

NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ TẠI THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG, TỈNH THÁI NGUYÊN NĂM 2017

Trần Việt Khanh^{1*}, Ninh Văn Quý², Đỗ Văn Hải³

¹ Đại học Thái Nguyên, ² Trường Cao đẳng Kinh tế Kỹ thuật – ĐH Thái Nguyên, ³ Phân hiệu Đại học Thái Nguyên tại tỉnh Lào Cai

TÓM TẮT

Thành phố Sông Công là trung tâm công nghiệp phía Nam của tỉnh Thái Nguyên; là nơi có điều kiện thuận lợi phát triển kinh tế - xã hội. Trong thời gian qua do tác động của quá trình phát triển đô thị, giá đất ở của thành phố đã có những biến động đáng kể. Việc nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đây có ý nghĩa quan trọng cho việc định giá đất và quản lý đất đai tại địa phương. Kết quả nghiên cứu cho thấy giá thị trường chênh lệch lớn so với giá Nhà nước quy định nhiều lần. Sự chênh lệch này do nhiều yếu tố tác động. Trên cơ sở nghiên cứu thực tế, các tác giả đã xác định được 3 nhóm nhân tố tác động (*nhóm yếu tố chung, nhóm yếu tố thông tin sử dụng đất, nhóm yếu tố pháp lý*) tác động làm cho giá đất biến động. Kết quả nghiên cứu cũng đã đề xuất các giải pháp đa chiều nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và định giá đất trên địa bàn thành phố Sông Công.

Từ khóa: Yếu tố ảnh hưởng, đất ở đô thị, thành phố Sông công

ĐẶT VẤN ĐỀ

Hiện nay giá đất ở đô thị 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 [2]. Đặc biệt với một thành phố công nghiệp như thành phố Sông Công, thì vấn đề này được quan tâm hơn bao giờ hết.

Giá đất là công cụ quan trọng để điều tiết thị trường bất động sản, để quản lý tài chính về đất đai của Nhà nước. Nhà nước điều tiết quản lý đất đai qua giá hay nói một cách khác, giá đất là công cụ kinh tế để người quản lý và người sử dụng đất tiếp cận với cơ chế thị trường đồng thời cũng là căn cứ để đánh giá sự công bằng trong phân phối đất đai, để người sử dụng thực hiện theo nghĩa vụ của mình và Nhà nước điều chỉnh các quan hệ đất đai theo quy hoạch và pháp luật [1].

Trên thực tế giá đất tại mỗi địa phương khác nhau sẽ bị chịu ảnh hưởng của rất nhiều yếu tố khác nhau. Để làm rõ ảnh hưởng của một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở năm 2017

của thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên, chúng tôi tiến hành điều tra, thu thập và phân tích giá chuyển nhượng trên thị trường so với giá quy định của UBND tỉnh Thái Nguyên tại một số đường phố đặc trưng của thành phố Sông Công năm 2017[4].

NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Nội dung nghiên cứu

- Sự chênh lệch giá đất ở trên địa bàn thành phố Sông Công theo qui định của Nhà nước và giá thị trường năm 2017

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Sông Công năm 2017

- Đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị của thành phố Sông Công năm 2017 qua điều tra thị trường.

Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp

Thu thập văn bản liên quan tới giá đất do Nhà nước, UBND tỉnh Thái Nguyên quy định.

Thu thập các tài liệu, số liệu về chuyển quyền sử dụng đất năm 2017 tại phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Sông Công.

Phương pháp điều tra, phỏng vấn

- Phỏng vấn người dân xác định các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất ở trên thị trường tự do và sự hiểu biết của người dân về giá đất.

* Tel: 0912 187118, Email: khanhvtv@tnu.edu.vn

- Đối tượng phỏng vấn: Lựa chọn ngẫu nhiên 150 hộ gia đình tại các tuyến đường chính trên địa bàn nghiên cứu.

Phương pháp xử lý thông tin, số liệu

- Sử dụng phần mềm Excel để xử lý, tổng hợp, phân tích và đánh giá số liệu.

- Sử dụng phần mềm Primer 5.0 để xử lý số liệu, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở dựa trên phân tích hệ số tỷ lệ đồng dạng các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất trong mẫu nghiên cứu; yếu tố ảnh hưởng nhất.

