



# LƯỢNG HÓA CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ MỚI TẠI KHU VỰC BÌNH TRỊ THIÊN

Bùi Đức Tính\*

Trường Đại học Kinh tế, Đại học Huế, 99 Hồ Đắc Di, Huế, Việt Nam

\* Tác giả liên hệ: Bùi Đức Tính <bdtinh@hueuni.edu.vn>

(Ngày nhận bài: 8-9-2023; Ngày chấp nhận đăng: 29-9-2023)

**Tóm tắt.** Bài báo trình bày kết quả nghiên cứu lượng hóa các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đô thị khu vực Bình Trị Thiên. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp và sơ cấp được áp dụng để thu thập số liệu cho nghiên cứu. Các phương pháp phân tích thống kê mô tả và hồi quy Hedonic được áp dụng để lượng hóa các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất. Kết quả nghiên cứu cho thấy có 11 nhân tố tác động đến giá đất đô thị. Trong đó có bảy nhân tố tác động làm tăng giá đất, bao gồm các nhân tố phản ánh chất lượng sản phẩm đất đô thị, yếu tố pháp lý, yếu tố môi trường, vị trí thửa đất, tỷ lệ xây dựng cho phép. Bốn nhân tố tác động làm giảm giá đất đô thị gồm khoảng cách từ thửa đất đến trung tâm thành phố, chiều sâu của thửa đất, rui ro ngập lụt và tổng diện tích của thửa đất. Các kết quả nghiên cứu này có thể sử dụng làm căn cứ xác định khung giá đất và định giá đất ở đô thị mới khu vực Bình Trị Thiên.

**Từ khóa:** đất ở đô thị, hồi quy Hedonic, định giá đất

## Quantifying factors affecting the price of new urban residential land in Binh Tri Thien Region

Bùi Đức Tính\*

University of Economics, Hue University, 99 Ho Duc Di St., Hue, Vietnam

\* Correspondence to Bui Duc Tinh <bdtinh@hueuni.edu.vn>

(Received: September 8, 2023; Accepted: September 29, 2023)

**Abstract.** This paper presents the results of the study aiming to quantify factors affecting urban land prices in Binh Tri Thien region. The primary and secondary data collection methods were used to collect data for the study. Descriptive statistical analysis methods and Hedonic regression were applied to quantify the factors affecting urban land prices. Research results show that there are 10 factors affecting urban land prices. Specifically, 6 factors increasing urban land prices include factors reflecting the quality of urban land products, legal factors, land location and environmental factors. Four factors decreasing urban land prices

include distance to urban center, plot depth, risk of flooding, and plot size. These research results are an important part in determining the land price framework and valuing urban land in the Binh Tri Thien area.

**Keywords:** urban land, Hedonic regression, land pricing

## 1 Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản (BDS) đóng vai trò quan trọng đối với sự phát triển kinh tế xã hội của nhiều quốc gia trên thế giới, trong đó có Việt Nam. Tuy nhiên, thị trường bất động sản rất phức tạp, quan hệ mật thiết với nhiều ngành, nhiều lĩnh vực và chịu sự tác động của nhiều yếu tố, từ yếu tố vĩ mô như triển vọng phát triển kinh tế, chính sách tiền tệ đến các yếu tố vi mô như đặc điểm bất động sản, các yếu tố pháp lý, tiện ích và rủi ro môi trường. Những biến động và rủi ro của thị trường bất động sản, đặc biệt là các thị trường mới nổi đặt ra nhiều thách thức cho nhà đầu tư và nhà quản lý, như: tính phi chính thức của thị trường, thị trường non trẻ, đất đai là vốn chết, chênh lệch giá giữa khung giá đất và giá giao dịch phi chính thức trên thị trường. Trong những năm gần đây, thị trường bất động sản ở nước ta nói chung, và thị trường đất nền tại các khu đô thị mới đã có sự phát triển đáng kể, đặc biệt trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam đang phục hồi và phát triển nhanh trở lại, những nỗ lực đô thị hóa của chính phủ, dẫn đến tốc độ đô thị hóa nhanh và gia tăng nhu cầu về BDS. Đến năm 2022, Việt Nam hiện có trên 5.000 dự án về phát triển đô thị, nhà ở và các khu phức hợp với tổng vốn đầu tư hơn 4,5 triệu tỷ đồng, có hơn 100.000 doanh nghiệp xây dựng và 15.000 doanh nghiệp kinh doanh BDS với hơn 1.000 sàn giao dịch bất động sản (BDS) được thành lập là minh chứng quy mô thị trường bất động sản đang tăng nhanh và được giới đầu tư coi là kênh đầu tư hấp dẫn [1].

Thực tế giá bán bất động sản, đặc biệt là giá bán đất nền tại các khu đô thị là nhân tố quyết định đến thị trường và chịu tác động của nhiều nhân tố, bao gồm các nhân tố, như nhân tố pháp lý, đặc điểm của sản phẩm, yếu tố môi trường và rủi ro, các yếu tố vĩ mô như lãi suất tiết kiệm, ... Tổng quan các công trình nghiên cứu về định giá bất động sản cho thấy đã có nhiều công trình nghiên cứu được thực hiện cả trong nước và quốc tế. Kết quả tổng hợp các công trình nghiên cứu cũng cho thấy, mặc dù có một số vấn đề gây tranh cãi trên thị trường đất đai toàn cầu, rõ ràng là tất cả những vấn đề đó đều có mối liên hệ với nhau và ảnh hưởng chung đến việc hình thành giá cả một cách thiếu chuyên nghiệp [2, 3]. Giá bất động sản quyết định trên thị trường làm gián đoạn tất cả các mục tiêu kinh tế xã hội của các quốc gia đó [3]. Nhóm nghiên cứu ngoài nước, gồm các tác giả nổi bật như, Phê và Wakely, Sergio, Selim, Babawale đã nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản, như yếu tố môi trường, yếu tố chất lượng bất động sản; khoảng

cách đến các công trình công cộng. Kết quả các công trình nghiên cứu đã chỉ ra các yếu tố trên đều có ảnh hưởng đến giá bất động sản tại địa bàn nghiên cứu [4–7]. Tuy nhiên, mỗi công trình nghiên cứu chỉ dừng lại ở phân tích riêng rẽ một số yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản.

