

Đô thị hóa và giá đất vùng ven đô thị ở đồng bằng sông Cửu Long

LÊ KHƯƠNG NINH

Đô thị hóa là nhu cầu và xu thế khách quan đối với đồng bằng sông Cửu Long trong quá trình đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa và điều này tất yếu kéo theo giá đất vùng ven đô thị ở đồng bằng sông Cửu Long tăng lên. Giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất luôn là vấn đề được các nhà lập chính sách vĩ mô, các nhà đầu tư cơ sở hạ tầng, quy hoạch dự án đô thị và đặc biệt là người dân chịu tác động bởi dự án quan tâm. Vì vậy làm rõ các nhân tố tác động, ảnh hưởng đến giá đất vùng ven đô thị để có cơ sở xác lập chính sách giá phù hợp, góp phần đẩy nhanh tiến trình đô thị hóa là nhu cầu cấp bách hiện nay ở đồng bằng sông Cửu Long. Đây cũng chính là nội dung bài viết này.

1. Giới thiệu

Đô thị hóa là sự mở rộng của đô thị trên hai phương diện không gian và thời gian. Về không gian, đô thị hóa (hay còn gọi là mức độ đô thị hóa) được tính bằng tỷ lệ giữa số dân đô thị trên tổng số dân hay giữa diện tích đô thị trên diện tích của địa phương. Về thời gian, đô thị hóa (hay còn gọi là tốc độ đô thị hóa) được tính bằng tốc độ gia tăng theo thời gian của hai yếu tố dân số đô thị và diện tích đô thị.

Đô thị hóa lan tỏa từ các đô thị dẫn đến việc sáp nhập dần các vùng nông thôn lân cận, biến các vùng này thành một bộ phận mới của đô thị. Do đó, các vùng ven đô thị sẽ chịu ảnh hưởng lớn của đô thị hóa, vì ở đó đường sá được xây dựng mới hay mở rộng, làm cho việc đi lại trở nên thuận tiện, nhanh chóng và ít tốn kém hơn. Về phương diện kinh tế, các khu chợ truyền thống, các trung tâm thương mại, siêu thị và ngân hàng sẽ mọc lên cùng với quá trình đô thị hóa. Về văn hóa – giáo dục, trường học, trung tâm văn hóa, trung tâm vui chơi, giải trí, v.v. cũng lần lượt xuất hiện, mang lại tri thức mới cũng như đời sống tinh thần ngày càng phong phú hơn cho người dân. Bên cạnh đó, đô thị hóa cũng sẽ cho ra đời các khu công nghiệp tập trung, giúp tạo ra việc làm mới với thu nhập cao hơn (so với sản xuất nông

nghiệp thuần túy) cho người dân vùng ven. Việc xây dựng, phát triển các tiện ích công cộng (như sân bay, bến cảng, trường học, trung tâm văn hóa, vui chơi, giải trí, v.v.) cũng như các trung tâm thương mại hay khu công nghiệp sẽ làm tăng nhu cầu đối với đất đai ở các vùng ven, khiến cho giá đất ở đây tăng lên. Ngoài ra, đô thị hóa còn dẫn đến sự nhập cư của người dân từ nơi khác đến nhằm thụ hưởng tiện ích công cộng cũng như cơ hội mới, làm tăng nhu cầu đối với đất đai và do đó làm tăng giá đất ở vùng ven đô thị.

Tuy nhiên, việc phát triển các khu công nghiệp cũng như việc nhập cư vào các khu đô thị mới lại gây ra ảnh hưởng xấu đối với môi trường sống ở đô thị, như các công trình văn hóa, lịch sử truyền thống bị xâm hại, tình trạng ô nhiễm (nhất là nguồn nước sông rạch và nước ngầm) do chất thải sinh hoạt và chất thải công nghiệp cũng như tình trạng mất an ninh, tệ nạn xã hội, v.v. có thể gia tăng. Các yếu tố này sẽ làm giảm giá trị đất đai do làm giảm lợi ích của người dân đang sinh sống ở đó, nên họ chuyển nơi sinh sống, đồng thời làm giảm động cơ nhập cư của người dân từ nơi khác đến.

Lê Khương Ninh, TS., Trường Đại học Cần Thơ.

Như vậy, cả hai nhóm yếu tố trên đều có ảnh hưởng đến giá đất ở các vùng ven đô thị, nhưng lại theo hai hướng đối nghịch nhau. Giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến nó luôn là mối quan tâm lớn của các nhà lập chính sách kinh tế vĩ mô, cũng như chủ đầu tư của các dự án phát triển kết cấu hạ tầng và các nhà quy hoạch đô thị, đặc biệt là ở những nơi mà các yếu tố liên quan đến đô thị hóa có tác động mạnh đến giá đất. Do đó, hiểu biết tường tận về ảnh hưởng của các yếu tố có liên quan đến giá đất vùng ven là hết sức hữu ích, để giúp xây dựng chính sách sử dụng đất ở đó một cách hợp lý. Nhằm đáp ứng yêu cầu trên, mục tiêu của bài viết là phân tích ảnh hưởng của các yếu tố có liên quan đến đô thị hóa đến giá đất vùng ven đô thị ở Đồng bằng sông Cửu Long (ĐBSCL).

Bài viết sẽ sử dụng số liệu thứ cấp (từ các cơ quan hữu quan) cùng với số liệu sơ cấp thu thập trực tiếp từ các hộ gia đình sống ở các vùng ven đô thị ở ĐBSCL để ước lượng giá đất, cũng như phân tích ảnh hưởng của các yếu tố có liên quan đến giá đất ở đây. Trên nguyên tắc, chúng tôi có thể sử dụng khung giá đất do địa phương ban hành hàng năm, nhưng thực tế cho thấy khung giá đất này thường không bám sát giá thị trường. Chính vì vậy, để giúp cung cấp thông tin đáng tin cậy về giá thị trường của đất đai vùng ven cũng như các yếu tố ảnh hưởng đến nó, bài viết sử dụng số liệu sơ cấp thu thập ngẫu nhiên từ 1.279 giao dịch mua bán đất của các hộ gia đình đang sinh sống tại vùng ven các đô thị ở ĐBSCL.

