

CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN VIỆC HÌNH THÀNH GIÁ ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Ngày nhận: 20/7/2015
Ngày nhận lại: 25/9/2015
Ngày duyệt đăng: 10/12/2015
Mã số: 12-15-55

Phan Đình Nguyên ()*
*Lê Ngọc Tú (**)*

Tóm tắt: Bài viết này nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến việc hình thành giá đất tại TP.HCM bằng phương pháp hồi quy OLS cho mẫu nghiên cứu gồm 269 khách hàng mua đất ở đô thị. Kết quả nghiên cứu cho thấy rằng kinh tế, xã hội, môi trường, cơ sở hạ tầng và pháp lý là các yếu tố cơ bản hình thành nên giá đất tại TP.HCM. Điều kiện kinh tế càng thuận lợi thì giá đất sẽ tăng. Môi trường đảm bảo tốt thì giá đất cũng hình thành tương quan thuận với môi trường. Khu đất có pháp lý vững chắc hơn, nằm ở khu vực thuận lợi hơn, có cơ sở hạ tầng tốt hơn sẽ làm cho giá đất tăng lên.

Từ khóa: Giá đất, đất ở, đô thị.

Giới thiệu

Trong bối cảnh hội nhập quốc tế, kinh tế Việt Nam đã và đang phát triển. Đặc biệt, TP.HCM có tốc độ đô thị hóa nhanh, với dân số khoảng hơn 7 triệu người. Trong đó, người nhập cư từ các địa phương khác, các nhà đầu tư, các doanh nghiệp nước ngoài và trong nước đang hoạt động trong lĩnh vực bất động sản (BDS) tại TP.HCM. Thành phố luôn chịu áp lực ngày càng tăng về hạ tầng kỹ thuật và xã hội. Đồng thời với việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu dân cư nhằm thực hiện công nghiệp hóa hiện đại hóa. Để triển khai các dự án đầu tư, cải tạo, nâng cấp đô thị, dự án về khu công nghiệp, về công trình giao thông, công trình công cộng có khối lượng, quy mô và giá trị lớn; thành phố phải thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái bố trí lại dân cư. Do đó, phải đối mặt với giá cả đất đai trong đó có rất nhiều yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Theo nghiên cứu Hiệp hội BDS TP.HCM (2013), thị trường BDS đã bộc lộ nhiều yếu tố hạn chế tác động đến giá đất; đặc biệt là những cơn "sốt giá", tình trạng đầu cơ nhà đất, kích cầu ảo tạo ra giá ảo, giá nhà đất bị thả nổi, không phản ánh đúng mối quan

hệ cung cầu trên thị trường. Thị trường BDS "đóng băng" làm cho các đối tượng tham gia thị trường băn khoăn lo lắng, các nhà hoạch định chính sách cũng lúng túng trong việc đề ra các chính sách quản lý và định giá đất cho phù hợp. Thực tế đã tồn tại hai loại giá đất là giá giao dịch trên thị trường và giá do nhà nước quy định. Giá đất thị trường biến động liên tục và chịu ảnh hưởng nhiều yếu tố. Tuy nhiên, để xác định giá trong điều kiện bình thường khi giá đất thay đổi và tính chất phức tạp của thị trường khi giá đất chịu ảnh hưởng của rất nhiều yếu tố khác nhau. Cho nên, xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên thị trường là vấn đề quan trọng của nhà nước nhằm xây dựng giá quy định cho phù hợp với cơ sở khoa học và thực tiễn để điều tiết thị trường đất đai. Nghiên cứu này phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến việc hình thành giá đất thông qua dữ liệu khảo sát các khách hàng mua đất đô thị tại TP.HCM, từ đó đề xuất những kiến nghị phù hợp giúp TP.HCM kiểm soát giá đất hữu hiệu trong thời gian tới.

Tổng quan các nghiên cứu trước

Các nhà nghiên cứu khác nhau có các ý kiến khác nhau về các nhân tố ảnh hưởng đến việc