Tổng hợp các công trình nghiên cứu trong nước, như Vân và Giang, nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh; Nghi, Oanh và Anh, nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến giá nhà cho thuê; Khanh, Quý và Hải, nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đô thị tại thành phố Sông Công, Thái Nguyên; Thư và Khánh nghiên cứu các kết quả ảnh hưởng đến giá bất động sản công nghiệp ở khu vực phí Nam, Việt Nam. Kết quả các công trình nghiên cứu trên chỉ ra các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định mua bất động sản tại các thành phố lớn, gồm yếu tố phản ánh chất lượng bất động sản, yếu tố vị trí bất động sản, nhóm yếu tố thông tin sử dụng đất, nhóm yếu tố pháp lý và yếu tố chi phí [8–11]. Tổng quan các công trình nghiên cứu cho thấy tồn tại khoảng trống vấn đề nghiên cứu liên quan đến các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị mới, đặc biệt là tại khu vực 3 tỉnh Bình Trị Thiên. Trên cơ sở đó, nghiên cứu tập trung nghiên cứu lượng hóa các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị tại các đô thị mới được thực hiện. Bài báo này trình bày kết quả nghiên cứu lượng hóa các yếu tố ảnh hưởng đến giá ở đất đô thị và đề xuất các hàm ý chính sách nhằm hoàn thiện công tác xác định khung giá đất và quản lý thị trường bất động sản hoạt động hiệu quả hơn.

## 2 Phương pháp nghiên cứu

### 2.1 Phương pháp định giá đất và Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Có nhiều phương pháp được sử dụng để định giá đất hay bất động sản, như phương pháp định giá trực tiếp, phương pháp định giá theo mức độ thỏa dụng, trong đó sử dụng Mô hình Hedonic dựa trên lý thuyết người tiêu dùng của Lancaster được sử dụng khá rộng rãi như là một công cụ để đánh giá thị trường BĐS và phân tích đô thị [11]. Bên cạnh đó, Lý thuyết giá ẩn đã tạo ra một vấn đề trong kinh tế học cân bằng không gian, giúp định hướng người tiêu dùng cũng như người sản xuất đưa ra các quyết định về vị trí liên quan đến các đặc điểm không gian [11]. Hiện nay, phương thức giá Hedonic đã được vận dụng như là công cụ quan trọng đối với nghiên cứu học thuật, được sử dụng trong cả nghiên cứu lý thuyết và thực nghiệm xác định giá trị tiền tệ của hàng hóa liên quan đến đặc tính môi trường và địa điểm của đất đai.

Đã có một số nghiên cứu thực nghiệm ứng dụng mô hình Hedonic để xác định giá đất, cụ thể Sergio và nhóm tác giả, đã ứng dụng mô hình Hedonic để đánh giá tác động của môi trường

thông quan 20 biến và xây dựng 4 mô hình để phân tích ảnh hưởng của môi trường không khí tới giá của các căn hộ. Kết quả mô hình cho thấy “Chất lượng không khí có ảnh hưởng tới giá trị căn hộ” căn hộ càng nằm gần nhà máy xử lý nước thải thì có giá trị càng thấp [5]. Nghiên cứu các yếu tố/giá trị nội tại ảnh hưởng đến giá nhà tại Thổ Nhĩ Kỳ, Selim đã sử dụng mô hình hồi quy Hedonic để ước lượng mức độ ảnh hưởng, kết quả của mô hình hồi quy Hedonic cho thấy, diện tích nhà, số lượng phòng, loại nhà, hệ thống nước, hồ bơi, đặc trưng về vị trí và kiểu nhà là các biến quan trọng nhất có ảnh hưởng tới giá nhà [6]. Babawale, yếu tố ngoại tác động tới giá bất động sản, tác giả sử dụng mô hình Hedonic xét các yếu tố như: Khoảng cách từ BĐS tới nhà thờ, khoảng cách từ BĐS tới nơi làm việc, an ninh, nơi đậu xe... Kết quả mô hình hồi quy cho thấy, yếu tố ngoại cảnh như nhà thờ ảnh hưởng tiêu cực tới giá bất động sản. Vị trí bất động sản càng xa nhà thờ thì giá càng tăng. Trong khi đó, các yếu tố khác như nơi đỗ xe thuận tiện, gần nơi làm việc và an ninh tốt là những nhân tố ảnh hưởng đến giá Bất động sản [6].

Tác giả Kim đã nghiên cứu tác động của yếu tố pháp lý đến giá nhà tại thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội bằng việc sử dụng mô hình hồi quy Hedonic. Tác giả đã xây dựng mô hình đánh giá với biến phụ thuộc là giá nhà và các biến độc lập phản ánh tính pháp lý của nhà ở như sổ hồng, sổ đỏ, giấy tờ pháp lý khác có liên quan. Thứ hai, tác giả xây dựng nhóm biến phản ánh chất lượng nhà như biến diện tích đất, diện tích nhà, bề rộng mặt tiền, khoảng cách đến các tiện ích... Kết quả nghiên cứu cho thấy các yếu tố như diện tích đất, diện tích nhà, vị trí và chiều ngang mặt đường có tác động cùng chiều lên giá nhà, trong đó biến diện tích nhà và vị trí căn nhà có tác động mạnh nhất đến giá nhà. Biến khoảng cách đến trung tâm có tác động nghịch biến lên giá nhà [12].

Phê và Wakely sử dụng lý thuyết vị thế và chất lượng để xây dựng cơ sở khoa học và phương pháp phân tích tác động của một số yếu tố đến giá bất động sản trong cơ chế thị trường. Trong nghiên cứu này, biến phụ thuộc là giá bất động sản, các yếu tố phản ánh vị trí và chất lượng bất động sản như diện tích khuôn viên, số tầng xây dựng, khoảng cách đến các tiện ích và vị trí bất động sản. Kết quả hồi quy cho thấy, biến diện tích khuôn viên ảnh hưởng mạnh nhất tới giá bất động sản, sau đó là các biến khoảng cách tới trung tâm thành phố, số tầng xây dựng, vị trí nhà đất mặt tiền hay trong hẻm [4].

Các nghiên cứu gần đây thực hiện phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường bất động sản và giá bất động sản đã đưa ra kết luận rằng việc nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất có ý nghĩa quan trọng cho việc định giá đất và quản lý đất đai tại địa phương. Kết quả nghiên cứu cho thấy giá thị trường chênh lệch lớn so với giá Nhà nước quy định nhiều lần. Sự chênh

lệch này do nhiều yếu tố tác động, yếu tố kinh tế, yếu tố pháp lý, vị trí bất động sản và các yếu tố vĩ mô [8–11]. Tổng quan các công trình nghiên cứu về phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và bất động sản trên thế giới cũng như trong nước cho thấy mô hình hồi quy thỏa dụng Hedonic được áp dụng khá phổ biến để phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến giá bất động sản.

