung gian, tình trạng pháp lý của đất là bình thường hay có tranh chấp, có quy hoạch hay không.

- Nhóm yếu tố khác như: chính sách vĩ mô, lãi suất.

Ý KIẾN TRAO ĐỔI

Những tác nhân trên đều tác động và ảnh hưởng đến giá đất. Tuy nhiên còn một số yếu tố ảnh hưởng không nhỏ đến giá đất có liên quan đến việc đô thị hóa là thông qua việc phát triển hệ thống giao thông, các tiện ích công cộng, trung tâm thương mại, khu công nghiệp cũng tác động mạnh đến giá đất khiến cho nhu cầu và giá trị của đất đai ở những vùng đô thị hóa tăng lên đáng kể.

$$GIADAT = \beta_0 + \beta_1 TNHAPDAT + \beta_2 DTDAT + \beta_3 TT_PHAPLY + \beta_4 QHOACH + \beta_5 MTRUONG + \beta_6 VTRIDAT + \beta_7 KC_TRHOC + \beta_8 KC_CHOSIEUTHI + \beta_9 KC_TTTP$$

Bảng 2: Giới tính của chủ hộ

Giới tính	Số quan sát	Tỷ lệ (%)
Nam	186	62
Nữ	114	38
Tổng	300	100,00

Nguồn: Số liệu điều tra tháng 10/2015

Bảng 1: Tổng hợp các biến với dấu kỳ vọng của hệ số trong mô hình các yếu tố ảnh hưởng đến giá nhà và đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ

Tên biến	Diễn giải	Kỳ vọng
GIÁ ĐẤT	<i>Biến phụ thuộc: Giá đất (đ/m²)</i>	
TNHAPDAT	Đo lường thu nhập (1000đ/m ²) trên 1 năm từ đất	+
DTDAT	Đo lường quy mô diện tích đất (m ²)	-
TT_PHAPLY	Mang giá trị 0 nếu đất bình thường, giá trị 1 nếu tranh chấp, không có giấy phép	-
QHOACH	Mang giá trị 1 nếu đã quy hoạch giá trị 0 nếu chưa quy hoạch	-
MOITRUONG	Mang giá trị 0 nếu môi trường ít ô nhiễm, giá trị 1 là môi trường ô nhiễm nặng	-
VTRIDAT	Mang giá trị 1 nếu đất thuộc mặt tiền, giá trị 0 nếu đất thuộc trong hẻm	+
KC_TRHOC	Đo lường khoảng cách từ đất đến trường học gần nhất	-
KC_CHOSIEUTHI	Đo lường khoảng cách từ đất đến chợ, siêu thị gần nhất	-
KC_TTTP	Đo lường khoảng cách từ đất đến trung tâm thành phố	-

3. Kết quả nghiên cứu

Thành phố Cần Thơ gồm 5 quận và 4 huyện nhưng bài viết chỉ tập trung nghiên cứu giá nhà và đất ở cả 3 quận trung tâm của Thành phố Cần Thơ là quận Ninh Kiều, quận Cái Răng, quận Bình Thủy. Quận Ninh Kiều là quận trung tâm, là khu vực thành thị tập trung đông dân cư nhất, tập trung các hoạt động thương mại, dịch vụ lớn. Bên cạnh đó, Quận Cái Răng là quận có nhiều dự án về xây dựng phát triển nhà đất nhất và là khu vực đô thị mới. Cuối cùng, Quận Bình Thủy là nơi tập trung nhiều khu Công Nghiệp nhất Thành Phố. Tổng số 300 hộ dân được thu thập bởi tác giả và đồng nghiệp trong thời gian từ tháng 01-08/2015.

3.1. Giới tính của chủ hộ (bảng 2)

Bảng 3: Trình độ học vấn của chủ hộ

Trình độ học vấn	Số quan sát	Tỷ lệ (%)
Trên Đại học	60	20
Đại học, cao đẳng	126	42
THPT	33	11
THCS	54	18
Tiểu học	27	9
Không biết chữ	0	0
Tổng	300	100,00

Nguồn: Số liệu điều tra tháng 10/2015

Qua bảng 2, theo số liệu thống kê cho thấy trong 300 hộ dân có 62% là nam giới, trong khi Nữ chỉ chiếm 38%. Điều này cũng cho thấy trên thực tế, nam giới trong vòng nghiên cứu thường có xu hướng là lao động chính trong gia đình.