2. Thực trạng đô thị hóa và sử dụng đất ở vùng ven đô thị đồng bằng sông Cửu Long

ĐBSCL gồm 12 tỉnh và một thành phố trực thuộc Trung ương, có diện tích tự nhiên là 39.739 km², chiếm khoảng 12% diện tích cả nước. Dân số ĐBSCL hiện nay khoảng 17 triệu người, chiếm khoảng

20% dân số cả nước. ĐBSCL có 7 thành phố, 11 thị xã, 105 thị trấn với thành phố Cần Thơ là trung tâm của Vùng. Nói chung, các đô thị ở ĐBSCL có quy mô trung bình và nhỏ và đang có xu hướng mở rộng thông qua các dự án quy hoạch mở rộng đô thị ở các vùng ven, nhất là các đô thị mới được nâng cấp (như thành phố Cần Thơ, thị xã Vị Thanh và thị xã Ngã Bảy của tỉnh Hậu Giang) hay các thành phố có nhiều tiềm năng phát triển như Rạch Giá (tỉnh Kiên Giang), Cà Mau (tỉnh Cà Mau) và Long Xuyên (tỉnh An Giang). Chẳng hạn, thành phố Cần Thơ có khoảng 5.752 ha đất được quy hoạch để mở rộng đô thị thuộc 66 dự án qui hoạch xây dựng đang triển khai thực hiện. Khu đô thị Nam Cần Thơ là một điển hình của thực trạng đô thị hóa ở ĐBSCL; khoảng 2.000 héc-ta đất trước kia là vùng trồng lúa, hoa màu và cây ăn trái trù phú được quy hoạch thành khu đô thị. Ở đây, đường sá được phát triển và mở rộng, các tiện ích công cộng như bến cảng, kho bãi, công viên, bệnh viện, v.v. được xây dựng để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người dân cũng như nhu cầu phát triển kinh tế – xã hội của địa phương cũng như cả vùng. Do đó, giá đất ở đây tăng lên khá nhiều so với trước đó.

Tuy nhiên, có đến khoảng 50% trong tổng số 2.000 héc-ta đất ở Khu đô thị Nam Cần Thơ không được sử dụng, vì các dự án thi công phá vỡ hệ thống thủy lợi, nên người dân không thể tiếp tục canh tác, hay không được phép canh tác trên đất trong khu quy hoạch, trong khi nhiều dự án lại được triển khai rất chậm, do khó khăn về tài chính, hay do ảnh hưởng bởi sự biến động thất thường của thị trường bất động sản. Dù có hơn 2.000 héc-ta được qui hoạch thành khu đô thị, nhưng chỉ có vài trăm héc-ta là có dự án đầu tư xây dựng, phần lớn số còn lại bị các doanh nghiệp kinh doanh địa ốc xí phần, chiếm chỗ để có dịp sang bán kiếm lời hay bị quy

hoạch “treo”¹. Ở các khu quy hoạch “treo”, việc chậm triển khai hoặc “treo” nhiều năm mới xóa bỏ liên quan đến hàng nghìn héc-ta, ảnh hưởng đến đời sống của hàng nghìn hộ dân, gây ra những tác động tiêu cực trong quá trình đô thị hóa². Đây cũng là tình trạng chung của nhiều tỉnh thành ĐBSCL, mặc dù mức độ ít nhiều khác nhau ở các địa phương.

Thực tế cho thấy việc thiếu công cụ quản lý là quy hoạch chi tiết đã dẫn đến tình trạng thiếu đồng bộ giữa phát triển, mở rộng không gian đô thị với đổi mới và nâng cao chất lượng đô thị. Nhiều đô thị ở ĐBSCL, nhất là các đô thị từ loại 4 trở lên, đã có hệ thống thoát nước nhưng hầu hết chưa hoàn chỉnh; tỷ lệ hư hỏng, cần cải tạo, thay thế là khá lớn. Do hệ thống thoát nước mưa và nước thải còn dùng chung nên tình trạng ngập úng khi mưa lớn thường xảy ra. Bên cạnh đó, chất thải công nghiệp, chất thải sinh hoạt, v.v. thu gom được xử lý chủ yếu bằng công nghệ chôn lấp, gây ra hiện tượng ô nhiễm ở các vùng ven đô thị, nhất là ở những nơi có chứa các điểm tập trung rác công cộng. Việc áp dụng công nghệ tái chế, tái sử dụng chất thải rắn nhằm giảm thiểu ô nhiễm và hạn chế việc chôn lấp chỉ mới triển khai thí điểm ở vài địa phương. Tình trạng xả rác bừa bãi ra đường hay xuống kênh rạch, hình thành các bãi rác tự phát tại các khu dân cư, v.v. ngày càng trở nên phổ biến, cũng gây ra tình trạng ô nhiễm nặng nề ở nhiều khu vực mới được đô thị hóa.

Dưới tác động của đô thị hóa, ở các vùng ven đô thị thuộc ĐBSCL, kỹ thuật cao đã được áp dụng trong các mô hình sản xuất mới như dùng màng phủ nông nghiệp, nhà lưới, mô hình ứng dụng tổng hợp, mang lại thu nhập cao hơn từ việc sử dụng đất. Ở đây, người dân cũng đã chuyển dịch cơ cấu sản xuất theo hướng nuôi trồng các loại cây con có giá trị cao hơn, chẳng hạn như thay việc chuyên canh lúa thành xen canh màu và vườn cây ăn trái, nuôi bò sữa, thủy sản (đặc biệt là cá da trơn và tôm), v.v. để cung

cấp nguyên liệu cho công nghiệp chế biến và cho xuất khẩu, khiến cho nhu cầu và giá đất ở đây tăng lên.

Tuy nhiên, ở các khu đô thị hóa, sự gắn kết làng xóm, cộng đồng trở nên lỏng lẻo hơn vì sự thay đổi của môi trường sống, nghề nghiệp cũng như tâm lý xã hội. Đặc biệt, nhiều người sau khi tiêu xài hết tiền đền bù trở thành thị dân nghèo vì không còn tư liệu sản xuất trong khi trình độ, tay nghề, tri thức, kỹ năng tiếp cận, kiến thức giao tiếp, ứng xử nơi thị thành chưa kịp chuyển đổi để bắt nhịp với đời sống đô thị nên bị thất nghiệp, gây ra bất ổn xã hội, mất an ninh, mất đoàn kết, v.v. Việc chia nhỏ, bán đi một phần đất ở để có thu nhập (nhất thời) khi giá đất tăng lên trở nên phổ biến ở các khu đô thị hóa, dẫn đến tình trạng nhiều người dân cố cựa ở đây nghèo đi nhanh chóng và đôi khi rơi vào hoàn cảnh bế tắc, phải bỏ quê đi lưu lạc kiếm kế sinh nhai.

