

ẢNH HƯỞNG CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phạm Anh Tuấn

Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

Tóm tắt

Huyện Đông Anh nằm ở phía Bắc thủ đô Hà Nội, cách trung tâm thành phố 15 km. Trong thời gian qua, huyện Đông Anh đã có những bước phát triển mạnh mẽ về kinh tế - xã hội, đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa và chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp, dịch vụ. Đi kèm với sự phát triển kinh tế - xã hội là sự gia tăng nhanh chóng về nhu cầu sử dụng đất phục vụ cho mục đích cư trú, hoạt động sản xuất và kinh doanh, thương mại dẫn đến nhiều sự biến động về giá đất. Nghiên cứu ảnh hưởng của 3 dự án quy hoạch sử dụng đất đến giá đất ở phục vụ công tác quản lý tài chính về đất đai trên địa bàn huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cho thấy giá đất ở thị trường chênh lệch rất cao so với giá đất ở nhà nước quy định cụ thể: Giá đất khi bắt đầu có phê duyệt của UBND thành phố Hà Nội với mức chênh lệch trong khoảng từ 13,9 lần đến 41,0 lần; Giá đất khi dự án thực hiện và kết thúc mức chênh lệch trong khoảng từ 25,3 đến 47,3 lần; Giá đất ở sau khi đấu giá mức chênh lệch trong khoảng từ 19,6 đến 44,2 lần. Các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất ở của huyện Đông Anh gồm: Yếu tố cơ sở hạ tầng, yếu tố cá biệt, yếu tố vị trí, yếu tố kinh tế, yếu tố xã hội. Kết quả phân tích mô hình hồi quy tuyến tính đa biến cho thấy nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng có ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất ở tại huyện Đông Anh với tỷ lệ 27,11 %; Tiếp đến là yếu tố cá biệt, nhóm yếu tố kinh tế, nhóm yếu tố vị trí và nhóm yếu tố xã hội với tỷ lệ đóng góp tương ứng là 24,44 %; 21,68 %; 15,60 %; 13,17 %. Việc giá đất lên cao và thị trường bất động sản không ổn định có nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan, trong đó nguyên nhân chủ quan giữ vai trò quan trọng là vấn đề quy hoạch. Quy hoạch không ổn định, không khoa học, không dự báo hết nhu cầu thì nó sẽ kéo theo nhiều vấn đề bất cập về giá đất.

Từ khóa: Quy hoạch sử dụng đất; Giá đất ở; Dự án; Yếu tố ảnh hưởng; Huyện Đông Anh.

Abstract

Effect of some land use planning projects for residential land price in Dong Anh district, Hanoi city

Dong Anh district is located in the North of Hanoi city, 15 km from the city center. In recent years, Dong Anh district has made strong socio-economic development steps, accelerated industrialization, modernization and economic restructuring towards industry and services. Accompanying the socio-economic development is the rapid increase in the demand for land use for residential purposes, production and business activities and trade, leading to many fluctuations in land prices. Research on the effects of 3 land use planning projects on residential land prices for financial management

of land in Dong Anh district, Hanoi city shows that the market price difference is very high. compared with the land price specified by the State: The difference between the land price at the beginning of the approval of the Hanoi People's Committee ranges from 13.9 times to 41.0 times; The difference between the land price when the project is implemented and the end of the project is between 25.3 and 47.3 times; The price of residential land after auction is between 19.6 and 44.2 times. Factors affecting the price of residential land in Dong Anh district include: Infrastructure factors, individual factors, location factor, economical factors, social factors. The results of multivariable linear regression model analysis showed that the group of infrastructure factors had the greatest influence on residential land prices in Dong Anh district with the rate of 27.11 %; Followed by special factors, group of economic factors, group of factors of location and group of social factors with the respective contribution rate of 24.44 %, 21.68 %, 15.60 %, 13.17 %. The high land prices and unstable real estate market have many objective and subjective reasons, of which the subjective cause plays an important role in planning. Unstable, unscientific and unscientific planning will lead to many problems with land prices.

Keywords: Land use planning; Price of residential land; Project; Factors affecting; Dong Anh district.

1. Đặt vấn đề

Sử dụng đất là một nhu cầu thiết yếu của mỗi tổ chức, cá nhân, hộ gia đình. Tuy nhiên, quỹ đất của mỗi địa phương lại có giới hạn, nhu cầu sử dụng đất không gắn với thực tiễn này đã gây ảnh hưởng tới giá trị và giá bán của thửa đất [5]. Bên cạnh giá đất do Nhà nước quy định, giá đất còn chịu tác động của nhiều yếu tố như: Thị trường bất động sản toàn quốc, các văn bản pháp quy của địa phương,... [4]. Hiện nay giá đất ở đang có nhiều biến động gây khó khăn cho các cơ quan quản lý và người dân. Giá đất thị trường không sát với giá trị thực tế. Giá đất trong bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi cũng còn nhiều bất cập dẫn đến tình trạng khó khăn cho công tác quản lý đất đai [4]. Đặc biệt với huyện Đông Anh hiện nay đang phát triển theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa thì vấn đề này được quan tâm hơn bao giờ hết.

Quy hoạch sử dụng đất đai là biện pháp hữu hiệu của Nhà nước nhằm tổ chức lại việc sử dụng đất đai, hạn chế sự chồng chéo gây lãng phí đất đai, đồng thời là cơ sở quan trọng để quản lý nhà nước về đất đai, đảm bảo cân bằng nhu cầu đất đai cho các nhóm lợi ích, cân bằng giữa nhu cầu sản xuất với đời sống vật chất và tinh thần của các cộng đồng dân cư, thoả mãn nhu cầu đa dạng đối với đất đai của toàn xã hội [2]. Giá đất và định giá đất là vấn đề được quan tâm và chú trọng của nhiều ngành. Trên thực tế, giá đất trên thị trường luôn biến động qua các năm. Trong khi đó, để đảm bảo ổn định kinh tế - xã hội, giá đất quy định của Nhà nước thực hiện theo Luật Đất đai 2013 được ổn định trong 5 năm. Thực tế, có nhiều yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đó đến giá đất là không giống nhau [2]. Để làm rõ ảnh hưởng của quy hoạch sử dụng đất đến giá đất trên địa bàn huyện Đông Anh, tác giả tiến hành điều tra, thu

thập và phân tích giá chuyển nhượng trên thị trường so với giá quy định của UBND thành phố Hà Nội tại một số dự án quy hoạch sử dụng đất đặc trưng của huyện Đông Anh.

