

Bài 11:

# **Chi phí kinh tế của lao động và đất**

Thẩm định Đầu tư Công

Học kỳ Hè

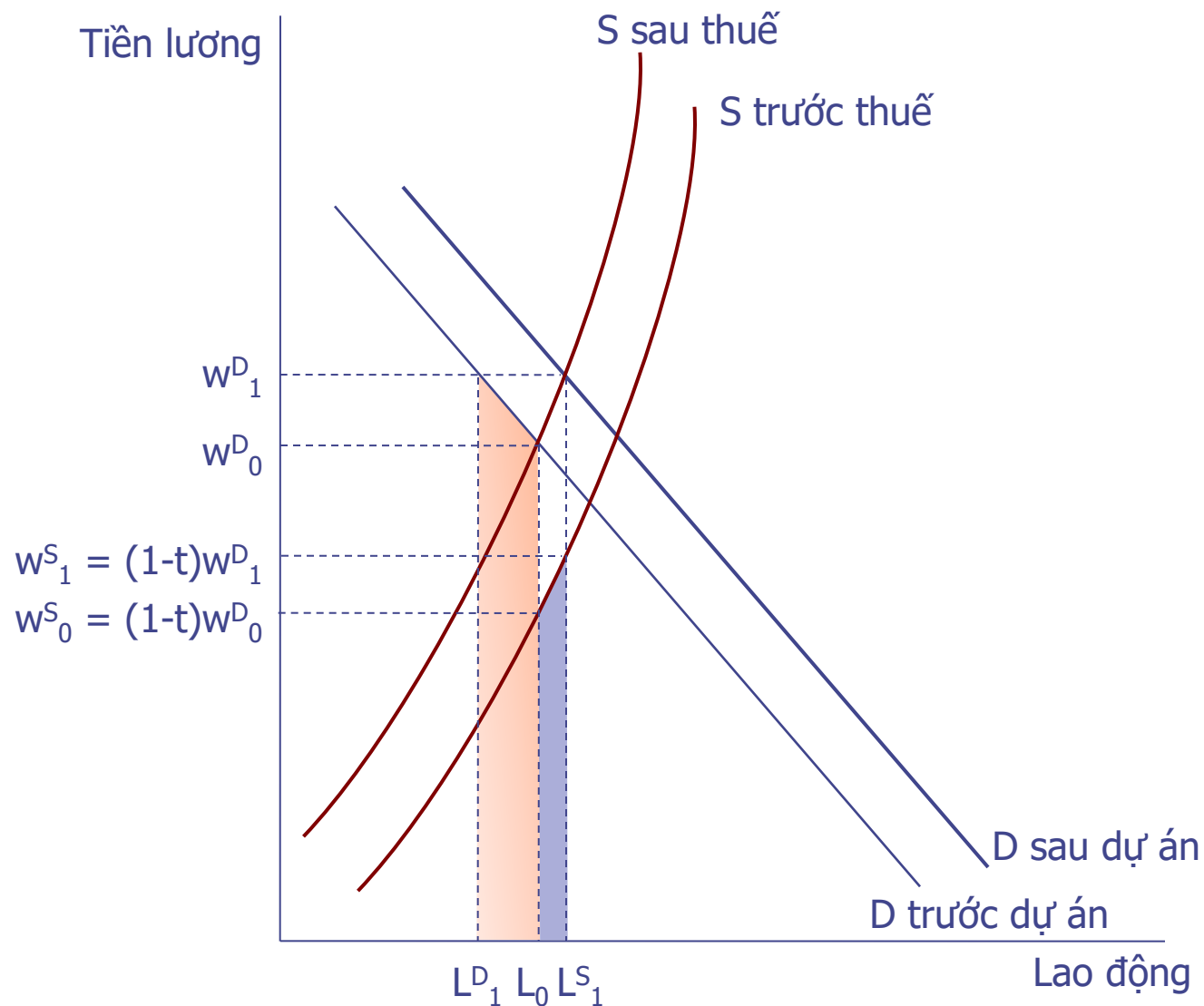
2016

Giảng viên: Nguyễn Xuân Thành

# Tiền lương kinh tế đối với lao động có kỹ năng trong thị trường lao động cạnh tranh

- ◆ Tiền lương kinh tế bằng bình quân trọng số của giá cung và giá cầu của lao động.
  - ✓ Tính gần đúng, tiền lương kinh tế bằng trung bình cộng của giá cung và giá cầu của lao động
  - ✓  $SWR = 0,5(w^S + w^D)$
- ◆ Giá cung của lao động,  $w^S$ 
  - ✓ Về lý thuyết,  $w^S$  là tiền lương để người lao động làm căn cứ trong việc đánh đổi giữa làm việc và nghỉ ngơi
  - ✓ Về mặt ước lượng thực tiễn,  $w^S$  là tiền lương sau thuế mà người lao động nhận được.
- ◆ Giá cầu của lao động,  $w^D$ 
  - ✓ Về lý thuyết,  $w^D$  là giá trị năng suất biên của lao động
  - ✓ Về mặt ước lượng thực tiễn,  $w^D$  là tiền lương thị trường trước thuế mà người sử dụng lao động trả.

# Đồ thị minh họa giá trị kinh tế của lao động trong thị trường cạnh tranh và có thuế thu nhập cá nhân



# Tiền lương kinh tế của lao động không kỹ năng

- ◆ Nguồn cung lao động không có kỹ năng cho dự án là từ lao động nông thôn hay lao động phi chính thức ở thành thị với cả hai nơi này có tỷ lệ thiếu dụng lao động đáng kể.
- ◆ Đường cung lao động được giả định là nằm ngang (tức là co giãn hoàn toàn).
- ◆ Tiền lương kinh tế (SWR) bằng giá cung của lao động và bằng tiền lương mà lao động không có kỹ năng nhận được từ hoạt động nông nghiệp hay kinh tế phi chính thức trước khi chuyển sang làm cho dự án.
- ◆ Thông thường, để thu hút lao động không kỹ năng, dự án thường trả lương tài chính ( $w^f$ ) cao hơn mức lương mà lao động không có kỹ năng nhận được từ công việc trước đây.
- ◆ Hệ số tiền lương kinh tế (shadow wage rate factor, SWRF)

$$SWRF = SWR/w^f$$

