



TRIỂN VỌNG ĐÔ THỊ HÓA, PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CHUYỂN DỊCH ĐẤT ĐAI GIAI ĐOẠN 2020 - 2030

TRẦN KIM CHUNG, NGUYỄN THANH HUYỀN

Công nghiệp hóa, hiện đại hóa đi liền với đô thị hóa. Đô thị hóa tương tác chặt chẽ với chuyển dịch đất đai từ nông nghiệp sang công nghiệp, dịch vụ, từ đất nông nghiệp sang đất đô thị; đồng thời đi liền với phát triển ngành xây dựng và thị trường bất động sản, từ đó, tạo sự tương tác với tăng trưởng GDP. Nghiên cứu này chỉ ra mối quan hệ định lượng giữa chuyển dịch đất đai, phát triển thị trường bất động sản, đô thị hóa và tăng trưởng GDP, đồng thời, kiến nghị giải pháp hoàn thiện công cụ đô thị hóa để thúc đẩy chuyển dịch đất đai đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững.

Từ khóa: Đô thị hóa, thị trường bất động sản, chuyển dịch đất, đất ở đô thị

PROSPECT OF URBANIZATION, REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT AND LAND TRANSFER FOR THE PERIOD OF 2020-2030

Tran Kim Chung, Nguyen Thanh Huyen

Industrialization and modernization go hand in hand with urbanization. Urbanization closely interacts with the transfer of land from agriculture to industry and services, from agricultural land to urban land; At the same time, it is associated with the development of the construction industry and the real estate market, thereby creating an interaction with GDP growth. This study shows the quantitative relationship between land transfer, real estate market development, urbanization and GDP growth, as a result propose solutions to improve urbanization tools to promote the transfer of land for the requirements of sustainable development.

Keywords: Urbanization, real estate market, land transfer, urban land

Ngày nhận bài: 6/6/2019

Ngày hoàn thiện biên tập: 28/6/2019

Ngày duyệt đăng: 3/7/2019

Thực trạng đô thị hóa, thị trường bất động sản và chuyển dịch đất đai

Đô thị hóa, phát triển thị trường bất động sản (BDS), chuyển dịch đất đai và tăng trưởng kinh tế

là những thành tố quan trọng trong phát triển kinh tế bền vững. Từ năm 2000-2017, Việt Nam tăng 13,3 điểm phần trăm tỷ lệ đô thị hóa, từ 24,2% lên 37,5%. Trong đó, giai đoạn 2000-2011, tỷ lệ đô thị hóa tăng 7,3 điểm phần trăm, bình quân tăng 0,66 điểm phần trăm/năm. Giai đoạn 2000-2017, mức tăng đạt 6 điểm phần trăm, bình quân 8,5 điểm phần trăm đô thị hóa/năm. Như vậy, giai đoạn 2011-2017, mặc dù kinh tế có khó khăn nhưng tốc độ đô thị hóa vẫn cao hơn giai đoạn 2000-2011. Sau 17 năm, số đô thị trên cả nước đã tăng 164 đơn vị (từ 649 lên 813), bên cạnh đó, chất lượng các đô thị cũng tăng lên. Năm 2017, trong số 813 đơn vị đô thị, có 02 đô thị loại đặc biệt, 19 đô thị loại I, 23 đô thị loại II, 45 đô thị loại III, 84 đô thị loại IV, 640 đô thị loại V.

Dân số đô thị giai đoạn 2000-2011 tăng bình quân 800 nghìn người/năm, trong khi đó giai đoạn 2011-2017 tăng bình quân 710 nghìn người/năm. Điều này là phù hợp với tình hình kinh tế. Giai đoạn 2000-2011, tăng trưởng tốt hơn giai đoạn 2011-2017. Lao động đô thị giai đoạn 2000-2011 (bình quân 530 nghìn người/năm) tăng mạnh hơn rất nhiều so với giai đoạn 2011-2017 (340 nghìn người/năm).

Đi liền với quá trình đô thị hóa, các loại đất không phải đô thị đều có xu hướng chuyển thành đất đô thị. Giai đoạn 2000-2011 mức chuyển cao hơn so với giai đoạn 2011-2017. Thực trạng chuyển dịch đất đai cho thấy, nông nghiệp tăng mạnh nhất về giá trị tuyệt đối nhưng đất ở đô thị tăng mạnh nhất về giá trị tương đối. Các giai đoạn 2000-2011, 2011-2017 và 2000-2017 mức tăng tương ứng là 5,75%; 1,69% và 4,48%.