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp

+ Thu thập các tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.

+ Thu thập các tài liệu, số liệu về tình hình quản lý và sử dụng đất đai.

+ Thu thập các tài liệu, số liệu về dự án xây dựng cơ sở hạ tầng đấu giá quyền sử dụng đất (QSĐĐ) ở tại thôn Lê Xá, xã Mai Lâm. Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng đấu giá QSĐĐ ở tại thôn Đìa, xã Nam Hồng và Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng đấu giá QSĐĐ ở tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương.

+ Thu thập các tài liệu, số liệu về giá đất do Nhà nước quy định trên địa bàn thành phố Hà Nội từ trước khi có quy hoạch cho đến khi kết thúc dự án dựa theo bảng quy định giá các loại đất từng năm.

+ Thu thập các văn bản có liên quan tới giá đất do Nhà nước, UBND thành phố Hà Nội quy định.

Nguồn số liệu được thu thập từ các Sở, Ban, Ngành của huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội; Các Phòng, Ban chức năng và Ban quản lý các dự án của huyện; Các nguồn tài liệu từ sách báo, tạp chí, các công trình nghiên cứu khoa học có liên quan đến giá đất và quy hoạch sử dụng đất của các dự án.

2.2. Phương pháp điều tra, phỏng vấn

- Chọn điểm nghiên cứu: Công tác chọn điểm nghiên cứu được căn cứ vào

các yêu cầu như chọn địa bàn đã và đang có quy hoạch sử dụng đất các dự án. Lựa chọn 03 dự án phù hợp là: Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng đấu giá QSĐĐ ở tại thôn Lê Xá, xã Mai Lâm; Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng đấu giá QSĐĐ ở tại thôn Đìa, xã Nam Hồng và dự án xây dựng cơ sở hạ tầng đấu giá QSĐĐ ở tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương.

- Chọn thửa đất nghiên cứu và điều tra phỏng vấn theo mẫu phiếu: Tổng số thửa của 3 dự án là 102 thửa. Tác giả lựa chọn 90 thửa đất ở các vị trí khác nhau, trong đó có các thửa đất nằm trong khu quy hoạch, có thửa đất nằm gần kề khu quy hoạch. Phỏng vấn trực tiếp chủ sử dụng đất. Tổng số thửa tương đương với tổng số phiếu 90 phiếu.

Hỏi ý kiến bằng phiếu in sẵn với 30 công chức, viên chức làm công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Đông Anh về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở, làm cơ sở tổng hợp và phân nhóm các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở quy định và giá đất ở trên thị trường và lập phiếu điều tra đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đó đến giá đất.

Nghiên cứu giá đất Nhà nước của các thửa đất trước và sau quy hoạch dựa theo bảng quy định giá các loại đất từng năm trên địa bàn huyện Đông Anh [7, 8].

Nghiên cứu giá đất thị trường của các thửa đất trước và sau quy hoạch được 1 năm, 2 năm,...dựa vào kết quả điều tra giá đất cụ thể trên thị trường ở các vị trí khác nhau có sự chênh lệch tương đối.

2.3. Phương pháp phân tích hồi quy tuyến tính đa biến

Để kiểm định mô hình nghiên cứu, các phương pháp phân tích được sử dụng như sau: Kiểm định độ tin cậy của thang

đo bằng hệ số Cronbach's Alpha, phân tích nhân tố khám phá (EFA) và phân tích hồi quy đa biến.

Nghiên cứu sử dụng mô hình hồi quy đa biến có dạng $Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + \varepsilon_i$

Trong đó:

+ Y_i là biến phụ thuộc thể hiện giá của thửa đất.

+ $X_1, X_2, \dots, X_n$ là các biến độc lập thể hiện các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất.

+ β_0 là hằng số, giá trị của Y khi tất cả các giá trị của X bằng 0.

+ $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_n$ là các hệ số hồi quy.

+ ε_i là sai số chuẩn.

2.4. Phương pháp thống kê, tổng hợp và xử lý số liệu

Các thông tin, số liệu thu thập được xử lý, tổng hợp trên máy tính bằng phần mềm cơ bản excel và việc thể hiện thông tin, số liệu tổng hợp chủ yếu qua hai dạng sơ đồ và bảng biểu.

Đối với thông tin, số liệu đã có sẵn, sau khi thu thập, toàn bộ những thông tin số liệu này được kiểm tra ở ba khía cạnh: Đầy đủ, chính xác và khẳng định độ tin cậy. Sau đó được xử lý bằng phần mềm excel và thông qua kết quả tính toán, xử lý để so sánh, đánh giá và rút ra kết luận.

Những thông tin, số liệu mới thu thập được tại các cuộc điều tra, phỏng vấn đều được kiểm tra, bổ sung và chỉnh lý sau đó được xử lý bằng phần mềm excel để tổng hợp và phân tích. Trong quá trình nghiên cứu, xử lý số liệu, việc phân tổ thống kê được coi là biện pháp chủ đạo để đánh giá, phân tích, so sánh nhằm rút ra kết luận và đánh giá đúng thực trạng vấn đề cần nghiên cứu.

2.5. Phương pháp so sánh

Dựa trên cơ sở phân tích mức giá của thửa đất có cùng vị trí, điều kiện tương tự đã được chuyển nhượng thành công hoặc đang được mua bán trên thị trường tại khu vực có dự án quy hoạch sử dụng đất và sau khi dự án quy hoạch sử dụng đất hoàn thành. So sánh ước tính giá đất của các thửa đất tương tự đã chuyển nhượng thành công trên thị trường.

