

CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở VÀ MÔ HÌNH XÁC ĐỊNH VÙNG GIÁ ĐẤT TẠI THỊ TRẤN TRÂU QUỲ, HUYỆN GIA LÂM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phạm Sỹ Liêm¹, Phạm Thanh Lan^{2*}

¹*Khoa Địa lý, Trường Đại học Khoa học Tự nhiên, Đại học Quốc Gia Hà Nội*

²*Khoa Kinh tế và Phát triển nông thôn, Học viện Nông nghiệp Việt Nam*

*Tác giả liên hệ: ptlan@vnua.edu.vn

Ngày nhận bài: 05.05.2021

Ngày chấp nhận đăng: 31.08.2021

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở và đề xuất mô hình xác định vùng giá đất ở đô thị tại thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Số liệu thứ cấp về thông tin đất đai được thu thập thông qua điều tra 129 chủ sử dụng đất có giao dịch về đất ở. Phương pháp phân tích số liệu chính là mô hình hồi quy tuyến tính đa biến và phân tích không gian. Kết quả nghiên cứu cho thấy, giá đất ở đô thị tại thị trấn Trâu Quỳ chịu ảnh hưởng bởi 9 yếu tố, trong đó loại đường tiếp giáp có ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất, tiếp đến là các yếu tố khoảng cách đến chợ, khoảng cách đến ủy ban nhân dân và khoảng cách đến trường học. Nghiên cứu cũng đã phân nhóm đất ở đô thị của thị trấn thành 5 tiểu vùng giá đất, với tiểu vùng có giá đất rất thấp nhất dưới 26 triệu đồng/m² và tiểu vùng có giá đất rất cao dao động trên 63 triệu đồng/m².

Từ khóa: Vùng giá đất, giá đất ở, thị trấn Trâu Quỳ.

Factors Affecting Residential Land Price and Model for Estimating Land Price Zone in Trau Quy Town, Gia Lam District, Hanoi

ABSTRACT

The study aimed to analyze the factors that affect residential land prices and recommend a model for determining residential urban land price zone in Trau Quy town, Gia Lam district, Ha Noi city. Secondary data on land information were collected through a survey of 129 land use owners having transactions in residential land. The main data analysis methods were multivariate linear regression model and spatial analysis. The research results showed that urban residential land prices in Trau Quy town were influenced by 9 factors, of which the type of contiguous road had the greatest influence on land prices, followed by the factors of distance to the market, distance to the people's committee and distance to school. The study also grouped the town's urban residential land into 5 zones, with the lowest land price of less than VND26 million per square meter and the zone with a very high land price over VND63 million per square meter.

Keywords: Land price zone, residential land price, Trau Quy town.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Định giá đất là một công cụ quan trọng để Nhà nước thực hiện quản lý tài chính về đất đai; quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất; và quản lý thị trường bất động sản (Nguyễn Quỳnh Hoa, 2015). Ở Việt Nam, sự chênh lệch đáng kể giữa giá đất do Nhà nước quy định và giá đất trên thị trường đã gây ra không ít khó khăn trong công

tác giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất và đây là nguyên nhân chính của những khiếu nại, khiếu kiện phức tạp và lâu dài trong lĩnh vực đất đai (Châu Hoàng Thân, 2013). Vì vậy, xác định giá trị của đất đai một cách công bằng, tin cậy, tiệm cận với giá trị thị trường là một việc làm hết sức cần thiết. Để làm được điều này, cần nghiên cứu làm rõ các yếu tố tác động đến sự thay đổi theo không gian và thời gian của giá đất từ đó xây dựng mô hình chuẩn

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở và mô hình xác định vùng giá đất tại thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội

trong định giá đất hàng loạt và cung cấp thông tin trong định giá đất cá biệt (Ma & cs., 2020; Phạm Thế Trinh & cs., 2020).

Nghiên cứu của các tác giả trong và ngoài nước cũng đã chỉ ra các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất bao gồm các yếu tố chính như vị trí, cơ sở hạ tầng và môi trường, bên cạnh các yếu tố cá biệt của thửa đất như kích thước, hình dạng, hướng đất,... (Topcu & Kubat, 2009; Demetriou, 2016; Nguyễn Thị Yến, 2011; Lê Khương Ninh, 2011).

Quá trình định giá đất làm xuất hiện các vùng có sự ước tính về giá trị giống nhau và tập hợp của các vùng này gọi là vùng giá đất (Trịnh Hữu Liên, 2013). Sản phẩm của nó chính là bản đồ vùng giá đất. Bản đồ vùng giá đất được sử dụng cho các mục đích như thu thuế, quy hoạch, quản lý bất động sản, và đầu tư phát triển. Vùng giá đất có thể được xác định theo hướng kết hợp mô hình toán học thống kê và công nghệ phân tích không gian như: sử dụng kỹ thuật máy tính và hệ thống thông tin địa lý (GIS) trong xây dựng bản đồ giá đất (Gall, 2006); hoặc kết hợp phương pháp phân tích hồi quy đa biến và phân tích địa thống kê, trong đó phân tích hồi quy đa biến để ước tính các biến ảnh hưởng đến giá đất, phân tích địa thống kê tạo ra các vùng giá đất trên bản đồ (Nzau, 2003). Ở nước ta, các nghiên cứu, đề xuất về xây dựng vùng giá đất thường tập trung vào kỹ thuật và công nghệ bản đồ dựa trên cơ sở dữ liệu về đất đai.