3. Cơ sở lý luận về ảnh hưởng của đô thị hóa đến giá đất vùng ven đô thị

Đất đai là nguồn tài nguyên tự nhiên với số cung cố định, mặc dù mục đích sử dụng của nó có thể thay đổi theo thời gian. Tính chất cố định của số cung đất đai ngụ ý rằng

1. Thực tế cho thấy có ba dạng quy hoạch “treo”. Thứ nhất, địa phương công bố quy hoạch một khu đất để xây dựng công trình, dự án nhưng sau đó không làm gì để thực hiện quy hoạch. Trong khi đó, người dân sống trong khu quy hoạch muốn xây dựng, sửa chữa, chuyển nhượng lại gặp khó khăn. Thứ hai, đã có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án nhưng việc thu hồi không dứt điểm, kéo dài từ năm này sang năm khác, có khi chỉ vướng một vài thửa, trong khi nhà đầu tư mỗi mất chờ giao đất. Tình trạng “treo” này làm chậm trễ tiến độ thực hiện dự án đầu tư. Thứ ba, đất đã giao nhưng chủ đầu tư không đầu tư gì hoặc đầu tư một ít rồi bỏ đó gây lãng phí (Nguồn: <http://www.vnexpress.net>). Tính đến tháng 7-2008, tình trạng quy hoạch “treo”, dự án “treo” vẫn còn khá phổ biến với khoảng 1.650 khu vực với diện tích 344.665 héc-ta được coi là quy hoạch “treo”. Tại 61 tỉnh thành, đã có 1.288 dự án với diện tích 31.650 héc-ta thuộc diện giải tỏa “treo” và 1.206 dự án có diện tích 132.463 héc-ta thuộc diện dự án “treo” (Nguồn: <http://www.sggp.org.vn>, ngày 17-8-2008).

2. Đến nay, thành phố Cần Thơ đã xóa nhiều trường hợp quy hoạch “treo”, tập trung ở quận Ninh Kiều và hai quận vùng ven Bình Thủy và Cái Răng.

giá đất phụ thuộc chủ yếu vào nhu cầu đối với nó, chứ không phụ thuộc vào mối quan hệ tương tác giữa cung và cầu, như thường được giải thích bởi các lý thuyết kinh tế học vi mô. Do đó, các nghiên cứu về giá đất ở vùng ven đô thị chủ yếu tập trung phân tích phương diện cầu đối với đất đai ở đây. Các nghiên cứu này có thể được phân thành hai nhóm chính. Nhóm thứ nhất (bao gồm Chavas và Shumway 1982, Shalit và Schmitz 1982, Alston 1986, Burt 1986, Featherstone và Baker 1987, Runge và Halbach 1990, v.v.) xem thu nhập từ sản xuất nông nghiệp là yếu tố chủ yếu quyết định giá đất. Theo quan điểm của các nghiên cứu này, ngoại trừ trường hợp đất được sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp mang lại lợi ích cao, giá đất ở vùng ven đô thị phụ thuộc vào thu nhập từ sản xuất nông nghiệp. Do đó, họ sử dụng biến số thu nhập từ hoạt động sản xuất nông nghiệp cùng với các biến số có liên quan khác (như độ màu mỡ của đất, khả năng tiếp cận nguồn nước tưới, thời tiết, khí hậu, v.v.) để giải thích xu hướng biến động giá đất ở vùng ven đô thị. Hầu hết các nghiên cứu này nhận thấy có mối quan hệ tỷ lệ thuận giữa các biến số nói trên với giá đất trên thị trường ở các vùng ven đô thị.

Trong khi đó, nhóm còn lại xem xét ảnh hưởng của các yếu tố phi nông nghiệp đến giá đất ở vùng ven đô thị, vì cho rằng nếu hình thức sử dụng đất mang lại lợi ích cao nhất không phải là sản xuất nông nghiệp, thì giá đất trên thị trường sẽ phải cao hơn giá trị sử dụng của nó cho sản xuất nông nghiệp thuần túy. Ở những nơi mà thu nhập từ sản xuất nông nghiệp không lớn và không có ảnh hưởng mạnh bằng đô thị hóa, thì các biến số phản ánh ảnh hưởng của đô thị hóa cần phải được đưa vào mô hình xác định giá đất ở đây. Nhóm này (bao gồm Chicoine 1981, Shonkwiler và Reynolds 1986, Folland và Hough 1991, v.v.) chủ yếu sử dụng các yếu tố phi nông nghiệp như: khoảng cách đến trung tâm đô thị, vị trí đất, khoảng cách

đến đường giao thông và đến các công trình công cộng khác (trường học, trung tâm thương mại, sân bay, bến cảng, v.v.) để giải thích sự biến động của giá đất nông nghiệp. Cũng giống như nhóm đầu tiên, hầu hết các nghiên cứu này nhận thấy: các yếu tố vừa nêu có ảnh hưởng tỷ lệ thuận đến giá đất vùng ven đô thị.

Dựa trên luận điểm của hai nhóm nghiên cứu trên, Benirschka và Binkley (1994) và Livanis và cộng sự (2006) sử dụng cả hai loại biến số phản ánh thu nhập từ sản xuất nông nghiệp và ảnh hưởng của đô thị hóa để nghiên cứu sự biến động của giá đất ở vùng ven trong quá trình đô thị hóa. Bên cạnh đó, một số nghiên cứu khác (chẳng hạn như Bastian và cộng sự 2002) còn cho rằng, giá trị của đất đai còn phụ thuộc vào các yếu tố có giá trị phi tiền tệ như nguồn nước, nguồn không khí, mức độ thân thiện của hàng xóm, tình hình an ninh, v.v. Cụ thể, giá trị của đất đai càng cao nếu nằm ở nơi có nguồn không khí trong lành hay nguồn nước sạch, hay ở những khu vực tại đó mọi người sống thân thiện, tương trợ lẫn nhau, an ninh được đảm bảo tốt.

Một số nghiên cứu khác còn sử dụng các biến số như diện tích đất để phân tích sự biến động của giá đất vùng ven đô thị. Theo quan điểm của các nghiên cứu này, nếu diện tích đất càng lớn thì giá đất càng cao, vì đất với diện tích lớn sẽ có thể được sử dụng với mục đích tận dụng tính kinh tế quy mô nhằm tạo ra sinh lợi cao hơn. Tuy nhiên, cũng có lập luận cho rằng, diện tích đất lớn sẽ vượt quá khả năng tài chính của người mua (đặc biệt là trong trường hợp mua để ở chứ không để kinh doanh), nên người mua chỉ sẽ đồng ý mua với giá thấp và để bán được thì người bán có thể phải giảm giá, làm cho giá đất lại giảm đi. Bên cạnh đó, một yếu tố khác cũng có ảnh hưởng đến giá trị của đất trong hiện tại là giá trị tăng lên của đất theo kỳ vọng của người mua. Những mảnh đất có giá trị được kỳ vọng sẽ tăng lên trong tương lai thì sẽ

được mua bán với giá cao hơn trong hiện tại, vì khi đó người mua sẽ sở hữu cơ hội bán đất lại với giá cao hơn để hưởng lợi.

