

TÍNH TOÁN GIÁ TRỊ KINH TẾ CỦA ĐẤT ĐAI TẠI MỘT SỐ TỈNH ĐỒNG BẰNG SÔNG HỒNG

CN. ĐÀO VĂN KHIÊM
ThS. BÙI THỊ THU HÒA

Tóm tắt: Phù hợp với mục đích của chính sách Tam nông là phát triển kinh tế nông nghiệp và đời sống của nông dân và khu vực nông thôn, các mô hình kinh tế phải phân ánh những khác biệt giữa khu vực nông nghiệp với phần còn lại của nền kinh tế dẫn tới những bất bình đẳng kinh tế giữa các khu vực trên.

Nội dung của bài báo này đề cập tới những khác biệt trong giá trị kinh tế của sử dụng đất cho sản xuất nông nghiệp và sử dụng đất cho khu vực thương mại, chủ yếu là khu vực phát triển nhà ở tại khu vực đô thị (Hà Nội) trong thời gian qua. Phương pháp được sử dụng cho tính toán là phương pháp dựa vào Lý thuyết Tô kinh tế, là một trong hai phương pháp hay được sử dụng để xác định giá trị bất động sản. Kết quả tính toán trong bài viết có thể được coi là những xấp xỉ bước đầu trong việc ứng dụng các mô hình kinh tế để tính toán giá trị kinh tế của sử dụng đất đai, tuy nhiên, điều này đặt cơ sở cho việc phát triển các phương pháp khác hoàn chỉnh hơn ví dụ như phương pháp tính giá trị bất động sản dựa vào Lý thuyết Hưởng lạc (Hedonic property value model).

I. GIỚI THIỆU

Trong những năm gần đây, kinh tế Việt Nam khởi sắc và đạt nhiều thành tựu tiến bộ về tăng trưởng, khiến cho đời sống của nhân dân ngày càng đổi mới. Cùng với nhịp độ phát triển nhanh chóng, hàng loạt vấn đề đang ngày càng thay đổi. Một trong những thay đổi như vậy là thay đổi trong thị trường đất đai-bất động sản của Việt Nam nói chung và của Hà Nội nói riêng.

Quỹ đất đai của khu vực Đồng bằng sông Hồng đã được khai thác một cách triệt để với khoảng 7,8 triệu ha đất nông nghiệp. Diện tích đất đai này hầu hết được sử dụng để trồng lúa với hệ số quay vòng trung bình khoảng 1,5 tới 2, tức là đất đai trung bình được sử dụng cho 1,5 cho tới 2 vụ một năm, và trên thực tế nhiều vùng đã đạt tới 3-4 vụ trong một năm.

Trong điều kiện phát triển kinh tế thị trường theo định hướng chuyển dịch sang sản xuất công nghiệp và dịch vụ, do hiệu quả kinh tế tương đối của sản xuất nông nghiệp là tương đối thấp, diện tích đất nông nghiệp có khuynh hướng bị thu hẹp lại để nhường chỗ cho các khu công nghiệp và đô thị. Điều đó có tác động xấu tới nhiệm vụ an ninh lương thực và ảnh hưởng

tới công ăn việc làm của những người nông dân.

Nhận thấy mâu thuẫn này, Đảng và Nhà nước đã đề xuất tới chính sách Tam nông nhằm kêu gọi toàn bộ xã hội quan tâm tới vấn đề mới nảy sinh này trong quá trình phát triển kinh tế ngày nay. Tuy nhiên, để hoàn thành nhiệm vụ được đề ra, một trong những việc đầu tiên từ góc độ phân tích kinh tế là phải ước tính được giá trị kinh tế của các phương án lựa chọn khác nhau và trên cơ sở đó đề xuất những phương án khả thi tốt nhất có thể nhằm bảo đảm an ninh lương thực, cải thiện đời sống của nông dân mà vẫn tăng trưởng và phát triển kinh tế một cách bền vững.

Nội dung bài viết của chúng tôi đề cập tới một phương pháp tính toán giá trị kinh tế của sử dụng đất trong nông nghiệp cũng như trong lĩnh vực cung cấp nhà cửa cho khu vực đô thị để giới thiệu các phương pháp tính toán kinh tế có thể được áp dụng như thế nào để ước lượng giá trị của các sử dụng đất đai khác nhau.

