

QUY HOẠCH “TREO” VÀ GIÁ ĐẤT VÙNG VEN ĐÔ THỊ Ở ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG

TS. LÊ KHƯƠNG NINH

Khoa Kinh tế – QTKD – Đại học Cần Thơ

(tiếp theo số 43)

III. Kết quả nghiên cứu

1. Mô hình nghiên cứu

Để ước lượng ảnh hưởng của quy hoạch “treo” đến giá đất vùng ven, bài viết sẽ bắt đầu với Mô hình 1 – mô hình thể hiện mối quan hệ giữa giá đất (GIADAT) với quy hoạch “treo” (QHTREO):

$$GIADAT = \alpha_0 + \alpha_1 QHTREO \quad (1)$$

Trong đó biến GIADAT có đơn vị tính là 1.000 đồng/m² và biến QHTREO có giá trị là 0 nếu đất không bị quy hoạch “treo” và là 1 nếu đất bị quy hoạch “treo”. Như đã phân tích ở các phần trước, hệ số được kỳ vọng có giá trị âm, nghĩa là quy hoạch “treo” sẽ làm giảm giá đất. Cụ thể, nếu đất không bị quy hoạch “treo” thì biến QHTREO có giá trị là 0 nên $GIADAT_{EQHTREO} = \alpha_0 + P_1$ và nếu đất bị quy hoạch “treo” thì biến QHTREO có giá trị là 1 nên $GIADAT_{KQHTREO} = \alpha_0 + \alpha_1 + P_2$ ($\alpha_1 < 0$). Như vậy, hệ số α_1 (với $-\alpha_1 = \Delta P = P_1 - P_2$) đo lường chênh lệch giá giữa đất bị quy hoạch “treo” và không bị quy hoạch “treo”, nếu các yếu tố khác được kiểm soát.

Tuy nhiên, theo nhiều nghiên cứu (như Capozza và Helsey 1989, Bernirschka và Binkley 1994, Shi và cộng sự 1997, Plantinga và Miller 2001, Cavaihes và Wavresky 2003, Livanis và cộng sự 2006, Guilling và cộng sự 2009, v.v.), còn có một số yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất vùng ven. Vì vậy, chúng tôi đưa các yếu tố này vào mô hình nghiên cứu để kiểm soát ảnh hưởng của quy hoạch “treo” đến giá đất vùng ven đô một cách chính xác hơn. Khi đó, mô hình nghiên cứu trở thành (Mô hình 2):

$$GIADAT = \alpha_0 + \alpha_1 QHTREO + \alpha_2 KCTTDO THI + \alpha_3 KCTMAI + \alpha_4 KCTRHOC + \alpha_5 KCDCHINH + \alpha_6 MATTIEN + \alpha_7 NGUONDIEN + \alpha_8 NGUONUOC$$

$$+ \alpha_9 ONHIEM + \alpha_{10} LOAIDOTHI + \alpha_{11} MATDO + \alpha_{12} DTDAT + \alpha_{13} TNHAPDAT + \alpha_{14} KVONGGIA \quad (2)$$