Trâu Quỳ là một thị trấn thuộc huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Thị trấn nằm trên quốc lộ 5 cách trung tâm Hà Nội 12km. Thị trấn Trâu Quỳ có diện tích tự nhiên là 724,78ha, trong đó đất nông nghiệp 377,34ha và đất phi nông nghiệp 347,43ha. Là một địa bàn có tốc độ đô thị hóa nhanh, tính đến giữa năm 2020, thị trấn có gần 3.000 hộ kinh doanh dịch vụ và 355 hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Các dự án xây dựng khu đô thị và hoàn thiện cơ sở hạ tầng đã và đang được thực hiện. Sự phát triển của các khu đô thị và hạ tầng khiến giá đất ở thị trấn tăng cao đồng thời nảy sinh các vấn đề liên quan đến bồi thường giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất (UBND thị trấn Trâu Quỳ, 2020). Bài viết này phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến

giá đất ở và đề xuất mô hình xác định vùng giá đất ở tại đô thị của thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội sử dụng kết hợp phân tích không gian và phân tích hồi quy đa biến. Phương pháp xác định vùng giá đất và các kết quả nghiên cứu sẽ cung cấp thông tin tham khảo cho các nhà quản lý và người dân khi ra quyết định liên quan đến giá đất ở.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Thu thập số liệu

2.1.1. Thu thập số liệu thứ cấp

Số liệu thứ cấp về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý đất đai, hiện trạng sử dụng đất, biến động đất đai, một số loại giá đất được thu thập từ Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Gia Lâm và UBND thị trấn Trâu Quỳ.

2.1.2. Thu thập số liệu sơ cấp

Số mẫu (N) trong phân tích mô hình giá đất được xác định theo công thức: $N > 50 + 5 \cdot p$, với p là số lượng biến của mô hình giá đất (Tabachnick & Fidell, 2007). Như vậy, cỡ mẫu tối thiểu cho mô hình giá đất ở (9 biến) là 95 mẫu. Số mẫu thu thập thực tế là 129 chủ sử dụng có giao dịch về đất ở tại đô thị của thị trấn Trâu Quỳ.

Số liệu về giá đất được thu thập qua các bước: (1) xác định thông tin về các thửa đất có giao dịch của thị trấn Trâu Quỳ từ Văn phòng Đăng ký đất đai; (2) tiến hành phỏng vấn ngẫu nhiên theo danh sách các chủ sử dụng đất có giao dịch về đất đai (người chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng); (3) thu thập các thông tin về giá chuyển nhượng của thửa đất tại thời điểm giao dịch, các thông tin của chủ sử dụng đất và đo đạc tọa độ của các điểm điều tra phục vụ việc trích xuất lên dữ liệu bản đồ.

2.2. Xử lý số liệu

2.2.1. Xử lý số liệu giá đất

Các dữ liệu giá đất trước khi đưa vào tính toán đã được hiệu chỉnh một số yếu tố cá biệt của thửa đất và yếu tố tỉ lệ lạm phát theo các năm.

Các hệ số cá biệt của thửa đất được sử dụng để xử lý số liệu bao gồm: diện tích thửa đất (hệ số điều chỉnh K_1), hình dạng thửa đất (hệ số điều chỉnh K_2), chiều rộng mặt tiền thửa đất (hệ số điều chỉnh K_3), số lượng mặt tiền của thửa đất (hệ số điều chỉnh K_4), chiều sâu thửa đất (hệ số điều chỉnh K_5). Giá danh nghĩa là giá sau khi đã được hiệu chỉnh các hệ số cá biệt từ giá thu thập thực tế. Công thức tính giá danh nghĩa (Nguyễn Phi Sơn, 2015):

$$GD_{dn} = \frac{GD_{tt}}{K_{tq}}$$

Trong đó: $K_{tq} = \frac{\sum_{i=1}^n K_i}{n}$ với GD_{dn} là giá đất

danh nghĩa, GD_{tt} là giá đất thực tế, K_i là các hệ số cá biệt cụ thể, K_{tq} là hệ số cá biệt tổng quát, n là số lượng các yếu tố cá biệt.

