

ỨNG DỤNG GIS PHÂN VÙNG GIÁ ĐẤT VÀ XÁC ĐỊNH CỰC VỊ THẾ ĐỐI VỚI GIÁ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ TẠI THÀNH PHỐ HUẾ, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Nguyễn Văn Tiệp¹, Trương Đỗ Minh Phượng¹

TÓM TẮT

Bài báo này nhằm mục đích trình bày kết quả phân vùng giá đất và nhận dạng cực vị thế đối với đất ở đô thị tại thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế thông qua thu thập và xử lý dữ liệu thông tin theo tiếp cận Vị thế - Chất lượng của 100 thửa đất thuộc 41 tuyến đường chính trên địa bàn 5 phường: An Đông, Phú Hội, Phú Nhuận, Vĩnh Ninh, Xuân Phú của thành phố Huế. Kết quả nghiên cứu đã phân vùng giá trị đất ở đô thị trên toàn khu vực 5 phường nghiên cứu với mức giá cao nhất dao động từ 150 triệu đồng/m² đến 250 triệu đồng/m², tập trung ở khu vực xung quanh Nhà văn hóa Trung tâm và khu vực phố Tây. Đây cũng là 2 khu vực được nhận dạng là cực vị thế của khu vực nghiên cứu, theo đó, khu vực Nhà Văn hóa Trung tâm được nhận dạng là cực vị thế xã hội và khu vực phố Tây được nhận dạng là cực vị thế kinh tế.

Từ khóa: Đô thị, giá đất, GIS, vị thế - chất lượng, thành phố Huế.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Hiện nay có nhiều cách tiếp cận khác nhau đối với công việc định giá. Dù theo cách tiếp cận nào thì đều cần phải xác định, phân tích và định lượng các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất. Lý thuyết Vị thế - Chất lượng được phát triển bởi Hoàng Hữu Phê và Patrick Wakely từ năm 2000 tại Đại học tổng hợp London đã đưa ra được những định hướng xây dựng cơ sở khoa học và phương pháp định giá bất động sản phù hợp với cơ chế thị trường. Lý thuyết này cho rằng giá trị của nhà ở hay bất động sản bao gồm hai thành phần: vị thế nơi ở và chất lượng nhà ở. Lý thuyết cũng khẳng định các đô thị có cấu trúc (đa) cực. Trong đó có một hay nhiều cực thể hiện những điểm cao nhất của một số loại vị thế xã hội nhất định, được công nhận bởi một phần nhất định của công chúng. Các khu dân cư trong thành phố tạo nên những vành đai đồng tâm lớn liên tục và chòm nhau xung quanh một hay nhiều cực vị thế [1].

Huế là thành phố tỉnh lỵ của tỉnh Thừa Thiên Huế, thành phố là một trong những trung tâm về kinh tế - xã hội của Miền Trung -

Tây Nguyên và cả nước. Trong những năm trở lại đây, với hạ tầng phát triển cùng nhiều chính sách ưu đãi nhà đầu tư, thị trường bất động sản tại Huế đang bước vào giai đoạn sôi động nhất [4]. Do đó các cực vị thế đối với giá trị của đất ở đô thị khu vực này cần được xác định một cách toàn diện để có thể dự báo và kiểm soát được xu hướng biến động trong tương lai. Trong phạm vi bài báo này, nghiên cứu sẽ trình bày kết quả xác định các yếu tố ảnh hưởng và nhận dạng cực vị thế đối với giá đất ở đô thị trên địa bàn nghiên cứu thuộc 5 phường trung tâm thành phố và được đánh giá là có thị trường bất động sản sôi động nhất là: An Đông, Phú Hội, Phú Nhuận, Vĩnh Ninh, Xuân Phú.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu

Nghiên cứu thu thập các dữ liệu gồm:
(i) Dữ liệu bản đồ địa chính dạng số của 5 phường: An Đông, Phú Hội, Phú Nhuận, Vĩnh Ninh, Xuân Phú. Các bản đồ này được đo vẽ và thành lập năm 2021, tỷ lệ 1/500; (ii) Dữ liệu giá đất thị trường của 100 thửa đất được điều tra trong giai đoạn 2020 - 2021 của khu vực nghiên cứu.

¹Trường Đại học Nông Lâm, Đại Học Huế

*Email: nguyenvantiep@huaf.edu.vn