Mặc dù đã xem xét ảnh hưởng của đô thị hóa một cách khá toàn diện, nhưng các nghiên cứu trước đây chưa đề cập đến ảnh hưởng của quy hoạch “treo” đến giá đất, đặc biệt là giá đất ở các vùng ven đô thị, mà đây là hiện tượng đã xuất hiện khá nhiều ở nước ta (như vừa đề cập ở phần trước). Do đó, để phản ánh ảnh hưởng của hiện tượng này và tìm giải pháp khắc phục khiếm khuyết của nó, bài viết cũng sẽ phân tích ảnh hưởng của quy hoạch “treo” đến giá đất vùng ven ở ĐBSCL.

4. Mô hình nghiên cứu và kết quả hồi quy

4.1. Mô hình nghiên cứu

$$\begin{aligned} GIADAT = & \alpha_0 + \alpha_1 KCTTDOTHI + \alpha_2 KCTMAI + \alpha_3 KCTRHOC + \\ & + \alpha_4 KCDCHINH + \alpha_5 MATTIEN + \alpha_6 NGUONDIEN + \alpha_7 NGUONNUOC + \\ & + \alpha_8 ONHIEM + \alpha_9 TNHAPDAT + \alpha_{10} KVGIA + \alpha_{11} QHOACHTREO + \\ & + \alpha_{12} LOAIDOTHI + \alpha_{13} MATDO + \alpha_{14} DTDAT \end{aligned}$$

Trong mô hình này, biến phụ thuộc (*GIADAT*) là giá đất thực tế mua bán trên thị trường (1.000 đồng/m²). Đầu tiên, mô hình bao gồm các biến số đo lường “lực hấp dẫn” của đô thị. Biến số *KCTTDOTHI* là khoảng cách (tính bằng mét) đến trung tâm đô thị. Khoảng cách đến trung tâm đô thị càng xa thì giá đất sẽ càng thấp, vì sống càng xa trung tâm thành phố thì người dân phải di chuyển xa hơn khi cần thỏa mãn nhu cầu của mình, nhất là nhu cầu về các dịch vụ công (như dịch vụ pháp lý), các dịch vụ chất lượng cao (như dịch vụ tài chính, tư vấn, v.v.), do các dịch vụ này thường tập trung ở khu trung tâm của các đô thị. Vì vậy, α_1 được kỳ vọng là có giá trị âm. Tương tự, biến số *KCTMAI* là khoảng cách (mét) đến trung tâm thương mại, chợ hay siêu thị. Do càng gần các tiện ích này thì người sử dụng đất sẽ mất ít thời gian hơn để mua

Bài viết sử dụng mô hình “lực hấp dẫn” xây dựng bởi Shi và cộng sự (1997) – là mô hình được sử dụng bởi rất nhiều nghiên cứu về giá đất vùng ven đô thị (chẳng hạn như Capozza và Helsey 1989, Bernirschka và Binkley 1994, Plantinga và Miller 2001, Cavaihes và Wavresky 2003, Livanis và cộng sự 2006, v.v.). Mô hình này chủ yếu bao gồm các biến số đo lường “lực hấp dẫn” của đô thị hóa thông qua việc phát triển hệ thống giao thông, các tiện ích công cộng, trung tâm thương mại, khu công nghiệp, v.v. khiến cho nhu cầu và giá trị của đất đai ở các vùng ven tăng lên. Tuy nhiên, như vừa phân tích ở phần cơ sở lý luận, các biến số này không quyết định toàn bộ giá đất ở vùng ven các đô thị nên các biến số có liên quan khác được bổ sung vào mô hình. Cụ thể, mô hình nghiên cứu sử dụng trong bài viết này là:

sắm hàng hóa tiêu dùng cho bản thân cũng như cho gia đình. Điều này rất quan trọng đối với cuộc sống hiện đại, vì người dân cần có nhiều thời gian nghỉ ngơi, thư giãn, chăm sóc gia đình, v.v. Do đó, hệ số α_2 cũng được kỳ vọng là 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 thực tế cho thấy hầu hết mọi người đều muốn con em mình 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 đất càng ở 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 đi lại an toàn hơn. Như vậy, hệ số α_3 sẽ có giá trị âm. Hệ số α_4 của biến số

KCDCHINH – khoảng cách (mét) đến đường giao thông chính – cũng sẽ được kỳ vọng là âm vì giá đất sẽ càng cao nếu càng gần trục đường chính.

Một trong những biến số đo lường sức hút mạnh mẽ của đô thị hóa 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 khi đô thị hóa, đường sá sẽ phát triển nên càng nhiều mảnh đất sẽ trở thành đất mặt tiền và giá của chúng sẽ tăng, thậm chí tăng rất cao trong một số trường hợp đặc biệt, vì có thể sử dụng để tạo ra sinh lợi cao hơn (như tự kinh doanh hay cho thuê). Do đó, α_3 được kỳ vọng là có giá trị dương. Bên cạnh đó, **NGUONDIEN** và **NGUONNUOC** là hai biến số đo lường chất lượng của nguồn điện và nguồn nước. Cụ thể, biến số **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 số **NGUONNUOC** có giá trị là 1 nếu chất 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, hai khía cạnh này đều là kết quả của đô thị hóa. Thông thường, mức độ đô thị hóa càng cao thì chất lượng của hai loại tiện ích này cũng càng cao. Giá đất sẽ cao hơn nếu chất lượng của hai loại tiện ích này tăng lên. Do đó, cả hai hệ số α_6 và α_7 đều được kỳ vọng là có giá trị âm vì chất lượng của hai loại tiện ích này càng thấp (nghĩa là giá trị của hai biến số trên càng cao) thì giá đất ở đó càng thấp.

Bên cạnh các biến số nêu trên, đô thị hóa còn mang lại một số tác động xấu đến môi trường sống của đô thị, do đó làm giảm giá đất ở đây. Để đo lường các tác động này, mô hình còn bao gồm biến số **ONHIEM** để đo lường mức độ ô nhiễm của môi trường sống. Biến số này 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_8 được kỳ vọng là có giá trị 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 lập luận này, chúng tôi sử dụng biến số **TNHAPDAT** để đo lường thu nhập hàng năm (1.000 đồng/m^2) mà người sở hữu đất nhận được từ việc khai thác, sử dụng đất của mình. Hệ số α_9 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, mô hình còn sử dụng các biến số có liên quan khác. Đó là biến số **KVGIA** – biến số đo lường kỳ vọng về mức tăng của giá đất trong tương lai. 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% trong tương lai. Do người mua đất có thể tính đến việc bán lại để thu lợi khi có cơ hội nên hệ số α_{10} của biến số này được kỳ vọng là sẽ có hệ số dương.