3.2. Trình độ học vấn của chủ hộ (bảng 3)

Trình độ học vấn của chủ hộ được phân bổ rất đa dạng. Tỷ lệ chủ hộ được quan sát có trình độ học vấn từ trung học phổ thông trở lên Cao đẳng, Đại học, trên Đại học chiếm cao nhất trên 73% trên tổng số quan sát chỉ có 9% thuộc bậc tiểu học và 18% bậc trung học cơ sở đặc biệt là không có đối tượng nào là trường học không biết chữ. Kết quả này ngụ ý rằng trình độ học vấn của con người ở Thành phố Cần Thơ được nâng cao đáng kể.

3.3. Nghề nghiệp của chủ hộ

Nghề nghiệp chủ yếu của chủ hộ chiếm cao nhất là công nhân viên chức với 43% trong tổng số chủ hộ đã khảo sát, thấp hơn là nội trợ chỉ có 11% và đối tượng đã nghỉ hưu là 12%. Nhóm kinh doanh, buôn bán tự làm chủ chiếm 34% số hộ quan sát.

Bảng 4: Nghề nghiệp của chủ hộ

Nghề nghiệp	Số quan sát	Tỷ trọng(%)
Công nhân viên chức	129	43
Kinh doanh, buôn bán tự làm chủ	102	34
Nội trợ	33	11
Nghỉ hưu	36	12
Tổng	300	100,00

Nguồn: Số liệu điều tra tháng 10/2015

Bảng 5: Thống kê các biến trong mô hình và định nghĩa các biến số

Biến số	Định nghĩa và đo lường	Trung bình	Độ lệch chuẩn	Lớn nhất	Nhỏ nhất
Biến phụ thuộc					
GIADAT	Giá đất mua bán trên thị trường (1000 đồng/m ²)	14,26	0,61	15,42	12,21
Biến độc lập					
TNHAPDAT	Thu nhập (1000đ/m ²) trên 1 năm từ đất	94680	113508	420000	0
DTDAT	Diện tích đất được mua (m ²)	103,87	32,9	190	50
TT_PHAPLY	Tình trạng pháp lý giá trị 0(bình thường), giá trị 1 (tranh chấp, không có giấy phép)	0,06	0,24	1	0
QHOACH	Tình trạng của đất đã quy hoạch (có giá trị 1 nếu đất chưa quy hoạch (có giá trị 0)	0,16	0,37	1	0
MOITRUONG	Môi trường giá trị 0 (môi trường ít ô nhiễm), giá trị 1 (môi trường ô nhiễm nặng)	0,29	0,46	1	0
VITRIDAT	Vị trí của đất giá trị 1 (mặt tiền), giá trị 0 (trong hẻm)	0,75	0,44	1	0
KC_TRHOC	Khoảng cách từ đất đến trường học gần nhất (km)	0,81	0,53	2	0,01
KC_CHOSIEUTHI	Khoảng cách từ đất đến chợ hay siêu thị (km)	1,07	0,69	3,5	0
KC_TTTP	Khoảng cách từ đất đến trung tâm thành phố (km)	4,56	2,55	9	0

Nguồn: Kết quả thống kê mô tả từ số liệu khảo sát tháng 10/2015

3.4. Các nhân tố ảnh hưởng đến giá nhà đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ

Kết quả ước lượng mô hình hồi quy cho thấy giá đất chịu ảnh hưởng của các yếu tố về khoảng cách, kết cấu hạ tầng xã hội, yếu tố tự nhiên của đất và tình trạng pháp lý. Bảng 5 cho thấy, nếu đất có tình trạng pháp lý bình thường (có giấy đỏ, không tranh chấp) sẽ mang giá trị 0 và đất đang bị tranh chấp và chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu sẽ mang giá trị 1 với hệ số tương quan được kỳ vọng giá trị âm vì khi giá đất sẽ giảm khi đất có tình trạng không bình thường. Điều đó cũng thể hiện rõ qua kết quả hồi quy đã được nghiên cứu trước đó Khôi (2010) biến tình trạng pháp lý có mức ảnh hưởng nhiều nhất so với các biến còn lại trong mô hình. Đất có tình trạng pháp lý không bình thường sẽ làm cho giá đất giảm 40,31% so với tình trạng pháp lý bình thường. Trên số quan sát thực tế thì có 18 quan sát trong tổng 300 quan sát có tình trạng pháp lý không bình thường, chủ yếu là đất trong dự án đã được mua nhưng chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu đất (thủ tục chuyển nhượng, sang tên gặp khó khăn). Qua đó, các nhà đầu tư và nhà quản lý đất đai cần lưu tâm nhiều hơn khi thực hiện giao dịch mua bán cũng quản lý hành vi mua bán đất trong dự án chặt chẽ hơn.

