



BIẾN ĐỘNG GIÁ ĐẤT ĐÔ THỊ TRONG GIAI ĐOẠN 2017–2020: TRƯỜNG HỢP NGHIÊN CỨU TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Dương Quốc Nôn*, Nguyễn Hữu Ngữ, Lê Hữu Ngọc Thanh, Trịnh Ngân Hà, Ngô Thị Tuyết Nhung

Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế, 102 Phùng Hưng, Huế, Việt Nam

* Tác giả liên hệ: Dương Quốc Nôn <duongquocnon@huaf.edu.vn>

(Ngày nhận bài: 10-6-2021; Ngày chấp nhận đăng: 27-8-2021)

Tóm tắt. Bài báo này đã phân tích được diễn biến của thị trường quyền sử dụng đất ở đô thị trong giai đoạn 2017–2020 cũng như đánh giá tác động của dịch Covid-19 đến thị trường bất động sản trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Kết quả nghiên cứu đã cho thấy, giá đất ở tại đô thị có xu hướng tăng liên tục từ năm 2017 đến năm 2019 và giảm xuống vào năm 2020 khi dịch Covid-19 xuất hiện. Tỷ lệ tăng giá bình quân của giai đoạn 2017–2018 và 2018–2019 tương ứng với 80%/ năm và 50%/ năm. Từ giai đoạn 2019–2020, giá đất giảm rõ rệt với mức giảm bình quân khoảng -11%. So với năm 2017, giá đất năm 2020 tăng từ 100–160%, tương đương từ 25%–40%/năm. Độ lớn của giá đất có mối liên hệ rõ ràng với tỷ lệ tăng giá bình quân trong giai đoạn nghiên cứu. Những thửa đất có mức giá ≤ 16 triệu đồng/m² có tỷ lệ tăng giá cao hơn rõ rệt so với những thửa có giá > 16 triệu đồng/m². Khi thị trường tăng mạnh và có dấu hiệu “bong bóng”, chính sách tín dụng của Nhà nước, sự giám sát chặt chẽ các hoạt động môi giới, kinh doanh bất động sản của chính quyền địa phương là giải pháp kiểm soát thị trường hiệu quả.

Từ khóa: bất động sản, Covid-19, Đà Nẵng, đất nền

Urban land price changes in the period of 2017–2020: case study in Da Nang city

Duong Quoc Non*, Nguyen Huu Ngu, Le Huu Ngoc Thanh, Trinh Ngan Ha, Ngo Thi Tuyet Nhung

University of Agriculture and Forestry, Hue University, 102 Phung Hung St., Hue, Vietnam

* Correspondence to Duong Quoc Non <duongquocnon@huaf.edu.vn>

(Received: Jun 10, 2021; Accepted: August 27, 2021)

Abstract. This study aimed at clarifying the situation of the urban land use rights market in Da Nang city in the period of 2017–2020, as well as assessed the impact of the Covid-19 pandemic on the real estate market in Da Nang city. The research results have shown that, the price of residential land in urban areas increased continuously from 2017 to 2019 and decreased when appearing the Covid-19 epidemic in 2020. The average rate of increasing prices in the period of 2017 – 2018 and 2018 – 2019 corresponded with 80%/year, and

50%/year. Since the period of 2019–2020, land prices have decreased markedly with -11%/year on average. In comparison with 2017, land price in 2020 increases from 100 to 160%, equivalent to an average of 25–40%/year. The magnitude of land price has a significant relationship with the rate of increasing price during the study period. Land plots have smaller or equal to 16 million VND/m² price which have a higher rate of increasing price than those priced greater than 16 million VND/m². When the land market increases strongly, and signs of a “bubble”, the State’s credit policy, and the supervision of the local government on real estate brokerage and trading activities are effective solutions to control the market.

Keywords: real estate, Covid-19, Da Nang, land plot

1 Đặt vấn đề

Giá đất là giá trị quyền sử dụng đất, là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định [1], hay nói cách khác là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất. Giá đất thường biến động theo từng giai đoạn lịch sử cụ thể, phụ thuộc vào nhiều yếu tố như: cung, cầu, các yếu tố về kinh tế, chính trị, xã hội, tâm lý, đặc điểm cá biệt của đất đai (pháp lý, khả năng sinh lời v.v.). Trong giai đoạn 2017–2020, kinh tế thế giới cũng như kinh tế Việt Nam có nhiều biến động đáng kể, đặc biệt là sự xuất hiện của đại dịch Covid-19 vào cuối năm 2019 đã làm kiệt quệ nền kinh tế, tài chính thế giới [2]. Hệ quả là, thị trường, giá cả đất đai cũng bị tác động mạnh mẽ [3]. Thị trường bất động sản năm 2017 của Việt Nam có nhiều tín hiệu tích cực, hầu hết các phân khúc đều tăng trưởng, nguồn cung vẫn tăng mạnh và số lượng giao dịch khá đều so với cùng kỳ, thị trường bất động sản đón nhận dòng vốn ngoại tăng cao, 19,2 tỷ USD vốn FDI, tăng gần 55% so với cùng kỳ trước đó [4]. Năm 2018, thị trường bất động sản tiếp tục phát triển mạnh do có nhiều nhân tố kinh tế vĩ mô thuận lợi như tăng trưởng kinh tế vĩ mô tăng 6,5–6,7%, lạm phát tăng khoảng 4%, tổng đầu tư phát triển khoảng 33–34% GDP [5]. Trong năm này, lĩnh vực bất động sản thu hút gần 6,6 tỷ USD đầu tư nước ngoài và là lĩnh vực đứng thứ hai về thu hút vốn FDI và cũng tăng gấp đôi so với năm trước. Năm 2019 được đánh giá là năm thị trường có nhiều ảnh hưởng từ chính sách, quy định mới. Các thành phố lớn, các địa phương đang chú trọng rà soát toàn bộ các dự án sai phạm để sớm cấp phép cho những dự án đủ điều kiện phát triển và mở bán. Thị trường bất động sản đã không xuất hiện hiện tượng “bong bóng” và đã có dấu hiệu sụt giảm cả về nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở và số lượng giao dịch [6]. Năm 2020, trong bối cảnh kinh tế khó khăn vì dịch Covid-19, bất động sản Việt Nam cũng bị ảnh hưởng nghiêm trọng, đặc biệt là các phân khúc bất động sản bán lẻ, cho thuê, kinh doanh lưu trú, nghỉ dưỡng. Dòng vốn đầu tư nước ngoài sụt giảm, hàng loạt khách sạn phải đóng cửa, phân khúc căn hộ bán suy yếu [7]. Cùng với xu thế chung của thị trường toàn quốc, bất động sản ở khu vực miền Trung cũng biến động mạnh mẽ, đặc biệt là ở các đô thị ven biển như thành phố Nha Trang, thành phố Đà Nẵng, thành phố Hội An, thành phố Huế v.v. Đã có rất nhiều bản tin đề cập đến những đợt tăng giá của thị trường đất nền ở khu vực miền Trung

cũng như tác động của đại dịch Covid-19 đến thị trường này, tuy nhiên, chưa có công trình nghiên cứu khoa học nào về diễn biến thị trường bất động sản nói chung cũng như thị trường đất đai nói riêng trong những năm gần đây ở khu vực miền Trung được công bố.