Đặc biệt, giá đất vùng ven đô thị ở ĐBSCL cũng như ở nhiều vùng khác ở nước ta còn chịu ảnh hưởng của quy hoạch “treo”. Do các nguyên nhân được phân tích ở trên, quy hoạch “treo” khiến cho thu nhập của người sở hữu đất giảm mạnh và đất chỉ có thể được mua bán không chính thức nên giá của nó sẽ rất thấp. Để kiểm định giả thuyết này, mô hình nghiên cứu trong bài bao gồm biến số **QHOACHTREO** – biến số có giá trị là 1 nếu đất thuộc khu quy hoạch “treo” và 0 nếu đất không thuộc khu quy hoạch “treo”. Như đã phân tích, hệ số α_{11} của biến số **QHOACHTREO** được kỳ vọng có giá trị âm vì giá đất ở các khu quy hoạch “treo” sẽ thấp hơn. Cụ thể hơn, hệ số α_{11} đo lường mức độ chênh lệch của giá giữa đất bị quy hoạch “treo” và đất không bị quy hoạch “treo”.

Ngoài ra, theo quy định của Chính phủ, các đô thị ở nước ta được phân thành đô thị

loại đặc biệt, loại 1, loại 2, loại 3, loại 4, v.v. căn cứ vào vai trò của nó trong việc thúc đẩy sự phát triển kinh tế – xã hội của vùng hay địa phương, chất lượng của đô thị về các phương diện như kết cấu hạ tầng, quy mô dân số, v.v. Do đó, đô thị được xếp hạng càng cao thì giá đất ở đó có thể càng cao. Để kiểm chứng luận điểm này, mô hình nghiên cứu bao gồm biến số *LOAIDOTHI* – là biến số có giá trị là loại đô thị mà Chính phủ quy định đối với các đô thị được khảo sát. Hệ số α_{12} của biến số *LOAIDOTHI* sẽ có giá trị âm vì xếp hạng đô thị càng thấp (nghĩa là giá trị của biến số *LOAIDOTHI* càng cao) thì giá đất ở đó có thể càng thấp. Bên cạnh đó, như lập luận 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 chính là mật độ dân số. Vì vậy, mô hình bao gồm biến số *MATDO* – đo lường mật độ dân số của các đô thị được khảo sát. Hệ số α_{13} 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. Cuối cùng, mô hình nghiên cứu còn sử dụng biến số *DTDAT* – đo lường quy mô diện tích đất. Biến số này có thể có hệ số tương quan (α_{14}) là dương vì nếu diện tích đất càng lớn thì đất sẽ có thể được sử dụng cho mục đích tận dụng tính kinh tế quy mô để 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 α_{14} của biến số *DTDAT* cũng có thể âm.

4.2. Mô tả mẫu khảo sát

Phần này mô tả mẫu khảo sát thông qua một số biến số cơ bản sử dụng trong mô hình nghiên cứu ở trên. Như ta đã biết, số liệu sơ cấp sử dụng trong bài viết này được thu thập từ 1.279 giao dịch mua bán đất của các hộ sinh sống ở các vùng ven đô thị của ĐBSCL như: thành phố Cần Thơ, Long Xuyên (tỉnh An Giang), Cà Mau (Cà Mau),

Rạch Giá (Kiên Giang), Sóc Trăng (Sóc Trăng) và các thị xã Vĩnh Long (Vĩnh Long), Bến Tre (Bến Tre), Vị Thanh và Ngã Bảy (Hậu Giang). Với cỡ mẫu đủ lớn như vậy thì số liệu thu thập được sẽ có độ tin cậy cao. Số liệu ở bảng 1 cho thấy, giá đất bình quân ở các vùng ven đô thị ĐBSCL là 1.598.000 đồng/m². Mức giá này khá thấp so với giá đất vùng ven ở các thành phố lớn của nước ta 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. Tuy nhiên, trong một số trường hợp đặc biệt, giá đất ở đây lên đến 8.000.000 đồng/m² do cạnh kề các trung tâm thương mại mới hình thành, các trục lộ giao thông chính, các công trình quan trọng khác (như cầu Cần Thơ, cầu Mỹ Thuận ở Vĩnh Long hay cầu Rạch Miễu ở Bến Tre), v.v. Ngược lại, trong một số trường hợp khác, giá đất chỉ có 200.000 đồng/m². Đây thường là đất có sự chông chéo hay không rõ ràng về chủ quyền, hay nằm trong các khu quy hoạch “treo” nên không thể sang bán với giá cao.

Bảng 1 cũng cho thấy khoảng cách bình quân giữa các điểm khảo sát và trung tâm đô thị là 4,508 km (với độ lệch chuẩn là 2,230 km), cho thấy quy mô khá nhỏ của các đô thị ở ĐBSCL, vì vùng ven ở đây khá gần với trung tâm đô thị. Khác với khoảng cách đến trung tâm đô thị, khoảng cách bình quân giữa các điểm khảo sát và các trung tâm thương mại không lớn – là 1,809 km với độ lệch chuẩn là 1,212 km – cho thấy là trong thực tế phát triển đô thị ở ĐBSCL nhiều trung tâm thương mại hay các khu buôn bán tập trung đã được hình thành ở các khu đô thị mới để phục vụ nhu cầu mua sắm cũng như kinh doanh của người dân. Điều này phản ánh tư duy kinh tế nhạy bén của các nhà đầu tư, song tính

hiệu quả của các trung tâm thương mại hay khu buôn bán tập trung là vấn đề cần được xem xét kỹ, do một số trung tâm thương mại được xây lên nhưng bị bỏ trống, gây ra sự lãng phí lớn về vốn đầu tư. Tương tự, khoảng cách giữa các điểm khảo sát đến các trường học không lớn, chỉ khoảng 1,045 km

(với độ lệch chuẩn là 0,756 km), bằng khoảng 23% so với khoảng cách đến trung tâm đô thị, cho thấy việc học hành khá thuận tiện của các em ở các khu đô thị hóa ở ĐBSCL, vì với phương tiện giao thông hiện đại như ngày nay thì khoảng cách này là không đáng kể.