3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

3.1. Công tác quản lý nhà nước về đất đai và giá đất trên địa bàn huyện Đông Anh

Đông Anh là huyện ngoại thành ở phía Đông Bắc Thủ đô Hà Nội, cách trung tâm Thủ đô 15 km theo đường quốc lộ số 3 (Hà Nội - Thái Nguyên), có tổng diện tích tự nhiên là 18.568,1 ha, với 24 đơn vị hành chính, trong đó 23 xã và 1 thị trấn. Đây là điều kiện để huyện phát triển theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

Hàng năm UBND thành phố Hà Nội đều ban hành bảng giá các loại đất cho các quận, huyện trên địa bàn quản lý. Huyện Đông Anh hàng năm đều áp dụng bảng giá đất làm căn cứ để tính thuế đối với việc sử dụng đất, thuế thu nhập trong việc giao dịch chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật, thu lệ phí trước bạ, giá đất, xác định giá trị QSDĐ để tính vào tài sản của doanh nghiệp nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hóa, ... và tính giá trị QSDĐ để bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

3.2. Ảnh hưởng của một số dự án quy hoạch sử dụng đất đến giá đất trên địa bàn huyện Đông Anh

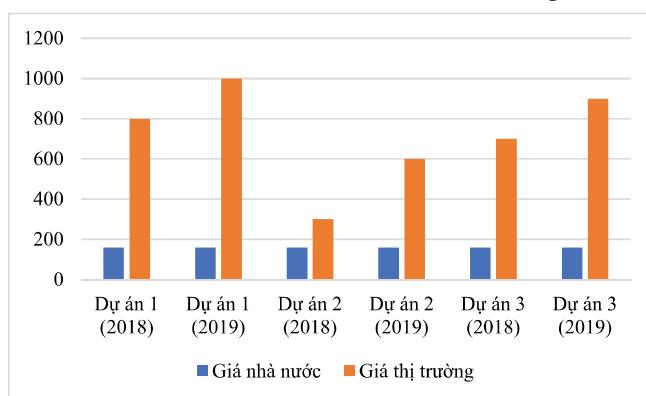
a. *Giá đất trước khi có dự án quy hoạch*

Bảng 1. Giá đất nông nghiệp trước khi có dự án quy hoạch

Đơn vị: đồng/m²

Năm	Đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm)		
	Giá nhà nước	Giá thị trường	So sánh (giá thị trường/nhà nước)
Dự án 1: Dự án xây dựng CSHT đầu giá QSDĐ ở tại thôn Lê Xá, xã Mai Lâm			
2018	158.000	800.000	5,1
2019	158.000	1000.000	6,3
Dự án 2: Dự án xây dựng CSHT đầu giá QSDĐ ở tại thôn Địa, xã Nam Hồng			
2018	158.000	300.000	1,9
2019	158.000	600.000	3,8
Dự án 3: Dự án xây dựng CSHT đầu giá QSDĐ ở tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương			
2018	158.000	700.000	4,4
2019	158.000	900.000	5,7

Nguồn: Số liệu điều tra thực tế



Hình 1: Biểu đồ giá đất nông nghiệp trước khi có dự án quy hoạch

Trước khi có quy hoạch tại 3 dự án thì toàn bộ toàn bộ khu đất tại đây là đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm). Giá đất thị trường trung bình dao động từ 300.000 đồng/m² lên đến 1.000.000 đồng/m² trong khi đó giá Nhà nước quy

định là 158.000 đồng/m². Ta có thể thấy rằng giá đất nông nghiệp thị trường qua các năm rất cao so với giá Nhà nước quy định. Mức chênh lệch lớn nhất tại dự án 1 là 6,3 lần và nhỏ nhất tại dự án 2 là 1,9 lần

b. Giá đất khi bắt đầu có phê duyệt của UBND thành phố Hà Nội.

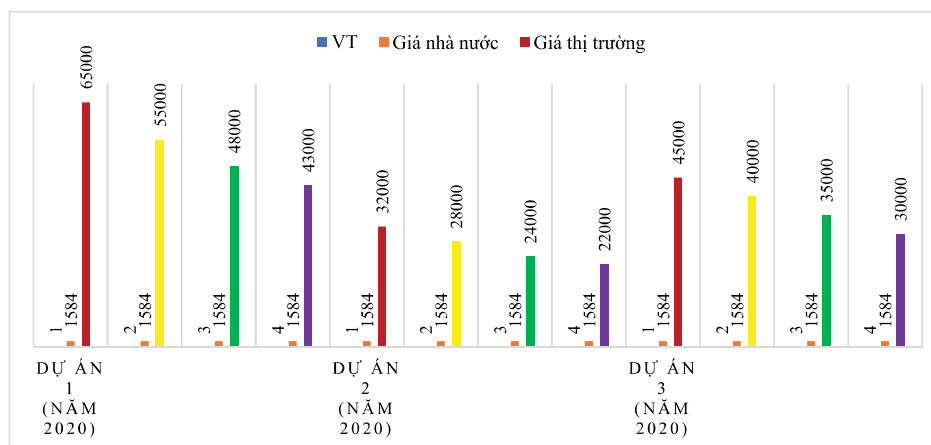
Bảng 2. Giá đất ở khi bắt đầu có dự án quy hoạch

Đơn vị: đồng/m²

Năm	VT	Đất ở nông thôn		
		Giá nhà nước	Giá thị trường	So sánh (giá thị trường/nhà nước)
Dự án 1: Dự án xây dựng CSHT đầu giá QSDĐ ở tại điểm X1, thôn Lê Xá, xã Mai Lâm				
Năm 2020	1	1.584.000	65.000.000	41,0
	2	1.584.000	55.000.000	34,7
	3	1.584.000	48.000.000	30,3
	4	1.584.000	43.000.000	27,2
Dự án 2: Dự án xây dựng CSHT đầu giá QSDĐ ở tại khu X1, thôn Địa, xã Nam Hồng				
Năm 2020	1	1.584.000	32.000.000	20,2
	2	1.584.000	28.000.000	17,7
	3	1.584.000	24.000.000	15,2
	4	1.584.000	22.000.000	13,9