Thành phố Đà Nẵng là một trong những đô thị lớn ở miền Trung, có thị trường bất động sản rất sôi động, thu hút nhiều nhà đầu tư trong nước và quốc tế, có thể nói là thị trường bất động sản đại diện cho khu vực ven biển ở miền Trung. Sau sự kiện Tuần lễ cấp cao APEC 2017, bất động sản Đà Nẵng đã thu hút sự chú ý của nhiều chủ đầu tư, tập đoàn lớn, từ đó sẽ kéo theo sự gia tăng về giá trị bất động sản nơi đây trong những năm tiếp theo. Tuy nhiên, khi đại dịch Covid-19 xuất hiện, nền kinh tế của thành phố Đà Nẵng chịu tác động nghiêm trọng, đặc biệt là ngành du lịch. Tổng thiệt hại trực tiếp của ngành du lịch Đà Nẵng trong Quý I/2020 khoảng hơn 1.859 tỷ đồng, lũy kế đến quý II/2020 khoảng 5.672 tỷ đồng [8], kinh tế thành phố Đà Nẵng có tốc độ tăng trưởng -9,7% [9], kéo theo sự sụt giảm mạnh mẽ của thị trường bất động sản. Nhóm tác giả đã tiến hành nghiên cứu diễn biến giá đất ở tại một số khu vực trên địa bàn thành phố Đà Nẵng trong giai đoạn từ năm 2017 đến năm 2020 để làm rõ sự biến động của thị trường đất ở đô thị, đặc biệt là khi đại dịch Covid-19 xuất hiện ở thành phố này nói riêng cũng như tại khu vực miền Trung nói chung. Đồng thời, nghiên cứu này cũng đã phân tích một số yếu tố tác động đến giá đất ở đô thị của thành phố Đà Nẵng trong giai đoạn 2017–2020.

2 Tổng quan về vấn đề nghiên cứu

2.1 Thị trường quyền sử dụng đất, giá đất

Theo Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013 và Luật Đất đai năm 2013, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý [1]. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất [1]. Trong quá trình sử dụng, người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình khi đủ kiện theo quy định của pháp luật. Vì vậy, hình thành nên thị trường quyền sử dụng đất. Giá đất là giá trị quyền sử dụng đất, là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định [1], cũng có thể nói là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất. Giá đất là thành phần của giá đầu vào trong mọi hoạt động sản xuất, dịch vụ. Thị trường quyền sử dụng đất có vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy huy động vốn đầu tư, thúc đẩy sản xuất phát triển, tăng thu ngân sách nhà nước, mở rộng các thị trường, góp phần ổn định kinh tế – xã hội [10].

2.2 Vai trò của Nhà nước trong quản lý thị trường quyền sử dụng đất

Nhà nước tạo lập môi trường pháp lý cho thị trường quyền sử dụng đất: Trong nền kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước, hoạt động của thị trường được điều chỉnh bằng pháp luật và pháp luật tạo môi trường pháp lý cho sự phát triển của thị trường. Đối với thị trường

quyền sử dụng đất, yếu tố pháp luật có tính chất quy định sự hình thành và phát triển. Hệ thống pháp luật quy định điều kiện thực hiện, phạm vi, nội dung v.v. của các giao dịch về chuyển nhượng, đồng thời hệ thống pháp luật còn hướng dẫn thực hiện các giao dịch đó [11]. Nhà nước cân đối quỹ đất (nguồn cung đất) thông qua quy hoạch sử dụng đất: Nhà nước quản lý đất đai thông qua quy hoạch và pháp luật [1]. Thông qua quy hoạch sử dụng đất, Nhà nước quyết định quỹ đất cho các nhu cầu của phát triển kinh tế - xã hội, trong đó, có quỹ đất cho mục đích để ở. Nhà nước quy định nguyên tắc, phương pháp định giá: Luật Đất đai 2013 của Việt Nam quy định, Nhà nước quyết định Khung giá đất, Bảng giá đất, các nguyên tắc và phương pháp xác định giá đất [1]. Nhà nước thực hiện các chính sách vĩ mô, chính sách thuế, tín dụng để điều tiết thị trường bất động sản: Luật Kinh doanh bất động sản 2014 có quy định, Nhà nước có cơ chế, chính sách bình ổn thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng [11]. Do đó, tùy thuộc vào đặc điểm thị trường trong từng giai đoạn, Nhà nước có các chính sách khác nhau để định hướng thị trường quyền sử dụng đất, đặc biệt là chính sách về thuế, tín dụng [12].

2.3 Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

– Yếu tố kinh tế: Kinh tế tăng trưởng ổn định giúp thu nhập và tiêu dùng của dân cư tăng lên, làm đa dạng, phong phú nhu cầu sử dụng đất, làm tăng khả năng sinh lợi của đất và ngược lại, khi kinh tế khủng hoảng, nhu cầu về đất giảm xuống do khả năng thanh toán không đảm bảo, khả năng sinh lời thấp. Khủng hoảng kinh tế thế giới, đại dịch Covid-19 đã cho thấy rõ sự tác động của kinh tế đến thị trường quyền sử dụng đất.

– Đầu tư công của Nhà nước: Đầu tư công của Nhà nước thúc đẩy chi tiêu, làm bệ đỡ chính cho tăng trưởng kinh tế [13], hạ tầng kinh tế - xã hội là một trong sáu đối tượng chính của đầu tư công [14]. Có thể thấy, đầu tư công góp phần làm hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội, đẩy mạnh các hoạt động đầu tư vào đất, làm tăng khả năng sinh lời của đất đai.

– Yếu tố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Tại Điều 14 của Luật Đất đai năm 2013 quy định, Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất [1]. Có thể thấy, thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Nhà nước quyết định quỹ đất cho các nhu cầu của phát triển kinh tế - xã hội, trong đó, có quỹ đất cho mục đích để ở. Ngoài ra, quy hoạch sử dụng đất còn quyết định đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất và có ảnh hưởng đến việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Do vậy, quy hoạch sử dụng đất là một trong những yếu tố quan trọng làm thay đổi giá đất.

– Yếu tố pháp lý: Theo quy định tại Thông tư 24/2014/TT-BTNMT về hồ sơ địa chính do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành, tình trạng pháp lý của thửa đất gồm quy định về quyền sử dụng đất, quyền quản lý đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất [15]. Có thể thấy,

pháp lý của thửa đất quyết định quyền lợi, nghĩa vụ của người sử dụng đất, quyết định mục đích sử dụng đất, tác động sâu sắc đến giá trị của quyền sử dụng đất khi tham gia vào thị trường bất động sản.

3 Phương pháp nghiên cứu

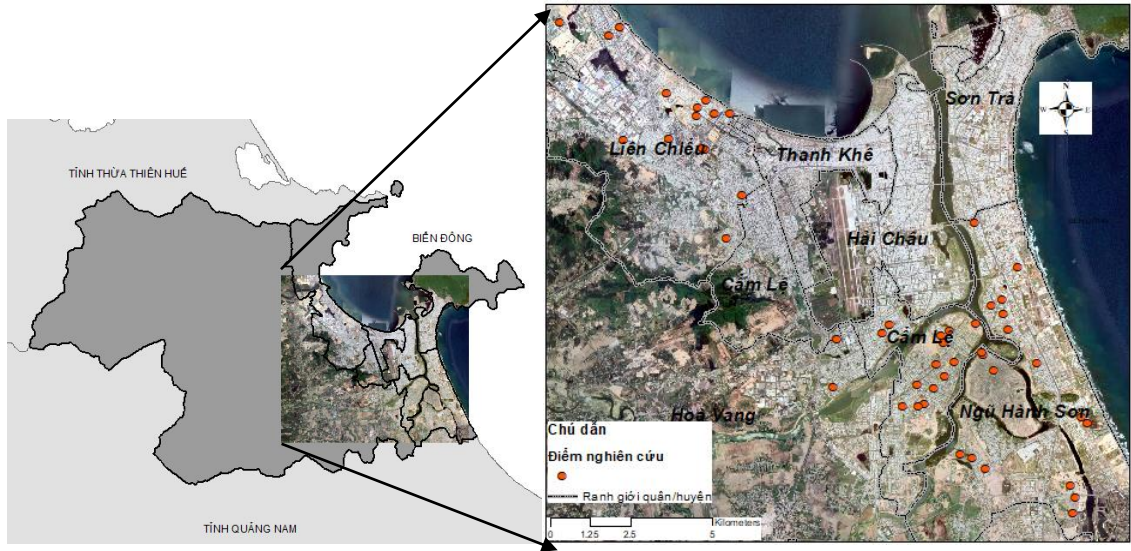
3.1 Phương pháp thu thập số liệu

Số liệu thứ cấp

Kết quả thống kê đất đai năm 2020, thực trạng phát triển kinh tế - xã hội qua các năm của thành phố Đà Nẵng, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, các văn bản có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản v.v. được thu thập, chọn lọc và kế thừa từ các cơ quan quản lý nhà nước như Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, Cục Thống kê thành phố Đà Nẵng, website của UBND thành phố Đà Nẵng.