Hiệu chỉnh yếu tố lạm phát theo công thức như sau:

$$GD_{tt}^0 = GD_{tt}^t * \frac{1}{1 + CPI^{t \rightarrow 0}}$$

với GD_{tt}^0 là giá đất thực tế tại thời điểm nghiên cứu, GD_{tt}^t là giá đất thực tế tại thời điểm t , CPI là chỉ số giá tiêu dùng. Như vậy, giá đất hiệu chỉnh GD_{hc} tổng quát được tính theo công thức:

$$GD_{hc} = GD_{tt}^0 * \frac{1}{1 + CPI^{t \rightarrow 0}} * \frac{1}{K_{tq}}$$

2.2.2. Phân tích hồi quy

Để phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở và xây dựng mô hình xác định vùng giá đất, đề tài sử dụng phân tích hồi quy tuyến tính đa biến có dạng $Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n$, trong đó: Y là biến giá đất; $X_1, X_2, \dots, X_n$ là các biến yếu tố ảnh hưởng; $\beta_0, \beta_1, \dots, \beta_n$ là các hệ số hồi quy.

Với mục đích xây dựng vùng giá đất, mô hình hồi quy không xem xét các yếu tố cá biệt của thửa đất mà tập trung vào ba nhóm yếu tố bao gồm vị trí, cơ sở hạ tầng và môi trường với 9 biến độc lập (Bảng 1). Các yếu tố kinh tế xã hội như thu nhập bình quân đầu người, mật độ dân số, tình hình an ninh trong phạm vi của thị trấn cũng không có sự phân cấp nên không được đề

xuất đưa vào mô hình. Khoảng cách đến ủy ban nhân dân (UBND), chợ, trường học, trạm y tế, hồ là khoảng cách đến các đối tượng đất sử dụng cho các tiện ích trên đã được phân loại trong bản đồ hiện trạng sử dụng đất có kí hiệu tương ứng là TSC, DCH, DGD, DYT và MNC.

2.2.3. Kỹ thuật nội suy

Để có được miền giá trị liên tục từ những điểm cơ sở, nghiên cứu sử dụng công cụ nội suy Ordinary Kriging trong phân tích không gian. Bởi vì quá trình này được thực hiện sau khi đã định giá hàng loạt giá trị của một số lượng lớn các thửa đất ngẫu nhiên, theo công thức định giá đã tính toán trên nền cơ sở dữ liệu không gian. Công thức của nội suy Kriging như sau (Li & Heap, 2008):

$$T^* - \mu = \sum_{i=1}^n w_i (g_i - \mu_i)$$

Trong đó: T^* là giá trị cần ước lượng tại một tọa độ trong không gian; μ là giá trị trung bình; w là trọng số phụ thuộc vào vị trí của dữ liệu; g_i là giá trị những điểm khác và n là số dữ liệu xung quanh dùng để ước lượng giá trị T .

Sau khi nội suy giá đất, nghiên cứu phân khoảng giá cho đất ở tại đô thị của thị trấn theo quy tắc phân khoảng tự nhiên thực hiện phân khoảng dữ liệu giá trị sau khi phân tích nội suy hoặc phân tích Raster. Bằng cách sử dụng thuật toán Jenks Optimization, phương pháp này gom nhóm một cách tự nhiên sự vốn có trong dữ liệu.

2.2.4. Phân tích dữ liệu không gian và xây dựng bản đồ

Nghiên cứu sử dụng các công cụ phân tích không gian của phần mềm ArcGIS để tạo các lớp dữ liệu phân bố khoảng cách từ các tiện ích (Euclidean Distance), phân bố loại đường tiếp giáp (Euclidean Allocation), phân bố về mật độ mạng lưới giao thông (Line Density), tạo vùng đệm (Buffer) tính toán cho lớp dữ liệu về môi trường.

Bản đồ vùng giá đất được xây dựng trên phần mềm ArcGIS theo các bước: xây dựng các lớp giá trị của các yếu tố ảnh hưởng, định giá hàng loạt các điểm cơ sở trên nền đối tượng nghiên cứu theo công thức của mô hình, nội suy miền giá trị liên tục còn lại.

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở và mô hình xác định vùng giá đất tại thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội

Bảng 1. Các biến độc lập sử dụng trong mô hình giá đất ở tại thị trấn Trâu Quỳ

Biến độc lập	Ký hiệu	Thang đo
Loại đường tiếp giáp	LOAI_DUONG	Thứ bậc
Khoảng cách đến đường tiếp giáp	KC_DUONG	Khoảng
Khoảng cách đến UBND	KC_UBND	Khoảng
Khoảng cách đến chợ	KC_CHO	Khoảng
Khoảng cách đến trường học	KC_TRUONG	Khoảng
Khoảng cách đến trạm y tế	KC_YTE	Khoảng
Mức độ khoảng cách đến hồ	G_HO	Thứ bậc
Chất lượng môi trường	G_ONHIEM	Thứ bậc
Mật độ mạng lưới đường sá	MD_DUONG	Thứ bậc

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thị trấn Trâu Quỳ

3.1.1. Yếu tố vị trí

Vị trí đất ở tại thị trấn Trâu Quỳ được thể hiện ở 6 đặc điểm: khoảng cách đến đường tiếp giáp, khoảng cách đến UBND, khoảng cách đến chợ, khoảng cách đến trường học, khoảng cách đến trung tâm y tế, khoảng cách đến hồ.