Năm	VT	Đất ở nông thôn		
		Giá nhà nước	Giá thị trường	So sánh (giá thị trường/nhà nước)
Dự án 3: Dự án xây dựng CSHT đầu giá QSDĐ ở tại khu X5, thôn Trung Oai, xã Tiên Dương				
Năm 2020	1	1.584.000	45.000.000	28,4
	2	1.584.000	40.000.000	25,3
	3	1.584.000	35.000.000	22,1
	4	1.584.000	30.000.000	18,9

Nguồn: Số liệu điều tra thực tế



Hình 2: Biểu đồ giá đất ở khi bắt đầu có phê duyệt dự án

Năm 2020, tại đây tình trạng buôn bán, chuyển nhượng xảy ra nhiều hơn. Nguyên nhân do người dân có nắm bắt được thông tin chuẩn bị có dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất tại đây nên việc đầu cơ tiền vào đất ở là có lãi. Giá đất ở thực tế lúc này tăng cao hơn rất nhiều so với những năm trước. Mức chênh lệch giá thị trường tăng dao động trong khoảng từ 13,9 lần đến 41,0 lần. Qua 3 dự án trên địa bàn nghiên cứu thì

ta thấy dự án 3 có mức giá thị trường cao nhất trong 3 dự án.

c. Giá đất khi dự án thực hiện và kết thúc

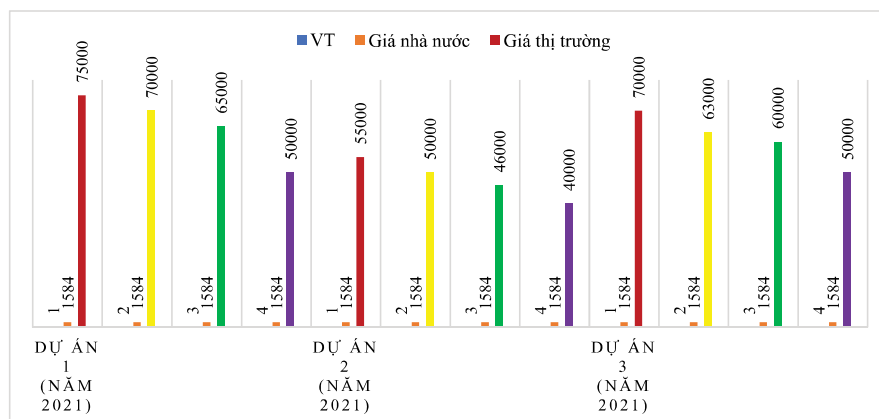
Toàn bộ đất được đưa vào dự án trở thành đất ở với khu hạ tầng hiện đại và đồng bộ. Năm 2021, dự án bắt đầu chia lô và mở bán đầu giá tại từng thời điểm trong năm, một số ít người dân mua được đất sử dụng vào mục đích xây nhà để ở, còn lại phần lớn là đăng tin rao bán lại lô đất vừa mua được.

Bảng 3. Giá đất ở khi dự án thực hiện và kết thúc

Năm	VT	Đất ở nông thôn		
		Giá nhà nước	Giá thị trường	So sánh (giá thị trường/nhà nước)
Dự án 1: Dự án xây dựng CSHT đầu giá QSDĐ ở tại điểm X1, thôn Lê Xá, xã Mai Lâm				
Năm 2021	1	1.584.000	75.000.000	47,3
	2	1.584.000	70.000.000	44,2
	3	1.584.000	65.000.000	41,0
	4	1.584.000	50.000.000	31,6
Dự án 2: Dự án xây dựng CSHT đầu giá QSDĐ ở tại khu X1, thôn Địa, xã Nam Hồng				
Năm 2021	1	1.584.000	55.000.000	34,7
	2	1.584.000	50.000.000	31,6
	3	1.584.000	46.000.000	29,0
	4	1.584.000	40.000.000	25,3

Năm	VT	Đất ở nông thôn		
		Giá nhà nước	Giá thị trường	So sánh (giá thị trường/nhà nước)
Dự án 3: Dự án xây dựng CSHT đầu giá QSDĐ ở tại khu X5, thôn Trung Oai, xã Tiên Dương				
Năm 2021	1	1.584.000	70.000.000	44,2
	2	1.584.000	63.000.000	39,8
	3	1.584.000	60.000.000	37,9
	4	1.584.000	50.000.000	31,6

Nguồn: Số liệu điều tra thực tế



Hình 3: Biểu đồ giá đất ở khi dự án thực hiện và kết thúc

Từ Bảng 3 và Hình 3 ta thấy: Giá Nhà nước quy định là 1.580.000 đồng/m² trong khi giá thực tế cao nhất tại vị trí 1, dự án 1 là 75.000.000 đồng/m² gấp 47,3 lần so với giá Nhà nước và giá thấp nhất tại vị trí 4, dự án 2 là 40.000.000 đồng/m² gấp 25,3 lần. Năm 2021, dự án đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng nên cũng đẹp hơn, hiện đại và đầy đủ hơn, người dân có nhu cầu mua đất ở tại đây tăng cao, chính vì vậy đã đẩy giá thị trường lên cao hơn nhiều lần.

d. Giá đất ở sau khi đấu giá

Năm 2022 đến tháng 6 năm 2023 giá đất ở thực tế không còn sốt như những năm trước, có sự giảm mạnh. Mặc dù, giao dịch về đất đai tại dự án vẫn diễn ra nhưng không đủ để đẩy giá đất ở thực tế lên cao hơn do thời điểm này thị trường bất động sản đang bị đóng băng nên theo thực tế thì trong khu vực có dự án giá đất ở thực tế vẫn bị giảm nhẹ theo thị trường.