Số liệu sơ cấp

Để thu thập dữ liệu đánh giá sự biến động của giá đất ở tại đô thị, nghiên cứu này đã tiến hành theo dõi các giao dịch đất đai thông qua các nhà môi giới bất động sản đang hoạt động trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Các thửa đất được lựa chọn phải thỏa mãn tiêu chí là có phát sinh giao dịch thành công tối thiểu một lần/năm trong suốt giai đoạn từ năm 2017 đến năm 2020 và có sự tham gia của các nhà môi giới bất động sản. Thông qua tiêu chí này, nghiên cứu đã chọn lọc được 50 thửa đất từ 40 nhà môi giới bất động sản đang hoạt động liên tục trong giai đoạn 2017–2020 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng để đưa vào phân tích. Toàn bộ 50 thửa đất được chọn lọc và theo dõi giá cả giao dịch đều là những thửa đất được giao dịch nhiều lần trong suốt giai đoạn nghiên cứu, chủ yếu tập trung tại 3 quận có diện tích đất ở tại đô thị lớn nhất của thành phố Đà Nẵng là Liên Chiểu, Cẩm Lệ và Ngũ Hành Sơn (Hình 2). Những thửa đất không có giao dịch trong năm thuộc giai đoạn nghiên cứu không được đưa vào kết quả của bài báo này. 50 thửa đất theo dõi giá giao dịch phân bố ở ba quận là Ngũ Hành Sơn (15 thửa), Liên Chiểu (16 thửa) và Cẩm Lệ (19 thửa). Vị trí của các thửa đất được định vị tọa độ vị trí để đưa vào xử lý, trình bày bản đồ. Bên cạnh phỏng vấn dữ liệu về giá và đặc điểm của bất động sản, nghiên cứu này cũng điều tra các yếu tố tác động mạnh mẽ đến thị trường đất đai ở thành phố Đà Nẵng trong giai đoạn 2017–2020.



Hình 1. Vị trí các thửa đất theo dõi giá bán trong giai đoạn 2017–2020

3.2 Phương pháp xử lý số liệu

Xử lý giá giao dịch của các thửa đất

Đối với những thửa đất được giao dịch nhiều lần trong năm, nghiên cứu này đã tiến hành tính giá cả trung bình của năm đó để đưa vào phân tích, xử lý kết quả. Những thửa chỉ được giao dịch một lần trong năm thì mức giá giao dịch đó được xem là giá giao dịch của năm. Giá cả được đưa vào phân tích và trình bày trong bài báo này là đơn giá/m² được tính bằng giá bán của thửa đất chia diện tích của thửa đất.

Phương pháp xử lý số liệu

Các số liệu về giá, về kinh tế, xã hội trong nghiên cứu này được biên tập và xử lý thống kê trên phần mềm Excel 2016, Minitab 18. Kiểm định t-test 2 sample được xử lý trên phần mềm R.

$$t = \frac{\bar{x}_2 - \bar{x}_1}{SED}, \quad SED = \sqrt{SE_1^2 + SE_2^2}$$

Trong đó, \bar{x}_1, \bar{x}_2 là giá trị trung bình của 02 nhóm dữ liệu; SED là độ lệch chuẩn; SE_1, SE_2 là sai số chuẩn của hai nhóm dữ liệu.

Phương pháp bản đồ

Các bản đồ phân bố vị trí của các thửa đất trong nghiên cứu này được biên tập và trình bày bằng phần mềm ArcGIS 10.6. Dữ liệu ảnh nền được khai thác từ nguồn Google Earth bằng công cụ TerraIncognita 245. Dữ liệu địa giới hành chính thành phố Đà Nẵng được kế thừa từ bản đồ hiện trạng sử dụng đất thành phố Đà Nẵng năm 2019.

4 Kết quả nghiên cứu và thảo luận

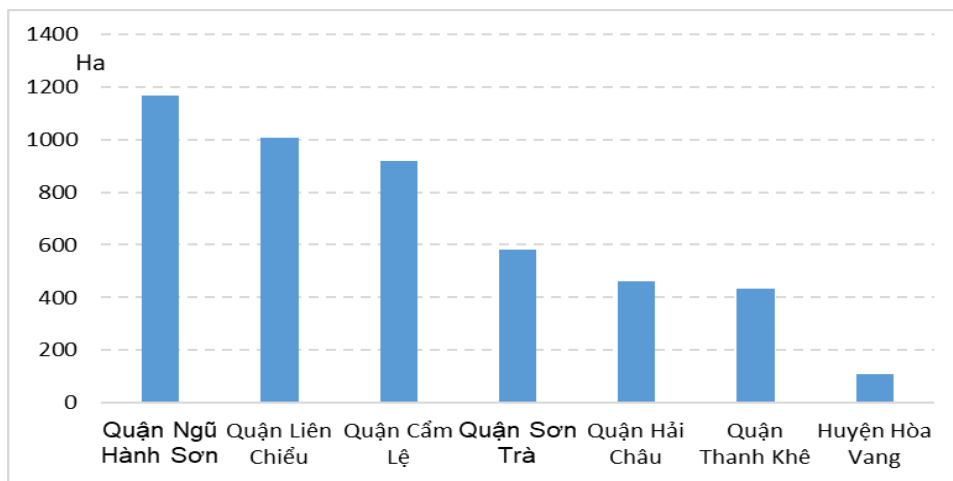
4.1 Kết quả nghiên cứu

Khái quát khu vực nghiên cứu

Thành phố Đà Nẵng có tổng diện tích tự nhiên là 128.473 ha, trong đó, có 4.676 ha đất ở tại đô thị, chiếm 3,64% tổng diện tích tự nhiên [16], tập trung nhiều tại quận Ngũ Hành Sơn, Liên Chiểu, Cẩm Lệ.

Theo kết quả thống kê của Cục thống kê thành phố Đà Nẵng năm 2020, quy mô nền kinh tế thành phố Đà Nẵng năm 2020 khoảng 100.000 tỷ đồng, GRDP bình quân ở mức 85,5 triệu đồng/người (năm 2020). Cơ cấu kinh tế tại thời điểm năm 2020 như sau: Công nghiệp và xây dựng chiếm 21,7%; Dịch vụ chiếm 65,5%; Nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm 2,3%; Còn lại 10,5% là thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm [17]. Trong giai đoạn 2017–2020, GRDP của thành phố Đà Nẵng tăng trưởng từ 5–8%/năm, ngoại trừ năm 2020, tăng trưởng âm do tác động của dịch bệnh Covid-19.

Trong giai đoạn 2017–2020, ngành du lịch của thành phố Đà Nẵng chịu tác động mạnh mẽ của đại dịch Covid19 vào cuối năm 2019, đầu năm 2020. Tổng thiệt hại trực tiếp của ngành du lịch Đà Nẵng trong Quý I/2020 khoảng hơn 1.859 tỷ đồng, lũy kế đến quý II/2020 khoảng 5.672 tỷ đồng [8], kinh tế Đà Nẵng có tốc độ tăng trưởng -9,7% và kéo theo sự sụt giảm mạnh mẽ của thị trường bất động sản.