Yếu tố khoảng cách đến trung tâm (UBND) được chia thành 4 cấp với khoảng giá trị từ 0 đến hơn 1.500m: nơi có khoảng cách từ 0-500m được xác định là khu trung tâm, nơi có khoảng cách từ 500-1.000m được xác định là khu vực gần trung tâm (khoảng cách tối đa có thể đi bộ được), nơi có khoảng cách 1.000-1.500m được xác định là khu vực xa trung tâm (khoảng cách tối đa chịu ảnh hưởng) và nơi có khoảng cách trên 1.500m được xác định là khu vực không chịu ảnh hưởng bởi vị trí trung tâm.

Yếu tố khoảng cách đến các tiện ích như chợ, trường học, trung tâm y tế được chia thành 4 cấp với khoảng giá trị từ 0 đến hơn 1.000m: nơi có khoảng cách từ 0-250m được xác định là khu vực tiện ích, nơi có khoảng cách từ 250-500m được xác định là khu vực gần tiện ích (khoảng cách giới hạn có thể đi bộ được), nơi có khoảng cách 500-1.000m được xác định là khu vực xa tiện ích (khoảng cách tối đa chịu ảnh hưởng) và nơi có khoảng cách trên 1.000m được

xác định là khu không chịu ảnh hưởng bởi các tiện ích.

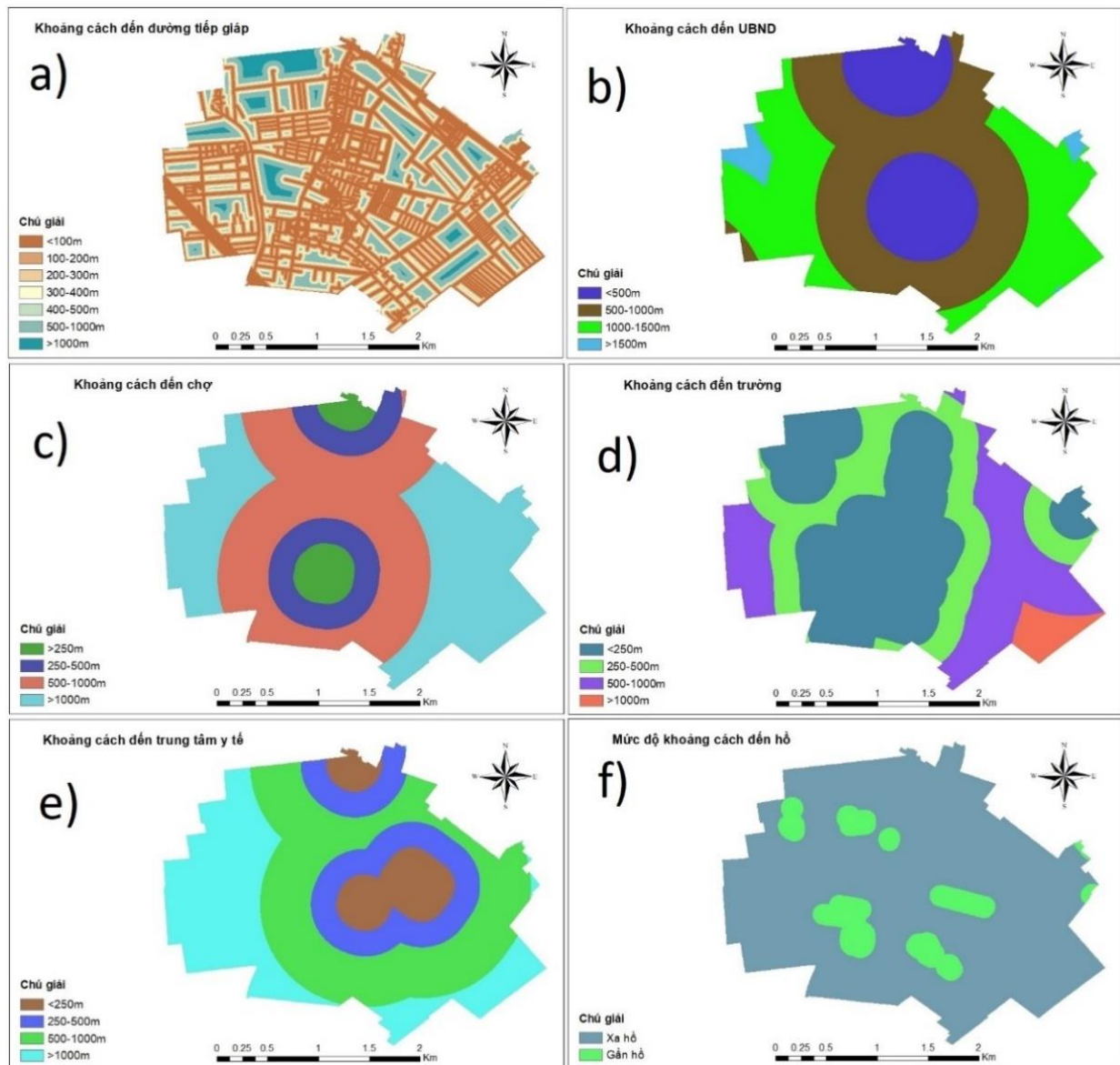
Kết quả phân bố các yếu tố vị trí được thể hiện ở hình 1.

