

# NGHIÊN CỨU CÁC YẾU TỐ TỰ NHIÊN ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT ĐÔ THỊ

Thái Thị Quỳnh Như

*Khoa Địa lý,*

*Đại học Khoa học Tự nhiên - ĐHQG Hà Nội*

## LỜI NÓI ĐẦU

Đô thị là một bộ phận cấu thành xã hội, quá trình hình thành và phát triển các đô thị ở Việt Nam, gắn liền với lịch sử dân tộc. Đây là những trung tâm chính trị, văn hoá, kinh tế, xã hội của toàn bộ đất nước. Các đô thị này là nguồn động lực thúc đẩy sự phát triển của đất nước, nhằm phát huy triệt để nguồn lao động, nguồn tài nguyên thiên nhiên, phục vụ cho lợi ích cộng đồng.

Chính vì những lý do trên mà thị trường bất động sản ở đô thị thường diễn biến dần phức tạp, mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá bất động sản nói chung và giá đất nói riêng là rất lớn. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất phụ thuộc rất nhiều vào mục đích sử dụng mà trong đó đất được sử dụng vào mục đích để ở nói chung và đất đô thị nói riêng là một trong 6 nhóm đất được chia theo Luật đất đai hiện hành.

## 1. ĐẶC ĐIỂM CỦA GIÁ ĐẤT ĐÔ THỊ.

- Có mức giá đất cao nhất tại trung tâm kinh doanh, càng xa trung tâm, giá đất càng giảm
- Giá đất đô thị luôn biến động và tăng lên do "cầu" luôn luôn lớn hơn "cung".

- Giá đất đô thị có độ nghiêng từ trung tâm kinh doanh dịch vụ, dân cư. . Độ nghiêng giá đất giảm dần theo thời gian và không gian

- Giá đất được hình thành theo phạm vi hẹp sau đó lan rộng theo thời gian và không gian.

## 2. CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở

### 1. Quan hệ cung cầu

Quan hệ cung cầu là yếu tố động nhất và ảnh hưởng mạnh mẽ đến giá đất, làm cho giá đất luôn luôn biến động. Tại thị trường đất Việt Nam, cung về đất có hạn song cầu về đất lại thường tăng (sức sản xuất thì vô hạn và dân số ngày nay càng tăng). Do đó dưới tác động của quy luật cung cầu, giá đất có xu hướng ngày càng tăng

### 2 Khả năng sinh lợi

Khả năng sinh lợi là một nhân tố tổng hợp, có ảnh hưởng lớn đến giá đất. Trong cùng một mục đích sử dụng khả năng sinh lợi cũng khác nhau do sự ảnh hưởng của các yếu tố : Quy hoạch, loại đô thị, vị trí, lãi suất ngân hàng, yếu tố môi trường, yếu tố tự nhiên (loại đô thị, loại đường phố, vị trí của BDS trên đường phố, độ rộng mặt tiền, hình thể của thửa đất...). Ngoài ra giá đất còn bị ảnh hưởng bởi một số các yếu tố khác như: lạm phát, tình trạng kinh tế của người bán, tâm lý, sở thích...

## 2. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

Loại đô thị và vị trí của đô thị trên vùng lãnh thổ.

Đường phố loại 1				Đường phố loại 3			
Tên đường (vị trí A)	Hệ số	Tên đường (vị trí B)	Hệ số	Tên đường (vị trí A)	Hệ số	Tên đường (vị trí B)	Hệ số
Tôn Đức Thắng	2.47	Tây Sơn	2.62	Nguyễn Hồng	3.48	N. Phong Sắc	2.96
Phố Huế	2.60	Ng. L. Bằng	3.03	Đường Láng	2.89	Cao Tốc	1.72
Nguyễn Du	2.51	Lê Văn Hưu	2.49	Thái Thịnh	2.94	Quốc Lộ 32	3.04
Bà Triệu	2.11	Quán Thánh	6.60	Đê la Thành	4.50	Thanh Nhan	1.87
Kim Mã	1.60			H. Hoa. Thám	1.74	Kim Ngưu	3.10
TB	2.47	TB	2.71	Lạc L. Quân	1.42		
Đường phố loại 2				Tô Ngọc Vân	1.53		
Khâm Thiên	2.23	Quốc Lộ 32	2.98	Tây Hồ	1.53		
Thái Hà	3.80	Nghi Tâm	0.94	H. Quốc Việt	3.09		
Lăng Ha	3.60	Trương Chinh	2.81	TB	3.10	TB	2.71
Thuy Khuê	1.54	Chùa Bộc	4.51	Đường phố loại 4			
Yên Phụ	1.60	N. Công Trứ	4.40	Tân Mai	2.42	Đê La Thành	2.43
Đại Cồ Việt	1.67	Đại La	1.30			Đường 69	4.61
Trần Khát Chân	2.92	Minh Khai	1.81			Trung Hoà	3.88
Bạch Mai	2.16	Đội Cấn	2.63			An dương	2.16
		Ngọc Khánh	2.34				
TB	2.94		2.69	TB	2.42	TB	2.71