Hình 2. Diện tích đất ở tại đô thị của thành phố Đà Nẵng tính đến thời điểm 31/12/2020

Nguồn: Báo cáo thống kê đất đai thành phố Đà Nẵng năm 2020

Khái quát về các thửa đất được khảo sát

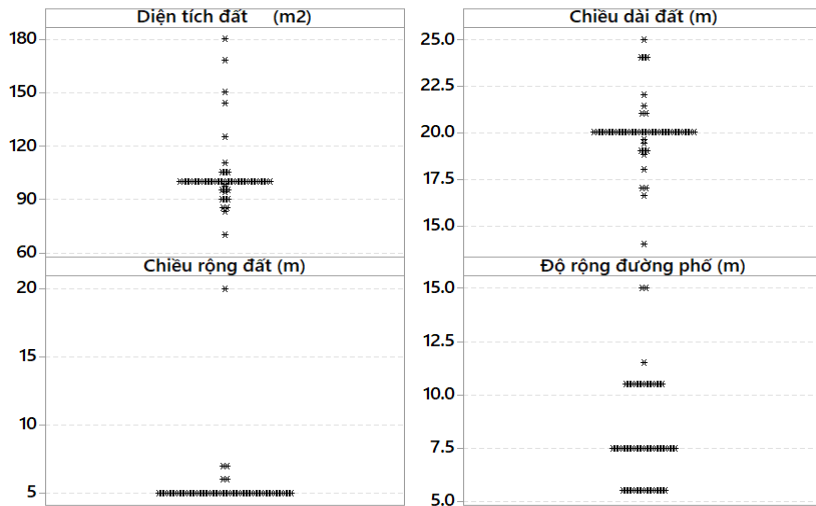
Các thửa đất được khảo sát giá bán trong nghiên cứu này chủ yếu có diện tích nhỏ hơn 120 m², hình chữ nhật với kích thước phổ biến là 5 m chiều rộng, 20 m chiều dài, tọa lạc ở các đường phố với độ rộng đường khác nhau, chủ yếu là các đường phố rộng từ 5,5–10,5 m (Hình 3).

Tại thời điểm năm 2017, giá bán của các thửa đất được khảo sát ở nhiều mức khác nhau, thấp nhất là 5 triệu đồng/m² và cao nhất là 36 triệu đồng/m² tùy thuộc vào vị trí và đặc điểm của thửa đất (Hình 4). Có 21 thửa có mức giá từ 20 triệu đồng/m² trở lên, còn lại 29 thửa có giá từ 5–19 triệu đồng/m².

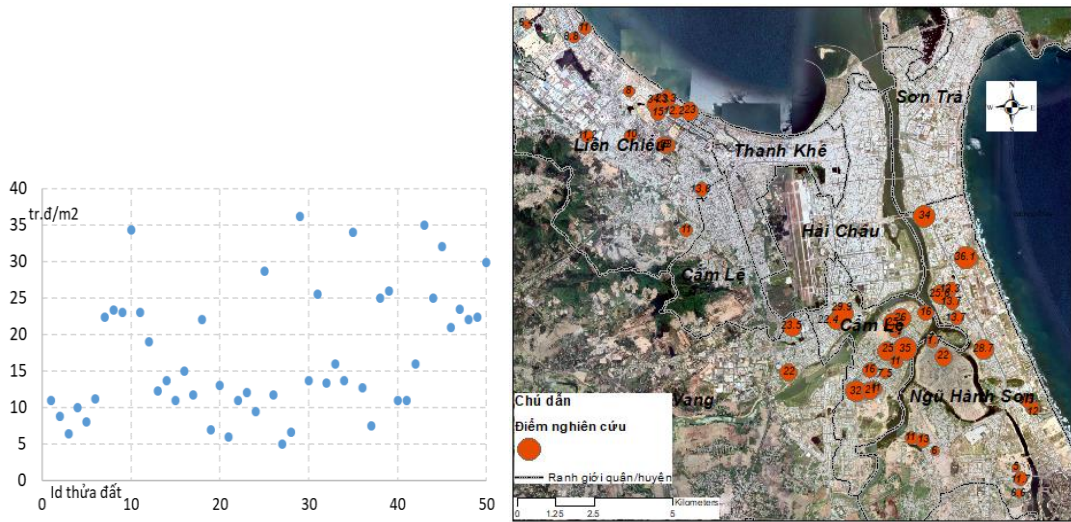
Bảng 1. Diễn biến GRDP của thành phố Đà Nẵng trong giai đoạn 2017–2020

Năm	GRDP	Tăng/giảm	Tỷ lệ %
2017	98481,2	6494,24	7.06
2018	106527,2	8046	8.17
2019	112194,4	5667,2	5.32
2020	101233	-1.0961,4	-9.77

Nguồn: Cục Thống kê thành phố Đà Nẵng, 2020



Hình 3. Một số đặc điểm cơ bản của các thửa đất được khảo sát

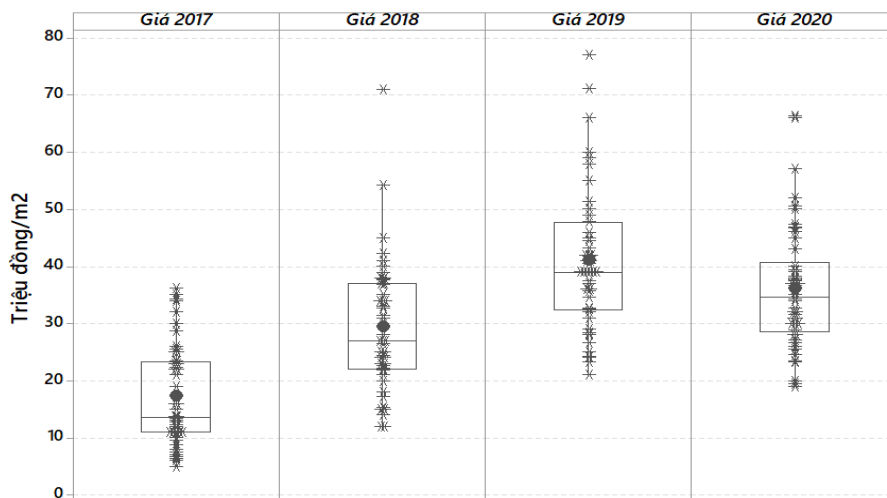


Hình 4. Đơn giá của các thửa đất được khảo sát

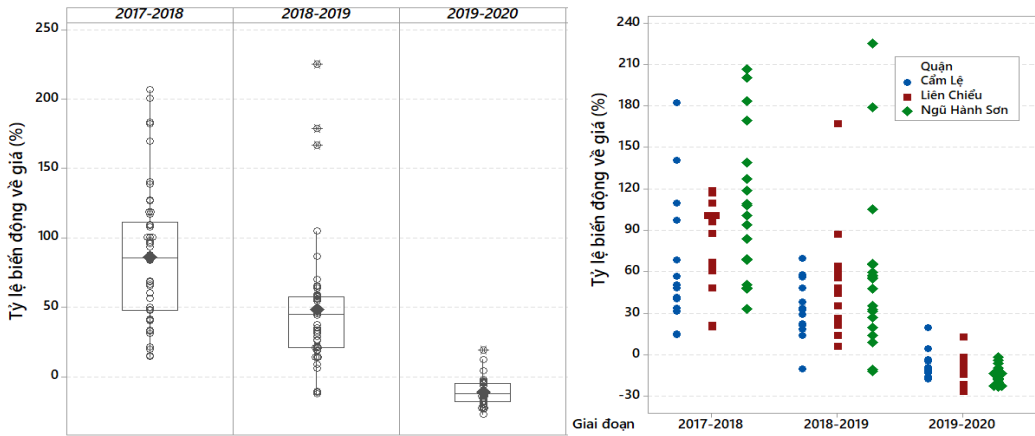
Ghi chú: Diện tích hình trong khác nhau thể hiện mức đơn giá (tr.đ/m²) của các thửa đất được khảo sát, giá cao tương ứng với hình tròn lớn và ngược lại

Biến động giá đất ở đô thị trong giai đoạn 2017–2020

Kết quả thể hiện ở Hình 5 cho thấy, theo thời gian, giá bán của các thửa đất khảo sát có xu hướng tăng liên tục từ năm 2017 đến năm 2019 và giảm xuống vào năm 2020, sau khi đại dịch Covid19 xuất hiện. Mức tăng giá qua mỗi năm được thể hiện ở Hình 6.