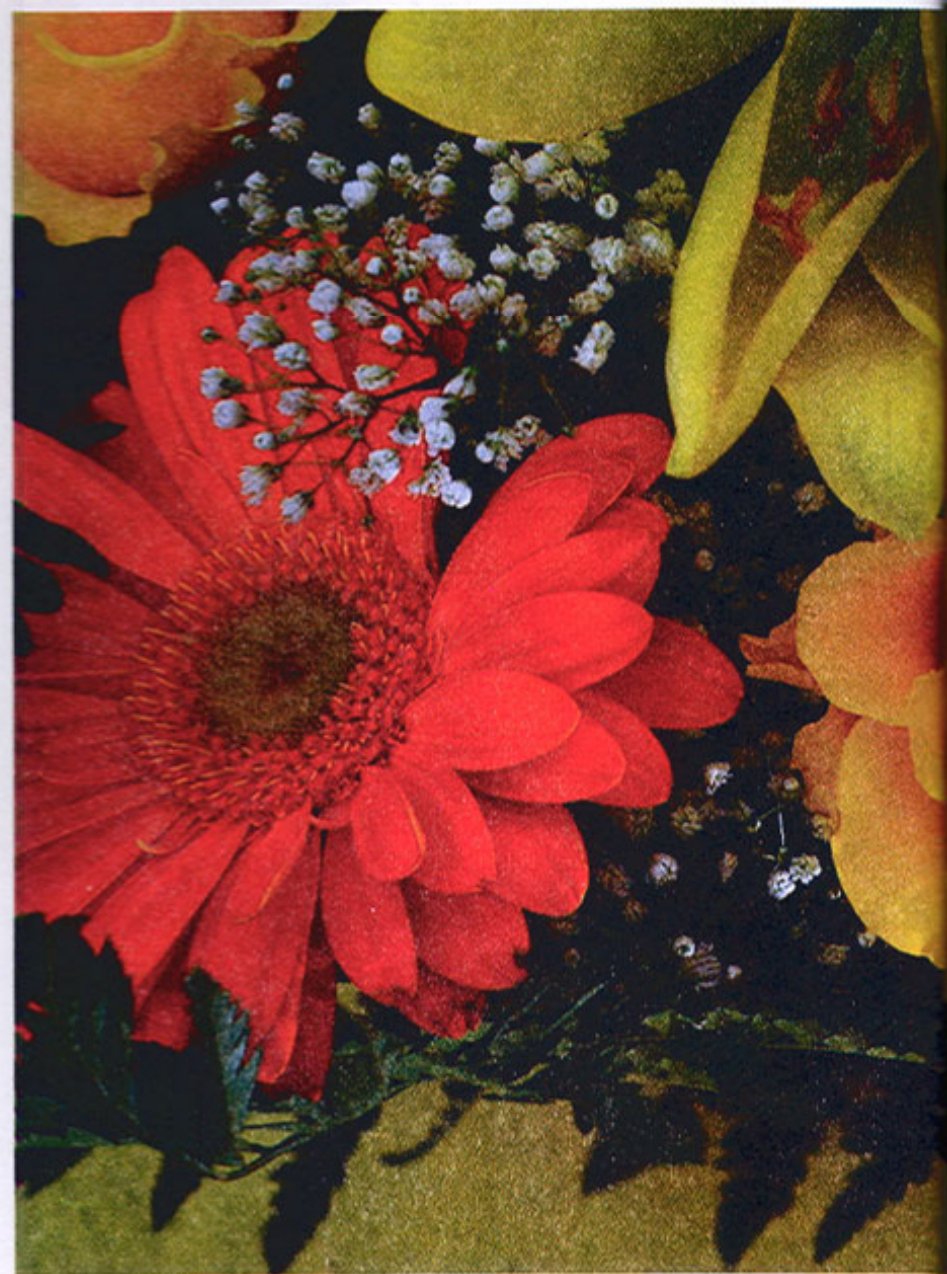
Như vậy, bên cạnh biến QHTREO, Mô hình 2 còn bao gồm các biến đo lường ảnh hưởng của đô thị đối với giá đất vùng ven, như đã chỉ ra bởi các nghiên cứu nói trên. Cụ thể, biến KCTTDO THI là khoảng cách (tính bằng mét) đến trung tâm đô thị. Khoảng cách đến trung tâm đô thị càng lớn thì giá đất sẽ càng thấp vì sống càng xa trung tâm thành phố thì người dân càng phải tốn nhiều thời gian và chi phí hơn khi cần thỏa mãn nhu cầu, nhất là về các dịch vụ công và các dịch vụ chất lượng cao (như dịch vụ pháp lý, dịch vụ tài chính – ngân hàng, tư vấn, chăm sóc sức khỏe, v.v.), do các dịch vụ này thường tập trung ở các khu trung tâm của đô thị. Vì vậy, α_2 được kỳ vọng có giá trị âm. Tương tự, biến KCTMAI là khoảng cách (mét) đến TTMM, chợ hay siêu thị. Do càng gần các tiện ích này thì người sử dụng đất sẽ mất ít thời gian và chi phí đi lại khi mua sắm hàng hóa cần thiết, cũng như có nhiều cơ hội tạo ra thu nhập cao hơn. Do đó, hệ số α_3 cũng được kỳ vọng có giá trị âm. Bên cạnh đó, KCTRHOC là khoảng cách (mét) đến trường học. Đây là một trong những yếu tố có ảnh hưởng lớn đến tâm lý của người sử dụng đất vì thường ai cũng muốn con em mình được học hành đầy đủ nhưng phần lớn các em, nhất là ở các độ tuổi mẫu giáo và cấp một, không thể tự đến trường mà phụ huynh phải đưa đón. Do đó, nếu càng gần trường học thì giá đất sẽ có xu hướng càng cao vì người mua sẵn lòng trả giá cao hơn cho đất ở đây để tiết kiệm thời gian và chi phí đưa đón con em hàng ngày, cũng như để đi lại cho an toàn hơn. Như vậy, hệ số α_4 sẽ có giá trị âm. Tương tự, hệ số α_5 của biến số KCDCHINH – khoảng cách (mét) đến đường giao thông chính – cũng được kỳ vọng là âm vì giá đất sẽ càng cao nếu nằm càng gần trục đường chính do khả năng sinh lợi càng lớn vì càng dễ đưa vào kinh doanh hơn.