Thực tế cho thấy các sản phẩm bất động sản nói chung và đất ở đô thị tại khu đô thị mới là những sản phẩm đa thuộc tính. Giá của hàng hóa này được quyết định bởi các thuộc tính liên quan đến sản phẩm hàng hóa đó. Nhà đầu tư sẵn sàng trả giá cao cho sản phẩm có phẩm cấp cao và ngược lại. Nói cách khác, các sản phẩm bất động sản sở hữu các thuộc tính sản phẩm càng chất lượng sẽ thu hút được nhiều nhà đầu tư và có giá bán cao hơn so với sản phẩm có các thuộc tính chất lượng thấp. Với lập luận đó, mô hình hồi quy Hedonic là phù hợp nhất và đã được sử dụng phổ biến để phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến các hàng hóa đa thuộc tính như bất động sản.

Phương pháp hồi quy Hedonic dựa trên cơ sở: giá của một hàng hóa không đồng nhất có thể được xác định thông qua những thuộc tính liên quan đến hàng hóa đó. Sự không đồng nhất thực chất là khác nhau theo các phẩm cấp của sản phẩm. Nó được phản ánh bởi tập hợp các thuộc tính của sản phẩm đó (different set of attributes). Lancaster [12] đã xây dựng nền tảng lý thuyết cho mô hình Hedonic: sự thỏa dụng của người tiêu dùng có được từ những đặc tính của sản phẩm, chứ không phải trực tiếp từ sản phẩm đó. Hedonic price model được xây dựng dựa trên mô hình Hồi quy Hedonic được viết dưới dạng:

$$P_i = f(Z_{1i}, Z_{2i}, \dots, Z_{Ni}) \quad (1)$$

trong đó:  $P_i$  – Giá sản phẩm theo phẩm cấp;  $Z_{1i}$  – thuộc tính thứ nhất của sản phẩm thứ  $i$ .

Như vậy: Cá nhân “ $i$ ” sẽ lựa chọn sản phẩm với tập hợp các thuộc  $Z_j$  và sẵn lòng chi trả ( $P_i$ ) dựa trên mức độ thỏa dụng của chính cá nhân nhà đầu tư đó:

$$U_{ij} = U(Z_j, P_j, \epsilon_{ij}) \quad (1)$$

trong đó: ‘ $Z_j$ ’ là Vector của các thuộc tính được mô tả của tập hợp thuộc tính thứ  $j$  và giá  $P_j$ . Có nghĩa rằng, mỗi nhóm sản phẩm đất đô thị mới được thiết kế bằng một tập hợp thuộc tính khác nhau. Và chất lượng các tập hợp thuộc tính đó càng cao sẽ có mức độ thỏa dụng càng cao và nhà đầu tư sẵn sàng trả giá cao cho sản phẩm đó.

Hàm thỏa dụng của cá nhân có thể được viết lại:

$$U_{ij} = V_j + \epsilon_{ij} = V(Z_j, P_j) + \epsilon_{ij} \quad (2)$$

trong đó:  $P_j$  là giá của thuộc tính  $Z_j$ .

Kết quả tổng quan các công trình nghiên cứu cho thấy có 5 nhóm nhân tố ảnh hưởng đến giá bất động sản, gồm (1) nhóm nhân tố phản ánh chất lượng sản phẩm; (2) nhóm nhân tố pháp lý; (3) nhóm nhân tố môi trường rủi ro; (4) nhóm nhân tố vĩ mô và (5) Nhóm nhân tố phản ánh đặc điểm khách hàng. Trên cơ sở đó, mô hình nghiên cứu được xây dựng như Bảng 1.

**Bảng 1.** Mô tả biến sử dụng và tác động kỳ vọng

Tên biến	Mô tả biến/đơn vị tính	Tác động kỳ vọng với giá mua bất động sản
Pi – Giá mua đất	$\ln(P)$ Giá mua đất bình quân (1000 VND/m <sup>2</sup> )	
X1- Diện tích thửa đất	Tổng diện tích thửa đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích càng lớn -> giá mua bình quân/m <sup>2</sup> càng giảm (-)
X2- Bề rộng mặt tiền thửa đất	Chiều rộng mặt tiền (m)	Chiều rộng mặt tiền càng lớn, giá bình quân /m <sup>2</sup> càng tăng (+)
X3- Độ rộng đường giao thông	Độ rộng đường giao thông của thửa đất	Độ rộng đường giao thông càng lớn, giá bán bình quân/m <sup>2</sup> càng tăng (+)
X4- Khoảng cách đến cơ sở tôn giáo, nghĩa địa	Khoảng cách từ thửa đất đến cơ sở tôn giáo, nghĩa địa... (km)	Khoảng cách càng gần cơ sở tôn giáo, nghĩa địa giá bán bình quân/m <sup>2</sup> càng giảm.
X5- Khoảng cách của thửa đất đến trung tâm thành phố	Khoảng cách của thửa đất đến trung tâm thành phố (Km), gồm Thành phố Huế, Thành phố Đông Hà, và Thành phố Đồng Hới.	Thửa đất càng gần trung tâm thành phố, giá bán bình quân/m <sup>2</sup> càng tăng (+)
X6- Lãi vay ngân hàng tại điểm mua	Lãi vay ngân hàng tại điểm điểm phát sinh (%)	Lãi suất ngân hàng tăng ảnh hưởng tiêu cực đến giá đất đô thị
X7 – Tỷ lệ diện tích xây dựng cho phép	Diện tích đất xây dựng cho phép của thửa đất (%)	Diện tích đất xây dựng càng ảnh hưởng tích cực đến giá đất (+)
D1- Đất có pháp lý rõ ràng (sổ đỏ)	D1 = 1 – Đất có pháp lý rõ ràng (đã có hoặc sẽ cấp sổ đỏ ngay sau khi hoàn thành mua bán) D1 = 0 – Đất không có pháp lý rõ ràng (không có sổ đỏ, giấy tờ pháp lý khác)	Đất có pháp lý rõ ràng sẽ có giá bán bình quân m <sup>2</sup> cao hơn so với đất chưa có pháp lý rõ ràng (+)
D2- Vị trí đất nằm ở khu vực rủi ro ngập lụt	D2 = 1 Ví dụ đất nằm ở khu vực dễ ngập lụt	Thửa đất ở vị trí ngập lụt có giá bán bình quân/m <sup>2</sup> thấp hơn những nơi có vị trí không ngập lụt