BẢNG 1. Mô tả mẫu khảo sát

Biến số	Bình quân	Cao nhất	Thấp nhất	Độ lệch chuẩn
Giá đất (1.000 đồng/m ²)	1.598	8.000	200	1.341
Khoảng cách đến trung tâm đô thị (m)	4.508	10.000	500	2.230
Khoảng cách đến trung tâm thương mại (m)	1.809	6.000	100	1.212
Khoảng cách đến trường học (m)	1.045	5.000	10	765
Chất lượng nguồn điện (1 = tốt, 2 = khá tốt, 3 = kém và 4 = chưa có điện)	1,6	4	1	0,7
Chất lượng nguồn nước máy (1 = tốt, 2 = khá tốt, 3 = kém và 4 = chưa có nước máy)	2,2	4	1	1,4
Mức độ ô nhiễm (1 = rất ít, 2 = vừa phải, 3 = nặng và 4 = rất nặng)	1,6	4	1	0,8
Quy hoạch “treo” (0 = không bị quy hoạch “treo” và 1 = bị quy hoạch “treo”)	0,2	1	0	0,4

Nguồn: Tự khảo sát tháng 12-2008.

Một trong những thông tin đáng chú ý từ bảng 1 là chất lượng nguồn điện ở các khu đô thị hóa ở ĐBSCL là khá tốt, trong khi chất lượng nguồn nước máy chỉ là trung bình. Kết quả này ngụ ý rằng, cũng giống với một số nơi khác ở nước ta, việc phát triển kết cấu hạ tầng ở các khu đô thị hóa ở ĐBSCL còn thiếu đồng bộ, vì đường giao thông đã được mở mới nhưng các tiện ích công cộng (như nguồn nước chẳng hạn) chưa phát triển theo kịp. Ngược lại với các kết quả trên, số liệu trong bảng 1 cho ta thấy rằng mức độ ô nhiễm ở các vùng ven đô thị ĐBSCL là khá thấp. Đây có thể là do mật độ dân số cũng như mức độ tập trung của các khu công nghiệp ở vùng ven các đô thị ở ĐBSCL còn thấp, nên mức độ ô nhiễm môi trường chưa cao. Tuy nhiên, nếu không có

giải pháp hợp lý thì mức độ ô nhiễm ở các khu đô thị hóa sẽ có thể tăng nhanh.

Cuối cùng, bảng 1 cho thấy hiện tượng quy hoạch “treo” đã xuất hiện ở các khu đô thị hóa ở ĐBSCL, chiếm đến 20% số mẫu khảo sát. Điều đáng lưu ý là số trường hợp bị quy hoạch “treo” phần lớn nằm ở thành phố Cần Thơ, chiếm đến 75,6% số trường hợp bị quy hoạch “treo” ghi nhận được (số còn lại nằm rải rác ở thị xã Bến Tre và thị xã Ngã Bảy). Kết quả này làm cho giá đất ở vùng ven thành phố Cần Thơ khá thấp so với các địa phương khác. Đây là điều mà địa phương này cần lưu ý.

4.3. Phân tích kết quả hồi quy

Kết quả hồi quy sử dụng phương pháp ước lượng bình phương bé nhất (OLS) được

trình bày trong bảng 2³. Đầu tiên, mô hình 1 trình bày kết quả hồi quy sử dụng mô hình “lực hấp dẫn” của đô thị hóa đối với nhu cầu và giá đất đai. Kết quả cho thấy biến số *KCTTDOTHI* – khoảng cách đến trung tâm đô thị – có hệ số tương quan là -0,024 ở mức ý nghĩa 1%, ngụ ý rằng đất càng xa trung tâm đô thị thì giá đất sẽ càng thấp, đúng như dự báo bởi mô hình lý thuyết. Tương tự, biến số *KCTMAI* – khoảng cách đến trung tâm thương mại, siêu thị hay chợ – có hệ số tương quan là -0,377 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 trung tâm thương mại 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 trung tâm thương mại, chợ hay siêu thị để có thể mua được nhanh nhất các hàng hóa mình cần nhằm tiết kiệm thời gian, nên giá đất ở đó sẽ cao hơn. Tương tự, biến số *KCDCHINH* – khoảng cách đến đường chính – cũng có hệ số âm (-0,143) ở mức ý nghĩa 1%. 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 đô thị hóa, thông qua việc phát triển kết cấu hạ tầng, sẽ làm cho giá trị đất đai tăng lên do rút ngắn khoảng cách đến đường giao thông. Điều đáng lưu ý là so với các biến số khác, biến số *MATTIEN* – đất có giáp mặt tiền đường giao thông hay không – là yếu tố có ảnh hưởng mạnh nhất đến giá đất vùng ven, vì biến số này có hệ số tương quan dương $\alpha_5 = 345,713$ ở mức ý nghĩa 1%.

Bên cạnh các yếu tố trên, ta còn thấy hai yếu tố khác cũng tạo ra sức hút của đô thị hóa đối với đất đai vùng ven, đó là chất lượng của nguồn điện (*NGUONDIEN*) và chất lượng của nguồn nước (*NGUONNUOC*). Thông thường, mức độ đô thị hóa càng cao thì chất lượng của hai tiện ích này cũng

càng cao. Tuy nhiên, trong hai biến số này chỉ có chất lượng nguồn nước (*NGUONNUOC*) có hệ số âm (-160,543) ở mức ý nghĩa 1%, cho thấy chất lượng nguồn nước càng kém thì giá đất càng thấp. Đó là vì khi mua đất để sử dụng thì người mua quan tâm đến việc phải có nguồn nước sạch để sinh hoạt, trong khi thực tế cho thấy rất nhiều hộ có thể sử dụng điện nhờ từ hàng xóm cho nên có thể ít hay không quan tâm đến khía cạnh này. Ngoài ra, kết quả hồi quy còn cho thấy biến số *ONHIEM* có hệ số âm (-253,657) ở mức ý nghĩa 1%. Kết quả này phù hợp với thực tế này 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 tốt hơn cho sức khỏe của mình cũng như của gia đình.

Như vậy, mô hình “lực hấp dẫn” của đô thị khá phù hợp với thực tiễn của giá đất vùng ven ở ĐBSCL. Tuy nhiên, như trình bày ở phần cơ sở lý luận, có quan điểm cho rằng thu nhập từ đất (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, mô hình 2 bao gồm thêm biến số *TNHAPDAT* – đó là thu nhập từ đất. Tuy nhiên, kết quả hồi quy cho thấy hệ số tương quan α_{14} của biến số này không có ý nghĩa thống kê, ngụ ý rằng thu nhập có ảnh hưởng không đáng kể đến giá đất vùng ven ở ĐBSCL, vì ở đây phần lớn đất được mua bán là để ở, có quy mô nhỏ nên khó có thể sản xuất ra lượng hàng hóa nhiều, có giá trị cao hay mang lại thu nhập đáng kể cho người sử dụng đến mức có thể làm thay đổi giá đất ở đây.