BẢNG 1: SỐ LIỆU TỔNG HỢP ĐÔ THỊ HÓA GIAI ĐOẠN 2000 - 2017

Năm	2000	2011	2017
GDP (1000 tỷ VNĐ)	441.646	2.779.880	5.005.975
Tỷ lệ đô thị hóa (%)	24,20	31,50	37,50
Số lượng đô thị (đô thị)	649		813
Tổng dân số (1000 người)	77.631	87.860	93672
Dân số thành thị (1000 người)	18.725	27.719	32.813
Dân số nông thôn (1000 người)	58.906	60.141	60.858
Lao động (1000 người)	38.545	51.398	54.824
Lao động thành thị (1000 người)	8.910	15.252	17.647
Tỷ lệ thất nghiệp (%)	4,4	2,3	2,24
Thu nhập bình quân đầu người (1000đ)	280	1.672	3.229
Tổng diện tích đất (Ha)	32.924.061	33.095.076	33.123.567
Đất ở đô thị (Ha)	72.252	141.357	161.028
Đất ở nông thôn (Ha)	371.445	542.675	556.039
Đất công cộng (Ha)	752.721	1.191.600	1.206.589
Đất chưa sử dụng (Ha)	9.134.084	2.855.226	2.105.305
Đất sản xuất phi nông nghiệp (Ha)	2.850.298	3.672.375	3.749.674
Đất sản xuất nông nghiệp (Ha)	8.977.500	10.125.700	11.508.010
Đất nông nghiệp (Ha)	20.939.679	26.348.215	27.268.589

Nguồn: Báo cáo tổng kết Bộ Xây dựng, Tổng cục Thống kê

Đánh giá công cụ xây dựng, đô thị hóa, thị trường bất động sản và chuyển dịch đất đai

Thành tựu

Đô thị hóa Việt Nam đang phát triển mạnh mẽ, đặc biệt là ở các thành phố lớn như: Hà Nội, Hải Phòng, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Cần Thơ. Một lượng vốn đầu tư lớn đã vận hành vào công cuộc đô thị hóa. Công cụ đầu tư, xây dựng đã tác động lớn đến chuyển dịch đất đai hướng tới đô thị hóa. Thành tựu cơ bản của quá trình đô thị hóa của Việt

Nam ngoài việc thúc đẩy tăng trưởng và phát triển kinh tế còn góp phần không tạo ra các khu nhà "ổ chuột". Điều này đã đáp ứng được yêu cầu phát triển bền vững.

Bên cạnh đó, dựa trên nền tảng số liệu về chuyển dịch đất đai giai đoạn 2000-2017 và phương pháp hồi quy (hồi quy đơn và hồi quy bội) giữa các yếu tố với GDP, kết quả nghiên cứu cho thấy, mối quan hệ đáng chú ý giữa GDP và các yếu tố liên quan đến đô thị hóa, BĐS và chuyển dịch đất đai, cụ thể:

Một là, liên quan đến ngành BĐS: Số liệu từ năm 2010 đến 2018 dựa trên phương pháp bình phương nhỏ nhất cho kết quả là 1% tăng giá trị gia tăng ngành BĐS, cần tăng 4,53% vốn đầu tư cho BĐS; đồng thời, để 1 đồng tăng giá trị gia tăng ngành BĐS, cần 1,86 đồng vốn đầu tư cho BĐS. Đóng góp của giá trị gia tăng ngành BĐS vào tăng trưởng GDP chung của toàn nền kinh tế là 0,6 điểm phần trăm.

Bên cạnh đó, kết quả hồi quy tương quan giữa tăng trưởng đầu tư và giá trị gia tăng ngành BĐS cho phương trình dựa trên số liệu nghiên cứu giai đoạn 2009-2017, phương pháp bình phương nhỏ nhất ($VABDS = 115834.3 + 0.536808 \cdot VDT$) cho kết quả là vốn tăng 1 đồng thì giá trị gia tăng ngành BĐS tăng 0,536808 đồng hay giá trị gia tăng muốn tăng 1 đồng cần 1,86 đồng vốn.

Ngoài ra, kết quả mô hình hồi quy tương quan giữa đóng góp của BĐS vào tăng trưởng kinh tế ($\ln VABDS = 9.484851 + 0.220853 \cdot \ln VDT$) cho kết quả là vốn tăng 1% thì giá trị gia tăng ngành BĐS tăng 0,220853% hay muốn giá trị gia tăng BĐS tăng 1% cần 4,53% tăng vốn 4,527898648.