Một trong những biến số thể hiện sự ảnh hưởng mạnh mẽ của đô thị đến giá đất là *MATTIEN* – biến số có giá trị là 1 nếu là đất mặt tiền đường giao thông và có giá trị là 0 nếu không phải là mặt tiền. Do đất mặt tiền sẽ tạo ra thu nhập cao hơn thông qua việc tự kinh doanh hay cho thuê đất nên giá của nó sẽ cao hơn đất không phải mặt tiền. Vì vậy, được kỳ vọng là có giá trị dương. Bên cạnh đó, *NGUONDIEN* và *NGUONNUOC* là hai biến đo lường chất lượng của nguồn điện và nguồn nước. Cụ thể, biến *NGUONDIEN* có giá trị là 1 nếu chất lượng nguồn điện là tốt, 2 nếu chất lượng nguồn điện là khá tốt, 3 nếu chất lượng nguồn điện là kém và là 4 nếu chưa có điện. Tương tự, biến *NGUONNUOC* có giá trị là 1 nếu chất lượng nguồn nước máy là tốt, 2 nếu nguồn nước máy là khá tốt, 3 nếu nguồn nước máy là kém và là 4 nếu chưa có nguồn nước máy. Rõ ràng, chất lượng của hai tiện ích công cộng này chịu ảnh hưởng bởi trình độ phát triển của đô thị. Thông thường, đô thị càng phát triển thì chất lượng của hai loại tiện ích này cũng càng cao, vì vậy làm tăng giá đất. Do đó, cả hai hệ số α_7 và α_8 đều được kỳ vọng là có giá trị âm. Bên cạnh các biến số nêu trên, chính sự phát triển của đô thị lại có thể tác động xấu đến môi trường sống và sức khỏe của người dân, do đó làm giảm giá đất ở đó. Để đo lường tác động này, Mô hình 2 còn bao gồm biến *ONHIEM* có giá trị là 1 nếu môi trường không bị ô nhiễm hay rất ít bị ô nhiễm, 2 nếu môi trường bị ô nhiễm ở mức độ vừa phải, 3 nếu môi trường bị ô nhiễm nặng và là 4 nếu môi trường bị ô nhiễm rất nặng. Như vậy, hệ số α_9 được kỳ vọng là có giá trị âm.

Ở nước ta, các đô thị còn được phân thành loại đặc biệt, loại 1, loại 2, loại 3, v.v. căn cứ vào vai trò của chính đô thị đó trong việc thúc đẩy sự phát triển kinh tế – xã hội của vùng hay địa phương và chất lượng của nó ở các phương diện như kết cấu hạ tầng, quy mô dân số, v.v. Thông thường, khi một đô thị được xếp loại cao hơn thì giá đất ở đó sẽ tăng. Để kiểm chứng luận điểm này, mô hình nghiên cứu bao gồm biến *LOAIDOTHI* – là biến có giá trị là loại đô thị mà chính phủ quy định đối với các đô thị được khảo sát. Hệ số của biến *LOAIDOTHI* được kỳ vọng có giá trị âm vì xếp loại đô thị càng thấp (nghĩa là giá trị của biến *LOAIDOTHI* càng cao) thì giá đất

ở đó có thể càng thấp. Bên cạnh đó, như phân tích trước đây, giá đất nói chung và giá đất ở vùng ven các đô thị chịu ảnh hưởng của nhu cầu đối với nó vì số cung gần như là cố định. Một trong những biến số đo lường nhu cầu đối với đất đai ở một nơi nào đó chính là mật độ dân số ở nơi đó. Vì vậy, Mô hình 2 còn bao gồm biến *MATDO*, đo lường mật độ dân số của các đô thị được khảo sát. Hệ số α_{11} được kỳ vọng là dương, nghĩa là mật độ dân số đô thị càng cao thì giá đất sẽ càng tăng vì ở đó nhu cầu đối với đất sẽ càng lớn.

Mô hình 2 còn bao gồm biến *DTDAT* – đo lường quy mô diện tích đất. Biến số này có thể có hệ số tương quan là dương vì các thửa đất với diện tích càng lớn thì đất sẽ càng dễ được sử dụng để tận dụng tính kinh tế quy mô nhằm thu được lợi ích cao. Tuy nhiên, thực tế cũng cho thấy là đất có diện tích lớn thì lại có thể khó tìm được người mua nên người bán sẽ có thể phải hạ giá để có thể bán được. Vì vậy, hệ số cũng có thể âm. Như phân tích ở trên, theo quan điểm của một số nhà nghiên cứu, thu nhập từ đất cũng sẽ quyết định giá đất ở vùng ven. Để kiểm chứng luận điểm này, chúng tôi sử dụng biến số *TNHAPDAT* để đo lường thu nhập hàng năm (1.000 đồng/người) mà người sở hữu đất nhận được từ việc khai thác, sử



đúng đất của mình. Hệ số α_{13} của biến số này được kỳ vọng là có giá trị dương.

Ngoài các biến số được sử dụng bởi các nghiên cứu trước đây như kể trên, Mô hình 2 còn sử dụng một biến mới. Đó là biến *KVONGGIA* – biến đo lường kỳ vọng về sự thay đổi của giá đất trong tương lai. Việc phải quan tâm đến biến số này là do hiện tượng nhiều người mua đất với mục tiêu đầu cơ bởi kỳ vọng giá đất sẽ tăng lên trong tương lai. Nếu kỳ vọng giá đất tăng trong tương lai thì người mua sẽ đồng ý trả giá cao hơn ngay tại thời điểm hiện tại (Ho và Kwong 2002). Cụ thể, biến số này có giá trị là 0 nếu người mua đất không kỳ vọng giá đất tăng lên và giá trị của biến số này sẽ lần lượt tăng thêm một điểm nếu người mua kỳ vọng giá đất tăng lên thêm 10%. Hệ số α_{14} của biến số này được kỳ vọng là dương.

