

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ

BÁO CÁO TỔNG KẾT
ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU KHOA HỌC CẤP TRƯỜNG

ỨNG DỤNG MÔ HÌNH HEDONIC PHÂN TÍCH CÁC NHÂN TỐ
ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ HUẾ

Mã số: GV2020-04-01

Chủ nhiệm đề tài: LÊ HOÀNG ANH

HUẾ, 2021

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BDS	Bất động sản
DAT	Diện tích đất
DRD	Độ rộng đường
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
NHA	Diện tích nhà
NHTM	Ngân hàng thương mại
KCTT	Khoảng cách đến trung tâm thành phố
KQH	Khu quy hoạch
QĐ	Quyết định
ST	Số tầng
UBND	Ủy Ban Nhân dân
UBTVQH	Ủy Ban thường vụ Quốc Hội
VT	Vị trí

Trang 1

Thị trường Bất Động Sản

MỤC LỤC

PHẦN 1: ĐẶT VẤN ĐỀ	1
1. Lý do chọn đề tài nghiên cứu	1
2. Lịch sử tiền nghiên cứu	2
3. Mục tiêu nghiên cứu	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	3
5. Phương pháp nghiên cứu	4
5.1 Quy trình nghiên cứu	Error! Bookmark not defined.
5.2 Kích thước mẫu và cách thức chọn mẫu	4
5.3 Phương pháp phân tích dữ liệu nghiên cứu	5
6. Kết cấu đề tài nghiên cứu	5
PHẦN 2: NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	6
CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	6
1.1 Lý thuyết về bất động sản	6
1.1.1 Khái niệm Bất động sản	6
1.1.2 Phân loại Bất động sản	6
1.1.3 Đặc điểm của bất động sản	7
1.2 Thị trường bất động sản	8
1.2.1 Khái niệm và đặc điểm của thị trường bất động sản	8
1.2.2. Vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế thị trường hiện đại	10
1.2.3. Phân loại thị trường bất động sản	11
1.3. Thẩm định giá bất động sản	12
1.3.1 Khái niệm thẩm định giá bất động sản	12
1.3.2. Mục đích thẩm định giá bất động sản	13
1.3.3 Các yếu tố tác động đến giá trị BĐS	14
1.4 Mô hình Hedonic và ứng dụng mô hình Hedonic trong phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến giá bất động sản	17
1.4.1 Lịch sử hình thành	17
1.4.2 Mô hình định giá Hedonic	19
1.4.3 Đề xuất mô hình nghiên cứu	23

CHƯƠNG 2: PHÂN TÍCH CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HUẾ	29
2.1 Tổng quan về thị trường Bất động tại địa bàn thành phố Huế	29
2.1.1 Giới thiệu chung về thành phố Huế	29
2.1.2 Thực trạng về thị trường Bất động sản tại địa bàn thành phố Huế hiện nay	29
2.2 Thống kê mô tả	31
2.2.1 Mô tả bộ dữ liệu	31
2.2.2 Ma trận hệ số tương quan	37
2.3 Kết quả phân tích hồi quy	38
2.3.1 Phân tích kết quả hồi quy lần 1	38
2.3.2 Kiểm tra quan sát dị biệt	40
2.3.3 Phân tích kết quả hồi quy lần 2	40
2.4 Kiểm định các giả định trong mô hình hồi quy	42
2.4.1 Giả định về phân phối chuẩn của phần dư	42
2.4.2 Kiểm định đa cộng tuyến	43
2.4.3 Kiểm tra giả định liên hệ tuyến tính	43
2.4.4 Kiểm định phương sai sai số thay đổi	44
2.5 Phân tích ý nghĩa của hệ số hồi quy	45
2.6 Vận dụng mô hình vào việc định giá Bất động sản trên địa bàn thành phố Huế	46
CHƯƠNG 3: THẢO LUẬN KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ ĐỀ XUẤT	47
3.1 Thảo luận kết quả nghiên cứu	47
3.2 Kiến nghị	49
PHẦN 3: KẾT LUẬN	50