Hai là, liên quan giữa ngành Xây dựng và tăng trưởng GDP: Thực trạng quan hệ giữa vốn đầu tư và tăng trưởng của ngành Xây dựng cho kết quả chạy mô phỏng mô hình: Đóng góp của giá trị gia tăng ngành Xây dựng vào tăng trưởng GDP chung của toàn nền kinh tế là 0,9 điểm phần trăm. Như vậy, 1% tăng giá trị gia tăng ngành Xây dựng cần 2,25% vốn

BẢNG 2: THỰC TRẠNG CHUYỂN DỊCH ĐẤT ĐAI CẢ NƯỚC GIAI ĐOẠN 2000 - 2017

	2000 - 2011		2000 - 2017		2011 - 2017	
	Giá trị (ha)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (ha)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (ha)	Tỷ lệ (%)
CẢ NƯỚC	171	0,04	199	0,03	28	0,01
1. Đất nông nghiệp	5341	1,91	6329	1,48	988	0,53
2. Đất phi nông nghiệp	890	2,29	899	1,54	9	0,03
3. Đất ở đô thị	69	5,75	87	4,48	18	1,69
4. Đất ở nông thôn	179	3,33	185	2,27	6	0,17
5. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	123	5,25	130	3,62	7	0,38
6. Đất chưa sử dụng	-6953	-9,38	-7922	-8,31	-969	-5,26

Nguồn: Tổng cục Thống kê



đầu tư và 1 đồng tăng giá trị gia tăng ngành Xây dựng cần 0,76 đồng vốn đầu tư.

Bên cạnh đó, mô hình quan hệ giữa vốn và giá trị gia tăng của ngành Xây dựng cho kết quả ($VAXD = 85552.49 + 1.309388 \text{ VDT}$). Như vậy, vốn đầu tư tăng 1 đồng thì giá trị gia tăng ngành Xây dựng tăng 1,309388 đồng, hay giá trị gia tăng ngành Xây dựng muốn tăng 1 đồng cần 0,7637 đồng vốn đầu tư. Cũng như vậy, mô hình quan hệ giữa gia tăng vốn và gia tăng giá trị ngành Xây dựng cho kết quả ($lnXD = 7.129571 + 0.444093 \ln VDT$). Như vậy, vốn đầu tư tăng 1% thì giá trị gia tăng ngành Xây dựng tăng 0,444% đồng hay giá trị gia tăng ngành Xây dựng tăng 1% cần vốn tăng 2,25%

Ba là, quan hệ giữa tăng trưởng GDP và chuyển dịch đất đai: Quan hệ tăng trưởng GDP và chuyển dịch 3 loại đất (đất ở đô thị, đất ở nông thôn và đất sản xuất phi nông nghiệp) cho thấy: Giai đoạn 2000-2017, việc phát triển đất ở đô thị có tác động tích cực đến tăng trưởng kinh tế (để tăng 1% GDP cần phát triển đất ở đô thị thêm 1,61%); đất ở nông thôn và đất sản xuất phi nông nghiệp không có quan hệ lớn đối với tăng trưởng GDP.

Đồng thời, quan hệ tăng trưởng GDP và đất ở đô thị giai đoạn 2000-2017 cho thấy, việc phát triển đất ở đô thị có tác động tích cực đến tăng trưởng kinh tế: Để tăng 1% GDP, cần phát triển đất ở đô thị thêm 1,21%.

Bên cạnh đó, quan hệ giữa tăng trưởng GDP và dịch chuyển tổng 3 loại đất (cộng 3 loại đất đại diện cho đất đô thị: đất ở đô thị, đất ở nông thôn và đất sản xuất phi nông nghiệp) giai đoạn 2000-2017 cho thấy, việc phát triển 3 loại đất có tác động tích cực đến tăng trưởng kinh tế: Để tăng 1% GDP cần phát triển đất thêm 1,69%. Hơn nữa, việc giảm tỷ lệ đất chưa sử dụng có tác động tích cực đến tăng trưởng kinh tế: Để tăng 1% GDP cần giảm tỷ lệ đất chưa sử dụng là 0,52% (chuyển đất chưa sử dụng thành đất sử dụng).