2. Mô tả mẫu khảo sát

Mục tiêu của phần này mô tả tổng quát về mẫu khảo sát và đồng thời phân tích sự khác biệt của biến số sử dụng trong mô hình nghiên cứu đối với hai nhóm đất bị quy hoạch “treo” và không bị quy hoạch “treo”. Như ta đã biết, số liệu sơ cấp sử dụng trong bài viết này được thu thập từ 1.449 giao dịch mua bán đất ở các vùng ven đô thị của ĐBSCL như thành phố Cần Thơ, Long Xuyên

(tỉnh An Giang), Cà Mau, Rạch Giá (Kiên Giang), Sóc Trăng và Vĩnh Long, Bến Tre, thị xã Vị Thanh và Ngã Bảy (Hậu Giang). Bảng 1 cho thấy giá đất bình quân ở các vùng ven đô thị ĐBSCL là 1.748.100 đồng/m². Mức giá này khá thấp so với giá đất vùng ven ở các thành phố lớn như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng hay Đà Nẵng vì hầu hết các đô thị ở ĐBSCL có quy mô trung bình và nhỏ, có tầm quan trọng vừa phải đối với sự phát triển kinh tế của cả nước và của vùng. Sản xuất công nghiệp cũng như các ngành thương mại, dịch vụ ở đây chưa phát triển mà chủ yếu dựa vào sản xuất nông nghiệp hay các dịch vụ, buôn bán nhỏ lẻ, v.v.

Bảng 1 cho thấy sự khác biệt có ý nghĩa (ở mức 1%) giữa giá đất bình quân ở các khu quy hoạch “treo” (903.800 đồng/m²) và không bị quy hoạch “treo” (1.917.500 đồng/m²). Đây là kết quả của chính yếu tố quy hoạch “treo” và các biến số có liên quan trình bày trong Bảng 1 vì chênh lệch giá trị bình quân của hầu hết các biến này đều có ý nghĩa ở mức từ 1% đến 10%, chỉ ngoại trừ biến *MATDO*.

Điều đáng lưu ý là các thửa đất bị quy hoạch “treo” (hay các khu quy hoạch “treo”) có xu hướng tọa lạc gần trung tâm các đô thị hơn (khoảng cách bình quân của các thửa đất bị quy hoạch “treo” đến trung tâm đô thị là 6.999 mét, trong khi khoảng cách này đối với đất không bị quy hoạch “treo” là 8.220,5 mét). Kết quả này phần nào phản ánh thực tế khách quan là các khu đất càng gần trung tâm các đô thị thì sẽ có giá trị càng cao, khiến cho các chủ đầu tư cố gắng “xí phần” nhưng lại không đủ năng lực tài chính để đền bù giải tỏa do chi phí đền bù cao nên không thể xúc tiến đầu tư, dẫn đến tình trạng quy hoạch “treo”. Tuy nhiên, các thửa đất bị quy hoạch “treo” thường ở xa các trục đường giao thông chính. Điều này khá dễ hiểu vì kết cấu hạ tầng nói chung và đường giao thông nói riêng ở các khu quy hoạch “treo” thường rất kém phát triển do thiếu đầu tư. Kết quả ở Bảng 1 còn cho thấy quy hoạch “treo” có xu hướng xuất hiện nhiều hơn ở các đô thị được xếp loại cao hơn. Nguyên nhân của hiện tượng này là vì ở các đô thị lớn, quy hoạch thường rất phổ biến và khi các nhà đầu tư không đủ năng lực tài chính để thực hiện quy hoạch thì xu hướng xuất hiện quy hoạch “treo” sẽ càng cao.



Bảng 1: So sánh giá trị trung bình của các biến số

Biến số	Toàn bộ mẫu	Không bị quy hoạch "treo"	Bị quy hoạch "treo"	Kiểm định t	Mức ý nghĩa
GIADAT	1.748,1	1.917,5	903,8	15,755	0,000***
KCTTDOTHI	8.039,5	8.220,5	6.999,0	1,805	0,071*
KCTMAI	1.547,1	1.396,4	2.412,6	-12,726	0,000***
KCTRHOC	995,8	972,7	1.129,0	-2,277	0,023**
KCDCHINH	435,3	373,7	788,6	-9,693	0,000***
MATTIEN	0,8	0,7	1,0	-7,742	0,000***
NGUONDIEN	1,5	1,5	1,8	-5,064	0,000***
NGUONNUOC	2,2	2,0	3,5	-16,409	0,000***
ONHIEM	1,5	1,5	1,9	-7,218	0,000***
LOAIDOTHI	3,5	3,7	2,3	17,164	0,000***
MATDO	1.296,1	1.293,9	1.309,1	-0,244	0,808
DTDAT	169,4	157,2	230,4	-4,684	0,000***
TNHAPDAT	2.799,7	3.082,1	1.160,4	1,661	0,097*
KYVONGGIA	4,4	4,1	5,6	-6,067	0,000***

Nguồn: Tự khảo sát năm 2008.