3.1.2. Yếu tố giao thông

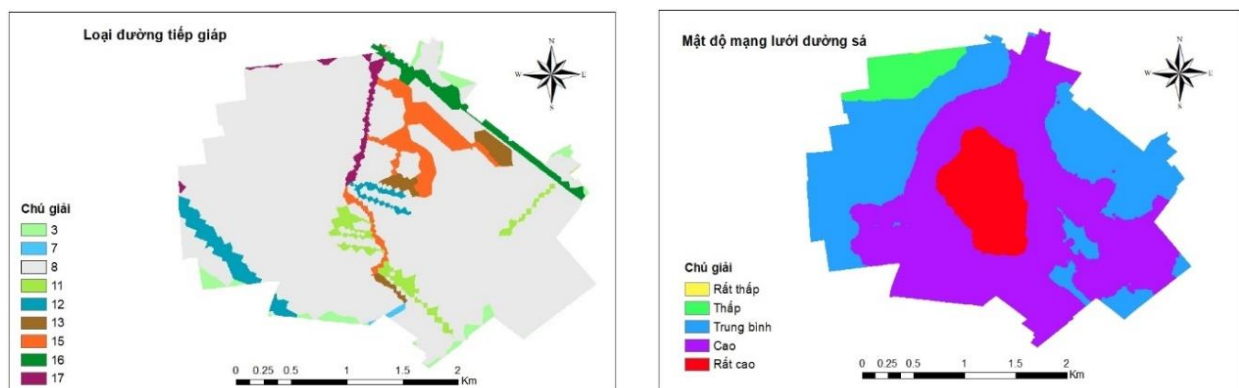
Các đối tượng đường giao thông được đưa vào phân tích căn cứ vào các tuyến đường trong bảng giá đất của huyện Gia Lâm. Các đối tượng này được đánh giá thông qua các yếu tố cụ thể: loại đường tiếp giáp, khoảng cách đến đường tiếp giáp và mật độ mạng lưới đường sá.

Yếu tố loại đường tiếp giáp được phân loại trên cơ sở phân hạng tính điểm các tuyến đường trên địa bàn nghiên cứu dựa vào 4 tiêu chí: phân loại hệ thống đường theo Tiêu chuẩn đường bộ Việt Nam; cấp đường theo Quy hoạch giao thông thành phố Hà Nội; bề rộng mặt đường của các tuyến đường theo hiện trạng sử dụng đất khu vực nghiên cứu; mức giá do Nhà nước quy định đối với các tuyến đường.

Yếu tố khoảng cách đến đường tiếp giáp được phân theo 7 cấp trên cơ sở sự thay đổi về giá của các tuyến đường tại thành phố Hà Nội (UBND thành phố Hà Nội, 2014): cấp độ 7 nằm trong khoảng cách 100m, cấp độ 6 nằm trong khoảng cách từ 100-200m, cấp độ 5 nằm trong khoảng cách từ 200-300m, cấp độ 4 nằm trong khoảng cách từ 300-400m, cấp độ 3 nằm trong khoảng cách từ 400-500m, cấp độ 2 nằm trong khoảng cách từ 500-1.000m và cấp độ 1 nằm ngoài phạm vi 1.000m.



Hình 1. Các yếu tố về vị trí đất ở tại thị trấn Trâu Quỳ



Hình 2. Loại đường tiếp giáp và mật độ mạng lưới đường sá tại thị trấn Trâu Quỳ

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở và mô hình xác định vùng giá đất tại thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội

Yếu tố mật độ mạng lưới đường sá được tính toán bằng công cụ mật độ đường và được phân thành 5 cấp: cấp độ 1 với giá trị mật độ nhỏ hơn 5, cấp độ 2 với giá trị mật độ từ 5-10, cấp độ 3 với giá trị mật độ từ 10-15, cấp độ 4 với giá trị mật độ từ 15-20 và cấp độ 5 với giá trị mật độ lớn hơn 20.

Như vậy, các tuyến đường trên địa bàn nghiên cứu phục vụ mục đích phân vùng giá trị đất đai gồm 18 loại đường theo phương pháp phân hạng tính điểm. Loại đường trong hệ thống đường tại thị trấn Trâu Quỳ có 9 loại: đường loại 3, đường loại 7, đường loại 8, đường loại 11, đường loại 12, đường loại 13, đường loại 15, đường loại 16 và đường loại 17. Các khu vực thuộc nhóm đường loại 8 chiếm tỉ lệ rất lớn (82,3%), các khu vực thuộc nhóm đường loại 15 chiếm tỉ lệ nhỏ (4,7%), trong khi các khu vực thuộc nhóm đường còn lại chiếm tỉ lệ không đáng kể. Tỉ lệ phân bố mật độ mạng lưới đường sá chủ yếu ở mức trung bình và cao (84%) trong khi đó tỉ lệ phân bố mật độ mạng lưới đường sá ở mức rất thấp và thấp chiếm không đáng kể, dưới 5% (Hình 2).