Tên biến	Mô tả biến/đơn vị tính	Tác động kỳ vọng với giá mua bất động sản
	D2 = 0 Vị trí đất ở khu vực không ngập lụt	
D3 – Tiềm năng thương mại	D3 = 1 - Đất có tiềm năng kinh doanh D3 = 0 - Đất ở thuần túy	Đất có tiềm năng kinh doanh có giá bán cao hơn đất ở thuần túy
D4 – Vị trí của thửa đất	D4 = 1 Đất nằm ở vị trí mặt tiền D4 = 0 Đất nằm trong hẻm	Đất nằm ở mặt tiền có giá bán bình quân /m <sup>2</sup> cao hơn so với đất nằm trong hẻm

## 2.2 Phương pháp thu thập và xử lý số liệu

### Phương pháp thu thập số liệu

Số liệu thứ cấp liên quan đến thị trường bất động sản, khung giá đất, số liệu về thực trạng phát triển khu đô thị tại các tỉnh trong địa bàn nghiên cứu, số liệu về cung và cầu về đất đô thị... được thu thập trong năm 2022. Phương pháp điều tra bằng bộ câu hỏi (Questionnaire Survey) được áp dụng để thu thập số liệu sơ cấp từ các cá nhân có mua đất trong địa bàn nghiên cứu. Bản câu hỏi điều tra được thiết kế gồm các bao gồm các thông tin liên quan đến đặc điểm khách hàng; đặc điểm của bất động sản; các yếu tố vĩ mô và vi mô... Danh sách khách hàng có mua bất động sản được thu thập từ các công ty bất động sản, sàn giao dịch... Đã tổng hợp được 400 khách hàng có giao dịch bất động sản trong thời gian từ năm 2021 đến cuối năm 2022. Dựa vào danh sách khách hàng, bộ câu hỏi điều tra đã được gửi đến 400 khách hàng và có 214 khách hàng trả lời. Tuy nhiên, có 48 khách hàng không hoàn thành các câu hỏi chính của bộ câu hỏi nên không sử dụng được. Vì vậy, mẫu 166 khách hàng điều tra được sử dụng phân tích. Trong đó, có 65 khách hàng đến từ Thừa Thiên Huế, 60 khách hàng ở Quảng Bình và 41 khách hàng ở Quảng Trị. Quy mô mẫu này đáp ứng yêu cầu quy mô mẫu tối thiểu cho phương pháp phân tích hồi quy. Công thức tính mẫu  $n = 50 + 8 \times m$  trong đó  $m$  là số biến độc lập sử dụng trong mô hình [14]. Theo công thức này, với 11 biến độc lập, quy mô mẫu tối thiểu là  $n = 50 + 8 \times 11 = 138$  quan sát.

Số liệu thu thập bằng Phương pháp điều tra bằng bộ câu hỏi: Số liệu sẽ được tổng hợp, kiểm tra và phân tích bằng thống kê mô tả, như tính giá trị max, min, giá trị trung bình, tần suất; phân tổ thống kê, kiểm định trình bày dạng bảng hoặc đồ thị.

Phương pháp phân tích mô hình hồi quy Hedonic được sử dụng để lượng hóa các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nền đô thị mới. Điểm mạnh của mô hình Hedonic là đo lường được mức

độ ảnh hưởng của các thuộc tính của bất động sản và cho kết quả đáng tin cậy về đóng góp của các thuộc tính của bất động sản với giá của sản phẩm đó. Cũng như việc dự báo được sự thay đổi của các thuộc tính theo từng vùng ảnh hưởng đến giá của bất động sản đó. Mặc dù, giá của bất động sản phụ thuộc vào tập hợp vectơ các thuộc tính, có nghĩa rằng giá của bất động sản phụ thuộc vào chất lượng của các thuộc tính của bất động sản đó. Tuy nhiên, mối quan hệ giữa giá bất động sản với tập hợp vectơ các thuộc tính không theo quan hệ tuyến tính (linear). Vì vậy, mô hình hồi quy tuyến tính bội không bao quát được. Trong khi đó, mô hình hồi quy Hedonic sẽ góp phần giải quyết mối quan hệ phi tuyến tính giữa giá bất động sản và mối quan hệ giữa các thuộc tính của bất động sản đó. Biến phụ thuộc giá đất được tính bằng tổng giá trị mà người mua chi trả chia cho tổng diện tích của thửa đất đó (triệu đồng/m<sup>2</sup>). Trên cơ sở đó, Logarit nepe được thực hiện cho biến giá đất. Mô hình hồi quy theo phương pháp bình phương bé nhất OLS được áp dụng để phân tích.

### 3 Kết quả nghiên cứu và thảo luận

#### 3.1 Đặc điểm của đối tượng khảo sát

Nghiên cứu đã thực hiện khảo sát với 166 cá nhân liên quan đến mua đất tại các khu đô thị mới; có đến 46%, số người tham gia trả lời là công chức so với khoảng 15% số người trả lời là nhà đầu tư và môi giới bất động sản. Bên cạnh đó, 36% số người tham gia mua bất động sản đến từ kinh doanh các lĩnh vực khác.

Kết quả khảo sát cho thấy có hơn 54% số người mua đất đô thị có thu nhập dưới 20 triệu đồng/tháng, nhóm có thu nhập từ 21 triệu đến 30 triệu chiếm 19% và nhóm có thu nhập từ 31 đến 40 triệu chiếm 23% số người trả lời, nhóm có thu nhập trên 40 triệu đồng/tháng chỉ chiếm 3% tổng số người mua đất. Kết quả điều tra cho thấy độ tuổi mua đất phổ biến thuộc nhóm 31 đến 40 chiếm 48%, nhóm từ 41 đến 50 chiếm khoảng 23% tổng số người được điều tra. Nhóm khách hàng dưới 30 tuổi chiếm khoảng 22%.