II. TỔNG QUAN VỀ PHƯƠNG PHÁP TÍNH TOÁN GIÁ TRỊ ĐẤT ĐAI

Giá trị là khái niệm có nhiều ý nghĩa khác nhau. Khái niệm giá trị tổng quát có nghĩa là

một lợi ích nào đó, không nhất thiết được biểu thị qua tiền bạc. Ví dụ, không khí rất có giá trị (lợi ích), nhưng giá trị đó chưa bao giờ được biểu thị bằng các đơn vị tiền tệ. Tuy nhiên, trong lĩnh vực kinh tế, giá trị (value), hay giá trị kinh tế (economic value) thường được biểu thị bằng các lợi ích được thể hiện bằng các đơn vị tiền tệ và xuất hiện trong các quá trình trao đổi. Trong bài viết này, chúng tôi sẽ xem xét giá trị theo nghĩa giá trị kinh tế chứ không đề cập tới giá trị nói chung.

A. Myrick Freeman III, Giáo sư Kinh tế Tài nguyên thiên nhiên và Môi trường của trường Đại học Bowdoin (Hoa Kỳ), trong tác phẩm nổi tiếng của mình có tên là “Đo lường Giá trị Tài nguyên thiên nhiên và Môi trường: Lý thuyết và Phương pháp” (2003, Mỹ), đã phân tích mô hình lý thuyết về tính toán giá trị kinh tế của đất đai và nhà cửa một cách tương đối đầy đủ trong Chương 11 “Các mô hình giá trị của bất động sản”. Theo phân tích của ông, có hai tiếp cận chính trong việc đo lường giá trị kinh tế của đất đai và nhà cửa là Lý thuyết Tô kinh tế (Theory of Rents) và tiếp cận hiện đại của Lý thuyết Hưởng lạc (Hedonic Theory).

Lý thuyết Tô kinh tế cho rằng “giá cân bằng của một miếng đất sẽ là giá trị hiện thời của luồng tô kinh tế được tạo ra bởi đất đai” (Freeman, 2003). Từ lâu, lý thuyết kinh tế đã nhận thấy khả năng sinh lợi của đất đai khác nhau theo vị trí. Những khác biệt về khả năng sinh lợi sẽ tạo ra các mức tô kinh tế khác nhau cho đất đai, và do vậy tạo ra các giá trị kinh tế khác nhau cho đất đai. Khi mà đất đai là hàng hóa của nhà sản xuất, canh tranh và tự do nhập ngành đủ để bảo đảm rằng các khác biệt về mức sinh lợi được phản ánh một cách đầy đủ trong cấu trúc tô của đất đai (địa tô).

Đối với bất cứ bất động sản nào có địa tô nhỏ hơn khả năng sinh lợi, hoạt động chiếm giữ đất đai đều thu được lợi nhuận. Một kẻ nhập ngành tiềm năng nào đó sẽ muốn đẩy giá lên cao hơn địa tô hiện có để chiếm lấy vị trí đó và gặt hái lợi nhuận của khả năng sinh lợi cao này. Đó là lý do mà tại sao cạnh tranh đẩy giá lên cao và

loại bỏ lợi nhuận. Các khác biệt về địa tô sẽ bằng với những khác biệt về khả năng sinh lợi, Và vì giá bán của mảnh đất trên thị trường là giá trị hiện thời của luồng địa tô tương lai, các khác biệt về khả năng sinh lợi cũng sẽ được phản ánh trong giá đất.

Theo Lý thuyết hiện đại, các đặc tính môi trường như chất lượng không khí và nước có thể tác động tới khả năng sinh lợi của đất đai cả dưới dạng hàng hóa của người sản xuất lẫn hàng hóa của người tiêu dùng. Khi đó, cấu trúc địa tô và giá cả sẽ phản ánh những khác biệt về khả năng sinh lợi được xác định bởi môi trường này. Các kết quả này từ lý thuyết địa tô cổ điển đã khơi dậy mối quan tâm của các nhà kinh tế trong việc sử dụng số liệu về địa tô hoặc giá trị của đất đai cho bất động sản để đo lường lợi ích mà các hộ gia đình đã gán cho các cải thiện các đặc tính môi trường.