Bảng 4. Giá đất ở sau khi đấu giá

Đơn vị: đồng/m²

Năm	VT	Đất ở nông thôn		
		Giá nhà nước	Giá thị trường	So sánh (giá thị trường/nhà nước) (lần)
Dự án 1: Dự án xây dựng CSHT đầu giá QSDĐ ở tại điểm X1, thôn Lê Xá, xã Mai Lâm				
Năm 2022	1	1.584.000	70.000.000	44,2
	2	1.584.000	65.000.000	41,0
	3	1.584.000	60.000.000	37,9
	4	1.584.000	45.000.000	28,4
Đến tháng 6/2023	1	1.584.000	65.000.000	41,0
	2	1.584.000	60.000.000	37,9
	3	1.584.000	55.000.000	34,7
	4	1.584.000	40.000.000	25,3

Năm	VT	Đất ở nông thôn		
		Giá nhà nước	Giá thị trường	So sánh (giá thị trường/nhà nước) (lần)
Dự án 2: Dự án xây dựng CSHT đầu giá QSDĐ ở tại khu X1, thôn Địa, xã Nam Hồng				
Năm 2022	1	1.584.000	49.000.000	30,9
	2	1.584.000	45.000.000	28,4
	3	1.584.000	41.000.000	25,9
	4	1.584.000	37.000.000	23,4
Đến tháng 6/2023	1	1.584.000	45.000.000	28,4
	2	1.584.000	40.000.000	25,3
	3	1.584.000	35.000.000	22,1
	4	1.584.000	31.000.000	19,6
Dự án 3: Dự án xây dựng CSHT đầu giá QSDĐ ở tại khu X5, thôn Trung Oai, xã Tiên Dương				
Năm 2022	1	1.584.000	60.000.000	37,9
	2	1.584.000	56.000.000	35,4
	3	1.584.000	50.000.000	31,6
	4	1.584.000	47.000.000	29,7
Đến tháng 6/2023	1	1.584.000	58.000.000	36,6
	2	1.584.000	53.000.000	33,5
	3	1.584.000	46.000.000	29,0
	4	1.584.000	41.000.000	25,9

Nguồn: Số liệu điều tra thực tế

e. Ảnh hưởng đến giá đất tại khu dân cư cũ khu vực xung quanh dự án chỉ giá đất thực tế trong khu quy hoạch có dự án mới thay đổi, mà khu vực xung

Khi dự án khu dân cư, khu đô thị quanh ngoài dự án cũng bị ảnh hưởng được thành lập và hoàn thiện, thì không theo cả chiều hướng tiêu cực và tích cực.

Bảng 5. Giá đất tại khu vực xung quanh dự án

Đơn vị: đồng/m²

Thời điểm	Năm	Vị trí	Loại đất	Giá nhà nước quy định	Giá thị trường	So sánh giá thực tế/giá nhà nước (lần)
Dự án 1						
Trước khi có QH	2018	-	Đất nông nghiệp	158.000	700.000	4,4
	2019	-			900.000	5,7
Khi bắt đầu có QH	2020	1	Đất ở nông thôn	1.584.000	58.000.000	36,6
		2			48.000.000	30,3
		3			41.000.000	25,9
		4			36.000.000	22,7
Khi thực hiện và kết thúc dự án	2021	1	Đất ở nông thôn	1.584.000	69.500.000	43,9
		2			65.000.000	41,0
		3			59.000.000	37,2
		4			41.000.000	25,9
Sau khi kết thúc dự án	2022	1	Đất ở nông thôn	1.584.000	65.000.000	41,0
		2			60.000.000	37,9
		3			55.000.000	34,7
		4			40.000.000	25,3
	6/2023	1	Đất ở nông thôn	1.584.000	60.000.000	37,9
		2			55.000.000	34,7
		3			50.000.000	31,6
		4			35.000.000	22,1

Nghiên cứu

Thời điểm	Năm	Vị trí	Loại đất	Giá nhà nước quy định	Giá thị trường	So sánh giá thực tế/giá nhà nước (lần)
Dự án 2						
Trước khi có QH	2018	-	Đất nông nghiệp	158.000	250.000	1,6
	2019	-			500.000	3,2
Khi bắt đầu có QH	2020	1	Đất ở nông thôn	1.584.000	27.000.000	17,0
		2			23.000.000	14,5
		3			19.000.000	12,0
		4			17.000.000	10,7
Khi thực hiện và kết thúc dự án	2021	1	Đất ở nông thôn	1.584.000	49.500.000	31,3
		2			44.000.000	27,8
		3			40.000.000	25,3
		4			34.000.000	21,5
Sau khi kết thúc dự án	2022	1	Đất ở nông thôn	1.584.000	44.000.000	27,8
		2			40.000.000	25,3
		3			36.000.000	22,7
		4			31.000.000	19,6
	6/2023	1	Đất ở nông thôn	1.584.000	43.000.000	27,1
		2			38.000.000	24,0
		3			34.000.000	21,5
		4			28.000.000	17,7
Dự án 3						
Trước khi có QH	2018	-	Đất nông nghiệp	158.000	600.000	3,8
	2019	-			800.000	5,1
Khi bắt đầu có QH	2020	1	Đất ở nông thôn	1.584.000	40.000.000	25,3
		2			35.000.000	22,1
		3			30.000.000	18,9
		4			25.000.000	15,8
Khi thực hiện và kết thúc dự án	2021	1	Đất ở nông thôn	1.584.000	64.500.000	40,7
		2			56.000.000	35,4
		3			53.000.000	33,5
		4			42.000.000	26,5
Sau khi kết thúc dự án	2022	1	Đất ở nông thôn	1.584.000	55.000.000	34,7
		2			50.000.000	31,6
		3			44.000.000	27,8
		4			39.000.000	24,6
	6/2023	1	Đất ở nông thôn	1.584.000	53.000.000	33,5
		2			48.000.000	30,3
		3			41.000.000	25,9
		4			37.000.000	23,4

