

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở: Minh họa cụ thể tại các quận nội ô TP. Cần Thơ

LÊ HỒNG GIỚI*
BÙI VĂN TRINH**

Tóm tắt

Nghiên cứu nhằm mục đích xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở, mà cụ thể là tại các quận nội ô TP. Cần Thơ (TPCT). Nguồn dữ liệu sử dụng để phân tích được khảo sát từ 293 người dân có thực hiện giao dịch đất ở tại các quận nội ô TPCT, từ tháng 02/2021 đến tháng 02/2023. Kết quả hồi quy tuyến tính cho thấy, trong 16 yếu tố đề cập, thì có 10 yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại TPCT. Trong đó, Vị trí mảnh đất, Chiều rộng mặt tiền mảnh đất, Hình dạng mảnh đất, Chiều rộng lộ giới, Kỳ vọng giá, Phí môi giới, Mục đích sử dụng đất, Kiến trúc xây dựng có mối tương quan cùng chiều với giá đất ở; Còn 2 yếu tố: Diện tích mảnh đất, Chính sách quy hoạch lại có mối tương quan nghịch đến giá đất.

Từ khóa: giá đất ở, quận nội ô, TP. Cần Thơ

Summary

The research aims to identify factors affecting residential land prices, specifically in inner districts of Can Tho city. The data source used for analysis was from a survey of 293 people who conducted residential land transactions in the inner districts of Can Tho city from February 2021 to February 2023. Linear regression results show that, of the 16 factors mentioned, there are 10 factors affecting residential land prices in Can Tho city. In particular, land location, land frontage width, land shape, road width, price expectation, brokerage fee, land use purpose, construction architecture have a positive correlation with residential land prices; The remaining two factors: Land area and planning policy have a negative correlation with land price.

Keywords: residential land price, inner district, Can Tho city

ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai nói chung, đất ở nói riêng có vai trò quan trọng đối với đời sống kinh tế - xã hội. Là nguồn tài nguyên quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là loại tài sản có giá trị lớn, có khả năng tích lũy, tạo ra lợi nhuận. Vì vậy, xác định giá đất sẽ hỗ trợ cho hoạt động quản lý của Nhà nước. Mặt khác, đối với thị trường bất động sản, công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát triển chưa thật sự ổn định, thiếu minh bạch và chưa bền vững. Giá trị đất đai trên thị trường khó có thể xác định khi căn cứ vào giá giao dịch, vì giá giao dịch theo từng thương vụ là con số bấp bênh bởi lần giao dịch này với lần giao dịch khác, địa điểm này với địa điểm khác, có khác biệt.

TPCT là trung tâm kinh tế, văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và thương mại, đóng vai trò đầu mối giao thông quan trọng về đường bộ, đường thủy, đường hàng không và là địa bàn trọng yếu chiến lược về quốc phòng - an ninh cho vùng Đồng bằng sông Cửu Long. Tuy nhiên, TPCT còn nhiều vấn đề liên quan trong quá trình phát triển đô thị, như: dân số tăng do nhập cư, hạ tầng thiếu đồng bộ, tình trạng ngập úng tại đô thị... đã tác động không nhỏ đến kinh tế - xã hội, đời sống dân cư, trong đó có vấn đề về giá đất. Vì thế, việc xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở nói chung, các quận nội ô nói riêng là rất cần thiết.

CƠ SỞ LÝ THUYẾT VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Cơ sở lý thuyết

Luật Đất đai năm 2013 đã chỉ rõ, đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý báu, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là yếu tố cần thiết của môi trường sống, là địa

* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á, Email:lehonggioi@gmail.com