3.1.3. Yếu tố môi trường

Yếu tố môi trường được đánh giá thông qua khoảng cách đến đất bãi rác thải và khoảng cách đến khu công nghiệp. Số liệu của hai yếu tố này được trích xuất từ bản đồ hiện trạng sử dụng đất và được thực hiện bằng cách tạo các vùng đệm theo khoảng cách 100m tham khảo từ Quy chuẩn Quy hoạch Việt Nam (Bộ Xây dựng, 2008). Theo đó, các đối tượng nằm trong khoảng

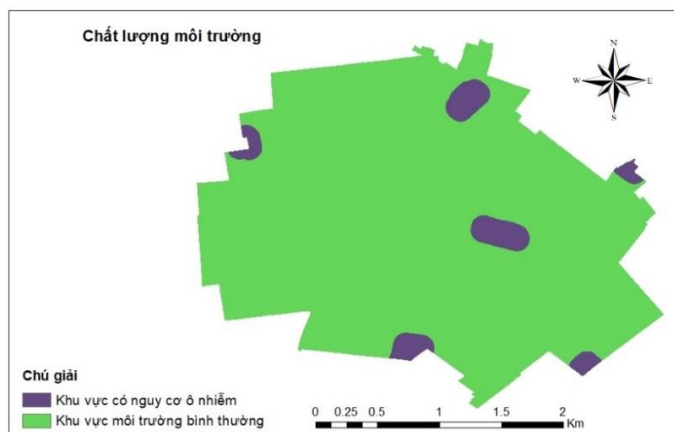
cách 100m được cho là có nguy cơ ô nhiễm và phân cấp giá trị -1, trong khi các đối tượng nằm ngoài khoảng cách này được cho là khu vực bình thường và phân cấp giá trị 0.

Tại thị trấn Trâu Quỳ, diện tích những khu vực môi trường có nguy cơ ô nhiễm chiếm không đáng kể so với tổng diện tích của thị trấn với 4,7%, trong khi đó diện tích những khu vực môi trường bình thường chiếm chủ yếu với 95,3% (Hình 3).

3.1.4. Kết quả mô hình hồi quy

Phân tích hồi quy tuyến tính đa biến được thực hiện bằng phương pháp ENTER với kết quả hệ số hiệu chỉnh R^2 của mô hình = 0,87. Điều này có nghĩa là 87% sự biến thiên của giá đất ở tại đô thị của thị trấn được giải thích bởi các biến trong mô hình. Kiểm định ANOVA trong mô hình với hệ số sig. < 0,01 chứng tỏ mô hình có ý nghĩa thống kê. Kết quả phân tích hồi quy được thể hiện ở bảng 2.

Bảng trong số chín biến độc lập của mô hình có ý nghĩa thống kê với độ tin cậy 99%. Kết quả hệ số hồi quy β cho thấy, khi giá trị loại đường tiếp giáp tăng thêm 1 đơn vị, giá đất ở tại đô thị của thị trấn sẽ tăng 4,1 triệu đồng/m² và ngược lại. Hệ số của các biến khoảng cách đều mang dấu âm cho thấy, càng xa các tiện ích thì giá đất lại càng giảm. Dấu dương của biến G_ONHIEM trong công thức giá đất thể hiện quan hệ nghịch bởi việc phân cấp biến này theo giá trị âm. Khi mật độ mạng lưới đường sá tăng 1 đơn vị, giá đất ở tại đô thị của thị trấn sẽ tăng 1,03 triệu đồng/m² và ngược lại.



Hình 3. Chất lượng môi trường tại thị trấn Trâu Quỳ

Bảng 2. Hệ số hồi quy mô hình giá đất ở tại đô thị của thị trấn Trâu Quỳ

Mô hình	Hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa		Hệ số hồi quy chuẩn hóa	t	Sig.
	β	Sai số chuẩn	β_s		
(Hằng số)	28.434,681	2.771,724		10,259	0,000
LOAI_DUONG	4.131,345	76,946	0,723	53,691	0,000
KC_DUONG	-1.884,280	391,516	-0,066	-4,813	0,000
KC_UBND	-3.182,415	496,341	-0,182	-6,412	0,000
KC_CHO	-4.011,904	416,750	-0,228	-9,627	0,000
KC_TRUONG	-4.760,930	488,193	-0,163	-9,752	0,000
KC_YTE	-1.123,776	419,863	-0,055	-2,677	0,008
G_HO	1.193,068	731,734	0,022	1,630	0,106
G_ONHIEM	2.657,582	1.853,708	0,019	1,434	0,154
MD_DUONG	1.036,204	410,774	0,044	2,523	0,013
Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	38752919155,262	9	4305879906,140	657,989	0,000
Residual	778735883,497	119	6543999,021		
Total	39531655038,760	128			