Hình 5. Giá đất giao dịch tại các điểm khảo sát trong giai đoạn 2017–2020



Hình 6. Tỷ lệ % biến động giá tại các điểm khảo sát qua mỗi năm

Hình 6 cho thấy:

– Giai đoạn 2017–2018: Tỷ lệ tăng giá bình quân ở mức 80%/năm, phần lớn giao động trong khoảng từ 50–100%, thấp nhất ở mức 15%/năm và cao nhất là đến 200%/năm. Mức tăng giá ở quận Cẩm Lệ và quận Ngũ Hành Sơn cao hơn so với quận Liên Chiểu.

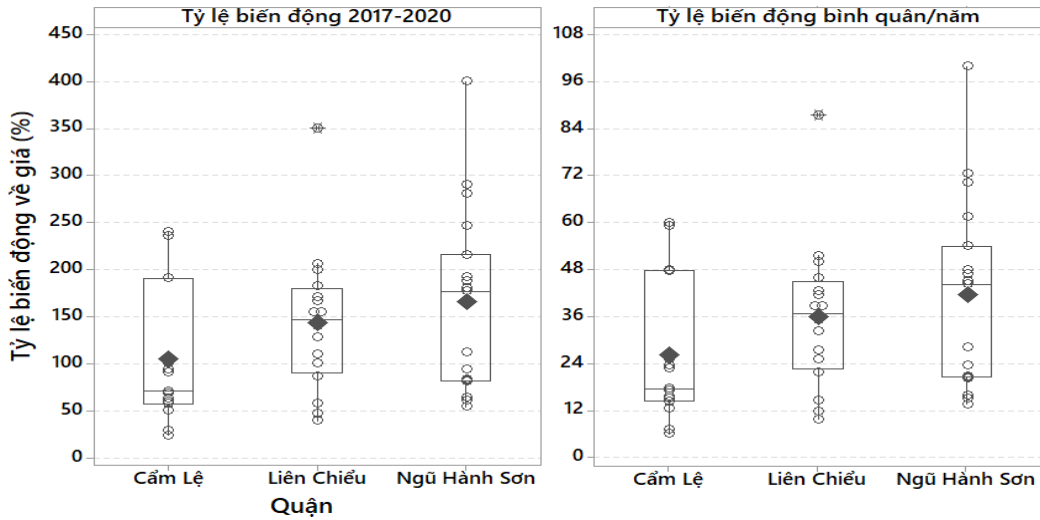
– Giai đoạn 2018–2019: Tỷ lệ tăng giá bình quân giảm xuống còn ở mức 50%/năm, phần lớn giao động trong khoảng từ 20–60%/năm, mức tăng giá ở quận Cẩm Lệ đã chững lại, và một số thửa đất giao dịch vào cuối năm 2019 đã giảm giá từ 10–12% so với năm 2018, khi dịch bệnh vừa mới xuất hiện.

– Giai đoạn 2019–2020: Đến năm 2020, khi dịch bệnh đã tác động sâu sắc đến mọi lĩnh vực, trong đó có thị trường bất động sản, giá bán của các thửa đất đã giảm rõ rệt. Mức giảm bình quân là -11%, phần lớn từ -5% đến -18%, thấp nhất là -27%. Chỉ có 03 thửa đất giao dịch sớm vào đầu năm 2020 với mức giá cao hơn năm 2019.

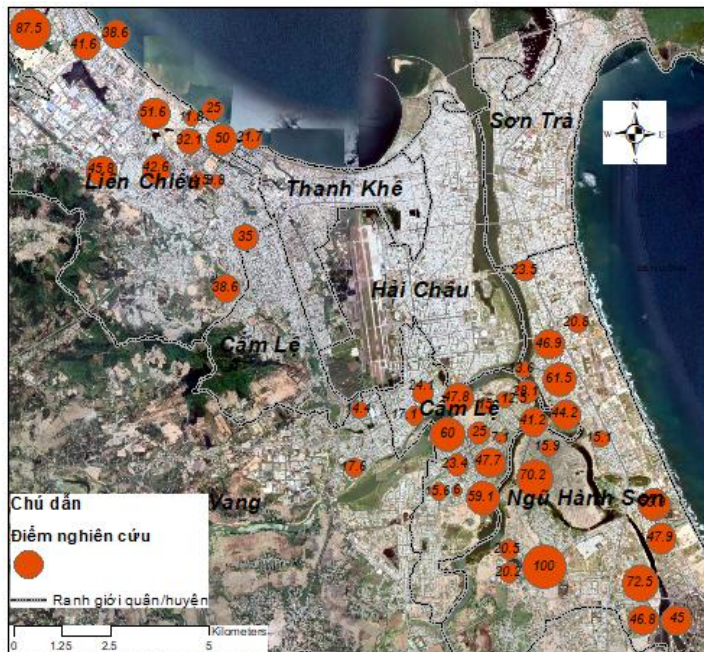
Như vậy, giai đoạn 2017–2018 là giai đoạn thị trường quyền sử dụng đất ở tại thành phố Đà Nẵng tăng mạnh nhất trong bốn năm từ 2017–2020. Thời điểm này là giai đoạn thị trường bất động sản nói chung ở thành phố Đà Nẵng rất sôi động cùng với thị trường bất động sản trên toàn quốc. Kết quả này hoàn toàn phù hợp với diễn biến của thị trường bất động sản Đà Nẵng vào năm 2018. Sau thời gian sôi động, thị trường bắt đầu trầm lắng vào cuối năm 2019 khi Nhà nước có những chính sách để siết chặt thị trường bất động sản như siết chặt tín dụng bất động sản bằng cách giảm tỷ trọng vốn vay cho trung hạn và dài hạn xuống 40% đến năm 2020, và chỉ còn 30% vào năm 2020; nâng hệ số rủi ro cho vay bất động sản v.v. của Ngân hàng Nhà nước [10] và bắt đầu giảm khi đại dịch Covid-19 xuất hiện.

So với năm 2017, giá cả năm 2020 vẫn cao hơn đáng kể với mức tăng bình quân từ 100–160%, tỷ lệ tăng giá bình quân ở mức từ 25–40 %/năm, mức tăng ở quận Ngũ Hành Sơn cao

hơn so với hai quận còn lại là Liên Chiểu và Cẩm Lệ (Hình 7, Hình 8).