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

Kết quả biến động giá do Nhà nước quy định và giá đất thực tế thị trường chuyển nhượng

Bảng 01. Sự chênh lệch giữa giá đất ở đô thị Nhà nước quy định và giá đất thị trường tại thành phố Sông Công năm 2017

TT	Tên đường	Giá quy định	Giá thị trường	Tỷ lệ giá
1	Đường K0: Từ đường CMT10 đến giáp đất Bá Xuyên	1600	4500	2,81
2	Đường 262 đi Thịnh Đức: Từ hết đất UBND phường Lương Châu đến Km8 + H9 (Cầu Khoang)	1700	4000	2,35
3	Đường 262 đi Thịnh Đức: Từ Km11/H2 + 35 (Chợ Góc tre) đến hết đất UBND phường Lương Châu	2750	7500	2,73
4	Đường Cách mạng Tháng 10: Đoạn từ Cầu vượt Sông Công đến kênh thoát nước An Châu	3000	7500	2,50
5	Đường 3/2 (mặt tiền)	4250	9500	2,24
6	Đường Thống Nhất: Từ đường rẽ vào Tổ dân phố Tân Mới đến cổng Trung đoàn 209	4450	9500	2,13
7	Đường Quốc lộ 3: Từ Km45/H9+50m (Giáp đất Phố Yên) đến Km46/H3-65m (Đường rẽ Nhà văn hoá Tổ dân phố 1)	4500	12000	2,67
8	Đường Thăng Lợi: Từ đường rẽ tổ dân phố An Châu đến hết đất nhà tầng số 8	5000	13000	2,60
9	Đường Thống Nhất: Từ Quốc lộ 3 đến qua Ngã tư Xuân Thành 100m	6000	16000	2,67
10	Đường Thăng Lợi: Từ hết đất UBND phường Mỏ Chè đến đường rẽ Tổ dân phố An Châu	6000	18000	3,00
11	Đường Thăng Lợi: Từ ngã ba Mỏ Chè đến hết đất UBND phường Mỏ Chè	10000	22000	2,20
12	Đường Các mạng Tháng 8: Từ tường rào phía nam Bưu điện đến ngã ba Mỏ Chè	11000	25000	2,27
13	Đường Các mạng Tháng 8: Từ ngã ba Mỏ Chè đến tường rào phía nam Trường Hướng nghiệp dạy nghề	15000	28000	1,87

(Nguồn: Số liệu từ điều tra, phỏng vấn)

Qua bảng 1 cho ta thấy giữa giá Nhà nước quy định và giá thị trường ở một số tuyến đường chính ở thành phố Sông Công có sự chênh lệch cao, tỷ lệ chênh lệch trung bình là 2,46 lần. Dọc tuyến đường Đường Các mạng Tháng 8: Từ ngã ba Mỏ Chè đến tường rào phía nam Trường Hướng nghiệp dạy nghề giá cả có sự chênh lệch thấp nhất là 1,87 lần. Đường Thăng Lợi: Từ hết đất UBND phường Mỏ Chè đến đường rẽ Tổ dân phố An Châu giá cả có sự chênh lệch cao nhất là

3,00 lần. Nguyên nhân đây là đoạn đường phát triển nhất thành phố Sông Công, có cơ sở hạ tầng hoàn thiện nhất, rất thích hợp để kinh doanh, mở văn phòng của các công ty, có khả năng sinh lợi rất cao.

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Sông Công

Kết quả điều tra cho ta thấy giá đất thực tế tại khu vực mặt đường có giá cao hơn từ 1,87 đến 3,00 lần so với giá quy định của Nhà nước. Tại các khu vực ngõ đường nhánh càng sâu giá đất quy định và giá thực tế tương đối sát nhau.

Nhóm tác giả lựa chọn các yếu tố: *nghề nghiệp, trình độ văn hóa và thu nhập bình quân, môi trường sống, vị trí, diện tích, độ rộng của đường đi qua thửa đất, yếu tố pháp lý của thửa đất, bảng giá đất, yếu tố pháp lý, an ninh trật tự, cập nhật văn bản pháp luật nhà nước* trong phiếu điều tra để phân tích.