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 2.1 Bảng thống kê mô tả 202 quan sát	32
Bảng 2.2 Kiểm định Kolmogorov	33
Bảng 2.3 Ma trận hệ số tương quan.....	37
Bảng 2.4 Bảng kiểm định hệ số Durbin-Watson lần 1	38
Bảng 2.5 Bảng kiểm định F lần 1	38
Bảng 2.6 Bảng Kết quả hồi quy lần 1.....	39
Bảng 2.7 Bảng kiểm định hệ số Durbin-Watson lần 2.....	40
Bảng 2.8 Bảng kiểm định F lần 2	41
Bảng 2.9 Bảng Kết quả hồi quy lần 2.....	41
Bảng 2.10. Hệ số tương quan Spearman	44

Tr
ng
i h C Kinh t Hu

DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ

Bảng 2.1 Bảng thống kê mô tả 202 quan sát	32
Bảng 2.2 Kiểm định Kolmogorov	33
Bảng 2.3 Ma trận hệ số tương quan.....	37
Bảng 2.4 Bảng kiểm định hệ số Durbin-Watson lần 1	38
Bảng 2.5 Bảng kiểm định F lần 1	38
Bảng 2.6 Bảng Kết quả hồi quy lần 1.....	39
Bảng 2.7 Bảng kiểm định hệ số Durbin-Watson lần 2	40
Bảng 2.8 Bảng kiểm định F lần 2	41
Bảng 2.9 Bảng Kết quả hồi quy lần 2.....	41
Bảng 2.10. Hệ số tương quan Spearman	44

Tr
ng
i h
C Kinh t
Hu

PHẦN 1: ĐẶT VẤN ĐỀ

1. Lý do chọn đề tài nghiên cứu

Hiện nay việc định giá BĐS tại Việt Nam chủ yếu dựa trên các chỉ dẫn mang tính hành chính (Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014). Giá cả thị trường của BĐS (nhà và đất) và giá quy định chính thức thường sai lệch nhau rất nhiều dẫn đến các bất cập trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng nói chung và trong định giá tài sản cầm cố, cho vay của các Ngân hàng thương mại nói riêng. Và do đó tạo cơ hội cho tham nhũng cũng như cản trở việc hình thành một thị trường BĐS lành mạnh.

Trên thế giới, các phương pháp mới nhất để định giá BĐS thường căn cứ vào các hàm hồi quy trong đó các thuộc tính của BĐS như diện tích, vị trí, số tầng, khoảng cách đến trung tâm thành phố, ... được sử dụng như là các biến số độc lập và giá BĐS là biến số phụ thuộc. Với một số các giả thiết nhất định, hàm hồi quy này dựa trên nền tảng phương pháp Hedonic price index.

Thành phố Huế là một trong 5 đô thị trung tâm cấp quốc gia, một trung tâm phát triển động lực của miền Trung và của tỉnh Thừa Thiên Huế. Với mức tăng trưởng kinh tế bình quân của tỉnh giai đoạn 2009-2019 là 7,2%/ năm, trong đó với hạt nhân là thành phố Huế hứa hẹn là điểm đến hấp dẫn của các nhà đầu tư, khách du lịch trong và ngoài nước. Đứng trước tiềm năng phát triển to lớn, trong khoảng 2 năm trở lại đây, thị trường BĐS (nhà ở, đất) tại thành phố Huế đang rất sôi động và liên tục leo thang. Qua khảo sát cho thấy, giá đất Huế hiện tại tăng từ 30 - 40% so với thời điểm đầu năm 2019. Giá đất tại Huế đã tăng tại 1 số dự án như Khu quy hoạch Xuân Phú đạt 35 triệu đồng /m² (giá cũ 16 triệu đồng/m²), Khang Điền Bitexco hay Manor Crown Tower đều có thanh khoản tốt, Khu đô thị An Cựu City tăng giá 30% vẫn không đủ cầu... Tuy nhiên, khi thị trường đặc biệt quá nóng như hiện nay thì cũng là lúc nó phát ra tín hiệu cho mọi người cảnh giác. Mọi thị trường bao giờ cũng có lúc “nóng” lúc “lạnh”. Và khi “lạnh” thì người ta sẽ tập trung bán ra, có thể dẫn đến 1 cuộc tháo chạy làm cho thị trường đi xuống và đóng băng. Những cuộc khủng hoảng của thị trường BĐS trước đây đã làm cho những người không “rút chân ra kịp” rơi vào tình cảnh khó khăn và không ít trường hợp vỡ nợ, ngay cả những nhà đầu tư chuyên nghiệp. Do đó, việc các chủ thể có liên quan nhận diện và phân tích được các nhân tố ảnh hưởng đến giá BĐS trên địa bàn là một trong những điều kiện tiên quyết nhằm hạn chế rủi ro.