** PGS, TS., Trường Đại học Cửu Long

Ngày nhận bài: 31/7/2023; Ngày phản biện: 10/9/2023; Ngày duyệt đăng: 20/9/2023

BẢNG: KẾT QUẢ HỒI QUY TUYẾN TÍNH

Ký hiệu	Yếu tố	Hệ số tác động	t	VIF
vitri	Vị trí mảnh đất	6,190	2,33**	2,18
crmt	Chiều rộng mặt tiền mảnh đất	0,905	3,16***	2,05
dtich	Diện tích mảnh đất	-0,034	-2,73***	1,99
hdang	Hình dạng mảnh đất	3,717	1,67*	1,66
ketgt	Khoảng cách đến trục giao thông	-0,002	-0,77 ^{ns}	1,61
crlg	Chiều rộng lộ giới	0,293	2,44**	1,57
kvgia	Kỳ vọng giá	5,137	2,40**	1,47
anninh	Tình trạng an ninh	-0,848	-0,35 ^{ns}	1,45
mtruong	Tình trạng môi trường	-3,403	-0,75 ^{ns}	1,44
quyensd	Quyền sử dụng đất	0,748	0,22 ^{ns}	1,26
qhoach	Chính sách quy hoạch	-6,623	-2,97***	1,24
nngap	Tình trạng nước ngập	-1,783	-0,89 ^{ns}	1,24
moigioi	Phí môi giới	8,339	3,69***	1,24
mdich	Mục đích sử dụng đất	4,281	2,11**	1,19
kientruc	Kiến trúc xây dựng	6,976	3,25***	1,15
hatang	Hạ tầng kỹ thuật	-4,586	-1,59 ^{ns}	1,13
_cons	Hằng số	16,366	3,02***	
	Số quan sát			293
	Prob > chi ²			0,000
	R ²			0,566

Nguồn: Tính toán của nhóm tác giả

bàn để phân bố các khu dân cư, xây dựng những công trình kinh tế, văn hóa, xã hội và an ninh quốc phòng. Do đó, ở nước ta đất đai thuộc sở hữu toàn dân, giá cả đất đai là dựa trên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là tổng hòa giá trị hiện hành của địa tô nhiều năm được chi trả một lần, là hình thức thực hiện quyền sử dụng đất đai trong kinh tế. Cho nên, giá cả đất đai ở nước ta không giống các quốc gia thông thường có chế độ tư hữu đất đai, mà giá cả đất đai là giá phải trả để có quyền sử dụng đất trong nhiều năm, mà không phải là giá cả quyền sở hữu đất, đồng thời do thời gian sử dụng đất tương đối dài, trong thời gian sử dụng cũng có quyền chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thừa kế, thế chấp, góp vốn tương tự như quyền sở hữu.

Theo khoản 3, Điều 3 - Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất xác định từ chi phí, thu nhập của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định.

Các nghiên cứu có liên quan

Giá bán đất là một vấn đề nhận được nhiều sự quan tâm của các nhà nghiên cứu trong và ngoài nước, có khá nhiều nghiên cứu thực hiện nhằm xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Lê Khương Ninh (2011) xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở vùng ven đô thị tại Đồng bằng sông Cửu Long đã chỉ ra rằng, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất thổ cư bao gồm: Khoảng cách đến trung tâm đô thị; Khoảng cách đến trung tâm thương mại, chợ, siêu thị; Khoảng cách đến trường học; Mật tiền; Ô nhiễm nước; Kỳ vọng giá; Quy hoạch treo; Loại đô thị.

Nguyễn Quỳnh Hoa, Nguyễn Thạch (2013) đã chỉ ra các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở TP. Hồ Chí Minh, gồm: An ninh; Cấp hầm; Hình dáng mảnh đất; Khoảng cách đến trung tâm; Kết cấu đường; Loại đường giao thông; Loại hầm; Mục đích của bất động sản; Độ rộng của lộ giới; Môi trường sinh thái; Vị trí hầm.

Vương Quốc Duy (2016) đã chỉ ra 5 yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại TP. Cần Thơ, bao gồm: Tình trạng pháp lý; Ô nhiễm môi trường; Vị trí đất; Khoảng cách đến chợ, siêu thị; Khoảng cách đến trung tâm.

Còn Bùi Ngọc Toàn (2016) đưa ra 9 yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Quận 12, TP. Hồ Chí Minh, bao gồm: Khoảng cách đến trung tâm; Loại hầm; Loại hình sử dụng đất; Chiều rộng đường; Diện tích mảnh đất; Vệ sinh xung quanh; Nước sạch; An ninh; Ô nhiễm môi trường.

Arasy và cộng sự (2017) lại cho rằng, các yếu tố: Khoảng cách đến trung tâm; Khoảng cách đến đường thu phí; Chiều rộng mặt đường; Khoảng cách đến đường công cộng; An ninh có ảnh hưởng đến giá đất ở.

Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp phân tích

Dựa trên các nghiên cứu trước đó, để xác định được các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, nhóm tác giả sử dụng mô hình hồi quy tuyến tính với phương trình có dạng như sau:

$$giadato = \beta_0 + \beta_1 * vitri + \beta_2 * crmt + \beta_3 * dtich + \beta_4 * hdang + \beta_5 * ketgt + \beta_6 * crlg + \beta_7 * kvgia + \beta_8 * anninh + \beta_9 * mtruong + \beta_{10} * quyensd + \beta_{11} * qhoach + \beta_{12} * nngap + \beta_{13} * moigioi + \beta_{14} * mdich + \beta_{15} * kientruc + \beta_{16} * hatang$$

Trong đó: giadato là biến giả thể hiện giá đất ở tại các quận nội ô TPCT;

các biến: vitri, crmt, dtich, hdang, kctgt, crlg, kvgia, anninh, mtruong, quyensd, qhoach, nngap, moigioi, mdich, kientruc, hatang là những biến độc lập.

Phương pháp thu thập số liệu

Số liệu sử dụng trong nghiên cứu được thu thập thông qua cuộc khảo sát 193 cá nhân, hộ gia đình có thực hiện giao dịch mua bán đất ở trong khoảng thời gian từ tháng 02/2021 đến tháng 02/2023.

CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI TPCT

Từ kết quả phân tích ở Bảng cho thấy, hệ số Prob > chi2 có giá trị là $0,000 < 0,05$, nên kết quả phân tích hồi quy tuyến tính đạt được sự phù hợp. Giá trị $R^2 = 0,566$ cho biết khả năng giải thích của 16 biến độc lập đến Giá đất ở tại các quận nội ô TPCT là 56,6%. Giá trị VIF của các biến độc lập đều < 10, do đó không có hiện tượng đa cộng tuyến giữa các biến độc lập trong mô hình nghiên cứu.

Kết quả nghiên cứu cũng cho thấy, Vị trí mảnh đất, Chiều rộng mặt tiền mảnh đất, Diện tích mảnh đất, Hình dạng mảnh đất, Chiều rộng lộ giới, Kỳ vọng giá, Chính sách quy hoạch, Phí môi giới, Mục đích sử dụng đất, Kiến trúc xây dựng là những yếu tố có ảnh hưởng đến Giá đất ở tại các quận nội ô TPCT, cụ thể:

- Vị trí mảnh đất với hệ số tác động là 6,19 ở mức ý nghĩa thống kê 5% có thể kết luận, nếu vị trí mảnh đất có mặt tiền tiếp giáp với đường có tên đường, thì giá bán có thể sẽ tăng thêm 6,19 triệu đồng/m² khi các yếu tố khác không thay đổi. Bởi, với vị trí ở mặt tiền đường có nhiều thuận tiện trong việc tiếp cận, xe ô tô có thể đến ngay vị trí của mảnh đất, thì người mua sẵn sàng chấp nhận giá bán đất cao hơn.

- Chiều rộng mặt tiền mảnh đất với hệ số tác động là 0,905 cho biết, khi chiều rộng mặt tiền mảnh đất tăng thêm 1 mét, thì giá bán đất ở sẽ tăng thêm 0,905 triệu đồng/m², khi các yếu tố khác không thay đổi.

- Diện tích mảnh đất với hệ số tác động -0,034 ở mức ý nghĩa thống kê 1%, có thể kết luận, khi diện tích mảnh đất tăng thêm 1 mét, thì giá bán đất ở tại các quận nội ô TPCT có thể giảm đi 0,034 triệu đồng/m² khi các yếu tố khác không thay đổi.

- Hình dạng mảnh đất với hệ số tác động là 3,717 ở mức ý nghĩa thống kê

10% có thể kết luận, khi hình dạng mảnh đất là vuông vắn, thì giá bán đất ở tại các quận nội ô TPCT sẽ tăng thêm 3,717 triệu đồng/m² khi các yếu tố khác không thay đổi. Hình dạng mảnh đất giúp cho người sở hữu có nhiều thuận tiện trong công tác thiết kế, xây dựng nhà ở. Trong khi đó, mảnh đất không vuông vắn bị hạn chế trong lựa chọn kiến trúc xây dựng và khâu xây dựng có thể sẽ phát sinh thêm nhiều khoản chi phí.