Yếu tố môi trường cũng chiếm vai trò quan trọng trong những yếu tố tác động đến giá đất. Đối với chủ hộ khi mua bán đất thì không còn đơn giản là chỉ đáp ứng chỗ ở mà còn chú ý đến môi trường xung quanh. Những khu vực có mức độ ô nhiễm cao thì thường không được chú ý và giá đất nơi đây cũng thấp, nơi đây càng không phải là sự ưu tiên của những người dân có thu nhập cao. Người mua sẵn

sàng chi trả với giá đất cao cho khu vực có không khí trong lành, nhiều cây xanh tránh những tiếng ồn, khói bụi do những hoạt động sản xuất giao thông và hoạt động hoàn thiện cơ sở hạ tầng. Vấn đề này cũng đã khẳng định cho nghiên cứu của Lê Khương Ninh (2011). Tuy nhiên kết quả hồi quy trong bài này thì biến môi trường lại mang giá trị dương 0,2518 với mức ý nghĩa 5% vì tình trạng ô nhiễm ở vùng nghiên cứu tương đối nghiêm trọng, chủ yếu là do tiếng ồn và khói bụi giao thông, nước thải sinh hoạt của người dân, của các cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã và đang hoạt động xung quanh khu vực. Trước tình hình đó các cấp lãnh đạo từ

Bảng 6 : Kết quả phân tích hồi quy đa biến

Biến	Hệ số ước lượng	Mức ý nghĩa
<i>Biến phụ thuộc</i>		
LNGIA		
<i>Biến độc lập</i>		
TNHAPDAT	9,70	0,109
DTDAT	-0,0009	0,694
TT_PHAPLY	-0,4031	0,012*
QHOACH	0,0026	0,988
MOITRUONG	0,2518	0,034*
VITRIDAT	0,3270	0,016*
KC_TRHOC	-0,1318	0,334
KC_CHOSIEUTHI	0,2711	0,001**
KC_TTTP	-0,0894	0,000**
Hằng số	13,79	0,000**
Số quan sát		100
Pro > F		0,0000
R ²		0,2666

Ghi chú: *: Mức ý nghĩa 5%, **: Mức ý nghĩa 1%

Nguồn: Kết quả phân tích hồi quy đa biến từ số liệu tự khảo sát

tháng 10/2015

Trung ương đến Thành phố Cần Thơ đã và đang đề ra những bước tiến mới cải thiện môi trường điển hình như những công trình trọng điểm được đưa vào hoạt động mang tính ý nghĩa cao về kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh, quốc phòng như chuỗi công viên bờ kè sông Hậu, nâng cấp đường lộ... đã được hoàn thành và đưa vào sử dụng.

Do Cần Thơ là thành phố trực thuộc trung ương nên hệ thống giao thông cũng cần được chú trọng, đặc biệt các tuyến đường giao thông trọng điểm của vùng phải đảm bảo thuận tiện cho quá trình vận chuyển lưu thông nguyên liệu và sản phẩm hàng hóa của thành phố. Điều đó dẫn đến biến vị trí đất là biến số thể hiện vị trí đất tiếp giáp với mặt tiền đường lộ hay trong hẻm được sử dụng phân tích để thấy rõ được tác động của vị trí đất đến giá đất cũng rất quan trọng và yếu tố này còn là yếu tố quyết định rất lớn đến nguồn thu nhập từ đất mang lại. Vị trí đất nằm ở mặt tiền thì dễ dàng tạo điều kiện thuận lợi cho chủ hộ kinh doanh, mua bán hay cho thuê nên đất ở vị trí này có thể giá sẽ cao hơn so với các vị trí khác. Nhiều nghiên cứu (Ninh, 2011; Văn và Giang, 2011) cho thấy nếu lô đất nằm ở mặt tiền đường càng rộng thì vị thế của đất càng được nâng cao, giá trị của đất sẽ cao hơn so với vị trí trong hẻm đồng thời mức thu nhập từ đất ở hai vị trí này cũng có sự chênh lệch rõ rệt. Bên cạnh đó, diện tích đất cũng là một trong những yếu tố quan trọng được nhà đầu tư đưa ra để quyết định mua đất nhưng không có ý nghĩa về mặt thống kê.