Theo kết quả của hệ số hồi quy chuẩn hóa (β_s), loại đường tiếp giáp ($\beta_s = 0,723$) là yếu tố có mức độ ảnh hưởng rất cao đến giá đất ở tại đô thị của thị trấn. Các yếu tố khoảng cách đến chợ ($\beta_s = -0,228$), khoảng cách đến trường ($\beta_s = -0,163$) và khoảng cách đến UBND ($\beta_s = -0,182$) có ảnh hưởng ở mức độ cao đến giá đất ở tại đô thị của thị trấn. Yếu tố gần hồ ($\beta_s = 0,022$) và gần khu vực ô nhiễm ($\beta_s = 0,019$) có ảnh hưởng ở mức độ thấp đến giá đất ở tại đô thị của thị trấn và không có ý nghĩa thống kê. Kết quả này có điểm tương đồng với một số tác giả khác (Nguyễn Quỳnh Hoa & Nguyễn Thạch, 2013; Phạm Thế Trinh & cs., 2020) khi chỉ ra loại đường giao thông tiếp giáp với đất là một trong những yếu tố quan trọng nhất tác động đến giá đất. Tuy nhiên với mục đích là xây dựng vùng giá đất nên nghiên cứu này không phân tích các yếu tố cá biệt của thửa đất.

3.2. Kết quả xác định vùng giá đất ở tại đô thị của thị trấn Trâu Quỳ

Định giá đất hàng loạt được thực hiện đối với một số lượng lớn các đối tượng điểm cơ sở. Các điểm cơ sở này được phân bố ngẫu nhiên theo mật độ khoảng cách tối thiểu là 5m trên nền dữ liệu đất ở đô thị của khu vực thị trấn Trâu Quỳ. Quá trình định giá hàng loạt thực

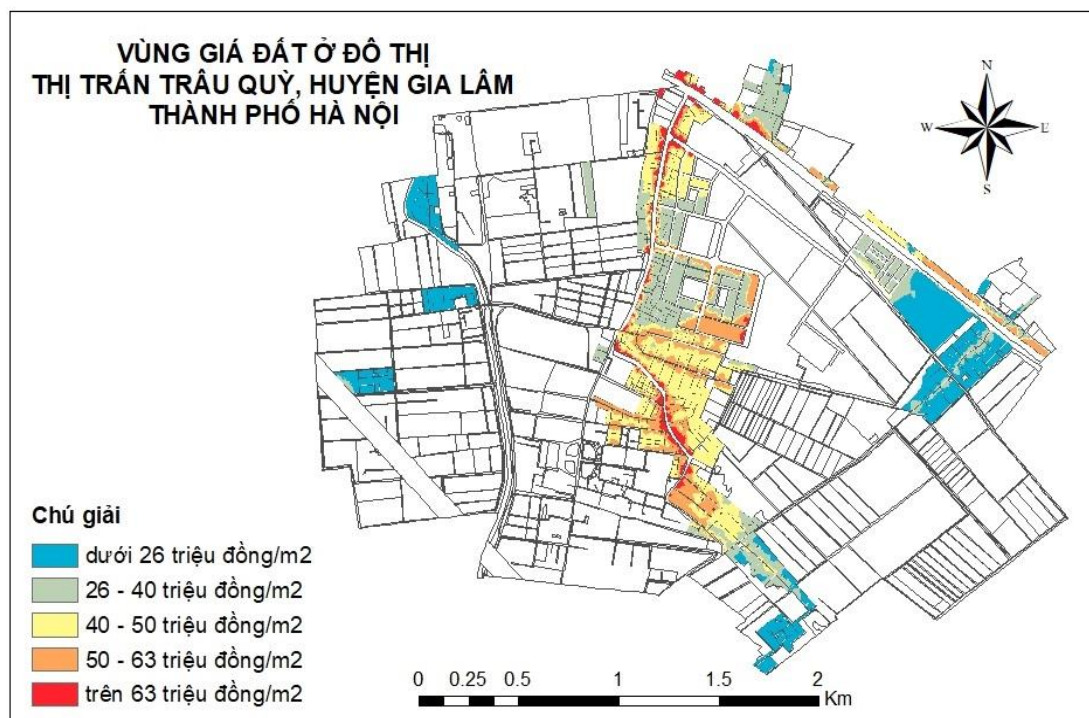
hiện cho 6.427 điểm theo các bước gán các giá trị của yếu tố ảnh hưởng lên các điểm cơ sở trên và tính giá đất cho các điểm đó bằng công thức giá đất thu được từ kết quả phân tích hồi quy.

Kết quả sau khi phân tích nội suy và phân khoảng tự nhiên là hình thành 5 tiểu vùng giá đất ở tại đô thị thị trấn Trâu Quỳ, thể hiện ở hình 4.

Dựa theo bản đồ vùng giá đất ở tại đô thị đã xây dựng, khu vực thị trấn Trâu Quỳ được chia theo 5 tiểu vùng giá đất với tiểu vùng có giá đất rất thấp dao động dưới 26 triệu đồng/m² và tiểu vùng có giá đất rất cao dao động trên 63 triệu đồng/m².