- Khoảng cách đến trục giao thông: Kết quả nghiên cứu cho thấy, Khoảng cách đến trục giao thông không ảnh hưởng đến Giá bán đất ở tại các quận nội ô TPCT. Nguyên nhân là do trong khu vực nội ô TPCT, thì chiều dài của các hẻm tại các trục giao thông không cao, hẻm phần lớn sẽ thông giữa các trục giao thông lớn với nhau. Điều này khiến rút ngắn khoảng cách từ vị trí của mảnh đất đến trục giao thông gần nhất.

- Chiều rộng lộ giới với hệ số tác động là 0,293 ở mức ý nghĩa thống kê 5% có thể kết luận, khi chiều rộng của lộ giới phía mặt tiền mảnh đất tăng thêm 1 mét, thì giá bán đất có thể tăng thêm 0,293 triệu đồng/m² khi các yếu tố khác không thay đổi.

- Kỳ vọng giá với hệ số tác động là 5,137 ở mức ý nghĩa thống kê 5% có thể kết luận, khi mảnh đất được kỳ vọng được tăng giá trong tương lai, thì giá bán đất ở có thể tăng thêm 5,137 triệu đồng/m² khi các yếu tố khác không thay đổi. Khi nhu cầu đất ở gia tăng, cầu vượt cung, thì giá đất được kỳ vọng sẽ tăng lên so với hiện tại, do đó người bán đất sẽ định giá bán cao hơn. Không những thế, thị trường bất động sản cũng có thể chịu ảnh hưởng không nhỏ từ những thông tin truyền miệng, không chính thống được cung cấp với mục đích trục lợi của một số đối tượng từ việc bán đất giá cao.

- Tình trạng an ninh: Nghiên cứu cho thấy, yếu tố này không ảnh hưởng đến Giá bán đất ở tại các quận nội ô TPCT. Bởi, công tác quản lý an ninh trên địa bàn TPCT khá tốt, hạn chế được nhiều trường hợp trộm, cướp tại địa phương.

- Tình trạng môi trường: Đây cũng là yếu tố không ảnh hưởng đến Giá bán đất ở tại các quận nội ô TPCT. Tình trạng ô nhiễm môi trường rất khó để có thể đo lường hoặc cảm nhận được khi đối tượng mua đất đến và tiếp cận với mảnh đất trong thời gian ngắn, trừ trường hợp ô nhiễm môi trường rất nặng. Do đó, việc đánh giá về tình trạng môi trường xung quanh mảnh đất thường không được quan tâm nhiều đối với người mua đất.

- Quyền sử dụng đất: Yếu tố này không ảnh hưởng đến giá bán đất ở tại các quận nội ô TPCT. Nguyên nhân là do phần lớn giao dịch đất ở tại các quận nội ô TPCT đều đúng mục đích sử dụng là đất thổ cư, do đó có sở hữu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư.

- Chính sách quy hoạch với hệ số tác động là -6,623 ở mức ý nghĩa thống kê 1% có thể kết luận, khi mảnh đất thuộc vùng đang thực hiện quy hoạch chi tiết, thì giá bán đất có thể giảm đi 6,623 triệu đồng/m² khi các yếu tố khác không thay đổi.

- Tình trạng nước ngập: Nghiên cứu cho thấy, yếu tố này không ảnh hưởng đến Giá bán đất ở tại các quận

nội ô TPCT. Nguyên nhân là do hàng năm, TPCT sẽ phải đối diện với nhiều đợt triều cường và dẫn đến tình trạng ngập nước trên nhiều tuyến đường và nhà người dân. Thành phố cũng đã có nhiều chính sách để nâng cao hiệu quả của hệ thống thoát nước, nhưng tình trạng nước ngập vẫn chưa được cải thiện. Do đó, đây là một vấn nạn không thể tránh khỏi và dường như người dân phải chấp nhận sống chung với tình trạng nước khi triều cường.

- Phí môi giới với hệ số tác động là 8,339 ở mức ý nghĩa thống kê 1% có thể kết luận, khi mảnh đất thực hiện giao dịch có phát sinh phí môi giới sẽ làm giá bán đất ở tăng thêm 8,339 triệu đồng/m² khi những yếu tố khác không thay đổi. Khi giao dịch thông qua người môi giới, sẽ phải tốn thêm một khoản chi phí để chi trả cho người môi giới. Do đó, giá bán đất có thể đã được cộng thêm phần chi phí đã chi trả cho người môi giới, dẫn đến giá bán sẽ cao hơn so với các giao dịch không thông qua môi giới.