3. Trước khi tiến hành hồi quy, chúng tôi đã kiểm định mối quan hệ tương quan giữa các biến giải thích. Kết quả kiểm định cho thấy các biến này có thể sử dụng tốt. Tuy nhiên, do quy mô bài viết có hạn nên chúng tôi không trình bày kết quả kiểm định này ở đây.

BẢNG 2. Kết quả hồi quy

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

Biến số	Mô hình 1	Mô hình 2	Mô hình 3
Hằng số C	3.508,730*** (21,698)	3.515,129*** (21,579)	1.723,126*** (5,806)
KCTDOTH	-0,024*** (-4,844)	-0,024*** (-4,873)	-0,040*** (-6,930)
KCTMAI	-0,377*** (-9,881)	-0,375*** (-9,805)	-0,248*** (-6,363)
KCTRHOC	-0,264*** (-5,145)	-0,260*** (-5,056)	-0,173*** (-3,479)
KCDCHINH	-0,143*** (-3,031)	-0,144*** (-3,041)	-0,129*** (-2,865)
MATTIEN	345,713*** (3,193)	338,359*** (3,103)	650,151*** (5,831)
NGUONDIEN	-62,073 (-0,964)	-62,859 (-0,974)	-9,140 (-0,148)
NGUONNUOC	-160,543*** (-4,184)	-161,462*** (-4,174)	-104,480*** (-2,568)
ONHIEM	-253,657*** (-4,126)	-254,268*** (-4,174)	-180,923*** (-3,072)
TNHAPDAT		-0,001 (-0,538)	0,003 (1,084)
KVGIA			58,304*** (4,201)
QHOACHTREO			-517,729*** (-3,770)
LOAIDOTH			-75,446 (-1,357)
MATDO			0,711*** (12,625)
DTDAT			-0,632*** (-3,306)
Số quan sát (N)	1.279	1.279	1.279
R ²	0,232	0,230	0,357
R ² điều chỉnh	0,227	0,224	0,348
Giá trị kiểm định F	0,000	0,000	0,000

Nguồn: Tự khảo sát tháng 12-2008.

*Ghi chú: *: Mức ý nghĩa 10%, **: Mức ý nghĩa 5%, ***: Mức ý nghĩa 1%.*

Các mô hình 1 và 2 của bảng 2 đã trình bày các yếu tố cơ bản có ảnh hưởng đến giá đất vùng ven đô thị ở ĐBSCL. Tuy nhiên, thực tế cho thấy còn có một số biến số khác cũng ảnh hưởng không nhỏ đến giá đất vùng ven. Do đó, mô hình 3 bao gồm thêm các biến số này. Kết quả hồi quy cho thấy mô hình 3 tốt hơn hẳn hai mô hình 1 và 2 vì cả hai giá trị R² và R² điều chỉnh đều tăng lên đáng kể, trong khi giá trị kiểm định F hầu như không đổi và có mức ý nghĩa rất cao. Đầu tiên, mô hình 3 bao gồm thêm biến số *KVGIA* – đó là mức độ tăng giá của đất theo kỳ vọng của người mua. Thông thường, nếu kỳ vọng giá

đất tăng càng nhiều trong tương lai thì hiện tại người mua sẽ sẵn lòng trả tiền cao hơn để mua đất để tận dụng cơ hội thu lợi trong tương lai. Thật vậy, hệ số tương quan α_{10} của biến số kỳ vọng giá (*KVGIA*) là dương (58,304) ở mức ý nghĩa 1%, giúp khẳng định lập luận trên. Kết quả này ngụ ý rằng nếu kỳ vọng giá đất tăng thêm 10% thì người mua sẽ sẵn sàng trả thêm 58.304 đồng/m². Bên cạnh biến số *KVGIA*, mô hình 3 còn bao gồm các biến số khác có ảnh hưởng đến giá đất vùng ven. Đó là biến số *QHOACHTREO* – biến số có giá trị là 0 nếu đất không bị quy hoạch “treo” và có giá trị là 1 nếu đất bị quy hoạch “treo”. Kết

quả hồi quy cho thấy hệ số tương quan α_{11} của biến số này có giá trị âm (-517,729) ở mức ý nghĩa 1%. Như vậy, chênh lệch giữa giá đất nằm ngoài khu quy hoạch "treo" và nằm trong khu quy hoạch "treo" có thể lên đến 517.729 đồng/m². Đây là một con số đáng kể mà các nhà quy hoạch đô thị cần lưu tâm khi thực hiện việc này.

Bên cạnh đó, mô hình 3 còn bao gồm biến số loại đô thị *LOAIDOTHI*. Kết quả hồi quy cho thấy hệ số tương quan α_{12} của biến số này không có ý nghĩa thống kê, ngụ ý rằng loại đô thị có ảnh hưởng không đáng kể đến giá đất vùng ven, do có thể ở đó ảnh hưởng của các biến số khác lấn át ảnh hưởng của yếu tố này. *MATDO* – biến số đo lường mật độ dân số của đô thị – cũng được đưa vào để phân tích ảnh hưởng của mật độ dân số đến giá đất ở vùng ven. Biến số này được đưa vào 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 α_{13} dương (0,711) 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.

Cuối cùng, 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, nhất là khi chỉ mua để ở, mà đây là hiện tượng khá phổ biến ở vùng ven các đô thị thuộc ĐBSCL. 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 số *DTDAT* (diện tích đất) là âm (-0,632) ở mức ý nghĩa 1%.

Với sự có mặt của các biến số nói trên, độ lớn của hệ số tương quan của các biến còn lại trong mô hình 3 có thay đổi so với hai mô hình 1 và 2, nhưng mức ý nghĩa của các biến số này không thay đổi. Trong đó, đáng lưu ý nhất

trong các biến số này là hệ số tương quan α_5 của biến số *MATTIEN* trong mô hình 3 là 650,151. Kết quả này ngụ ý rằng giá đất mặt tiền và đất không mặt tiền có thể chênh lệch nhau lên đến 650.151 đồng/m², cho thấy tầm quan trọng rất lớn của đô thị hóa đối với giá trị đất đai thông qua việc phát triển đường giao thông, để biến đất không phải mặt tiền thành đất mặt tiền. Bên cạnh đó, hệ số tương quan của hai biến số *NGUONNUOC* và *ONHIEM* đều có giá trị âm (lần lượt là -104,480 và -180,923) cùng ở mức ý nghĩa 1%, chứng tỏ sự ảnh hưởng rất lớn của chất lượng nguồn nước và mức độ ô nhiễm của môi trường đến giá đất ở các vùng ven đô thị. Cụ thể, nếu mức độ ô nhiễm tăng lên thêm một cấp (như được định nghĩa trong bài) thì giá đất giảm đến 180.923 đồng/m². Do đó, công tác quy hoạch phát triển đô thị cần quan tâm thực sự đến hai khía cạnh này để có thể sử dụng tốt nhất nguồn tài nguyên đất.