Đồng thời, ngược lại, những thay đổi trong các đặc tính về môi trường liệu có tác động tới khả năng sinh lợi của đất đai, và do đó tác động tới giá trị của đất đai hay không? Nếu các bằng chứng thực nghiệm ủng hộ mối quan hệ này, thì với số liệu về các thay đổi môi trường, các nhà kinh tế có thể dự báo được những biến động trong khả năng sinh lợi của đất đai, và do đó xác định được giá trị của đất đai. Đó chính là nội dung của Lý thuyết Hưởng lạc mà chúng ta đã nhắc tới ở trên.

Về lâu về dài, để phục vụ mục đích xác định giá trị đầy đủ của đất đai được sử dụng trong sản xuất nông nghiệp hay sử dụng trong thương mại, rõ ràng chúng ta cần phát triển những mô hình dựa trên các tiếp cận hiện đại liên hệ giá trị, hay khả năng sinh lợi của đất đai, với các đặc tính môi trường của chúng. Tuy nhiên, trong nội dung của bài viết này, chúng tôi chỉ cố gắng giới thiệu mô hình ước tính giá trị của đất đai thông qua mô hình dựa trên Lý thuyết Tô kinh tế như một xấp xỉ khởi đầu, để người đọc có thể thấy được khả năng xác định giá trị kinh tế của các mô hình kinh tế trong lĩnh vực tính toán giá trị của sử dụng đất đai. Chúng tôi hy vọng sẽ có điều kiện để áp dụng các mô hình hiện đại hơn

nhằm có được các kết quả tính toán đầy đủ và chính xác hơn cho giá trị của các sử dụng đất đai nhằm cung cấp thông tin đầy đủ hơn hỗ trợ cho quá trình làm-quyết định về phân bổ sử dụng đất đai.

III. PHƯƠNG PHÁP ƯỚC TÍNH GIÁ TRỊ KINH TẾ CỦA ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Theo ước tính của Bộ NN&PTNT (nguồn: Bộ NN&PTNT), năng suất lúa cả năm (3 vụ: Đông xuân, Hè thu, và Mùa) của năm 2005 đạt 48,91 tạ/ha; năm 2006 đạt 48,94 tạ/ha; năm 2007 đạt 49,5 tạ/ha. Như vậy, năng suất cả năm trung bình trong thời gian từ 2005 – 2008 là

49,0725 tạ/ha. Giá lúa trung bình hiện nay là 5500 VNĐ/kg, do vậy doanh thu trung bình trên một hecta sẽ là $49,0725 \times 100(\text{kg}) \times 5500 \text{ VNĐ} = 26989875 \text{ VNĐ}$, tức là khoảng 26989875 VNĐ/ha, hay 26989875 VNĐ/10000 (mét vuông) $\approx 2698,9875 \text{ VNĐ/ mét vuông}$ (làm tròn là 2700 VNĐ/ mét vuông).

Nếu chúng ta coi sản xuất nông nghiệp là một quá trình kéo dài, mỗi năm sản xuất được gần 27 triệu VNĐ/ha hay 2700 VNĐ/1 mét vuông, thì chúng ta sẽ thấy tổng vô hạn của chuỗi lợi ích này (chưa trừ đi chi phí) sẽ là:

$$NPV = 2700 \left(1 + \frac{1}{1+i} + \frac{1}{(1+i)^2} + \frac{1}{(1+i)^3} + \dots + \frac{1}{(1+i)^n} + \dots \right)$$

Giả sử chúng ta sử dụng hệ số chiết khấu $i = 0.12$, tức là một hệ số chiết khấu vừa phải, thì thay vào công thức chúng ta có thể ước tính

giá trị NPV (giá trị hiện thời) của dòng lợi ích này sẽ là:

$$NPV = 2700 \cdot \lim_{n \rightarrow \infty} \frac{1 - \left(\frac{1}{1+0.12} \right)^n}{1 - \left(\frac{1}{1+0.12} \right)} \approx 2700 * 9,3 \approx 25110 \text{ VNĐ}$$

Mặt khác, giá của một mét vuông đất nông nghiệp có thể được coi là tổng giá trị mà mảnh đất đó có thể sản xuất ra trong một khoảng thời gian dài vô hạn như trên. Do đó giá của 1 mét vuông đất sẽ là giá trị tổng doanh thu từ sản xuất nông nghiệp mà 1 mét vuông này tạo ra, tức là 25110 VNĐ (hay 25110000 VNĐ/ha), nếu làm tròn là khoảng 250 triệu VNĐ một héc ta.