Hình 7. Tỷ lệ % biến động giá trong cả giai đoạn 2017–2020 và biến động giá trung bình/năm tại các quận

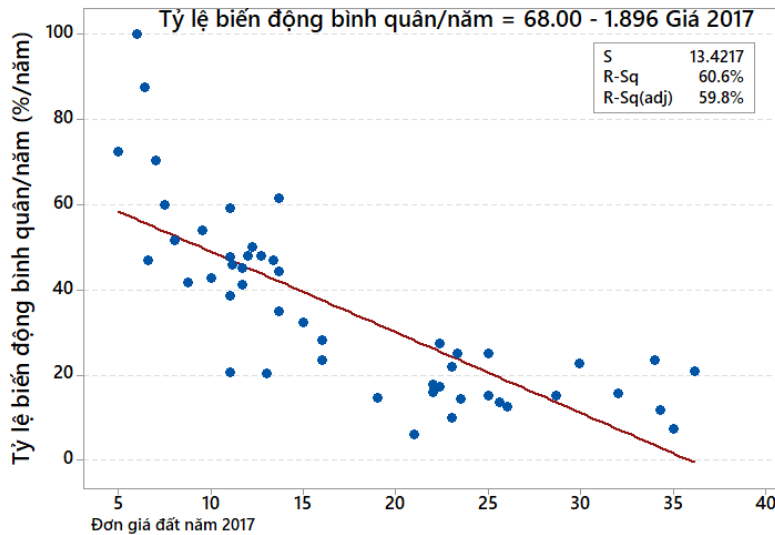


Hình 8. Tỷ lệ % biến động giá đất ở tại đô thị bình quân/năm

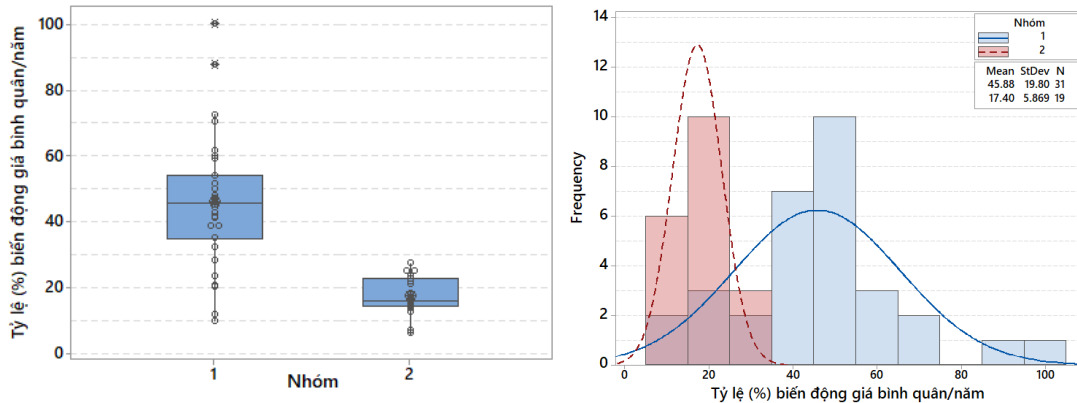
Ghi chú: Diện tích hình tròn khác nhau thể hiện tỷ lệ tăng giá (%/năm) của các thửa đất được khảo sát, tỷ lệ tăng giá cao tương ứng với hình tròn lớn và ngược lại.

Sự tăng giá của thị trường bất động sản nói chung cũng như thị trường quyền sử dụng đất ở nói riêng phụ thuộc vào nhiều yếu tố như kinh tế, lãi suất, pháp lý thửa đất, khả năng sinh lời, tiềm năng khu vực v.v. tuy nhiên, Hình 9 cho thấy, đơn giá đất cũng có mối liên hệ lớn với tỷ lệ tăng giá bình quân hàng năm. Cụ thể, những thửa đất có mức giá tại thời điểm gốc (năm 2017) càng thấp thì tỷ lệ tăng giá bình quân hàng năm cao hơn rõ rệt so với những thửa có giá cao hơn. Kết quả phân tích tương quan Pearson cũng cho thấy mối tương quan ngược chiều này với hệ số $r = -0,778$ ($P\text{-value} = 2,785e^{-11}$). Có thể nhận định rằng nguyên nhân của mối liên hệ này là do những thửa đất có giá thấp thường thỏa mãn khả năng chi trả của nhiều nhà đầu tư hơn, do đó, có tính thanh khoản cao hơn so với những thửa đất có giá cao.

Để xem xét có sự khác nhau về tỷ lệ tăng giá bình quân hay không, nghiên cứu này chia dữ liệu giá tại thời điểm năm 2017 thành hai nhóm. Cụ thể, nhóm một gồm các thửa đất có đơn giá ≤ 16 triệu đồng/m², và nhóm hai gồm các thửa đất có đơn giá > 16 triệu đồng/m². Kết quả kiểm định t-test như sau: $t\text{-test} = 7,4877$, $df = 37,911$, $p\text{-value} = 5,515e^{-09}$. Kết quả này cho thấy có sự khác biệt giữa hai nhóm về tỷ lệ tăng giá bình quân/năm và sự khác biệt này có ý nghĩa về mặt thống kê.



Hình 9. Tương quan giữa tỷ lệ tăng giá bình quân/năm với đơn giá tại thời điểm gốc (năm 2017)



Hình 10. Sự khác biệt về tỷ lệ tăng giá bình quân/năm giữa hai nhóm

Một số yếu tố tác động đến thị trường đất ở đô thị của thành phố Đà Nẵng trong giai đoạn 2017–2020

Bằng phương pháp thu thập và tổng hợp các tài liệu, văn bản kết hợp với khảo sát các nhà môi giới bất động sản đang hoạt động trên địa bàn thành phố Đà Nẵng trong giai đoạn 2017–2020, nhóm tác giả đã chỉ ra một số yếu tố nổi bật sau:

Giai đoạn thị trường sôi động

– Từ năm 2017, UBND thành phố Đà Nẵng đã phê duyệt và kêu gọi đầu tư nhiều dự án trọng điểm trên địa bàn thành phố, như 68 dự án trọng điểm [18], đặc biệt là dự án trục vành đai phía Tây Đà Nẵng đi qua địa bàn 4 xã Hòa Khương, Hòa Phong, Hòa Phú và Hòa Ninh trên địa bàn huyện Hòa Vang với tổng kinh phí hơn 1.500 tỷ đồng, tạo hệ thống giao thông kết nối liên hoàn, đồng bộ tuyến huyết mạch từ vành đai phía Nam, QL1A, trục cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi, đường La Sơn - Tuý Loan. Thông qua các dự án trọng điểm, thành phố Đà Nẵng đã thu hút nhiều dự án bất động sản. Các dự án này đã thu hút các nhà đầu tư bất động sản trong và ngoài tỉnh và kích hoạt thị trường đất đai tăng mạnh.

Theo Ông Phan Thanh Long, một nhà môi giới bất động sản trên địa bàn thành phố Đà Nẵng: “Thị trường đất ở đô thị của thành phố Đà Nẵng sôi động do sức hấp dẫn của các dự án bất động sản lớn của các tập đoàn tư nhân như Chăm Riverpark của Tập đoàn Gami, Lancaster Nam Ô Resort Đà Nẵng của Tập đoàn Trung Thủy - TTG Holding, Khu đô thị Sunrise của Tập đoàn NovaLand, Trung Nam Group với dự án Golden Hills...”

Hộp 1. Ý kiến của nhà môi giới bất động sản

– Sau sự kiện Tuần lễ cấp cao APEC 2017 được tổ chức tại thành phố Đà Nẵng, thị trường bất động sản nói chung và thị trường đất đai nói riêng tăng mạnh. Nguyên nhân là để đáp ứng yêu cầu phục vụ cho sự kiện trọng đại này, Đà Nẵng đã thực hiện công tác nâng cấp cơ sở hạ

tăng thành phố, đồng thời một số dự án lưu trú đẳng cấp cũng được đầu tư xây dựng phục vụ APEC như Ariyana Beach Resort & Suites Danang, Seraton, Hòa Bình Green v.v. làm bộ mặt thành phố thay đổi, kích thích hoạt động đầu tư.