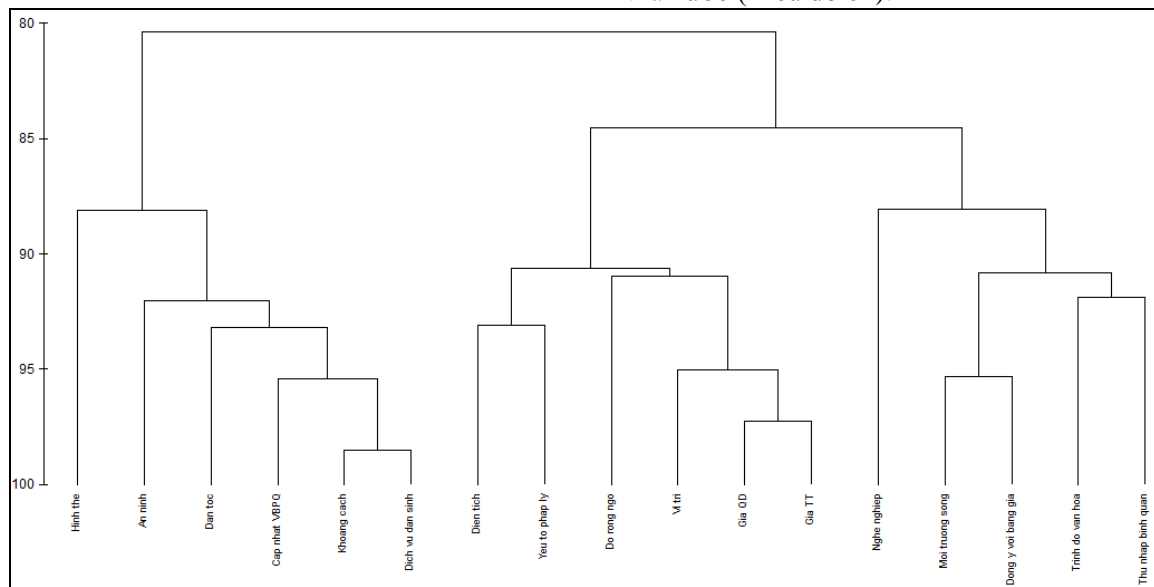
Số liệu điều tra sau khi được xử lý bằng phần mềm Primer 5.0 đã thể hiện mối quan hệ giữa các chỉ tiêu cần theo dõi và đối chiếu rất rõ. Các chỉ tiêu có mối quan hệ với nhau, quyết

định đến giá đất ở và các yếu tố ảnh hưởng sẽ tập trung gần nhau hoặc chồng ghép lên nhau thể hiện mối quan hệ mật thiết giữa các yếu tố điều tra.



Biểu đồ 01. Mối quan hệ giữa các yếu tố ảnh hưởng giá đất tại Thành phố Sông Công (MDS)

Qua số liệu phân tích ta thấy giá đất tại khu vực nghiên cứu có quan hệ mật thiết tới các yếu tố điều tra, đồng thời các yếu tố có mối quan hệ khăng khít hơn sẽ ở gần nhau hơn theo từng nhóm. Đặc biệt qua biểu đồ trên, yếu tố vị trí ở gần giá đất, do vậy khẳng định yếu tố vị trí ảnh hưởng rất lớn nhất tới giá đất thị trường cũng như giá đất quy định của Nhà nước (Biểu đồ 01).



Biểu đồ 02. Tỷ lệ đồng dạng các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất trong mẫu nghiên cứu (similarity từ 80 – 100%)

Đồng thời qua biểu đồ số 02 cho thấy các yếu tố ảnh hưởng tới giá trị đất thị trường, giá đất quy định tại khu vực cho ta thấy các nhóm yếu tố ảnh hưởng tới giá đất (cũng chính là ảnh hưởng tới