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

Bảng 1 còn cho thấy chất lượng của nguồn điện, nguồn nước và môi trường ở các khu không bị quy hoạch "treo" đều tốt hơn so với các khu quy hoạch "treo". Đó là vì ở những nơi không bị quy hoạch "treo" kết cấu hạ tầng, các tiện ích công cộng (như điện, nước, hệ thống cây xanh, chiếu sáng, v.v.) và môi trường được quản lý, chăm sóc tốt hơn so với các khu bị quy hoạch "treo". Một trong những điểm rất đáng lưu ý là thu nhập từ đất ở những khu không bị quy hoạch "treo" (bình quân khoảng 3.082.100 đồng/người) cao hơn hẳn so với thu nhập ở những khu quy hoạch "treo" (khoảng 1.160.400 đồng/người) do bị người dân ở các khu quy hoạch "treo" bị cấm canh tác hay khai thác đất để sinh lợi. Kết quả này minh chứng cho các lập luận được trình bày ở phần trước và cũng giải thích lý do vì sao nhiều hộ có đất bị quy hoạch "treo" buộc phải bán đất (với giá rẻ) để tìm nơi khác hay cách khác để mưu sinh.

3. Kết quả hồi quy

Kết quả hồi quy sử dụng phương pháp ước lượng bình phương bé nhất (OLS) được trình bày trong Bảng 2. Cột 1 của bảng này cho thấy, đúng như kỳ vọng trình bày ở Mô hình 1, biến *QHTREO* có hệ số tương quan âm ($\alpha_9 = -1.013,655$) ở mức ý nghĩa 1%, cho thấy quy hoạch "treo" làm giảm giá đất một khoản là 1.013.655 đồng/m². Đây thật sự là một con số không nhỏ. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, nhược điểm của kết quả này là không kiểm soát được ảnh hưởng của các biến có liên quan đến giá đất vùng ven nên không thể đo lường chính xác ảnh hưởng của quy hoạch "treo" đến giá đất vùng ven. Thật vậy, chỉ tiêu R² của mô hình

này là rất thấp (chỉ khoảng 4,8%).

Để khắc phục nhược điểm trên, Cột 2 của Bảng 2 trình bày các kết quả hồi quy với sự có mặt của các biến có liên quan khác mà các nghiên cứu đã chỉ ra (như trong Mô hình 2). Sau khi đưa các biến này vào, chỉ tiêu R² tăng lên rõ rệt (38,6%), chứng tỏ các biến số được đưa vào có thể giải thích thực tế giá đất một cách tốt hơn. Cụ thể, Cột 2 cho

thấy biến *KCTTDOTHI* – khoảng cách đến trung tâm đô thị – có hệ số tương quan là -0,022 ở mức ý nghĩa 1%, ngụ ý rằng đất càng xa trung tâm đô thị thì sẽ có giá càng thấp, đúng như dự báo bởi các lý thuyết. Tương tự, biến *KCTMAI* – khoảng cách đến trung tâm thương mại (*TTTM*), siêu thị hay chợ – có hệ số tương quan là -0,141 ở mức ý nghĩa 1%. Như vậy, so với mức độ ảnh hưởng của trung tâm đô thị lên giá đất vùng ven thì mức độ ảnh hưởng của các *TTTM* lớn hơn. Đó là vì trong cuộc sống hiện đại người dân càng có ít thời gian trong khi thu nhập tăng lên nên họ thường chọn sinh sống ở những nơi gần với các *TTTM*, chợ hay siêu thị để tiện lợi khi mua sắm nhằm tiết kiệm thời gian nên giá đất ở đó sẽ cao hơn. Cũng giống như kỳ vọng, biến *KCTRHOC* – khoảng cách đến trường học – có hệ số tương quan là -0,182 ở mức ý nghĩa 1%. Tương tự, biến số *KCDCHINH* – khoảng cách đến đường chính – cũng có hệ số âm (-0,096) ở mức ý nghĩa 5%. Kết quả này cho thấy nếu đất càng gần trục đường giao thông chính thì giá đất sẽ càng cao và đồng thời cũng chứng tỏ rằng nếu quy hoạch hợp lý thì kết cấu hạ tầng sẽ phát triển, từ đó làm cho giá trị đất đai tăng lên. Điều đáng lưu ý là so với các biến số khác, biến *MATTIEN* – đất có giáp mặt tiền đường giao thông hay không – là yếu tố có ảnh hưởng rất mạnh đến giá đất vùng ven vì biến số này có hệ số tương quan dương ở mức ý nghĩa 1%. Kết quả này ngụ ý rằng đất mặt tiền sẽ có giá cao hơn đất không phải là mặt tiền đến 647.854 đồng/m².