Nhận xét:

- Tính toán trên được thực hiện cho diện tích nông nghiệp trung bình trong phạm vi cả nước trong những năm gần đây.

- Giá trị của đất đai hiện đang được sử dụng cho mục đích nông nghiệp biến động mạnh theo vị trí, một cách chính xác hơn là, trên thực tế giá trị của đất đai bị ảnh hưởng bởi tiềm năng chuyển đổi sử dụng đất sang các mục đích khác

có khả năng sinh lợi cao hơn như công nghiệp hoặc thương mại.

- Như sẽ được so sánh dưới đây, về trung bình giá trị sử dụng đất cho sản xuất nông nghiệp thấp hơn nhiều so với giá trị đất đai giành cho những sử dụng khác như thương mại, công nghiệp.

IV. PHƯƠNG PHÁP ƯỚC TÍNH TOÁN GIÁ TRỊ KINH TẾ CỦA ĐẤT ĐAI THƯƠNG MẠI

Trong mục này, chúng tôi thực hiện ước tính giá trị của đất đai cho các sử dụng thương mại, nhưng chủ yếu cho các mục đích sử dụng cho phát triển nhà ở. Các sử dụng đất đai cho các mục đích công nghiệp và thương mại khác được thực hiện một cách tương tự, tuy đòi hỏi nhiều số liệu điều tra khảo sát. Do vậy, các tính toán này sẽ được thực hiện trong một nghiên cứu khác.

Để cho đơn giản, chúng tôi phân chia đất đai cư trú ở Hà Nội thành các loại chính là:

- Đất đai dành cho biệt thự
- Đất đai dành cho chung cư (cao cấp)
- Đất đai dành cho chung cư bình dân
- Đất đai cho nhà tạm và thuê mướn

1) Biệt thự

+ Đặc điểm:

- Chiếm tỷ lệ nhỏ (chưa có con số thống kê, nhưng chỉ < 5 % hộ gia đình)
- Diện tích khoảng 200 mét vuông
- Giá trị thị trường của biệt thự biến động từ 3 tỷ tới 10 tỷ hoặc nhiều hơn nữa.
- Có chi phí xây dựng vào khoảng trên 5 triệu/ 1 mét vuông

$$NPV = 24000 \left(1 + \frac{1}{(1+0.12)^1} + \frac{1}{(1+0.12)^2} + \frac{1}{(1+0.12)^3} + \dots \right)$$

$$NPV = 36000 \cdot \lim_{n \rightarrow \infty} \frac{1 - \left(\frac{1}{1+0.12} \right)^n}{1 - \left(\frac{1}{1+0.12} \right)} = 24000 * 9.3 \approx 223200 \text{ USD}$$

Do vậy, giá trị một biệt thự cỡ trung bình như vậy sẽ là 4 – 5 tỷ VNĐ, hợp lý so với quan sát trong thực tế. Từ đó có thể tính giá trị xấp xỉ của đất là 4 tỷ / 200 mét vuông ≈ 20 triệu VNĐ/ 1 mét vuông.

2) Chung cư cao cấp

+ Đặc điểm:

- Diện tích một căn hộ: khoảng 120 – 150 mét vuông
- Thuộc khu nhà cao tầng khoảng từ 10 - 15 tầng
- Giá xây dựng: 5 triệu/1 mét

$$NPV = 144 \text{ triệu VNĐ} \cdot \lim_{n \rightarrow \infty} \frac{1 - \left(\frac{1}{1+0.12} \right)^n}{1 - \left(\frac{1}{1+0.12} \right)} = 144 \cdot \frac{1.12}{0.12} \approx 144 * 9.3 = 1339,2 \text{ triệu VNĐ}$$

Tức là giá trị kinh tế của một căn hộ 120 mét vuông sẽ là xấp xỉ 1,34 tỷ VNĐ. Kết quả này cũng phù hợp quan sát thực tế vì các chung cư

- Giá cho thuê vào khoảng từ 1,500 USD – 5000 USD hoặc hơn.