**Bảng 2.** Đặc điểm đối tượng điều tra

	Tiêu chí	Số lượng	Tỷ lệ %
Nghề nghiệp	Nhà đầu tư BĐS	15	9,0
	Môi giới BĐS	11	6,6
	Kinh doanh khác	60	36,1
	Công chức	77	46,4
	Khác	3	1,8
	Tổng	166	100
Thu nhập	Dưới 20 triệu/tháng	90	54,2
	Từ 20 đến 30 triệu/tháng	32	19,3
	Từ 31 đến 40 triệu/tháng	39	23,5
	Từ 41 đến 50 triệu/tháng	5	3,0
	Tổng	166	100
Tình trạng hôn nhân	Chưa kết hôn	26	15,7
	Đã kết hôn	137	82,5
	Khác	3	1,8
Độ tuổi	Dưới 30 tuổi	37	22,3
	Từ 31 đến 40 tuổi	80	48,2
	Từ 41 đến 50 tuổi	39	23,5
	Trên 50 tuổi	9	5,4
	Total	165	99,4
Tỉnh	Thừa Thiên Huế	65	39,2
	Quảng Trị	41	24,7
	Quảng Bình	60	26,1

Nguồn số liệu: Điều tra năm 2022

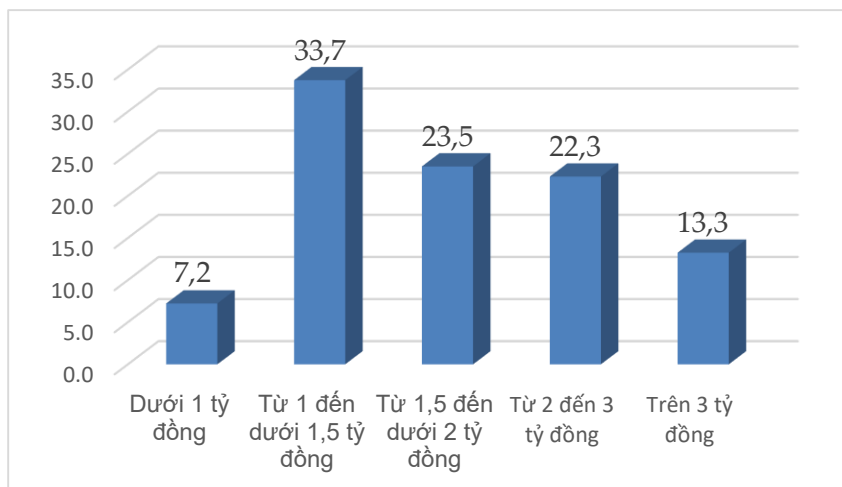
### 3.2 Cầu thị trường đất đô thị mới khu vực Bình Trị Thiên

Đô thị hóa đã và đang đạt được nhiều kết quả đáng khích lệ; các đô thị ngày càng phát triển nhanh chóng cả về số lượng và chất lượng. Hạ tầng kỹ thuật đô thị được đầu tư nâng cấp, diện mạo các đô thị ngày càng cải thiện và tạo lập không gian đô thị mới và đáp ứng tốt hơn nhu cầu về môi trường sống của dân cư. Những năm qua, quá trình đô thị hóa đã diễn ra nhanh ở hầu hết các tỉnh thành trên cả nước, và khu vực các tỉnh Bình Trị Thiên không phải là ngoại lệ. Hiện nay, toàn tỉnh Thừa Thiên Huế có 14 khu đô thị, trong đó có 1 đô thị loại I, 2 đô thị loại IV

và 10 đô thị loại V. Tỷ lệ đô thị hóa trên toàn tỉnh đạt 56% (Sở xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế, 2022). Quảng trị hiện có 13 đô thị, trong đó có 1 đô thị loại II, 1 đô thị IV và 11 đô thị loại V. Tỷ lệ đô thị hóa tăng từ 30,5% năm 2010 lên 41,5% năm 2022. Quảng Bình có 6 đô thị, trong đó có 1 đô thị loại II, 2 đô thị loại IV và 3 đô thị loại V. Tỷ lệ đất đô thị của tỉnh Quảng Bình đạt 30% tổng diện tích của tỉnh. Quá trình đô thị hóa còn tạo ra thị trường bất động sản đất đô thị sôi động trong khu vực này.

Kết quả khảo sát cầu thị trường bất động sản đô thị mới khu vực Bình Trị Thiên cho thấy phân khúc đất đô thị mới chủ yếu có giá trị từ 1 đến 2 tỷ đồng, chiếm gần 60% tổng cầu, trong đó đất có giá trị từ 1 đến 1,5 tỷ đồng chiếm 33% và đất có giá từ 1,5 tỷ đến 2 tỷ đồng chiếm 23,5% tổng số lượng khách hàng điều tra. Phân khúc đất có giá dưới 1 tỷ đồng chỉ chiếm 7,2% tổng số lượng khách hàng. Đất có giá từ 2 tỷ đến 3 tỷ đồng chiếm khoảng 22% tổng số lượng giao dịch (Biểu đồ 1).

Kết quả khảo sát cho thấy số lượng khách hàng tham gia nghiên cứu mua đất đô thị có giá dưới 10 triệu đồng/m<sup>2</sup> chỉ chiếm 15% tổng số lượng. Số lượng khách hàng mua đất với giá từ 10 đến 15 triệu chiếm đến 36% tổng số lượng khách hàng tham gia. Tiếp đến là phân khúc có giá từ 15 đến 20 triệu đồng/m<sup>2</sup> chiếm 28%. Như vậy, có thể thấy rằng phân khúc đất có giá từ 10 triệu/m<sup>2</sup> đến 20 triệu/m<sup>2</sup> là phân khúc thị trường đất đô thị phổ biến của khu vực Bình Trị Thiên.



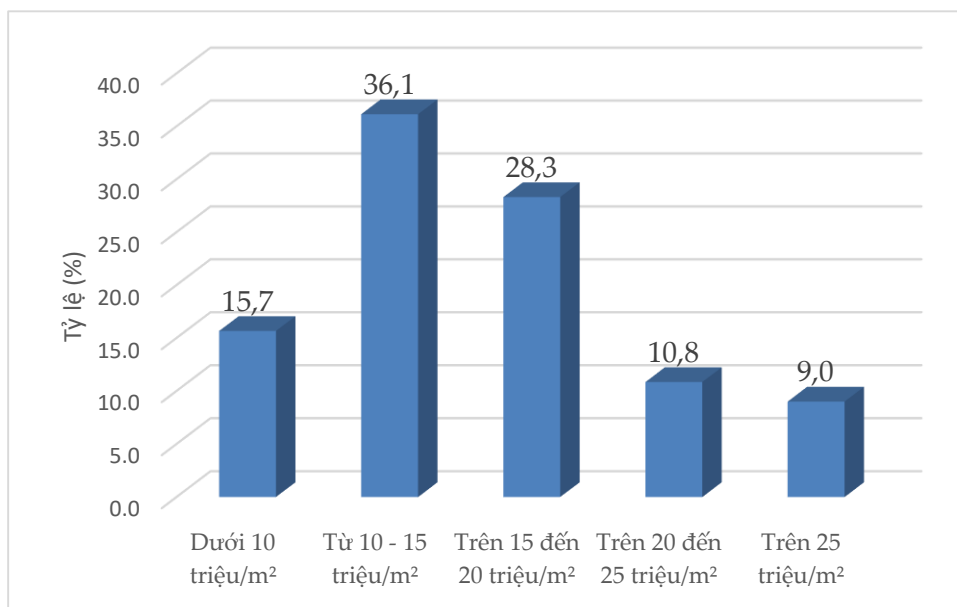
**Biểu đồ 1.** Phân khúc giá trị đất ở đô thị mới khu vực Bình Trị Thiên

Nguồn: Số liệu điều tra năm 2022

Giá đất từ 20 triệu đến trên 25 triệu chỉ chiếm dưới 20% tổng số lượng khách hàng tham gia (Biểu đồ 2).