– Giai đoạn 2017–2018, tình hình phát triển du lịch của thành phố Đà Nẵng tăng mạnh, làm tăng nhu cầu lưu trú, khả năng lấp đầy số phòng trong chuỗi ngày du lịch ngày càng tăng cao. Theo Sở Du lịch thành phố Đà Nẵng, trong 6 tháng đầu năm 2017 thành phố chào đón khoảng hơn 3,2 triệu lượt khách du lịch, trong đó khách quốc tế chiếm 38% [19]. Lượng khách quốc tế tăng 36% và lượng khách nội địa tăng 11%. Du lịch phát triển kéo theo nhiều cơ hội đầu tư tiềm năng, góp phần kích thích thị trường bất động sản tăng giá.

Giai đoạn thị trường trầm lắng và giảm xuống

– Trong giai đoạn sôi động, xuất hiện nhiều sai phạm, mâu thuẫn lợi ích giữa nhà đầu tư với các bên trung gian như các công ty kinh doanh, môi giới bất động sản trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Do vậy, UBND thành phố Đà Nẵng đã có văn bản về việc chấn chỉnh hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản trên địa bàn thành phố. Điển hình là Công văn số 3073/UBND-SXD của UBND thành phố Đà Nẵng về việc hoạt động giao dịch, kinh doanh bất động sản [20]; văn bản số 1667/SXD-QLN của Sở Xây dựng về việc chấn chỉnh hoạt động giao dịch, kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố Đà Nẵng năm 2019 [21]; văn bản số 5125/UBND-SXD về việc chấn chỉnh hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản trên địa bàn thành phố vào năm 2020 [22]. Điểm chung của các văn bản này là lưu ý rõ nội dung sai phạm về cung cấp thông tin sai lệch trong hoạt động môi giới, kinh doanh bất động sản, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 66, Điều 67 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 [11].

– Nhà nước siết chặt cho vay bất động sản khi chính thức đưa ra lộ trình giảm dần tỷ lệ tối đa của nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung và dài hạn [23]. Cụ thể, từ 1/1/2020–30/9/2020 tỷ lệ này là 40%; 1/10/2020–30/9/2020 là 37%; 1/10/2021–30/9/2022 là 34% và kể từ 1/10/2022 sẽ giảm xuống còn 30%. Đặc biệt, bên cạnh việc giảm tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn, Ngân hàng Nhà nước còn tăng hệ số rủi ro khi kinh doanh bất động sản từ 150% lên 200%. Các khoản phải đòi được đảm bảo toàn bộ bằng nhà ở (bao gồm cả nhà ở hình thành trong tương lai), quyền sử dụng đất, công trình xây dựng gắn với quyền sử dụng đất của bên vay và đáp ứng một trong các điều kiện sau sẽ có hệ số rủi ro 50%. Đối với các khoản phải đòi khác như đối với cá nhân phục vụ đời sống mà tổng số tiền thỏa thuận cho vay/mức cho vay tại các hợp đồng tín dụng của khách hàng đó từ 4 tỷ đồng trở lên (sau khi trừ đi khoản phải đòi của khách hàng đó đã áp dụng hệ số rủi ro 50%) sẽ bị áp hệ số rủi ro 120%, bắt đầu áp dụng từ ngày 1/1/2020 đến hết ngày 31/12/2020 và sau đó sẽ nâng lên 150% kể từ ngày 1/1/2021. Tỷ lệ tối đa dư nợ cho vay so với tổng tiền gửi là 85% đối với ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

– Đại dịch Covid-19 xuất hiện gây thiệt hại kinh tế nặng nề cho kinh tế thành phố Đà Nẵng. Ngành du lịch chịu tác động mạnh mẽ, tổng thiệt hại trực tiếp của ngành du lịch Đà Nẵng

trong Quý I/2020 khoảng hơn 1.859 tỷ đồng, lũy kế đến quý II/2020 khoảng 5.672 tỷ đồng [8], kinh tế Đà Nẵng có tốc độ tăng trưởng -9,7% kéo theo sự sụt giảm mạnh mẽ của thị trường bất động sản.

Theo Ông Võ Hoàng, một nhà môi giới bất động sản trên địa bàn thành phố Đà Nẵng: *Đối với đất nền vùng ven, do đã trải qua thời kỳ tăng giá mạnh trước đó, nên giai đoạn cuối năm 2019 đến năm 2020, thị trường bất động sản đã giảm xuống, cùng với tác động của đại dịch Covid-19, nhà đầu tư trở nên thận trọng hơn. Kết hợp hai yếu tố này làm thị trường ảm đạm.*

Hộp 2. Ý kiến của nhà môi giới bất động sản

4.2 Thảo luận

Thị trường bất động sản nói chung và thị trường đất đai nói riêng là kênh đầu tư có hiệu quả cao. Từ kết quả nghiên cứu cho thấy, mặc dù có sự suy giảm do đại dịch Covid-19 nhưng trong giai đoạn 2017–2020, tỷ lệ tăng giá bình quân vẫn đạt ở mức 25–40%/năm. Tốc độ tăng trưởng về giá của đất nền ở miền Trung phụ thuộc khá nhiều vào mức giá của nó. Khả năng sẵn sàng chi trả và có khả năng thanh toán của nhà đầu tư phụ thuộc vào mức giá của thửa đất. Trong giai đoạn 2017–2020, mức giá từ 16 triệu đồng/m² trở xuống đã có tỷ lệ tăng giá mạnh mẽ hơn.

Hoạt động du lịch tác động sâu sắc và mạnh mẽ đến thị trường bất động sản tại các thành phố du lịch. Ngành du lịch đã kích thích đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng, hệ thống sản phẩm, dịch vụ, mạng lưới phân phối, mang lại nguồn thu, gia tăng xuất khẩu, tạo việc làm v.v. và tác động lan tỏa đến tất cả các ngành, lĩnh vực liên quan và đặc biệt là bất động sản. Sự tăng trưởng lượng khách du lịch quốc tế và nội địa làm tăng mạnh mẽ tỷ suất lợi nhuận khi đầu tư vào bất động sản. Và ngược lại, khi hoạt động du lịch giảm sút, điển hình như năm 2020 do đại dịch Covid-19, kéo theo sự sụt giảm mạnh mẽ của thị trường bất động sản. Việc phát huy tối đa tiềm năng du lịch của địa phương, thu hút khách du lịch không những làm tăng trưởng ngành du lịch mà còn là tác nhân thúc đẩy thị trường bất động sản tăng giá. Ngoài ra, việc đầu tư của Nhà nước vào các dự án trọng điểm và đầu tư vào các sự kiện tầm cỡ quốc gia, quốc tế cũng là tác nhân quan trọng để kích thích thị trường bất động sản tăng giá.

Chính sách tín dụng là giải pháp hữu hiệu để Nhà nước kiểm soát thị trường bất động sản. Nguồn vốn tín dụng là một trong những nhân tố thúc đẩy sự tăng trưởng thị trường bất động sản, do vậy, những động thái thắt chặt hay nói lỏng của chính sách tín dụng đều ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường này. Trong giai đoạn 2017–2019, khi thị trường bất động sản tăng mạnh và có dấu hiệu “bong bóng”, Nhà nước đã có chủ trương siết tín dụng khiến người dân, nhà đầu tư khó tiếp cận với nguồn vốn vay từ ngân hàng để đầu tư bất động sản. Để đánh giá chính xác tác động của chính sách tín dụng cũng như chính sách thuế đến thị trường, cần có nhiều nghiên cứu sâu hơn nữa về diễn biến thị trường đất đai, bất động sản qua các thời kỳ, đặc biệt là tại các đô thị lớn. Ngoài những chính sách vĩ mô của Nhà nước, sự can thiệp, quản lý kịp thời của chính

quyền địa phương đối với hoạt động kinh doanh, môi giới bất động sản là cần thiết khi thị trường bất động sản tăng mạnh và có dấu hiệu “bong bóng”. Từ những văn bản chấn chỉnh hoạt động môi giới bất động sản của thành phố Đà Nẵng, có thể thấy, việc quản lý hoạt động môi giới chỉ thực sự được quan tâm khi thị trường đã tăng mạnh và có dấu hiệu “sốt ảo”. Để thị trường bất động sản phát triển ổn định, cơ quan quản lý nhà nước cần luôn luôn quản lý chặt chẽ hoạt động môi giới bất động sản, ngay cả khi thị trường không sôi động.