+ Ước tính giá trị

Sau đây sẽ là một ước tính giá trị để minh họa cho các phân tích một trường hợp điển hình của trường hợp biệt thự.

Giả sử một biệt thự trung bình có thể cho thuê với giá 2000 USD một tháng, chúng ta có thể tính theo công thức *NPV* của luồng thu nhập. Để cho đơn giản, chúng ta ước lượng giá cho thuê 2000 USD/tháng x 12 tháng = 24000 USD/1 năm. Lãi suất ngân hàng hiện nay trung bình là vào khoảng 12%. Áp dụng công thức ta có:

- Giá thị trường hiện nay là khoảng 15 - 17 triệu/ 1 mét vuông

+ Ước tính giá trị:

Ta lấy một trường hợp điển hình là căn hộ có diện tích là 120 mét vuông, thuộc một chung cư 15 tầng.

Dựa vào giá cho thuê thường quan sát thấy là 12 triệu VNĐ/1 tháng (khoảng 700 USD), hay 144 triệu VNĐ/ 1 năm. Với lãi suất ngân hàng vào khoảng 12%/1 năm, ta có công thức *NPV* như sau:

cao cấp cỡ 120 mét vuông thường được bán với giá khoảng 1,4 – 1,7 tỷ VNĐ.

Từ đó suy ra 15 tầng sẽ có giá trị xấp xỉ là 15

tầng x 1339,2 triệu VNĐ ≈ 20088 triệu VNĐ hay 20,088 tỷ VNĐ / 120 mét vuông hay 155,7 triệu VNĐ/1 mét vuông.

Nhưng nếu tính cả diện tích các diện tích phụ như cầu thang, hành lang, sân chơi, ... thì diện tích mặt bằng cho một chung cư có thể gấp 2 lần diện tích thực cho căn hộ. Nếu vậy, ta có thể thấy giá trị của mỗi mét vuông đất cho việc xây dựng chung cư cao cấp cũng có thể lên tới 70 – 80 triệu VNĐ/1 mét vuông.

3) Chung cư bình dân

+ Đặc điểm:

- Diện tích khoảng 50 mét vuông

$$NPV = 36 \text{ triệu VNĐ} \cdot \lim_{n \rightarrow \infty} \left(\frac{1 - \left(\frac{1}{1 + 0.12} \right)^n}{1 - \left(\frac{1}{1 + 0.12} \right)} \right) = 36 * \frac{1.12}{0.12} \approx 36 * 9,3 = 334,8 \text{ triệu VNĐ}$$

Từ đó ta thấy giá trị của một căn hộ bình dân là khoảng 334,8 triệu VNĐ, là giá trị phù hợp với quan sát thực tế.

Sau khi nhân với 5 tầng, giá trị này sẽ là 5 tầng x 334,8 triệu VNĐ ≈ 1674 triệu VNĐ/ 50 mét vuông hay 33.48 triệu VNĐ / 1 mét vuông, là điều cũng phù hợp với thực tế.

4) Kết luận

(i) Giá trị đất đai cho nhà ở tại thành phố Hà Nội cao hơn rất nhiều so với giá trị đất đai giành cho nông nghiệp (trồng lúa), gấp khoảng 1000 lần.

(ii) Giá trị đất đai cho khu vực chung cư cao tầng là giá trị sinh lợi lớn nhất trong các loại đất đai giành cho nhà ở khác như biệt thự hoặc chung cư thấp tầng.

(iii) Các loại sử dụng đất đai khác như đất đai cho các công trình công cộng được tính bằng cách ngoại suy các giá trị đất đai giành cho cư trú.

(iv) Sử dụng đất đai cho công nghiệp có xu hướng dịch chuyển ra ngoại thành, cho nên không được tính trong phạm vi đất đô thị, tuy nhiên phương pháp là tương tự, và chúng tôi hy vọng sẽ trình bày trong một nghiên cứu khác.