5. Kết luận và kiến nghị

5.1. Kết luận

Trong bài viết này, lý thuyết về ảnh hưởng của đô thị hóa đến giá đất vùng ven được kiểm định thông qua mô hình hồi quy sử dụng số liệu sơ cấp thu thập trực tiếp từ 1.279 giao dịch, mua bán đất của các hộ gia đình ở vùng ven đô thị ở ĐBSCL. Kết quả hồi quy cho thấy tầm quan trọng của đô thị hóa đối với giá đất ở đây. Cụ thể, đô thị hóa không chỉ phát triển kết cấu hạ tầng, mà còn làm tăng thêm các tiện ích công cộng khiến cho giá đất ở các vùng ven tăng lên, đúng như dự báo của mô hình "lực hấp dẫn" – mô hình được sử dụng phổ biến trong các nghiên cứu về ảnh hưởng của đô thị hóa đối với giá đất vùng ven ở các đô thị trên thế giới. Một kết quả đáng lưu ý của bài viết là thông qua việc phát triển hệ thống giao thông, đô thị hóa sẽ biến nhiều khoảnh đất trở thành đất mặt tiền và khi đó thì giá của nó sẽ tăng lên thêm 650.151 đồng/m² theo ước lượng của mô hình hồi quy được sử dụng. Ngoài ra, các biến số khác – cũng là sản phẩm của quá trình đô thị hóa – đều có tác động tỷ lệ thuận đến giá đất vùng ven đô thị ở ĐBSCL, ngoại trừ hai biến số *NGUONDIEN* và *TNHAPDAT* có hệ số tương

quan không có ý nghĩa thống kê vì hai biến số này không thực sự là mối quan tâm lớn của những người sử dụng đất.

Ngoài ra, bài viết còn phân tích ảnh hưởng của quy hoạch “treo”. Kết quả kiểm định cho thấy nếu bị quy hoạch “treo” giá đất sẽ giảm đến 517.729 đồng/m² so với trường hợp không bị quy hoạch “treo”. 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 những người môi giới của các công ty địa ốc được giao nhiệm vụ thực hiện các dự án quy hoạch, mà để thu lợi cao, một số công ty đã ép giá, hay gây khó khăn để người sở hữu đất không bán được cho người khác. Bên cạnh yếu tố quy hoạch “treo” có tác động xấu đến giá đất vùng ven, biến số đo lường mức độ ô nhiễm của môi trường sống (ONHIEM) cũng có ảnh hưởng tương tự. Khi đô thị hóa càng mạnh 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.

5.2. Kiến nghị

- **Thứ nhất**, vốn cho quy hoạch và thực hiện các dự án quy hoạch phát triển đô thị còn thiếu, do ngân sách của Chính phủ dành cho công tác này không nhiều (vì phải phân tán ra cho nhiều mục tiêu phát triển khác của nền kinh tế) trong khi nguồn vốn nước ngoài (như vốn ODA chẳng hạn) lại khó tiếp cận và không dễ thỏa mãn yêu cầu của tổ chức tài trợ. Do đó, việc tạo nguồn vốn cho quy hoạch cũng như thực hiện các dự án đô thị hóa là hết

sức cần thiết, đồng thời với việc sử dụng một cách hiệu quả nguồn vốn ngân sách (chẳng hạn như tránh lãng phí hay thất thoát) để có thể thực hiện công tác đô thị hóa một cách đồng bộ, dứt điểm nhằm tránh hiện tượng quy hoạch “treo”.

- **Thứ hai**, đội ngũ cán bộ quy hoạch chưa đáp ứng được yêu cầu của việc quy hoạch phát triển đô thị, dự báo không tốt, khâu lập quy hoạch chưa thật sự khoa học, không tính đến các điều kiện để thực hiện quy hoạch v.v., dẫn tới tình trạng quy hoạch “treo”. Để khắc phục tình trạng này, trong thời gian qua Chính phủ đã yêu cầu các địa phương báo cáo rõ những biện pháp để giảm quy hoạch “treo” và hướng xử lý trong thời gian tới. Những khu quy hoạch trái quy định, không hợp lý, không có tính khả thi đã bị hủy để đất có thể được tiếp tục sử dụng theo hiện trạng. Việc làm này cần được tiếp tục thực hiện một cách triệt để.

- **Thứ ba**, việc thực hiện các dự án đầu tư phát triển các khu đô thị mới thường được giao phó cho các doanh nghiệp kinh doanh địa ốc, mà không có cơ chế kiểm soát hay chế tài đối với các doanh nghiệp này, nên việc thực hiện các dự án đầu tư thường chậm trễ, kéo dài, nhất là khi thị trường bất động sản có dấu hiệu đi xuống, gây rất nhiều khó khăn cho người dân. Hiện tượng này cũng cần phải được khắc phục./

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Alston, J.M., 1986, “An Analysis of Growth of U.S. Farmland Prices, 1963–1982,” *American Journal of Agricultural Economics* 68, pp. 1–9.
2. Bastian, C.T., 2002, D.M. McLeod, M.J. Germio, W.A. Reiners và B.J. Blasko, 2002, “Environmental Amenities and Agricultural Land Values: A Hedonic Model Using Geographic Information Systems Data,” *Ecological Economics* 40, pp. 337–349.
3. Benirschka, M. và J.K. Binkley, 1994, “Land Price Volatility in a Geographically Dispersed Market,” *American Journal of Agricultural Economics* 76, tr. 185–195.
4. Burt, O.R., 1986, “Econometric Modeling of the Capitalization Formula for Farmland Prices,” *American Journal of Agricultural Economics* 68, pp. 10–26.
5. Capozza, D.R. và R.W. Helsley, 1989, “The Fundamentals of Land Prices and Urban Growth,” *Journal of Urban Economics* 26, pp. 295–306.
6. Cavaihes, J. và P. Wavresky, 2003, “Urban Influences on Periurban Farmland Prices,” *European Review of Agricultural Economics* 30(3), pp. 333–357.