Bên cạnh các yếu tố trên, Cột 2 còn bao gồm hai yếu tố khác được kỳ vọng có ảnh hưởng đến

giá đất vùng ven, đó là chất lượng của nguồn điện (NGUONDIEN) và chất lượng của nguồn nước (NGUONNUOC). Tuy nhiên, hai biến số này cùng có hệ số tương quan âm nhưng lại không có ý nghĩa thống kê. Đó là vì khi mua đất, người mua có thể ít quan tâm đến hai yếu tố này do có thể sử dụng điện nhờ hàng xóm và xài nước giếng hay nước sông khi cần thiết. Ngoài ra, kết quả hồi quy còn cho thấy biến số ONHIEM có hệ số âm (-146,173) ở mức ý nghĩa 5%. Kết quả này rất phù hợp với thực tế vì bằng chứng là hiện nay có nhiều người, đặc biệt là những người có thu nhập khá và cao, có xu hướng chuyển sang sinh sống ở những nơi ít bị ô nhiễm để đảm bảo sức khỏe.

Cột 2 còn bao gồm biến LOAIDOTHI. Kết quả hồi quy cho thấy hệ số tương quan của biến số này có giá trị là 410,074 ở mức ý nghĩa 1%, ngụ ý rằng

việc phân loại đô thị có ảnh hưởng đáng kể đến giá đất vùng ven. Kết quả này cũng rất phù hợp với thực tế đã và đang diễn ra ở nước ta là cứ mỗi lần một đô thị được xếp loại cao hơn thì giá đất ở đó nhất định sẽ tăng. Biến MATDO – biến số đo lường mật độ dân số của đô thị – cũng được sử dụng để phân tích ảnh hưởng của nhu cầu đối với đất đến giá đất ở vùng ven. Biến số này được đưa vào mô hình nghiên cứu dựa trên luận điểm là ở các đô thị có mật độ dân số càng cao thì nhu cầu đối với đất đai càng cao, khiến cho giá đất càng cao vì số cung đất là cố định. Kết quả hồi quy cho thấy biến số MATDO có hệ số dương (0,815) ở mức ý nghĩa 1%. Như vậy, mật độ dân số cao hơn sẽ làm tăng nhu cầu đối với đất, do đó làm tăng giá đất vùng ven ở ĐBSCL.

Như ta biết, một số nghiên cứu cho rằng diện

tích đất cũng sẽ có ảnh hưởng đến giá đất. Đó là vì nếu diện tích đất càng lớn thì đất có thể được sử dụng với mục đích tận dụng tính kinh tế quy mô nhằm mang lại lợi ích cao. Vì vậy, diện tích đất càng lớn thì giá đất càng cao. Tuy nhiên, theo quan sát thực tế của chúng tôi, diện tích đất càng lớn thì càng có khả năng vượt quá khả năng tài chính của người mua. Vì vậy, để có thể bán được đất thì người bán thường phải giảm giá. Kết quả hồi quy chứng tỏ luận điểm này là phù hợp vì hệ số tương quan của biến DTDAT (diện tích đất) là âm (-0,587) ở mức ý nghĩa 1%. Bên cạnh đó, có quan điểm cho rằng thu nhập từ đất (thông qua việc cho thuê hay tự canh tác, sử dụng, v.v.) cũng là một yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất ở vùng ven đô thị. Vì vậy, Cột 2 bao gồm thêm biến TNHAPDAT – đó là thu nhập từ đất. Tuy nhiên, kết quả hồi quy cho thấy hệ số tương quan của biến số này không có ý nghĩa thống kê, ngụ ý rằng thu nhập từ đất có

Bảng 2. Kết quả hồi quy

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

Biến độc lập	(1)	(2)	(3)
Hạng số C	1.917,485*** (36,720)	-175,006 (-0,567)	-670,284** (-2,086)
QHTREO	-1.013,655*** (-7,934)	-311,693** (-2,214)	-259,657* (-1,827)
KCTTDOTHI		-0,022*** (-3,902)	-0,023*** (-4,069)
KCTMAI		-0,141*** (-3,741)	-0,176*** (-4,647)
KCTRHO		-0,182*** (-3,614)	-0,168*** (-3,273)
KCDCHINH		-0,096** (-2,041)	-0,107** (-2,264)
MATTIEN		647,854*** (6,027)	575,027*** (5,142)
NGUONDIEN		-43,405 (-0,685)	-26,956 (-0,423)
NGUONNUOC		-1,219 (-0,030)	-38,702 (-0,931)
ONHIEM		-146,173** (-2,437)	-131,221** (-2,157)
LOAIDOTHI		410,074*** (7,462)	479,529*** (8,440)
MATDO		0,815*** (13,727)	0,892*** (14,641)
DTDAT		-0,587*** (-2,743)	-0,653*** (-3,066)
TNHAPDAT		0,003 (1,270)	0,002 (0,664)
KVGLA			77,453*** (5,538)
Số quan sát (N)	1.449	1.449	1.449
R ²	0,048	0,386	0,418
R ² điều chỉnh	0,047	0,379	0,410
Kiểm định F	0,000	0,000	0,000

Nguồn: Tự khảo sát năm 2008

Ghi chú: *: Mức ý nghĩa 1%, **: Mức ý nghĩa 5% và ***: Mức ý nghĩa 1%. Số trong ngoặc là giá trị t.