Một số tồn tại

Một là, vấn đề phát triển công nghiệp – đô thị - thị trường BĐS, mặc dù đã có những bước phát triển nhưng vẫn chưa đáp ứng được như kỳ vọng, đến năm 2017 vẫn chỉ đạt mức 37,5% đô thị hóa. Nếu so với mức đô thị hóa là 80% của những nước có mức đô thị hóa đạt yêu cầu thì Việt Nam còn ở quá xa. Bên cạnh đó, vấn đề đô thị hóa của Việt Nam tiềm tàng nhiều bất cập: Phát triển đô thị chỉ trên cơ sở phát triển công nghiệp; Chưa làm liên hoàn giữa phát triển công

nghiệp và phát triển đô thị hài hòa; Chưa làm cho người dân cảm thấy được đền bù chứ không phải bị đền bù; Chưa có chương trình tái định cư với địa bàn thu hồi đất đai đủ tốt, vì vậy, còn tồn tại nhiều bất cập.

Hai là, những mặt trái của phát triển khu công nghiệp, đô thị hóa và thị trường BĐS có chuyển dịch đất đai có thể kể đến như: Vấn đề đô thị ma (những đô thị không có người ở, bỏ trống hoặc rất ít người ở, với tình trạng hạ tầng không đồng bộ...), vẫn còn các khu "ổ chuột", vấn đề ô nhiễm môi trường, tắc nghẽn giao thông tại các khu đô thị...

Ba là, vấn đề dân cư đô thị và dịch chuyển dân cư đô thị gắn liền với phát triển nhà ở đô thị. Di dân tự do và vấn đề nhà ở, việc làm, y tế, giáo dục; Di dân tự do, nhà ở và vấn đề hộ khẩu; Di dân tự do và vấn đề an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội là những vấn đề "nóng". Nếu không có đô thị đủ mức hấp thụ lượng di dân tự do, các vấn đề xã hội sẽ ngày càng trở nên phức tạp, là nguy cơ tiềm tàng của không phát triển bền vững.

Bốn là, chưa sử dụng đúng, hiệu quả nguồn quỹ đất để tạo vốn, phát triển cơ sở hạ tầng đô thị và phát triển đô thị. Nguồn thu từ chuyển dịch đất đai từ đất nông thôn sang đất đô thị, từ đất nông nghiệp sang đất công nghiệp và dịch vụ chưa được vận hành theo cơ chế thị trường. Cơ chế đấu thầu quyền sử dụng đất chưa triển khai được một cách đồng bộ. Các chủ thể chưa được tiếp cận nguồn lực đất đai một cách bình đẳng. Việc thu hồi quyền sử dụng đất đối với các dự án chậm triển khai, không triển khai chưa chặt chẽ.

Những tồn tại nêu trên xuất phát từ các nguyên nhân chủ yếu sau:

Một là, quản lý nhà nước về quy hoạch phát triển đô thị, về phát triển đô thị chưa đáp ứng yêu cầu. Quy hoạch đô thị chưa bài bản, chưa đồng bộ các cấp quy hoạch, chưa thống nhất với các quy hoạch khác, chưa khả thi, còn sửa đổi, bổ sung thường xuyên và tính chế tài yếu. Các vi phạm quy hoạch diễn ra thường xuyên nhưng chế tài không triệt để. Đội ngũ những người làm đô thị chưa ngang tầm với yêu cầu trong thực tiễn. Lực lượng cán bộ quản lý thiếu. Lực lượng tài chính hỗ trợ không tương xứng. Lực lượng thanh tra giám sát đô thị không đạt yêu cầu.

Hai là, cơ chế thị trường chưa được vận hành đầy đủ đối với phần giá trị gia tăng của đất đai trong quá trình đô thị hóa. Nguồn lực phát triển đô thị còn rất thiếu nhưng một phần rất quan trọng là từ nguồn đất chuyển dịch từ đất nông thôn thành đất thành thị, từ đất nông nghiệp sang đất đô thị không



được huy động đúng mức. Hệ quả là, càng mở rộng cơ sở hạ tầng đô thị càng tốn kinh phí đầu tư nhưng thu lại không được như mong muốn.

Ba là, sự phát triển về tư duy, hành động của xã hội chưa theo kịp yêu cầu của phát triển đô thị. Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật chưa đúng tầm, chưa xử lý được tầm nhìn phát triển đô thị...