(v) Đất đai giành cho thương mại cần được

- Thuộc khối nhà 5 tầng
- Giá xây dựng là 3,5 triệu/1 mét vuông
- Giá thị trường khoảng 7 – 8 triệu/ 1 mét vuông

+ Ước tính giá trị kinh tế

Xét một căn hộ chung cư bình dân tiêu biểu với diện tích là 50 mét vuông, thuộc khối nhà 5 tầng. Giá cho thuê trung bình là 2,5 – 3 triệu/1 tháng

Nếu lấy giá cho thuê là 3 triệu VNĐ/tháng tức là 36 triệu/1 năm từ đó ta có công thức NPV là:

tính nhưng vì điều kiện thời gian có hạn nên chúng tôi để giành cho các chuyên đề khác.

V. KẾT LUẬN CHUNG

Các kết quả tính toán giá trị kinh tế của sử dụng đất trong phần trên tuy còn thô sơ và chỉ mang tính chất giới thiệu các mô hình xấp xỉ đầu tiên trong tính toán giá trị của bất động sản. Tuy nhiên, tiếp cận nghiên cứu này cũng đã cho thấy một số kết luận như sau.

a) Công cụ mô hình kinh tế có thể phản ánh khách quan mức chênh lệch giữa giá trị kinh tế của sử dụng đất cho nông nghiệp và sử dụng đất cho thương mại. Tuy kết quả chỉ là xấp xỉ, nhưng mức chênh lệch là rất cao.

b) Mô hình cũng chỉ ra khác biệt lớn trong giá trị kinh tế của sử dụng đất đai cho các loại hình nhà ở khác nhau ở đô thị. Sử dụng đất sinh lợi lớn nhất là sử dụng đất đai cho các khu nhà chung cư cao tầng. Điều đó cũng phản ánh một cách khách quan rằng tại sao các quốc gia phát triển châu Á như Hồng Kông, Singapore, Trung Quốc không chấp nhận xây dựng các biệt thự cá nhân để có thể triệt để ưu tiên đất đai cho xây dựng nhà cao tầng.

c) Tuy chưa đề cập tới vấn đề đánh thuế tài

nguyên thiên nhiên trong bài viết này, (Chúng tôi đã trình bày về vấn đề thuế tài nguyên thiên nhiên trong một bài viết đã được đăng trong tạp chí Thủy lợi và Môi trường, 2008) nhưng rõ ràng chính phủ cần thiết can thiệp vào lĩnh vực thị trường đất đai, không chỉ vì chính phủ sẽ thu được những khoản doanh thu thuế rất có giá trị (vì giá trị sử dụng đất đô thị thực sự lớn), mà chính phủ còn có thể sử dụng doanh thu thuế đó để cải thiện đời sống của nông dân và khu vực nông thôn.

d) Bên cạnh đó, can thiệp đánh thuế cũng có thể khuyến khích các sử dụng có hiệu quả nhất như xây dựng chung cư cao tầng, và hạn chế những sử dụng lãng phí đất đai như xây dựng biệt thự tư nhân.

e) Trong bài viết này, chúng tôi chưa đề cập tới phương pháp tính toán giá trị sử dụng đất dựa trên Lý thuyết Hưởng lạc. Hy vọng với phương pháp này chúng ta sẽ có được các kết quả tính toán giá trị của sử dụng đất đai một cách chính xác hơn.

Tài liệu tham khảo

- 1) Tom Tietenberg. Environmental and Natural Resource Economics. 7th Ed. USA.
- 2) A. Myrick Freeman III. Measurement of Environmental and Resource Values: Theory and Methods. 5th Ed. Resources for the Future. Washington, D.C. USA.
- 3) Báo cáo của Bộ NN&PTNT về năng suất và sản lượng lương thực cả nước 2005 – 2008.

Abstract:

ESTIMATING PROPERTIES'S ECONOMIC VALUE IN SOME PROVINCES OF THE RED RIVER DELTA

According to "Tam nong" Policy aimed to agricultural and rural development and life quality's improvement for the farmers, economic models must reflect differentials between agricultural area and remainder of the economy which lead to economic disparity between them.

This article has addressed differentials in economic values between land-use for agricultural production and land-use for commercial areas, mainly for residential housing in the urban area such as Hanoi. Method used for calculation is one based on Theory of Rents, wich is one of two popular methods to determine the values of various properties. The results may be considered first approximation of property value models, however, ót is the first step for developing more completed methods such as Hedonic Property Value Model.