TẠP CHÍ **Công nghệ
ngân hàng**
Số 13 (Tháng 11-12/2009)

Banking Technology Review



ảnh hưởng không đáng kể đến giá đất vùng ven ở ĐBSCL.

Các Cột 1 và 2 của Bảng 2 đã đề cập đến hầu hết các biến số cơ bản có ảnh hưởng đến giá đất vùng ven. Tuy nhiên, thực tế cho thấy còn có một biến số khác cũng ảnh hưởng không nhỏ đến giá đất vùng ven, đó là kỳ vọng về giá đất trong tương lai. Do đó, Cột 3 của Bảng 2 bao gồm thêm biến số này. Kết quả hồi quy ở Cột 3 tốt hơn hẳn kết quả ở hai Cột 1 và 2 vì giá trị R^2 đều tăng lên đáng kể trong khi giá trị kiểm định F hầu như không đổi và có mức ý nghĩa rất cao. Kết quả ước lượng cho thấy hệ số tương quan của biến kỳ vọng giá (*KVONGGIA*) là dương (77,543) ở mức ý nghĩa 1%, ngụ ý rằng nếu kỳ vọng trong tương lai giá đất tăng thêm 10% thì người mua sẽ sẵn sàng trả thêm 77.543 đồng/m², trong khi mức ý nghĩa và giá trị của các hệ số tương quan của các biến khác không có sự thay đổi đáng kể.

Điểm cuối cùng – và cũng là trọng tâm của bài viết – là kết quả ước lượng ở Cột 3 cho thấy quy hoạch “treo” đã làm cho giá đất giảm đi một khoản là 259.657 đồng/m². Rõ ràng, đây là một mất mát không nhỏ của người dân trong các khu quy hoạch “treo” vì thu nhập của bà con ở đây thường rất thấp. Hơn nữa, nếu tính đến sự tăng lên theo thời gian của giá trị đất đai thì con số này còn lớn hơn nhiều. Chính vì vậy, các cấp

thẩm quyền cần quan tâm nhiều hơn đến vấn đề này để giúp không làm giảm phúc lợi của những người dân sống ở các vùng ven đô thị.

V. Kết luận & Kiến nghị

1. Kết luận

Trong bài viết này, ảnh hưởng tiêu cực của quy hoạch “treo” đến giá đất vùng ven đô thị ở ĐBSCL được ước lượng thông qua mô hình hồi quy sử dụng số liệu sơ cấp thu thập trực tiếp từ 1.449 giao dịch mua bán đất ở các vùng ven đô thị thuộc ĐBSCL. Kết quả nghiên cứu cho thấy quy hoạch “treo” đã làm giảm giá đất một khoản là 259.657 đồng/m². Nguyên nhân của kết quả này là khi bị quy hoạch “treo” thì đất chỉ có thể được sang bán không chính thức hay chỉ có thể bán cho các chủ đầu tư – những người được giao nhiệm vụ thực hiện các dự án quy hoạch, mà để thu lợi cao một số nhà đầu tư đã dùng nhiều chiêu thức để ép giá người bán. Ảnh hưởng này hoàn toàn không nhỏ nên các nhà lập chính sách cần quan tâm để bảo vệ quyền lợi chính đáng của người dân.

Bên cạnh ảnh hưởng của quy hoạch “treo”, kết quả nghiên cứu còn cho thấy giá đất ở vùng ven còn chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố khác, đặc biệt là khoảng cách đến trung tâm đô thị, *TTTM*, trường học, v.v. cũng như các yếu tố có ảnh hưởng khả năng sinh lợi của đất như khoảng cách đến đường giao thông chính hay mặt tiền đường giao thông. Một trong những điểm đáng lưu ý nhất là thông qua việc phát triển kết cấu hạ tầng nói chung hay hệ thống giao thông nói riêng, nhiều thửa đất trở thành đất mặt tiền và khi đó giá của nó sẽ tăng lên thêm 575.027 đồng/m² theo ước lượng của mô hình hồi quy được sử dụng. Ngoài ra, một biến số khác – đó là biến loại đô thị (*LOAIDOTHI*) – có tác động rất mạnh đến giá đất vùng ven đô thị ở ĐBSCL. Kết quả nghiên cứu cho thấy nếu đô thị được tăng một bậc xếp loại thì giá đất tăng trung bình 479.529 đồng/m². Ngược lại với các yếu tố trên, biến số đo lường mức độ ô nhiễm của môi trường sống (*ONHIEM*) có ảnh hưởng làm giảm giá đất vùng ven. Khi đô thị càng phát triển thì dân cư và các khu công nghiệp sẽ tập trung đông hơn. Ở các khu dân cư trong khu vực mới đô thị hóa, ô nhiễm do chất thải sinh hoạt là một vấn đề nghiêm trọng do thói quen xấu của một bộ phận dân chúng, cũng như do cách thức tổ chức thu gom rác hay hệ thống xử lý chất thải công cộng còn yếu kém. Bên cạnh đó, thực tế trong thời gian qua cho thấy nhiều doanh