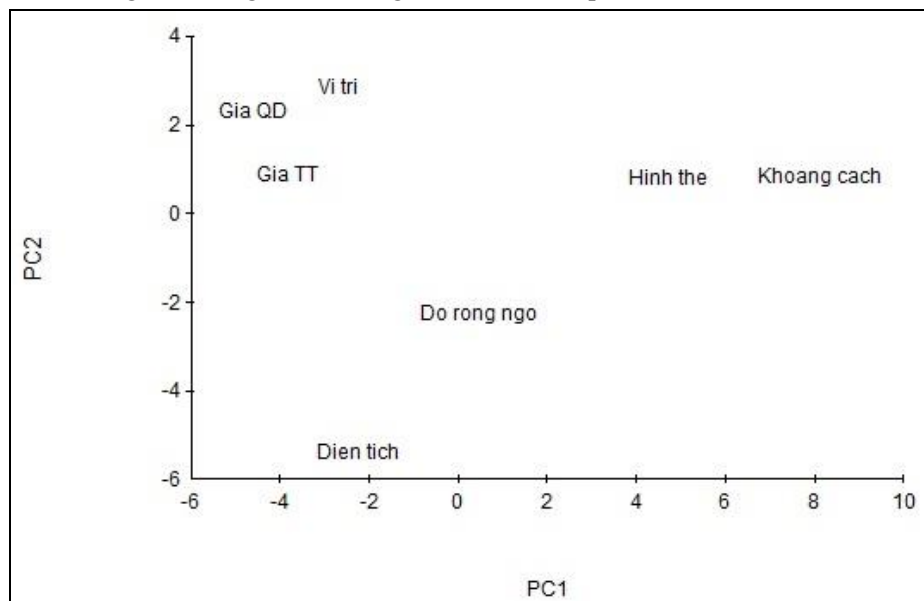
sự chính xác của vùng giá trị đất đai) có quan hệ mật thiết với nhau, ta có thể chia tương đối các yếu tố ảnh hưởng ra 03 nhóm ảnh hưởng tới giá trị đất đai như sau:

Nhóm 1: bao gồm nghề nghiệp, trình độ văn hóa và thu nhập bình quân, môi trường sống.

Nhóm 2: bao gồm vị trí, diện tích, độ rộng của đường đi qua thửa đất, yếu tố pháp lý của thửa đất.

Nhóm 3: bao gồm đồng ý với bảng giá đất, yếu tố pháp lý, an ninh trật tự, cập nhật văn bản pháp luật nhà nước.

Trong các yếu tố liên quan đến thửa đất thì yếu tố vị trí có mối quan hệ khăng khít tới giá do nhà nước quy định, cũng như với giá thị trường được thể hiện qua biểu đồ 03 sau:



Biểu đồ 03. Các yếu tố liên quan tới thửa đất ảnh hưởng tới giá đất ở (PCA)

Giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý giá đất, định giá đất đai

+ Giải pháp chính sách

- Hoàn thiện chính sách quy định phân cấp, định lượng yếu tố ảnh hưởng giá đất.
- Hoàn thiện hơn hệ thống chính sách pháp luật về đất đai, đặc biệt cơ chế quản lý tài chính đất đai, quản lý đầu tư kinh doanh bất động sản, hạn chế các hoạt động giao dịch bất động sản ngầm.
- Hoàn thiện nguyên tắc, phương pháp định giá đất theo vùng giá trị đất đai.
- Hoàn thiện điều tra cơ bản, đánh giá tiềm năng và chất lượng tài nguyên đất đai để làm cơ sở phân cấp, định lượng các yếu tố ảnh hưởng tới đất đai.

+ Giải pháp quản lý

- Tích cực nghiên cứu khoa học ứng dụng. Hỗ trợ tài chính cho việc thực hiện điều tra cơ

bản tiềm năng đất đai, nhằm xác định, phân cấp, định lượng yếu tố ảnh hưởng tới giá đất.

- Đầu tư tài chính cho công tác điều tra, xử lý số liệu để phân tích thống kê để định lượng mức độ ảnh hưởng của các yếu tố, làm cơ sở xây dựng bản đồ giá đất tiệm cận với giá thị trường.
- Tăng cường giám sát đánh giá và điều chỉnh các quy hoạch, dự án trên địa bàn diễn ra đúng thời gian tiến độ.
- Tổ chức việc quản lý, khai thác, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính kịp thời.

+ Giải pháp kỹ thuật

- Xây dựng cơ sở dữ liệu thuộc tính đất đai dạng file số và hệ thống bản đồ địa chính cập nhật bổ sung biến động thường xuyên.
- Tăng cường, đầu tư trang thiết bị chuyên dụng, đổi mới công nghệ hiện đại để phục vụ

công tác xây dựng dữ liệu làm cơ sở thành lập vùng giá trị đất đai. Hướng tới tương lai có dữ liệu đồng bộ phục vụ đa mục tiêu trong ngành quản lý đất đai.