- Mục đích sử dụng đất với hệ số tác động là 4,281 ở mức ý nghĩa thống kê 5% có thể kết luận, khi mảnh đất có thể thực hiện hoạt động kinh doanh, thì giá bán đất ở có thể tăng thêm 4,281 triệu đồng/m² khi những yếu tố khác không thay đổi.

- Kiến trúc xây dựng với hệ số tác động là 6,976 ở mức ý nghĩa thống kê 1% có thể kết luận, khi kiến trúc của các công trình xung quanh mảnh đất khang trang và kiến cố sẽ làm giá bán đất ở gia tăng thêm 6,976 triệu đồng/m² khi các yếu tố khác không thay đổi.

- Hạ tầng kỹ thuật: Cơ sở hạ tầng (điện, nước...) của mảnh đất không ảnh hưởng đến giá bán đất ở tại các quận nội ô TPCT. Nguyên nhân là vì TPCT là thành phố trực thuộc Trung ương, do đó các quận nội ô được xem là khu vực thành thị với đầy đủ các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, internet...).

KẾT LUẬN VÀ HÀM Ý CHÍNH SÁCH

Kết luận

Thông qua phân tích hồi quy tuyến tính, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại các quận nội ô TPCT được xác định. Theo đó, các yếu tố: Vị trí mảnh đất, Chiều rộng mặt tiền mảnh đất, Diện tích mảnh

đất, Hình dạng mảnh đất, Chiều rộng lộ giới, Kỳ vọng giá, Chính sách quy hoạch, Phí môi giới, Mục đích sử dụng đất, Kiến trúc xây dựng có ảnh hưởng đến Giá đất ở tại các quận nội ô TPCT. Tuy nhiên, nghiên cứu chưa xác định được sự tác động từ các yếu tố: Khoảng cách đến trục giao thông, Tình trạng an ninh, Tình trạng môi trường, Quyền sử dụng đất, Tình trạng nước ngập, Hạ tầng kỹ thuật đến Giá đất ở tại các quận nội ô TPCT.

Hàm ý chính sách

Xuất phát từ kết quả nghiên cứu, hệ thống các hàm ý chính sách được đề xuất như sau:

- Hoàn thiện cơ chế môi giới bất động sản, hình thành nên các văn bản pháp lý để có thể quy định cụ thể về hoạt động môi giới bất động sản, quy định cụ thể về điều kiện để trở thành môi giới bất động sản thông qua chứng chỉ hành nghề. Từ đó, cần đào tạo các kiến thức chuyên môn và đạo đức nghề nghiệp cho người môi giới bất động sản.

- Thiết lập hệ thống thông tin bất động sản chính thống, TPCT cần có một trang web cập nhật thông tin bất động sản. Thông qua đây, các thông tin về quy hoạch, dự án xây dựng, chính sách liên quan đến bất động sản... cần được cập nhật và cung cấp đến người dân có nhu cầu một cách minh bạch. Thông tin cần được kiểm chứng và xác minh tính chuẩn xác trước khi cung cấp đến người dân.

- Mở rộng lộ giới một số tuyến đường, hẻm nâng cao giá trị sử dụng của mảnh đất.

- Phát triển thêm các khu dân cư cho người lao động thu nhập thấp, chủ động đề xuất và thực hiện các chính sách về xây dựng khu dân cư dành cho người có thu nhập ở mức trung bình và thấp. □

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Arasy, A., Partomi, S., and Muh, B. N. W. (2017), The Factors Affecting Land Prices In Housing Location In Sidoarjo Regency, *International Journal of Society Development and Engagement*, 1(1), 37-47.
2. Bùi Ngọc Toàn (2016), Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại quận 12, TP. Hồ Chí Minh, *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Đại học Đà Nẵng*, 10(107), 58-62.
3. 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*, 254, 11-17.
4. Nguyễn Quỳnh Hoa, Nguyễn Thạch (2013), Định giá đất hàng loạt bằng mô hình hồi quy, *Tạp chí Phát triển kinh tế*, 269, 11-19.
5. Vương Quốc Duy (2016), Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nhà ở trên địa bàn TP. Cần Thơ, *Tạp chí Khoa học Thương mại*, 91, 64-72.