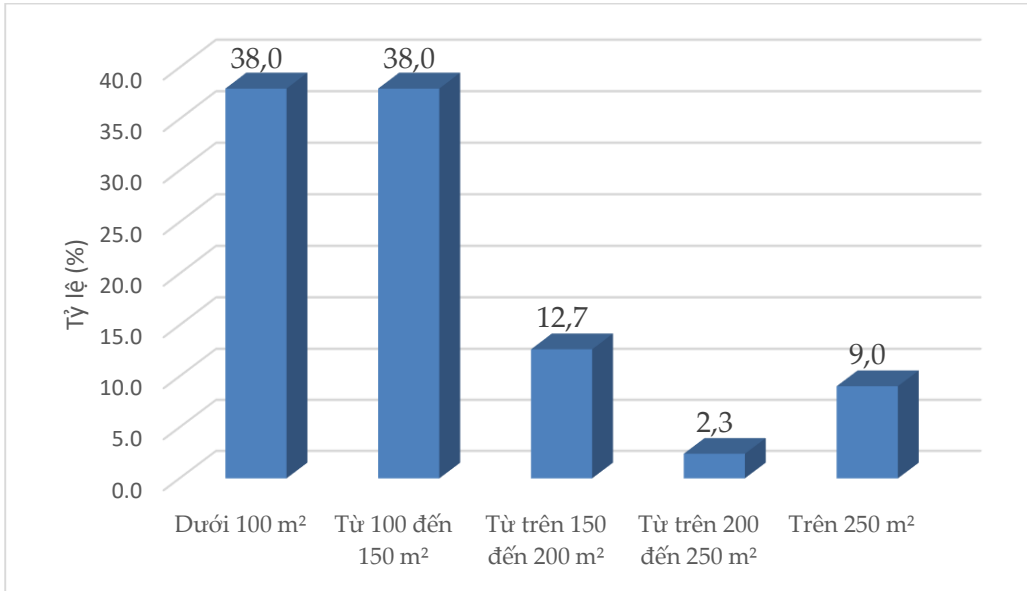
Số liệu phân tích trình bày ở Biểu đồ 3 cho thấy, đặc trưng sản phẩm đất có diện tích khoảng dưới 100 m<sup>2</sup> và từ 100 đến 150 m<sup>2</sup> chiếm gần 76% số lượng sản phẩm khách hàng giao dịch trên địa bàn khu vực Bình Trị Thiên. Đây chính là sản phẩm bất động sản chính đối với khu vực này. Các sản phẩm có diện tích từ 150m<sup>2</sup> đến 200 m<sup>2</sup> chiếm khoảng 12,7% tổng số sản phẩm khách hàng giao dịch. Sản phẩm có diện tích từ 200 m<sup>2</sup> trở lên chiếm khoảng 10%.

Từ kết quả phân tích cầu thị trường bất động sản cho thấy phân khúc đất ở đô thị có diện tích từ 150 m<sup>2</sup> trở xuống và giá từ 1 tỷ đến 1,5 tỷ đồng là sản phẩm được ưa chuộng nhất trên thị trường bất động sản, với 75% số lượng sản phẩm được giao dịch. Các sản phẩm có diện tích càng lớn và giá cao chỉ chiếm khoảng 25% số lượng sản phẩm giao dịch của thị trường. Đây có thể là minh chứng quan trọng cho công tác quy hoạch và phát triển đất đô thị khu vực Bình Trị Thiên.



**Biểu đồ 2.** Giá đất đô thị bình quân khu vực Bình Trị Thiên

Nguồn: Số liệu điều tra năm 2022



**Biểu đồ 3.** Đặc trưng sản phẩm đất ở đô thị khu vực Bình Trị Thiên

Nguồn: Số liệu điều tra năm 2022

### 3.3 Lượng hóa các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị khu vực Bình Trị Thiên

Kết quả thống kê mô tả các biến sử dụng trong mô hình Hedonic lượng hóa các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đô thị cho thấy giá đất đô thị khu vực Bình Trị Thiên giao dịch bình quân khoảng 15,9 triệu đồng/m<sup>2</sup>, thấp nhất khoảng 2,5 triệu đồng/m<sup>2</sup> và cao nhất khoảng 70,4 triệu đồng. Diện tích của thửa bình quân khoảng 130 m<sup>2</sup>, thửa đất nhỏ nhất là 75 m<sup>2</sup> và lớn nhất 288 m<sup>2</sup>. Bên cạnh đó, các biến thuộc tính khác như chiều rộng mặt tiền của thửa đất, chiều sâu thửa đất, tính pháp lý, rủi ro thiên tai và tỷ lệ xây dựng cho phép đã phức tạp được sản phẩm đất đô thị phổ biến của khu vực Bình Trị Thiên (Bảng 3).

Kết quả ước lượng mô hình hồi quy Hedonic được trình bày chi tiết ở Bảng 4 cho thấy có 11 biến ảnh hưởng đến giá đất đô thị có ý nghĩa thống kê và phù hợp kỳ vọng giả thiết của nghiên cứu. Các kiểm định về sự đa cộng tuyến và phân phối chuẩn của mô hình cho thấy mô hình nghiên cứu phù hợp. Mặc dù có biểu hiện của hiện tượng đa cộng tuyến giữa biến diện tích, chiều sâu và chiều rộng của thửa đất nhưng các biến này vẫn được sử dụng trong mô hình do thực tế, chiều sâu của thửa đất có ảnh hưởng đến giá bán thửa đất đó (Bảng 4).