- Kết hợp điều tra phân tích, định lượng yếu tố ảnh hưởng lớn nhất tới giá đất của vùng, từ đó xác định giá trị tiềm năng của đất đai để xây dựng bảng giá đất đai sử dụng lâu dài có khả năng dự báo được giá đất.

- Tìm hiểu, sử dụng phần mềm chuyên dụng để xử lý thông kê, phân tích, định lượng yếu tố ảnh hưởng tới giá đất.

- Triển khai xây dựng bản đồ giá đất, giá đất vùng giáp ranh, cơ sở dữ liệu giá đất toàn quốc phục vụ quản lý nhà nước và phát triển thị trường quyền sử dụng đất đai trong thị trường bất động sản

KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ

Kết luận

Giá của thửa đất cao hay thấp phụ thuộc vào nhiều yếu tố. Có 3 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến giá đất năm 2017; trong đó yếu tố vị trí là yếu tố có vai trò quyết định đối với giá của thửa đất. Tuy nhiên vị trí cũng chỉ quyết định giá cao hay thấp của thửa đất chứ không phải là yếu tố làm biến động giá đất trên thị trường. Chính vì vậy khi nghiên cứu giá đất chúng ta cần phân nghiên cứu tổng hợp nhiều yếu tố một cách khoa học nhằm đưa ra mức giá chính xác sát với giá thị trường.

Kiến nghị

- Để thực hiện yêu cầu đặt ra trong giai đoạn hiện nay là phải có một thị trường đất đai công khai, minh bạch, được tổ chức quản lý chặt chẽ, cần không ngừng xây dựng đội ngũ

cán bộ có chuyên môn và tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra nhằm xây dựng khung giá sát hơn với giá thị trường.

- Bổ sung hoàn thiện cơ chế chính sách đất đai nói chung và thị trường bất động sản nói riêng cho phù hợp với xu hướng phát triển của nền kinh tế thị trường.

- Nâng cao hiệu quả quản lý, quy hoạch đồng bộ, tập trung tạo điều kiện thuận lợi cho công tác định giá đất đai và công tác quản lý đất đai của nhà Nước.

- Để có một thị trường đất đai hoạt động công khai, minh bạch và đầy đủ thông tin cung cấp cho người mua và người bán, cần thành lập một cơ quan chuyên môn hoạt động trong lĩnh vực giá đất.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Thế Huân và Phan Thị Thu Hằng (2008), *Giáo trình Định giá đất*, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.
2. Đỗ Văn Hải và cộng sự (2017), “Ứng dụng mô hình “Decision tree” hoàn thiện phương pháp định giá đất đai hàng loạt trên địa bàn thành phố Lào Cai”, *Tạp chí Khoa học Đất số 51, trang 70-75*.
3. Nguyễn Thị Yến, Hoàng Văn Hùng (2012), “Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh năm 2011”, *Tạp chí KH&CN - Đại học Thái Nguyên, trang 69-74*.
4. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên (2011). “*Báo cáo số 11/BC-TN&MT ngày 18/01/2012 về kết quả thực cấp GCNQSD đất từ năm 2009 đến năm 2011*”.
5. Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Vũ Kiên, (2006), “Ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất ở tại thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh”, *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*.

ABSTRACT

STUDY OF SOME FACTORS AFFECTING ON THE URBAN LAND PRICE IN THE SONG CONG CITY, THAI NGUYEN PROVINCE IN THE YEAR 2017**Tran Viet Khanh^{1*}, Ninh Van Quy², Do Van Hai³**¹*Thai Nguyen University*²*College of Economics - Technical*³*Thai Nguyen University - Lao Cai campus*

Song Cong city is the southern industrial center of Thai Nguyen province; It is a place where favorable conditions for socio-economic development. As a result of the urban development process, the city's residential land prices have experienced significant fluctuations. The study of factors affecting land prices here is important for land valuation and management. The results show that the price of market is differenced compared to the price of the State repeatedly. This difference is due to many factors. Based on the actual research, the authors identified three groups (*group general factors, group factors of land use information, the legal elements*) of factors that influence the price of land. Research results also suggest multidimensional solutions to improve land management and valuation in the area of Song Cong city

Keyword: *impact factors, urban land, Song Cong city*

Ngày nhận bài: 03/11/2018; Ngày hoàn thiện: 13/11/2018; Ngày duyệt đăng: 28/12/2018

* *Tel: 0912 187118, Email: khanhtv@tnu.edu.vn*