Nguồn: Số liệu điều tra thực tế

Trước khi có quy hoạch dự án giá đất ở do Nhà nước quy định và giá đất ở thực tế chênh lệch tương đối cao so với tổng thể giá đất cùng thời điểm. Khi dự án bắt đầu dần hoàn thiện và chia lô bán đấu giá, khu dân cư cũ gần dự án cũng có ảnh hưởng về giá đất ở thực tế, giá đất liên tục tăng cao tại các vị trí. Tuy nhiên trong năm 2022 đến tháng 6/2023 giá đất ở khu vực gần dự án quy hoạch khu dân cư

không còn sốt đất như những năm trước, tại các vị trí hầu như đều giảm mạnh. Một phần nguyên nhân xảy ra tình trạng này do dự án khu dân cư hoàn thiện về cơ sở hạ tầng, người dân có nhu cầu mua đất ở thì lựa chọn đầu tiên là mua lô đất thuộc trong dự án, nên những thửa đất khu ngoài dự án tại các vị trí này không có nhiều giao dịch, người dân muốn bán đất sẽ phải hạ giá thị trường để có thể bán được đất. Ngoài ra,

trên thị trường bất động sản tại thời điểm này phát triển không đồng đều và chưa cân đối, nên dẫn đến tình trạng giá đất thị trường có năm bị giảm xuống mạnh.

3.3. Các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất ở tại 3 dự án đầu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đông Anh

Qua hỏi ý kiến bằng phiếu in sẵn, với 30 công chức, viên chức làm công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cho thấy giá đất ở đây chịu ảnh hưởng của các yếu tố như:

Nhóm yếu tố vị trí: Giá ở thay đổi theo từng vị trí, từng đoạn đường và từng khu vực. Giá đất ở cao nhất luôn thuộc vị trí 1, có mặt tiền tiếp giáp đường và giảm dần tại các vị trí 2, 3, 4, đây cũng là kết quả nghiên cứu của các tác giả Asabere (1981) [9]; Đào Văn Khánh (2021) [4].

Nhóm yếu tố kinh tế: Nhóm yếu tố kinh tế có ảnh hưởng tới giá đất ở như tốc độ tăng trưởng kinh tế trong khu vực, thu nhập và tiêu dùng của dân cư, khả năng mang lại thu nhập của thửa đất, mức lãi suất ngân hàng, nhóm yếu tố kinh tế này đã được các tác giả Topru & Kubat (2009) [12] đưa vào đánh giá ảnh hưởng của đô thị đến giá đất.

Nhóm yếu tố xã hội: Nhóm yếu tố xã hội gồm các yếu tố tốc độ đô thị hóa, mật độ dân số, chất lượng y tế - giáo dục, trình độ dân trí và an ninh xã hội có tác động lớn đến giá đất ở, nhóm yếu tố này cũng được các tác giả Asabere & Huffman (1996) [10], Phan Thị Thanh Huyền và cộng sự (2017) [3] đưa vào khảo sát các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Nhóm yếu tố cá biệt: Là hình dáng, diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất, đây là yếu tố có ảnh hưởng tới giá trị thửa đất. Hướng đất cũng là yếu tố

rất được coi trọng. Người Phương Đông nói chung quan niệm đất hướng Đông, Đông Nam là hướng tốt. Vậy nên những mảnh đất hay nhà có hướng này luôn được ưu tiên chọn lựa và có giá cao hơn các thửa đất khác [6].

Nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng: Gồm hệ thống giao thông, hệ thống điện nước, hệ thống thông tin liên lạc và hệ thống cơ sở giáo dục, y tế cũng có ảnh hưởng đến giá đất. Những thửa đất nằm tại vị trí có cơ sở hạ tầng tốt sẽ có giá trị cao hơn, hấp dẫn người mua hơn và ngược lại những thửa đất có cơ sở hạ tầng kém thì sẽ hạn chế và không thu hút được người mua [5, 11].

3.4. Xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở tại 3 dự án đầu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đông Anh

3.4.1. Phân tích độ tin cậy của dữ liệu khảo sát

Phân tích độ tin cậy của dữ liệu khảo sát bằng phần mềm SPSS thông qua hệ số Cronbach's Alpha và hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item - Total Correlation) (Bảng 6). Kết quả kiểm định Cronbach's Alpha cho 20 biến độc lập trong mô hình nghiên cứu cho thấy các biến khảo sát) có hệ số tương quan biến tổng $\geq 0,5$ đều đủ độ tin cậy và đủ điều kiện để phân tích nhân tố khám phá.

3.4.2. Phân tích yếu tố khám phá

Phân tích yếu tố khám phá (EFA) dùng để rút gọn một tập hợp k biến khảo sát thành một tập F (với $F < k$) các yếu tố có ý nghĩa hơn. Trong nghiên cứu này, tác giả nghiên cứu 5 nhóm yếu tố, trong mỗi nhóm yếu tố này gồm các yếu tố có sự tương quan với nhau. Điều này đã giúp tiết kiệm thời gian và kinh phí khi nghiên cứu.

Bảng 6. Kết quả phân tích độ tin cậy - Cronbach's Alpha

Biến quan sát	Ký hiệu	Tương quan biến tổng	Hệ số Cronbach's Alpha
Nhóm yếu tố vị trí (Alpha = 0,814)	VT		
Khoảng cách đến trung tâm	VT1	0,583	0,850
Khoảng cách đến trường học	VT2	0,567	0,858
Khoảng cách đến chợ	VT3	0,578	0,840
Khoảng cách đến bệnh viện	VT4	0,721	0,834
Nhóm yếu tố kinh tế (Alpha = 0,765)	KT		
Tốc độ tăng trưởng kinh tế trong khu vực	KT1	0,501	0,831
Thu nhập và tiêu dùng của dân cư	KT2	0,616	0,757
Khả năng mang lại thu nhập của thửa đất	KT3	0,602	0,768
Mức lãi suất ngân hàng	KT4	0,563	0,790
Nhóm yếu tố xã hội (Alpha = 0,798)	XH		
Tốc độ đô thị hóa	XH1	0,565	0,838
Mật độ dân số	XH2	0,649	0,790
Chất lượng y tế - giáo dục	XH3	0,634	0,785
An ninh xã hội	XH4	0,523	0,850
Nhóm yếu tố cá biệt (Alpha = 0,845)	CB		
Hình dáng của thửa đất	CB1	0,694	0,861
Diện tích của thửa đất	CB2	0,631	0,890
Chiều rộng mặt tiền của thửa đất	CB3	0,640	0,884
Chiều sâu thửa đất	CB4	0,736	0,840
Nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng (Alpha = 0,803)	HT		
Hệ thống giao thông	HT1	0,626	0,801
Hệ thống điện nước	HT2	0,664	0,808
Hệ thống thông tin liên lạc	HT3	0,553	0,846
Hệ thống cơ sở giáo dục, y tế	HT4	0,551	0,849