**Bảng 3.** Thống kê mô tả các biến sử dụng trong mô hình Hedonic

Tên biến	Giá trị nhỏ nhất	Giá trị lớn nhất	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn
Tổng giá trị	0,70	19,00	2,05	1,62
Y-Giá bình quân/m <sup>2</sup>	2,55	70,37	15,91	7,33
X1-Tổng diện tích	75,00	288,00	131,17	55,58
X2-Chiều rộng mặt tiền	5,00	15,00	7,59	1,61
X3-Chiều sâu thửa đất	12,00	25,7	18,82	3,07
X4_Độ rộng đường giao thông	1,50	30,00	8,64	5,89
X5-Khoảng cách đến cơ sở tôn giáo, nghĩa trang	1,00	18,00	6,90	3,00
X6-Khoảng cách đến trung tâm thành phố	0,00	20,00	5,43	2,69
X7-Lãi suất ngân hàng /năm	8,20	11,80	3,96	1,14
X8-Tỷ lệ diện tích xây dựng cho phép	40,00	100,00	78,50	10,50
D1-Tính pháp lý	0,00	1,00	0,74	0,15
D2-Rủi ro ngập lụt	0,00	1,00	0,46	0,26
D3-Tiềm năng thương mại	0,00	1,00	0,33	0,25
D4-Vị trí thửa đất	0,00	1,00	0,46	0,35

Nguồn: Xử lý từ số liệu điều tra năm 2022

Dựa vào kết quả nghiên cứu, mô hình ước lượng các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đô thị khu vực Bình Trị Thiên được viết dưới dạng như sau:

$$\ln(P) = 15.773 - 0,0018X1 + 0.1945X2 - 0,0269X3 + 0,0442X4 + 0.0593X5 - 0,052X6 + 0,058X8 + 0,276D1 - 0,0335D2 + 0,0762D3 + 0,131D4$$

Như vậy, kết quả nghiên cứu đã xác định được 11 yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đô thị tại Bình Trị Thiên. Trong đó, có 7 yếu tố tác động thuận chiều với giá đất đô thị và có 4 yếu tố ảnh hưởng nghịch biến với giá đất đô thị. Cụ thể, diện tích đất đô thị bình quân là 131 m<sup>2</sup>, trong điều kiện các yếu tố khác không đổi, nếu diện tích đất ở đô thị (X1) thị tăng thêm 1 m<sup>2</sup> so với diện tích trung bình giá đất đô thị sẽ giảm 1,8%. Chiều rộng mặt tiền (X2) bình quân là 7,59 m<sup>2</sup>, trong điều kiện các nhân tố khác không đổi, nếu chiều rộng mặt tiền tăng thêm 1 m, giá đất bình quân tăng 19,4%. Chiều sâu (X3) trung bình của đất ở đô thị Khu vực Bình Trị Thiên là 18,8 m, trong điều kiện các nhân tố khác không thay đổi, nếu chiều sâu thửa đất tăng thêm 1 m, giá bán bình quân

**Bảng 4.** Kết quả phân tích các yếu tố ảnh hưởng

Danh mục biến	Hệ số Coefficient	Sai số chuẩn	Giá trị -t	Xác suất	Hệ số phóng đại phương sai VIF
Hằng số (constant)	15,773	6,605	2,388	0,0190	
X1-Tongdientich (m <sup>2</sup> )	-0,0018*	0,017	-2,271	0,0250	2,721
X2 – Mattien (m)	0,1945*	0,493	2,117	0,0580	2,867
X3 – Chiều sâu thửa đất (m)	-0,0269**	0,217	0,780	0,0430	3,557
X4 – Độ rộng con đường (m)	0,0442***	0,149	4,310	0,0000	1,633
X5 – Khoangcachcosotongiao (km)	0,0593**	0,525	1,129	0,0261	1,363
X6 – Khoangcachdentrungtamthanhpho (km)	-0,0520***	0,255	-4,008	0,0000	1,266
X7 – Laisuatnganhang	0,0348	0,278	0,774	0,3720	1,428
X8 – Tyledatxaydungchophep	0,058*	0,584	2,441	0,0660	1,265
D1 – Tinhphaply	0,276**	0,437	3,073	0,0397	1,639
D2 – Datconguycongaplut	-0,0335*	1,518	-2,220	0,0826	1,255
D3 – Datcotiemnangthuonngmai	0,0762*	0,845	2,635	0,0756	1,761
D4 – Vitrithuadat	0,131*	0,89	2,247	0,0883	1,634

Ghi chú: \*\*\* có ý nghĩa thống kê mức  $\alpha = 1\%$ ; \*\*  $\alpha = 5\%$ ; \*  $\alpha = 10\%$

Nguồn số liệu: Xử lý mô hình Hedonic từ số liệu điều tra năm 2022

giảm 2,69%. Đối với chiều rộng đường giao thông (X4), độ rộng trung bình đường giao thông khu vực đô thị Bình Trị Thiên là 8,6 m, trong điều kiện các yếu tố khác không đổi, chiều rộng đường giao thông tăng thêm 1 m, giá đất trung bình tăng 4,42%. Đối với biến X5 khoảng cách đến các cơ sở tôn giáo, nghĩa địa, khoảng cách trung bình hiện nay là 6,9 km, trong điều kiện các nhân tố khác không đổi, nếu khoảng cách tăng xa hơn 1 km, giá đất ở đô thị bình quân sẽ tăng 5,9% giá đất trung bình.

Bên cạnh các yếu tố phản ánh chất lượng sản phẩm đất ở đô thị, các yếu tố liên quan khác như các yếu tố pháp lý, môi trường và vĩ vô cũng tác động đến giá đất đô thị khu vực Bình Trị Thiên. Cụ thể, khoảng cách từ các khu đô thị mới đến trung tâm thành phố (X6), khoảng cách bình quân đến trung tâm thành phố khoảng 5,3 km, trong điều kiện các nhân tố khác không đổi,

khoảng cách thành phố tăng thêm 1 km, giá đất bình quân sẽ giảm 5,3%. Có thể thấy rằng, do khoảng cách hiện tại của các khu đô thị mới quá gần các thành phố nên tác động của khoảng cách đến giá đất ở đô thị không đáng kể. Kết quả ước lượng cho thấy yếu tố pháp lý của sản phẩm đất đô thị ảnh hưởng lớn đến giá bán, cụ thể trong điều kiện các yếu tố khác không thay đổi, đất có pháp lý rõ ràng, cụ thể là có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có giá trung bình cao hơn khoảng 27,6% so với giá đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, các thửa đất có tiềm năng thương mại tại các khu đô thị có giá cao hơn khoảng 7,6% giá đất trung bình. Kết quả này chỉ ra thực tế, việc các khu đô thị mới thiết kế các sản phẩm tiềm năng thương mại và bán với giá cao hơn các sản phẩm không có yếu tố thương mại không phải là quyết định thành công bởi nó không làm tăng đáng kể giá bán các sản phẩm này. Lý giải cho nguyên nhân này là việc xác định tiềm năng thương mại các khu đô thị mới chưa thực sự rõ ràng. Thực tế, yếu tố thương mại ở các trung tâm thành phố sẽ ảnh hưởng rất lớn đến giá bán bất động sản, nhưng tại các khu đô thị mới, yếu tố tiềm năng thương mại tác động không đáng kể đến giá bán đất.