# Hệ số lượng kinh tế (SWRF) sử dụng trong thẩm định kinh tế

| Dự án   | Năm  | CQ thẩm định | SWRF |
|---|------|--------------|------|
| Dự án Đường Nghệ An Tate & Lyle                           | 1999 | IFC          | 0,50 |
| Dự án cấp nước đô thị                                     | 2004 | WB           | 0,70 |
| Dự án đường cao tốc Long Thành – Dầu Giây                 | 2008 | ADB          | 0,55 |
| Dự án vững mạnh khí hậu tích hợp & sinh kế bền vững ĐBSCL | 2016 | WB           | 0,80 |

# Giá trị kinh tế của đất đai

- ◆ Đất là hàng phi ngoại thương với đường cung hoàn toàn không co giãn.
- ◆ Đất sử dụng cho dự án được lấy từ đất sử dụng cho mục đích khác.
- ◆ Chi phí kinh tế của đất sử dụng cho dự án bằng giá trị kinh tế do đất đó tạo ra khi sử dụng cho mục đích hiện tại mà sẽ mất đi khi thực hiện dự án.
- ◆ Công thức tính:

$$V = R_0 / (k - g)$$

- ◆ Giá trị kinh tế của đất:  $V$
- ◆ Giá trị kinh tế ròng hàng năm do đất tạo ra đối với mục đích hiện tại  $R_0$
- ◆ Tốc độ tăng trưởng giá trị hàng năm trong tương lai:  $g$
- ◆ Chi phí vốn:  $k$

# Tính toán giá trị kinh tế của đất đai

- ◆ Khi thị trường đất đai không bị biến dạng nhiều và các giao dịch mua bán diễn ra sôi động thì giá thị trường của đất có thể được sử dụng làm giá trị kinh tế của đất.

$$V = P_M$$

- ◆ Khi thị trường cho thuê đất tồn tại và mang tính cạnh tranh cao, giá trị kinh tế của đất có thể được tính từ giá cho thuê đất hàng năm.

$$V = r/(k - g)$$

- ◆  $r$  là tiền thuê đất năm đầu tiên
  - ◆  $g$  là tốc độ tăng trưởng tiền thuê đất hàng năm trong tương lai
  - ◆  $k$  là chi phí vốn kinh tế.
- ◆ Khi thị trường đất đai hay cho thuê không tồn tại, giá trị kinh tế của đất có thể được tính từ giá trị ròng về hàng hóa/dịch vụ mà đất tạo ra hàng năm.

$$V = R/(k - g)$$

- ◆  $R$  là giá trị ròng về hàng hóa/dịch vụ mà đất tạo ra năm đầu tiên.