Hoàn thiện công cụ đô thị hóa, thị trường bất động sản, thúc đẩy chuyển dịch đất đai đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững

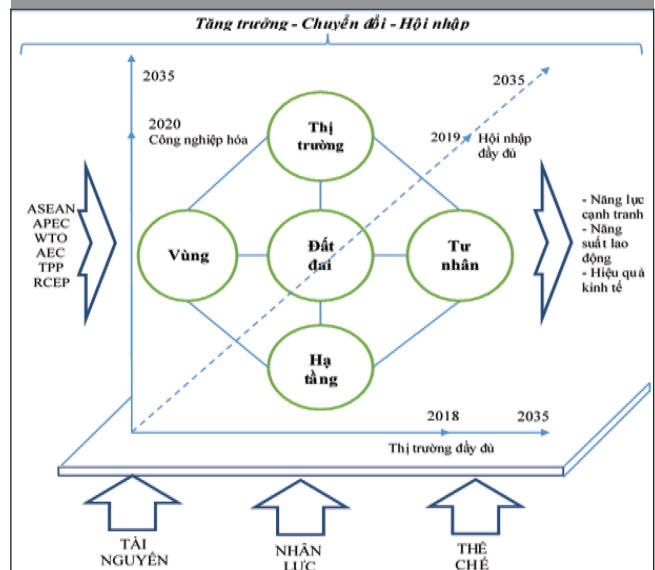
Quan điểm, bối cảnh phát triển kinh tế Việt Nam giai đoạn 2020-2030 và tầm nhìn 2045

Trong giai đoạn 2020-2030, tầm nhìn 2045, quan điểm của Đảng, Nhà nước về phát triển kinh tế đất nước đã được đề cập đến trong nhiều tài liệu. Điển hình là, các văn bản chỉ đạo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Khung chính sách kinh tế Việt Nam (2019) và việc Thủ tướng Chính phủ lần đầu công bố tầm nhìn quốc gia 2045. Chủ trương, định hướng, mục tiêu của Đảng, Nhà nước đặt ra là chủ động hội nhập, phát huy sức mạnh của cơ chế kinh tế thị trường và Cách mạng công nghiệp lần thứ tư, dựa trên nền tảng 3 trụ cột thịnh vượng về kinh tế, ổn định về xã hội và bền vững về môi trường, xây dựng nước Việt Nam trở thành nước công nghiệp vào năm 2030 và là nước thịnh vượng vào năm 2045. Mục tiêu 2030 và tầm nhìn 2045, có 5 nội dung quan trọng:

Một là, Việt Nam trở thành một quốc gia phát triển. Trong đó, xây dựng hệ thống chăm sóc sức khỏe đẳng cấp thế giới, đảm bảo cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe cho 100% người dân với chất lượng cao; phát triển hệ thống bệnh viện tiêu chuẩn quốc tế tốt nhất trên cả nước, nằm trong 20 nước có dịch vụ y tế tốt nhất thế giới. Chỉ số phát triển con người trong nhóm 30 quốc gia đứng đầu thế giới. Xây dựng gia đình văn hóa, tăng cường liên kết cộng đồng, Việt Nam trở thành một xã hội văn minh, hiện đại, tiếp tục phát huy thành quả của giai đoạn phát triển trước đến năm 2030.

Hai là, quốc gia có thu nhập cao, nguồn thu nhập đa dạng. Việt Nam phải trở thành một quốc gia phồn vinh, hạnh phúc, gia nhập nhóm các quốc gia thu nhập cao, nơi người dân có cuộc sống hạnh phúc nhất thế giới; trở thành một quốc gia có nền kinh tế tri thức cạnh tranh, nằm trong 20 quốc gia đứng đầu về chỉ số năng lực cạnh tranh toàn cầu cũng như chỉ số về môi trường kinh doanh thuận lợi. Nền kinh tế với thu nhập tốt và đa dạng hóa các nguồn thu nhập; công nghiệp theo hướng hiện đại, khu vực nông

HÌNH 1: LƯỢC ĐỒ PHÁT TRIỂN KINH TẾ XÃ HỘI MÔI TRƯỜNG 2030



Nguồn: Tổng hợp của các tác giả

nghiệp giảm xuống dưới 10% với nền sản xuất hiện đại mang tính công nghiệp, không còn ranh giới nông nghiệp thuần túy. Việt Nam hướng đến quốc gia có chất lượng giáo dục tốt nhất trong khu vực châu Á - Thái Bình Dương.