Có thể dễ dàng thấy những tiểu vùng có giá đất cao nhất thuộc những khu vực nằm dọc theo trục đường Ngô Xuân Quảng của thị trấn. Đây là tuyến đường chính có sự tập trung của trung tâm hành chính (UBND huyện Gia Lâm), chợ Trâu Quỳ. Khu vực gần Học viện Nông nghiệp Việt Nam có sự phân bố giá trị đất ở mức cao. Điều này thể hiện mức độ ảnh hưởng không nhỏ của yếu tố quy mô cấp đại học đến những khu vực lân cận. Những tiểu vùng có giá đất thấp là những khu vực giáp ranh địa giới hành chính của thị trấn, có khoảng cách xa đối với khu vực trung tâm thị trấn.

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở và mô hình xác định vùng giá đất tại thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội



Hình 4. Bản đồ vùng giá đất ở tại đô thị thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội

4. KẾT LUẬN

Giá đất ở đô thị tại thị trấn Trâu Quỳ chịu ảnh hưởng bởi 9 yếu tố, trong đó loại đường tiếp giáp có ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất, tiếp đến là các yếu tố khoảng cách đến chợ, khoảng cách đến ủy ban nhân dân và khoảng cách đến trường học. Nghiên cứu phân loại đất ở đô thị của thị trấn thành 5 tiểu vùng giá đất với tiểu vùng khoảng giá đến từ dưới 26 triệu đồng/m² và tiểu vùng có giá đất trên 63 triệu đồng/m². Kết quả nghiên cứu cung cấp thông tin tham khảo về vùng giá đất, góp phần hỗ trợ các nhà quản lý trong quy hoạch và quản lý đất đai cũng như dự báo giá đất cho các nhà đầu tư. Nghiên cứu cũng đề xuất sử dụng mô hình giá đất kết hợp giữa công cụ GIS và phân tích hồi quy nhằm thực hiện định giá đất hàng loạt phục vụ cho công tác xây dựng bảng giá đất hàng năm ở địa phương, công tác quản lý thị trường quyền sử dụng đất và bất động sản. Để áp dụng mô hình này và xác định được vùng giá đất tiệm cận giá thị trường đòi hỏi phải xây dựng cơ sở dữ liệu lưu trữ thông tin về các giao dịch đất đai một cách hệ thống, đầy đủ và cập nhật.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Châu Hoàng Thân (2013). Bất cập liên quan đến giá đất tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất. Tạp chí Khoa học, Trường Đại học Cần Thơ. 26: 47-54.
- Demetriou D. (2016). The assessment of land valuation in land consolidation schemes: the need for a new land valuation framework. Land Use Policy. 54: 487-498.
- Gall J. (2006). Future of value maps in European context. XXIII International FIG Congress: Shaping the change.
- Lê Khương Ninh (2011). Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất vùng ven đô thị ở đồng bằng sông Cửu Long. Tạp chí Phát triển Kinh tế. 254: 11-17.
- Li J. & Heap A.D. (2008). A Review of Spatial Interpolation Methods for Environmental Scientists, Geoscience Australia. Australian Geological Survey Organisation. 68(23): 154.
- Ma J., Cheng J.C., Jiang F., Chen W. & Zhang J. (2020). Analyzing driving factors of land values in urban scale based on big data and non-linear machine learning techniques. Land Use Policy. 94.
- Nguyễn Phi Sơn (2015). Nghiên cứu phương pháp xây dựng bản đồ vùng giá trị đất khu vực đất phi nông nghiệp ở đô thị bằng mô hình thống kê và công nghệ GIS. Đề tài Khoa học và Công nghệ cấp Bộ mã số TNMT.07.31.

- Nguyễn Quỳnh Hoa & Nguyễn Thạch (2013). Định giá đất hàng loạt bằng mô hình hồi quy. *Phát triển Kinh tế*. 269: 11-19.
- Nguyễn Quỳnh Hoa (2015). Ứng dụng phương pháp thẩm định giá hàng loạt trong quản lý Nhà nước về đất đai. *Tạp chí Phát triển và Hội nhập*. 22(23): 32-40.
- Nguyễn Thị Yến (2011). Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh năm 2011. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ*. 98(10): 69-74.
- Nzau B.M. (2004). Modelling the influence of urban sub-centres on spatial and temporal urban land value patterns: Case study of Nairobi, Kenya. *ITC*.
- Phạm Thế Trịnh, Nguyễn Bá Long, Phạm Quý Giang & Phạm Thị Thanh Mừng (2020). Một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*. 1: 162-170.
- Tabachnick B.G. & Fidell L.S. (2007). *Using multivariate statistics*, 5th ed. Boston, MA: Allyn & Bacon/Pearson Education.
- Topcu M. & Kubat A.S. (2009). The analysis of urban features that affect land values in residential areas. *Proceedings of the 7th International Space Syntax Symposium*. 26(1): 1-9.
- Trịnh Hữu Liên & Hoàng Văn Hùng (2013). Xây dựng vùng giá trị đất đai. Nhà xuất bản Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn.
- UBND thị trấn Trâu Quỳ (2020). Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2020 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2021.