Kết quả hồi quy trong bài này của tác giả cũng cho thấy biến khoảng cách đến trung tâm thành phố Cần Thơ tác động nghịch đến biến giá đất ở mức ý nghĩa 1%. Từ đó, cho thấy rõ sự tác động của biến khoảng cách đến giá đất rất lớn. Hệ số tương quan âm cho thấy vị trí đất càng xa trung tâm thì giá đất càng thấp. Xu hướng này phù hợp với dự báo. Người mua, trước khi mua đất, sẽ xem xét đến tính thuận tiện trong việc di chuyển đến trung tâm Thành phố (nơi tập trung các hoạt động vui chơi, giải trí, văn hóa) để tiết kiệm về thời gian cũng như chi phí cho việc đi lại trong thành phố. Kết quả nghiên cứu này khẳng định thêm cho kết quả của Khôi (2010).

4. Kết luận và kiến nghị

4.1. Kết luận

Phân tích đã cho thấy giá đất bị ảnh hưởng bởi các yếu tố chất lượng (mang tính vật chất) và cả yếu tố vị thế (mang tính cộng đồng) có thể quan

sát được trong 9 biến quan sát thì có 5 biến ý nghĩa, trong đó 3 biến về chất lượng và 2 biến vị thế như: yếu tố môi trường, kết cấu hạ tầng giao thông và tình trạng pháp lý của đất. Kỳ vọng của tác giả với kết quả nghiên cứu này sẽ rất hữu ích cho chính quyền địa phương các cấp hoạch định chính sách sử dụng đất đổi mới có thể trang bị hiệu quả cho việc tiếp cận thông qua việc nâng cao cơ sở hạ tầng đường xá.

Ngoài những yếu tố được đề cập trong bài viết thì còn nhiều yếu tố chuyên sâu ảnh hưởng tới đất như: phong thủy, hướng của vị trí, cơ sở hạ tầng chưa được giải thích bởi các biến độc lập trong bài. Bài viết chỉ tiến hành nghiên cứu đến một số yếu tố chính để đề xuất một số giải pháp và kiến nghị nhằm góp phần khắc phục những tiêu cực ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn Thành phố Cần Thơ, từng bước cải thiện, nâng cao hiệu quả hoạt động quy hoạch và thúc đẩy sự phát triển thị trường bất động sản của thành phố.

4.2. Kiến nghị

Do việc xây dựng cơ sở giao thông hoặc tăng cường tính tiếp cận đóng vai trò quan trọng trong việc xác định giá trị đất nên chính quyền các cấp nên nhìn nhận sự cần thiết nắm bắt thời cơ và cơ hội mới đặc biệt trong lĩnh vực giao thông vận tải. Chính quyền các cấp (chính phủ, Tỉnh và Thành phố Cần Thơ) nên nhận thấy tầm quan trọng của việc xây dựng, bảo trì và phục hồi chức năng của đường xá. Điều này được giải thích rằng giá trị đất đai được xem như một nhân tố phản ánh sự giàu có của quốc gia và giá đất có thể được nâng cao khi đường xá được phát triển tốt. Lượng thuế mà Chính phủ thu được phụ thuộc vào giá trị của tài sản đất đai. Chính quyền địa phương Thành phố Cần Thơ nên tăng cường đầu tư phát triển hệ thống đường xá bao gồm xây dựng, bảo trì và khôi phục chức năng của đường xá. Tăng cường tính tiếp cận thông qua phát triển đường xá có thể làm tăng giá trị của đất đai và khi hệ thống luật cụ thể hóa lượng tiền chi trả bằng phần trăm giá trị của đất đai, tăng giá trị dẫn đến sự gia tăng lượng thuế cho Chính phủ. Sự chi phối của nâng cấp đường xá đến giá trị tài sản đất đai ở Thành phố Cần Thơ đã được kiểm chứng ở trên và các mục tiêu cụ thể của bài viết cũng đã đạt được.

Chất lượng môi trường có tác động lớn lên chất lượng và giá trị của người dân. Bài viết cho thấy rằng vấn đề môi trường tồn tại ở mức độ cao cho thành phố Cần Thơ. Vấn đề này bao gồm tình

trạng thủy triều dâng và tiếng ồn công nghiệp. Những yếu tố khác bao gồm (khói bụi, ô nhiễm, chất thải công nghiệp và chất thải rắn) cần thiết phải được quan tâm hạn chế. Ngập lụt ở Thành phố Cần Thơ nguyên nhân chủ yếu là do sự tắc nghẽn và thiếu hệ thống kênh đào trong thành phố. Vấn đề này có thể trao cho các tổ chức cá nhân đảm bảo với chính phủ, đặc biệt là ở cấp địa phương trả tiền cho các dịch vụ này sẽ dễ dàng hơn trong công tác quản lý và xử phạt khi sai phạm hợp đồng. Điều này sẽ có hiệu quả hơn so với cấu trúc hiện tại khi các hoạt động liên quan đến cải thiện môi trường được đầu tư đúng mức và phù hợp với quy luật tự nhiên của môi trường.