Ba là, đến năm 2030 đạt quy mô và trình độ kinh tế của một nước công nghiệp, vượt qua bẫy thu nhập trung bình (có mức thu nhập theo giá so sánh là 10.000 USD và giá so sánh sức mua là 18.000 USD). Tỷ trọng của khu vực tư nhân trong GDP ít nhất là 80%. Chỉ số phát triển con người theo Liên Hợp Quốc (HDI) đạt ít nhất 0,7.

Định hướng, triển vọng đô thị hóa, thị trường bất động sản và chuyển dịch đất đai

Để thực hiện những mục tiêu chung của cả nền kinh tế giai đoạn 2020-2030 tầm nhìn 2045, lĩnh vực đô thị hóa, thị trường BĐS và chuyển dịch đất đai sẽ cần có những nội dung cụ thể của mình:

Một là, công nghiệp hóa, hiện đại hóa, đô thị hóa. Các ngành công nghiệp hiện đại và nền kinh tế dựa trên tri thức sẽ phát triển mạnh, được đặt trong một mạng lưới hiệu quả và được kết nối tốt tại các thành phố hiện đại, nơi mà các chính sách đô thị và nông thôn sẽ được đồng bộ chặt chẽ. Những đô thị như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh sẽ tương tác với nền kinh tế toàn cầu và đảm bảo tính đa dạng đô thị, nhờ đó khuyến khích học tập, sáng tạo và phát triển sản phẩm mới, kết nối mọi người và doanh nghiệp trên thế giới.

Hai là, dự báo vào năm 2030, trên 50% dân số Việt Nam sống ở khu vực đô thị. Tỷ trọng công nghiệp và dịch vụ trong GDP ở mức hơn 90% và đóng góp hơn 70% việc làm. Vì vậy, vấn đề đô thị hóa, thực chất là



vấn đề công nghiệp hóa và di dân đô thị. Hệ thống đô thị phát triển kéo theo đô thị hóa. Tuy nhiên, hệ thống đô thị phát triển như thế nào là một vấn đề không chỉ của một bên, không thể chỉ một thời gian ngắn mà là của tất cả các bên, trong thời gian dài. Chỉ đến khi tỷ lệ đô thị hóa đạt mức cao (có thể từ 80% trở lên) mới có thể được coi là thành công.

Đi liền với vấn đề phát triển đô thị là sự vận hành của thị trường BĐS. Tương tác giữa sự tăng trưởng kinh tế, phát triển thị trường BĐS và đô thị hóa là những vấn đề cần giải quyết đồng thời. Chỉ khi thị trường BĐS vận hành đầy đủ, vấn đề nhà ở của người dân đô thị mới có thể được giải quyết và khi đó, đô thị hóa mới bền vững.

Ba là, có một hệ thống luật pháp thuận lợi cho việc chuyển dịch đất đai. Những năm tới, Việt Nam sẽ đi vào giai đoạn nền kinh tế phát triển nhanh, kéo theo đó là tốc độ đô thị hóa nhanh. Việc chuyển dịch đất đai, vì thế cũng diễn ra rất mạnh mẽ. Để có thể đáp ứng được yêu cầu chuyển dịch đất đai cao và đa dạng, việc hoàn thiện thể chế, trong đó có hệ thống luật pháp đất đai theo hướng thúc đẩy chuyển dịch đất đai là hết sức cần thiết. Vì vậy, cần có sự chú trọng trong việc hoàn thiện khung khổ thể chế về đất đai để đảm bảo đất đai được chuyển dịch nhanh chóng và thuận lợi.

Kiến nghị chính sách

Để đạt các mục tiêu đô thị hóa (50% dân số sống tại khu vực đô thị), công nghiệp hóa (90% GDP là từ công nghiệp và dịch vụ), đồng thời với việc khắc phục những tồn tại hạn chế cũng như mặt trái của quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa, cần triển khai đồng bộ các giải pháp sau:

Một là, hoàn thiện hệ thống quy hoạch phát triển đô thị và nông thôn giai đoạn 2020-2030, tầm nhìn 2045-2050, đồng thời, có tiêu chí đô thị hóa cụ thể cho năm 2025. hài hòa hóa quy hoạch phát triển đô thị nông thôn với các quy hoạch khác trong Luật Quy hoạch (2017); Tuân thủ triệt để quy hoạch phát triển đô thị đã được phê duyệt để đảm bảo phát triển đô thị đúng quy hoạch, bền vững và sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả; Triển khai đồng bộ các biện pháp để phát triển đô thị và đô thị hóa; Sử dụng đất hiệu quả để tạo nguồn vốn phát triển đô thị văn minh, hiện đại; Tuyệt đối xóa bỏ và không tạo mới các đô thị không được đưa vào sử dụng hoặc sử dụng không hiệu quả.