nghiệp chưa thật sự quan tâm đến việc xử lý chất thải hay chỉ xử lý sơ sài rồi thải thẳng ra sông rạch hay không khí, gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng. Nếu các hiện tượng này tiếp tục xảy ra thì không chỉ sức khỏe của người dân bị ảnh hưởng mà giá trị đất đai mà họ sở hữu cũng sẽ giảm đi, gây thiệt hại cho chính bản thân người dân sống ở đây như ước lượng của mô hình hồi quy trong bài. Cuối cùng, kỳ vọng đối với sự tăng giá của đất cũng đóng một vai trò quan trọng đối với việc làm tăng giá đất ở các vùng ven vì thực tế cho thấy đất đai là một cơ hội đầu cơ tốt cho một số người có thu nhập cao.

2. Kiến nghị

Kết quả phân tích ở trên cho thấy quy hoạch “treo” là yếu tố làm giảm giá đất cũng như thu nhập của người dân vùng ven một cách đáng kể. Hệ quả của việc này là nhiều người dân ở các khu quy hoạch “treo” hoặc phải bán đất để chuyển nơi sinh sống hoặc phải sống trong các căn nhà tạm bợ, thiếu tiện nghi sinh hoạt, mất vệ sinh và ăn uống rất thiếu thốn vì thu nhập bấp bênh, dẫn đến sự giảm sút lòng tin của họ vào chính sách phát triển đô thị của Nhà nước ta. Do đó, quy hoạch “treo” cần phải được xóa bỏ để giúp ổn định đời sống cũng như khôi phục lại niềm tin của bà con vào các chính sách của Nhà nước. Để thực hiện được điều này, chúng tôi đề xuất một số giải pháp như sau:

✂ Cần xóa bỏ tư duy cấp tập đô thị hóa bằng mọi giá mà không tính đến chiến lược dài hạn. Tư duy này dẫn đến hiện tượng 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 khác trên phương diện kinh tế – xã hội.

✂ Các thông tin về quy hoạch đất đai cần được công khai và khi có sự thay đổi thì những người chịu ảnh hưởng của sự thay đổi này phải có quyền 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 dường như hoàn toàn không được biết. Do đó, một số cán bộ biến chất có dịp những nhiều người dân và không ít các doanh nghiệp kinh doanh địa ốc tranh thủ cơ hội để nhảy vào 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. Đây là nguyên nhân của việc trong một số trường hợp chính cán bộ Nhà nước thu hồi

đất của người dân để giao cho các nhà đầu tư một cách tràn lan, 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, trong khi các nhà đầu tư lại không triển khai thực hiện dự án.

✂ Cần xây dựng hệ thống luật quy hoạch đô thị thật 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 sót. 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■

Tài liệu tham khảo

- ¹ Benirschka, M. và J.K. Binkley, 1994, “Land Price Volatility in a Geographically Dispersed Market,” *American Journal of Agricultural Economics* 76, tr. 185 – 195.
- ² Capozza, D.R. và R.W. Helsey, 1989, “The Fundamentals of Land Prices and Urban Growth,” *Journal of Urban Economics* 26, tr. 295 – 306.
- ³ Cavaihes, J. và P. Wavresky, 2003, “Urban Influences on Periurban Farmland Prices,” *European Review of Agricultural Economics* 30(3), tr. 333 – 357.
- ⁴ Goldsmith, P.D., K. Gunjal và B. Ndarishikanye, 2004, “Rural-Urban Migration and Agricultural Productivity: The Case of Senegal,” *Agricultural Economics* 31, tr. 33 – 45.
- ⁵ Guilling, P., B.W. Brorsen và D. Doye, 2009, “Effect of Urban Proximity on Agricultural Land Values,” *Land Economics* 85(2), tr. 252 – 264.
- ⁶ Ho, M.H.C. và T. Kwong, 2002, “Speculation and Property Price: Chicken and Egg Paradox,” *Habitat International* 26, tr. 347 – 361.
- 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. và D.J. Miller, 2001, “Agricultural Land Values and the Value of Right to Future Land Development,” *Land Economics* 77, tr. 56–77.
- ⁹ Saks, R.E., 2008, “Job Creation and Housing Construction: Constraints on Metropolitan Area Employment Growth,” *Journal of Urban Economics* 64, tr. 178 – 195.
- ¹⁰ Shi, Y.J., T.T. Phipps và D. Colyer, 1997, “Agricultural Land Values under Urbanizing Influences,” *Land Economics* 73, tr. 90 – 100.