Nguồn: Kết quả xử lý dữ liệu từ SPSS

Bảng 7. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test

KMO and Bartlett's Test		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy		0,879
Bartlett's Test of Sphericity	Approx, Chi-Square	1.454.168
	df	253
	Sig	.000

Nguồn: Kết quả xử lý dữ liệu từ SPSS

Kết quả kiểm định tính thích hợp của phân tích nhân tố cho thấy hệ số KMO (Kaiser - Meyer - Olkin) = 0,879, thỏa mãn điều kiện $0,5 < KMO < 1$ (Bảng 7). Như vậy phân tích nhân tố khám phá là phù hợp cho dữ liệu thực tế. Ngoài ra, kiểm định Bartlett's có giá trị Sig. = 0,000 < 0,005 cho thấy số liệu thực tế hoàn toàn phù hợp với phân tích EFA và các biến

khảo sát có tương quan tuyến tính với nhân tố đại diện.

3.4.3. Phân tích hồi quy và xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới giá đất ở

a. Phân tích hồi quy đa biến

Xuất phát từ giả thuyết ban đầu về những nhân tố ảnh hưởng đến giá đất ở và

sau khi tiến hành xong phân tích EFA rút trích được 5 nhân tố độc lập và phương trình hồi quy đối với các biến đã được chuẩn hoá được lấy từ bảng có ý nghĩa các hệ số hồi quy riêng phần trong mô hình - Coefficientsa có dạng như sau:

$$Y = -1,357 + 0,173VT + 0,237KT + 0,142XH + 0,214CB + 0,278HT$$

Số liệu trong Bảng 9 cho thấy mức ý nghĩa Sig. của các biến trong mô hình hồi quy đều có giá trị 0,000 nhỏ hơn giá trị tối đa là 0,05. Vì vậy các biến đều có ảnh hưởng tới giá đất. Giá trị của các biến đều lớn hơn 1 cho thấy không có hiện tượng đa cộng tuyến trong phân tích này.

Tại Bảng 10 cho thấy phân tích phương sai ANOVA để kiểm định lại độ tin cậy của phân tích hồi quy cho thấy, giá trị F biến đổi = 64,708. Mức ý nghĩa Sig. = 0,000, kết quả của phép phân tích hồi quy là đảm bảo được độ tin cậy.

Bảng 8. Kết quả trọng số tải của ma trận xoay

Biến quan sát	Thành phần				
	1	2	3	4	5
CB4	0,788				
CB3	0,783				
CB1	0,759				
CB2	0,745				
XH5		0,801			
XH3		0,782			
XH2		0,766			
XH1		0,695			
KT2			0,797		
KT3			0,774		
KT1			0,680		
KT4			0,627		
VT2				0,761	
VT1				0,746	
VT3				0,743	
VT4				0,718	
HT2					0,792
HT3					0,780
HT4					0,773
HT1					0,770

Nguồn: Kết quả xử lý dữ liệu từ SPSS

Bảng 9. Hệ số hồi quy - Coefficients

Mô hình	Hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa	Hệ số hồi quy chuẩn hóa	Sig.	Thống kê đa cộng tuyến	
	β	Beta (β)		Chấp nhận	VIF
(Constant)	-1,357		.000		
X ₁ - Vị trí	0,173	0,181	.001	0,791	1,308
X ₂ - Kinh tế	0,237	0,252	0	0,692	1,410
X ₃ - Xã hội	0,142	0,148	.009	0,790	1,320
X ₄ - Cá biệt	0,214	0,273	0	0,655	1,597
X ₅ - Cơ sở hạ tầng	0,278	0,308	0	0,771	1,353

Nguồn: Kết quả xử lý dữ liệu từ SPSS

Bảng 10. Phân tích phương sai ANOVA

	Tổng bình phương	Df	Trung bình bình phương	F	Sig.
Hồi quy	50,378	7	8,415	64,708	,000 ^b
Phần dư	22,467	185	0,153		
Tổng	72,845	192			

Nguồn: Kết quả xử lý dữ liệu từ SPSS

Bảng 11. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất

Nhóm yếu tố ảnh hưởng	Standard.Beta	Tỷ lệ %	Thứ tự ảnh hưởng
X ₁ - Vị trí	0,187	15,60	4
X ₂ - Kinh tế	0,260	21,68	3
X ₃ - Xã hội	0,153	13,17	5
X ₄ - Cá biệt	0,284	24,44	2
X ₅ - Cơ sở hạ tầng	0,315	27,11	1
Tổng	1,199	100,00	

Nguồn: Kết quả xử lý dữ liệu từ SPSS

b. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở

Hệ số Standard Beta xác định vị trí ảnh hưởng của các biến độc lập X₁, X₂, X₃, X₄, X₅. Căn cứ vào hệ số hồi quy được chuẩn hóa, có thể chuyển đổi sang dạng phần trăm và được sắp xếp theo thứ tự ưu tiên từ cao tới thấp như sau: Biến X₅ cơ sở hạ tầng đóng góp 27,11 %; Biến X₄ yếu tố cá biệt đóng góp 24,44 %; Biến X₂ kinh tế đóng góp 21,68 %; Biến X₁ yếu tố vị trí đóng góp 15,60 %; Biến X₃ yếu tố xã hội đóng góp 13,17 %. Như vậy, có thể thấy yếu tố cơ sở hạ tầng sẽ đóng vai trò lớn nhất, ảnh hưởng tới giá đất.