#### 4 Kết luận và ngụ ý chính sách

Kết quả nghiên cứu đã lượng hóa được 11 yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị, trong đó có 7 yếu tố tác động làm tăng giá đất ở đô thị và 4 yếu tố tác động làm giảm giá đất ở đô thị. Cụ thể, các yếu tố phản ánh chiều rộng mặt tiền, chiều rộng được giao thông, yếu tố pháp lý, vị trí thửa đất, tỷ lệ diện tích cho phép xây dựng, khoảng cách đến cơ sở tôn giáo, nghĩa trang có tác động thuận chiều với giá bán. Trong khi đó, diện tích các thửa đất, rủi ro ngập lụt, chiều sâu thửa đất và khoảng cách đến trung tâm thành phố có tác động nghịch chiều với giá đất ở đô thị. Các kết quả nghiên cứu này phù hợp với các nghiên cứu được thực hiện liên quan đến giá bất động sản [8, 10, 11, 15]. Việc xác định được cầu của khách hàng về sản phẩm đất ở đô thị mới, với diện tích từ 100 đến 150 m<sup>2</sup> và giá bán trung bình khoảng 10 triệu đồng/m<sup>2</sup> đến 15 triệu đồng m<sup>2</sup> là đóng góp quan trọng của nghiên cứu này. Bên cạnh đó, các yếu tố liên quan đến khoảng cách đến cơ sở tôn giáo, rủi ro ngập lụt, tỷ lệ đất xây dựng cho phép có ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị là điểm mới của nghiên cứu.

Dựa vào các kết quả lượng hóa bằng mô hình hồi quy Hedonic, việc quy hoạch và phát triển sản phẩm đất ở đô thị cần tập trung xây dựng các sản phẩm ở phân khúc phổ biến với diện tích từ 100 đến 150 m<sup>2</sup> và dựa vào các nhân tố tác động đến giá đất ở, như yếu tố pháp lý, độ rộng đường giao thông, khoảng cách đến các cơ sở tôn giáo, nghĩa trang... Kết quả phân tích có thể sử

dụng để xây dựng giá gốc, làm cơ sở để xây dựng chỉ số giá giữa các sản phẩm đất ở đô thị mới có các tập hợp thuộc tính sản phẩm khác nhau hợp lý hợp.

### Tài liệu tham khảo

1. Nguyen Van Ven (2023), Sustainable real estate market development in Vietnam, *Journal of communist Review*. ISSN 2734-9071. Truy cập 25/7/2023 từ <https://www.tapchiconsan.org.vn/web/guest/nguyen-cu/-/2018/827041/phan-trien-thi-truong-bat-dong-san-ben-vung-tai-viet-nam.aspx>.
2. Kummerow, M. (2010), *Theory of Real Estate Valuation, An alternative way to Teach Real estate Price Estimation Methods*, Department of Property Studies, University of Curtin.
3. Stammers, R. (2016), *Housing Market, Interest Rate Policy, Real Estate Investing*. Truy cập 17/6/2023 từ <http://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/08/interest-rates-affect-propertyvalues.asp>.
4. Hoàng Hữu Phê và Wakely, P. (2000), Vị thế, chất lượng và sự lựa chọn khác: Tiến tới một lý thuyết mới về vị trí dân cư đô thị, *Tạp chí Đô thị học*, 37(1), 7–35.
5. Sérgio, A. B., Jorge, M. Nogueira, Bernardo, P. M. Mueller (2002), Economics of air pollution: Hedonic price model and smell consequences of sewage treatment plants in urban areas, *Economics of Air Pollution*, 234, 1–25.
6. Selim Sibel (2008), *Determinants of house price in Turkey: A Hedonic Regression Model*. Truy cập 25/7/2023 từ <http://journal.dogus.edu.tr/index.php/duj/article/viewFile/80/95>.
7. Babawale, G. K. (2011), The impact of neighbourhood churches on house prices, *Journal of Sustainable Development*, 4(1), 246–253.
8. Trần Thu Vân và Nguyễn Thị Giang (2011), Ứng dụng mô hình Hedonic về các yếu tố ảnh hưởng tới giá bất động sản tại TP. Hồ Chí Minh, *Tạp chí Phát triển Kinh tế*, 254, 18–23.
9. Nguyễn Quốc Nghi, Nguyễn Định Yến Oanh, Nguyễn Thị Hải Anh (2014), Các nhân tố ảnh hưởng đến giá nhà cho thuê ở Thành phố Cần thơ, *Tạp Chí Kinh tế xây dựng*, 2, 46–51.
10. Trần Viết Khanh, Ninh Văn Quý, Đỗ Văn Hải (2018), Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đô thị tại thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên, *Tạp Chí Khoa Học và Công nghệ*, 191, 111–116.



11. Nguyễn Anh Thư và Trần Duy Khánh (2021), Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị bất động sản công nghiệp ở khu vực phía Nam Việt Nam bằng phương pháp hồi quy, *Tạp Chí Vật liệu Và Xây dựng*, 11(5), 99–103.
12. Lancaster, K. J. (1966), A new approach to consumer theory, *Journal of Political Economy*, 74 132–156.
13. Kim, A. M. (2007), North versus South: The impact of social norms in the market pricing of private property rights in Vietnam, *World Development*, 35(12), 2079–2095.
14. Tabachnick, B. G., & Fidell, L. S. (1996), *Using Multivariate Statistics (3rd ed.)*, New York: Harper Collins.
15. Nguyễn Huy Tuân & Mai Thị Hồng Nhung (2019), Nhân tố ảnh hưởng đến hành vi mua căn hộ chung cư cao cấp của người tiêu dùng tại TP. Đà Nẵng, *Tạp chí Tài chính*, 705, 159–162.