*Hệ số chênh lệch giữa giá đất ở các vị trí khác nhau trong ngõ so mặt đường*

Đường phố	Mặt	0 - 50	50-100	100-200	200-300	>300m
Khâm Thiên	1.0	0.45	0.30	0.23	0.16	0.14
Tôn Đức	1.0	0.71	0.54	0.51	0.39	0.21
Thái Thịnh	1.0	0.53	0.33	-	0.10	-
Láng	1.0	-	0.39	0.24	-	-
La Thành	1.0	0.58	-	0.24	0.17	0.06
Đội Cấn	1.0	0.75	0.40	-	-	-
Nguyễn Trãi	1.0	0.91	0.34	-	-	-
TB	1.0	0.66	0.38	0.31	0.21	0.14

Quy luật biến thiên giá đất theo điểm.

*Hệ số chênh lệch giá đất theo điểm*

Đường phố	Vị trí 1	2-2.5 m	2.5-3 m	Hệ số theo QĐ
Tôn Đức Thắng	1.0	0.30	0.63	0.24
Nguyễn Trãi	1.0	0.18	0.47	0.24
Phố Huế	1.0	0.18	0.21	0.24
Thuy Khuê	1.0	0.20	0.37	0.24
Nghi Tâm	1.0	0.42	0.49	0.24
Đôi Cấn	1.0	0.24	0.29	0.24
Hoàng Hoa Thám	1.0	0.24	0.34	0.24

Các yếu tố tự nhiên khác tác động đến giá đất .

*Bảng hệ số chênh lệch về hình thể thửa đất*

Đường Phố	Loại đường	Vị trí	Hình thể	Giá bán	Hệ số
Tôn Đức Thắng	1A	VT3	Thang	2.791	0.54
Yên Phú	2A	VT1	Thang	5.710	0.69
La Thành	3A	VT1	Thang	9.978	0.89
Trương Định	3A	VT3	Thang	1.854	0.72
Kim Ngưu	3B	VT1	Thang	9.210	0.78
Nghi Tâm	2B	VT1	Chữ L	8.230	0.48
Kim Mã	1A	VT1	Thang	15.670	0.64

### 3. KẾT LUẬN

1. Giá chuyển nhượng 1m<sup>2</sup> đất tại các vị trí trên các loại đường phố không phản ánh đúng so với giá thị trường (giá đất ban hành theo quy định của UBNDTP Hà Nội thường thấp hơn rất nhiều lần so với giá thực tế).

2. Sự phân loại về giá đất tại 3 vị trí: 2, 3, 4 (ở hai mức A, B) theo quyết định số 3519 của UBNDTP Hà Nội trên thực tế chưa đúng với giá của thị trường. Nên chăng cần quy định một cách chi tiết hơn về các mức giá đối với các BĐS ở vị trí mặt tiền.

3. Việc phân loại đường phố không chỉ phụ thuộc vào độ rộng của mặt phố mà còn phụ thuộc vào mức độ trung tâm của đường phố. Thực tế vẫn tồn tại một số đường chưa phù hợp với sự phân loại của UBND

thành phố Hà Nội như : đường Kim Mã đây là đường phố loại 1, mức A, nhưng với thực tế thị trường chỉ nên phân thành đường phố loại 1 ở mức B. Đường Quán Thánh thuộc đường phố loại 1, mức B, nhưng với giá trị thực tế của nó có thể phân thành đường phố loại 1, mức A, . Ngoài ra, còn có một số các đường phố khác cũng cần được xem xét và điều chỉnh lại như: đường Thụy Khuê, Yên Phụ, Đại Cồ Việt, Nghi Tàm, Chùa Bộc, Nguyễn Công Trứ, Đại La, Minh Khai, La Thành, . . .