Hai là, coi trọng nguồn lực đất đai. Tài chính hóa đất đai để tạo vốn phát triển đô thị, hạ tầng đô thị. Vận dụng các cơ chế dùng quỹ đất để tạo vốn phát triển cơ sở hạ tầng đô thị (Chẳng hạn, sử dụng đất hành lang công trình hạ tầng tạo vốn phát triển cơ sở hạ tầng...).

Ba là, tạo ra hệ thống tài chính phái sinh để phát triển

thị trường BĐS, hệ thống đô thị và nhà ở. Đưa vào các công cụ phái sinh như quỹ đầu tư tín thác BĐS; quỹ tiết kiệm tương hỗ BĐS; hệ thống thế chấp thứ cấp... cũng như các loại hình sản phẩm khác... để đa dạng hóa nguồn lực phát triển đô thị, hạ tầng đô thị.

Bốn là, hoàn thiện hệ thống chính sách thuế, giá, thu tiền sử dụng đất để đảm bảo huy động tối đa giá trị nguồn lực từ chuyển dịch đất đai. Đồng thời, tạo hệ thống thuế, giá, thu tiền sử dụng đất đủ mạnh để chống đầu cơ, lãng phí, đặc biệt trong các thời điểm thị trường đất đai, BĐS đô thị có yếu tố đầu cơ, bong bóng để đảm bảo ổn định thị trường, phát triển đô thị và phát triển kinh tế bền vững.

Tóm lại, đô thị hóa, phát triển thị trường BĐS, để có thể thúc đẩy chuyển dịch đất đai đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững, cần hoàn thiện quy hoạch, kiên trì thực hiện quy hoạch, tạo lập các công cụ tài chính. Đặc biệt, cần huy động luồng tài chính tạo ra từ chuyển dịch đất đai từ các loại đất (đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng) thành đất đô thị, huy động tối đa vào phát triển hạ tầng, phát triển bền vững đô thị trong quá trình đô thị hóa, từ đó, phát triển bền vững kinh tế - xã hội, môi trường.

Nghiên cứu này có sử dụng kết quả của Đề tài KX.01.04/16-20: “Hoàn thiện công cụ kinh tế thúc đẩy chuyển dịch đất đai đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững”.

Tài liệu tham khảo

1. Bộ Xây dựng (2019), Báo cáo tóm tắt đánh giá quá trình đô thị hóa ở Việt Nam giai đoạn 2011 – 2020 và định hướng mục tiêu, nhiệm vụ phát triển đô thị giai đoạn 2021 – 2030, kế hoạch 5 năm 2021 – 2025, Hà Nội;
2. Ngân hàng Thế giới (2010), “Đánh giá đô thị Việt Nam”, Hà Nội, 2010;
3. Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Ngân hàng Thế giới (2016), Việt Nam 2035, NXB Hồng Đức, Hà Nội Bản tiếng Việt.
4. Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2019), Ra mắt Khung chính sách kinh tế Việt Nam, <http://thoibaotaichinhvietnam.vn/>;
5. Thủ tướng lần đầu công bố tầm nhìn quốc gia 2045. <https://news.zing.vn/thu-tuong-lan-dau-cong-bo-tam-nhin-quoc-gia-2045-post917877-.html>;
6. Nguyễn Hoàng Yến, Đánh giá ảnh hưởng của quá trình đô thị hóa tới cộng đồng dân cư huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội. http://repository.vnu.edu.vn/bitstream/VNU_123/9201/1/01050000167.pdf;
7. Tổng quan phát triển đô thị Việt Nam http://-cem.-gov.-vn/-Portals/-0/-quynh/-2017/-BC_SOE_2016/2.%20Chuog%201.pdf?ver=2017-07-25-160147-573
8. Đô thị hóa ở Trung Quốc - Bài học kinh nghiệm phát triển bền vững cho Việt Nam, <https://www.ashui.com>.

Thông tin tác giả:

PGS., TS. Trần Kim Chung

Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương

CN. Nguyễn Thanh Huyền, Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương

Email: trankimchung@mpi.gov.vn