# Giá trị đất đai (đền bù) trong Dự án HLD

- ◆ Gần 280 ha đất được sử dụng cho Dự án đường cao tốc TP.HCM – Long Thành Dầu Giây (HLD).
- ◆ Giá đền bù đất được tính theo giá đất thị trường tại các phường thuộc Quận 9, TP.HCM và các huyện của Đồng Nai, nơi có đất sử dụng cho Dự án.
- ◆ Về mặt tài chính, tổng chi phí đền bù đất (giá 2007, không kể chi phí đền bù công trình trên đất và không kể chi phí dự phòng): 1842 tỷ VND
- ◆ Giá đền bù bình quân: 658.000 VND/m<sup>2</sup>.



# Khảo sát giá thị trường đất đai (Dự án HLD)

| <b>P. Phú Hữu, Q9, TP.HCM</b>   | <b>Giá nhà nước quy định</b> | <b>Giá thị trường</b> |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <b>Đất ở</b>                    |                              |                       |
| - Mặt tiền Đ. Nguyễn Duy Trinh  | 1,600,000                    | 14,000,000            |
| - Hẻm 5 m                       | 800,000                      | 7,000,000             |
| - Hẻm 3-5 m                     | 640,000                      | 6,000,000             |
| - Hẻm 3 m                       | 480,000                      | 5,000,000             |
| - Hẻm dưới 3 m                  | 384,000                      | 4,000,000             |
| <b>Đất nông nghiệp</b>          |                              |                       |
| <b>- Mặt tiền Đ. Nguyễn Duy</b> |                              |                       |
| + Đất cây lâu năm               | 158,000                      | 7,000,000             |
| + Đất cây hàng năm              | 135,000                      | 6,500,000             |
| <b>- Mặt tiền đường nội bộ</b>  |                              |                       |
| + Đất cây lâu năm               | 126,400                      | 1,200,000             |
| + Đất cây hàng năm              | 108,000                      | 1,000,000             |
| <b>- Không có đường nội</b>     |                              |                       |
| + Đất cây lâu năm               | 94,800                       | 700,000               |
| + Đất cây hàng năm              | 81,000                       | 500,000               |

# Khảo sát giá thị trường đất đai (Dự án HLD)

| TT Long Thành, Đồng Nai                   | Giá nhà nước quy định | Giá thị trường |
|---|-----------------------|----------------|
| <b>Đất ở</b>                              |                       |                |
| - Mặt tiền Đ. 769                         |                       |                |
| - Vị trí 1                                | 2,000,000             | 3,000,000      |
| - Vị trí 2                                | 900,000               | 2,000,000      |
| - Vị trí 3                                | 400,000               | 1,400,000      |
| - Vị trí 4                                | 110,000               | 800,000        |
| <b>Đất nông nghiệp</b>                    |                       |                |
| - Mặt tiền Đ. 769                         |                       |                |
| + Đất cây lâu năm                         | 80,000                | 600,000        |
| + Đất cây hàng năm                        | 80,000                | 500,000        |
| <b>- Mặt tiền đường nội bộ</b>            |                       |                |
| + Đất cây lâu năm                         | 56,000                | 300,000        |
| + Đất cây hàng năm                        | 56,000                | 200,000        |
| <b>- Không có đường nội</b>               |                       |                |
| + Đất cây lâu năm                         | 40,000                | 100,000        |
| + Đất cây hàng năm                        | 40,000                | 80,000         |
|   |                       |                |
| <b>Xã Tâm An, H. Long Thành, Đồng Nai</b> |                       |                |
| <b>Đất ở</b>                              | 110,000               | 300,000        |
| <b>Đất nông nghiệp</b>                    |                       |                |
| + Đất cây lâu năm                         | 40,000                | 90,000         |
| + Đất cây hàng năm                        | 40,000                | 80,000         |