Kết quả nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên của tác giả Nguyễn Ngọc Anh (2016) [1] chỉ ra rằng: Nhóm yếu tố vị trí là nhóm yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến sự biến động của giá đất với sự đóng góp 34,17 %; Nhóm yếu tố hạ tầng đóng góp 22,48 %; Nhóm yếu tố môi trường đóng góp 15,26 %; Nhóm yếu tố chính sách đóng góp 11,62 %; Nhóm yếu tố cá biệt đóng góp 7,97 %; Nhóm yếu tố kinh tế đóng góp 6,45 %, nhóm yếu tố xã hội đóng góp 2,05 %. Nghiên cứu trên chỉ ra nhóm yếu tố vị trí có ảnh hưởng lớn nhất. Điều này cũng lý giải tại sao khi quy hoạch, định giá đất ở tại khung giá đất, cũng như bảng giá quy định, nhóm yếu tố vị trí là nhóm yếu tố cơ sở để

xây dựng giá đất. Tuy nhiên với nghiên cứu về ảnh hưởng của một số dự án quy hoạch sử dụng đất đến giá đất ở tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội thì nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng được xác định là nhóm yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất ở. Điều này phù hợp với thực tế của huyện Đông Anh, là huyện được công nhận, cơ sở hạ tầng đang từng bước hoàn thiện, ở khu vực cơ sở hạ tầng được hoàn thiện và nâng cấp, giá đất có xu hướng tăng cao.

4. Kết luận

Đông Anh là huyện ngoại thành ở phía Đông Bắc thủ đô Hà Nội, cách trung tâm thủ đô 15 km theo đường Quốc lộ số 3 (Hà Nội - Thái Nguyên), có tổng diện tích tự nhiên là 18.568,1 ha, với 24 đơn vị hành chính, trong đó 23 xã và 1 thị trấn. Đây là điều kiện để huyện phát triển theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Một số khu vực trong huyện Đông Anh trước khi có quy hoạch sử dụng đất, giá các loại đất qua các năm thường có ít biến động. Giá đất theo khung bảng giá các loại đất được công bố hàng năm thường thấp hơn giá thị trường. Tuy nhiên, khi có dự án quy hoạch sử dụng đất, lập tức giá thị trường của các thửa đất trong dự án và khu vực xung quanh dự án tăng đột ngột giá theo thị trường. Khu vực xung quanh dự án năm 2021 khi dự án bắt đầu thực hiện thì các trục đường chính của thôn

có giá đất ở tại vị trí 1 thường tăng cao qua các năm vì trong thời điểm này thị trường bất động sản ổn định và có các dự án quy hoạch sử dụng đất gần kề thì lập tức giá thị trường tại đây được đẩy lên cao hơn tại các thửa đất nằm trong vị trí 1 và các vị trí còn lại cũng tăng giá do nhu cầu của thị trường. Từ năm 2022 đến tháng 6 năm 2023 thì giá thị trường bất động sản trong tình trạng giao dịch kém, hầu như thị trường đóng băng và ít có giao dịch, vì vậy các khu vực lân cận xung quanh dự án cũng giảm mạnh theo thị trường.

Giá đất ở theo quy định của Nhà nước và giá đất thị trường của huyện Đông Anh có sự chênh lệch lớn giữa các vị trí. Mức chênh lệch cao nguyên nhân chủ yếu là cơ sở hạ tầng được hoàn thiện đáp ứng yêu cầu phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

Các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất ở của huyện Đông Anh gồm: Yếu tố cơ sở hạ tầng, yếu tố cá biệt, yếu tố vị trí, yếu tố kinh tế, yếu tố xã hội. Kết quả phân tích mô hình hồi quy tuyến tính đa biến cho thấy nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng có ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất ở tại huyện Đông Anh với tỷ lệ 27,11 %; Tiếp đến là yếu tố cá biệt, nhóm yếu tố kinh tế, nhóm yếu tố vị trí và nhóm yếu tố xã hội với tỷ lệ đóng góp tương ứng là 24,44 %; 21,68 %; 15,60 % và 13,17 %.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Nguyễn Ngọc Anh (2017). *Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị trên địa bàn thành phố Thái Nguyên*. Luận án Tiến sĩ, Trường Đại học Nông Lâm, Thái Nguyên.
- [2]. Nguyễn Đình Bông (2011). *Một số vấn đề về quy hoạch sử dụng đất ở nước ta trong giai đoạn hiện nay*. Hội Khoa học Đất Việt Nam, thảo luận về sửa đổi Luật Đất đai. Nhà xuất bản Nông nghiệp, Hà Nội.
- [3]. Phan Thi Thanh Huyen et al. (2017). *Factors affecting residential land price in*

Dien Bien Phu city, Dien Bien province.

- [4]. Đào Văn Khánh (2021). *Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị phục vụ công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh*. Tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường, số 36/2021. Tr. 130 - 139
- [5]. Hồ Thị Lam Trà và cộng sự (2020). *Nghiên cứu giá đất ở và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương*. Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam.
- [6]. Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân (2016). *Giáo trình Định giá đất*. Nhà xuất bản Nông nghiệp, Hà Nội.
- [7]. UBND thành phố Hà Nội (2019). *Quyết định số: 30/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 - 31/12/2024*.
- [8]. UBND thành phố Hà Nội (2014). *Quyết định số: 96/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2014 về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2015 - 31/12/2019*.
- [9]. Asabere P. (1981). *The determinants of land values in an African city: The case of Accra, Ghana*. Land Economics. 57(3): 385 - 397.
- [10]. Asabere P. K., Huffman F. E. (1996). *Negative and positive impacts of golf course proximity on home prices*. The Appraisal Journal. p. 351 - 355.
- [11]. Kauko T. (2003). *Residential property value and locational externalities: On the complementarity and substitutability of approaches*. Journal of Property investment & Finance. 21(3): 250 - 270.
- [12]. Topcu Mehmet, Ayse Sema Kubat (2009). *The analysis of urban features that affect land values in residential areas*. Proceedings of the 7th International Space Syntax Symposium, Stockholm.
- BBT nhận bài: 20/7/2023; Phản biện xong: 28/7/2023; Chấp nhận đăng: 26/9/2023