5 Kết luận

Trong giai đoạn 2017–2020, giá đất ở tại đô thị có xu hướng tăng liên tục từ năm 2017 đến năm 2019 và giảm xuống vào năm 2020, sau khi đại dịch Covid19 xuất hiện. Giai đoạn 2017–2018, tỷ lệ tăng giá bình quân ở mức 80%/năm. Giai đoạn 2018–2019, tỷ lệ tăng giá bình quân còn ở mức 50%/năm và giai đoạn 2019–2020, khi dịch bệnh đã tác động sâu sắc đến mọi lĩnh vực, trong đó có thị trường bất động sản, giá bán của các thửa đất đã giảm rõ rệt. Mức giảm bình quân là -11%. So với năm 2017, giá cả năm 2020 vẫn cao hơn đáng kể với mức tăng bình quân từ 100–160%, tỷ lệ tăng giá bình quân ở mức từ 25–40 %/năm.

Các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường giá đất ở đô thị trên địa bàn thành phố Đà Nẵng gồm (i) chính quyền thành phố kêu gọi đầu tư nhiều dự án trọng điểm, thông qua đó, đã thu hút nhiều dự án bất động sản; (ii) thực hiện công tác nâng cấp cơ sở hạ tầng thành phố, đồng thời một số dự án lưu trú đẳng cấp cũng được đầu tư xây dựng phục vụ Tuần lễ cấp cao APEC 2017; (iii) tình hình phát triển du lịch tăng mạnh, kéo theo nhiều cơ hội đầu tư tiềm năng, góp phần kích thích thị trường bất động sản tăng giá; (iv) UBND thành phố Đà Nẵng đã có nhiều văn bản về việc chấn chỉnh hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản trên địa bàn thành phố; (v) Nhà nước siết chặt cho vay bất động sản khi chính thức đưa ra lộ trình giảm dần tỷ lệ tối đa của nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung và dài hạn; (vi) đại dịch Covid-19 xuất hiện gây thiệt hại kinh tế nặng nề cho kinh tế thành phố Đà Nẵng, kéo theo sự sụt giảm mạnh mẽ của thị trường bất động sản.

Sự can thiệp, quản lý kịp thời của chính quyền địa phương là cần thiết khi thị trường bất động sản tăng mạnh và có dấu hiệu “bong bóng”. Để thị trường bất động sản phát triển ổn định, cơ quan quản lý nhà nước cần luôn luôn quản lý chặt chẽ theo đúng các quy định pháp luật ngay cả khi thị trường không sôi động.

Tài liệu tham khảo

1. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2013), *Luật Đất đai số 43/2013/QH13*.
2. Verma, P., Dumka, A., Bhardwaj, A. et al. (2021), *A Statistical Analysis of Impact of COVID19 on the Global Economy and Stock Index Returns*, SN COMPUT, SCI. 2, 27. <https://doi.org/10.1007/s42979-020-00410-w>.
3. Balemi, N., Füss, R. & Weigand (2021), *A. COVID-19's impact on real estate markets: review and outlook*. Financ Mark Portf Manag. <https://doi.org/10.1007/s11408-021-00384-6>.
4. Economics Outlook (2017), *Hội thảo "Xu hướng liên giữa thông thị trường tài chính và thị trường bất động sản 2017"*. <https://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/trien-vong-thi-truong-tai-chinh-va-bat-dong-san-3-thang-cuoi-nam-2017-130894.html>.
5. Hiệp hội bất động sản Việt Nam (2018), *Thị trường bất động sản 2018: Động lực phát triển kinh tế*. <https://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/thi-truong-bat-dong-san-2018-dong-luc-phat-trien-kinh-te-134863.html>.
6. Hiệp hội bất động sản Việt Nam (2019), *Toàn cảnh thị trường bất động sản 2019 và kịch bản 2020*. <https://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/toan-canhh-thi-truong-bat-dong-san-2019-va-kich-ban-2020-314579.html>.
7. Savills Việt Nam (2020), *Báo cáo thị trường bất động sản quý IV/2020*. <https://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/bat-dong-san-ha-noi-da-co-mot-nam-chiuhnieu-ton-thuong-331479.html>
8. Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng (2020), *Đánh giá tác động của dịch Covid-19 đến phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Đà Nẵng*. https://dpi.danang.gov.vn/chitiet?id=3338&_c=50,51,52,53,54,55,56,57,58
9. Vietnamfinance (2020), *Lần đầu tiên, Đà Nẵng tăng trưởng âm 9,77%*. <https://vietnamfinance.vn/lan-dau-tien-da-nang-tang-truong-am-977-20180504224246897.htm>.
10. Phạm Minh Hóa (2019), *Hoàn thiện chính sách về giá đất thúc đẩy thị trường bất động sản Việt Nam phát triển*, *Tạp chí Tài chính*, Kỳ 1, Tháng 7 năm 2019.
11. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2014), *Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13*.
12. Diu Đức Hà (2019), *Chính sách đối với thị trường bất động sản ở Việt Nam*. Kỳ yếu hội thảo khoa học *Hoạch định chính sách vĩ mô trong kinh tế thị trường*. <https://tusach.fph.gov.vn/upload/data/news/16-01-20/ky-yeu-viet-nam.pdf>
13. NEU-JICA (2020), *Báo cáo của NEU-JICA về Kiến nghị đánh giá các chính sách ứng phó với Covid-19 và các khuyến nghị*. https://www.jica.go.jp/vietnam/vietnamese/office/topics/c8h0vm00009crmm6-att/210305_02_vn.pdf.

14. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2014), *Luật Đầu tư công số 39/2014/QH14*.
15. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 quy định về Hồ sơ địa chính*.
16. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng (2021), *Báo cáo thống kê đất đai thành phố Đà Nẵng năm 2020*.
17. Cục Thống kê thành phố Đà Nẵng (2020), *Tổng quan tình hình kinh tế- xã hội thành phố Đà Nẵng năm 2020*. <https://baodanang.vn/infographics/202012/tong-quan-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-thanh-pho-da-nang-nam-2020-3874745/index.htm>.
18. UBND thành phố Đà Nẵng (2017), *Quyết định số 4072/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2017 về Phê duyệt danh mục dự án trọng điểm thu hút đầu tư vào thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2017–2020*.
19. Sở Du lịch thành phố Đà Nẵng (2018), *Báo cáo ngành du lịch 06 tháng đầu năm*. <https://danangairportterminal.vn/vi/news/the-number-of-tourists-visiting-da-nang-increase-significantly/>
20. UBND thành phố Đà Nẵng (2019), *Công văn số 3073/UBND-SXD của UBND thành phố Đà Nẵng về việc hoạt động giao dịch, kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố Đà Nẵng*.
21. Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng (2019), *Văn bản số 1667/SXD-QLN của Sở Xây dựng về việc chấn chỉnh hoạt động giao dịch, kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố Đà Nẵng năm 2019*.
22. UBND thành phố Đà Nẵng (2020), *Văn bản số 5125/UBND-SXD về việc chấn chỉnh hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản trên địa bàn thành phố vào năm 2020*.
23. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2020), *Thông tư 22/2019/TT-NHNN ngày 15/11/2019 quy định các giới hạn, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động của ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài*.