Để nâng cao khả năng tiếp cận đất đai, cơ quan thông tin cần cung cấp khu vực đất ở thành thị lên hệ thống thông tin. Điều này sẽ giúp dân cư ở Thành phố có thể so sánh thông tin về chất lượng, số lượng, giá cả, chủng loại, số lượng và vị trí đất thực tế mà các khu chung cư sẵn có. Các thông tin trên có thể được tạo ra bởi các công ty bất động sản thông qua quảng cáo trên các phương tiện thông tin đại chúng. Chính phủ sẽ can thiệp bằng cách theo dõi và điều chỉnh xu hướng giá cả thị trường đặc biệt thông qua những tài sản nhà đất thuộc sở hữu nhà nước ở nhiều khu vực khác nhau ở thành phố Cần Thơ.

Việc mua lại đất hiện nay bởi chính phủ và các xu hướng đầu cơ cá nhân đã dẫn tới sự đóng băng đất với phần lớn diện tích đất xây dựng ở trung tâm và khu vực ngoại ô thành phố Cần Thơ đòi hỏi sự chú ý khẩn cấp. Hầu hết những khu đất này khi bán không được sử dụng cho khu dân cư, trong khi chúng đã được quy hoạch ban đầu cho dân cư. Phần lớn các khu đã được xây dựng đều phục vụ cho các mục đích thương mại chẳng hạn như khu mua sắm phúc hợp và dịch vụ. Bên cạnh đó, đất do chính phủ yêu cầu không được công bố trên thị trường cũng như không được sử dụng cho bất kỳ chương trình nào khác. Vì vậy, chính phủ và chính quyền địa phương cần có chính sách nhà đất phù hợp và có những quy định pháp luật chặt chẽ để ngăn chặn tình trạng như trên.

Tài liệu tham khảo:

1. Lê Khương Ninh (2011), *Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất vùng ven đô thị ở Đồng Bằng Sông Cửu Long*, Tạp chí Phát triển Kinh tế, số 254, trang 11-17.

2. Trần Thu Vân và Nguyễn Thị Giang (2011), *Ứng dụng mô hình Hedonic về các yếu tố ảnh hưởng giá bất động sản tại Tp. Hồ Chí Minh*, Tạp chí nghiên cứu khoa học Sinh Viên UEH 2012 Đại học kinh tế TP.HCM, trang 79-85.

3. Nguyễn Đình Khôi (2010), *Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất thổ cư tại thành phố Cần Thơ*, Luận văn Thạc sỹ. Đại học Cần Thơ.

4. Cục Quản lý nhà - Bộ Xây Dựng (2007), *Một số vấn đề lý luận về khái niệm thị trường bất động sản*, Fpt-land.com, ngày 13 tháng 12 năm 2007.

5. Hồ Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân (2005), *Giáo trình Định Giá Đất*, NXB Hà Nội.

6. Mai văn Nam (2008), *Giáo trình kinh tế lượng*, NXB Văn hóa Thông tin, Hà Nội.

7. Lê Tấn Lợi (2009), *Phân hạng và định giá đất*, Bộ môn Khoa Học Đất và Quản Lý Đất Đai, Đại học Cần Thơ.

8. Thủ tướng Chính phủ (2004), *Nghị định số 188/2004/NĐ-CP và nghị định 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 07 năm 2007 về phương pháp định giá đất và khung giá các loại đất*.

9. Cổng thông tin Thành phố Cần Thơ, 2015.

10. Fidelis Ifeanyi EMOH, Ayotunde Olowande ONI và Charles Chukwunwuike EGOLUM. (2013), *Prioritizing Residential Land Value Determinants in Onitsha, Nigeria*, International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences, Volume 3(3): 201 - 213.

Summary

The article explores factors affecting housing prices in Can Tho City. Based on theoretical grounds and empirical studies, the author conducted interviews with 300 households in 3 districts of Ninh Kiều, Cái Răng and Bình Thủy, employed multi-variable regressions to identify factors affecting housing prices in the researched sites. These factors include: distance to market centre, social infrastructure, natural land features and legal state of the houses. On this basis, the author suggests some solutions and proposals to raise the effectiveness of pricing houses in Can Tho in the coming time.