Từ việc nhận thức được tầm quan trọng về lý luận và thực tiễn nêu trên, tôi đã quyết định thực hiện đề tài: ***“Ứng dụng mô hình Hedonic phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến giá bất động sản trên địa bàn thành phố Huế”***

2. Lịch sử tiền nghiên cứu

Trên thế giới và trong nước đã có khá nhiều nghiên cứu về giá BĐS, chủ yếu dựa trên mô hình Hedonic, có thể kể đến một số nghiên cứu điển hình như sau:

- Chu- Chia Lin (2012) “*Ước lượng sự ảnh hưởng của các yếu tố phong thủy đến giá nhà tại Đài Loan*” Nghiên cứu đã tập hợp từ dữ liệu của một NHTM tư nhân ở Đài Loan với 77.624 quan sát từ năm 2002 – 2007, tác giả sử dụng mô hình hồi quy Hedonic để ước tính tác động của phong thủy đối với giá nhà đất. Kết quả cho thấy, các loại phong thủy xấu (vị trí đường bị đâm vào, nằm cuối đường cùng, gần cầu vượt, đền thờ, nghĩa trang hay nằm ở tầng 4) đều có ảnh hưởng đáng kể đến giá nhà và đất. Trong nghiên cứu này cho rằng phong thủy xấu có thể làm giảm giá nhà ở trung bình khoảng 10%.

- Selim (2008) nghiên cứu các yếu tố nội tại của căn nhà được thực hiện tại Thổ Nhĩ Kỳ, kết quả của mô hình hồi quy Hedonic cho thấy: diện tích nhà, số phòng, loại nhà, hệ thống nước, hồ bơi, đặc trưng về vị trí và kiểu nhà là các biến quan trọng có ảnh hưởng tới giá nhà.

- Babawale, G. K (2011) “*The impact of Neighbourhood Churches on House Prices*”. Ông sử dụng mô hình Hedonic với 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 BĐS, BĐS càng xa nhà thờ thì giá càng tăng.

- Hoàng Hữu Phê và Wakely (2000), theo thuyết vị thế - chất lượng được phát triển gần đây, các tác giả đã đưa ra một số gợi ý định hướng xây dựng cơ sở khoa học và phương pháp định giá BĐS phù hợp với thể chế kinh tế thị trường. Nghiên cứu chỉ ra rằng, giá BĐS phụ thuộc vào 2 nhóm yếu tố chất lượng và vị thế. Kết quả hồi quy cho thấy, biến diện tích khuôn viên ảnh hưởng mạnh nhất tới giá BĐS, tiếp đến là các biến khoảng cách tới trung tâm thành phố, số tầng xây dựng, vị trí nhà đất mặt tiền hay trong hẻm.

- Nguyễn Thị Mỹ Linh (2011) sử dụng mô hình Decision Tree kết hợp với phần mềm thống kê chuyên dụng DTREG để mô tả mối liên hệ giữa các biến tác động đến giá đất và dự đoán giá trị của đất cho toàn bộ khu vực từ mẫu nghiên cứu trong trường hợp xác định giá đất hàng loạt. Tác giả chọn nghiên cứu ở 1 số Quận như Quận 1,3, Bình Thành, Gò Vấp. Tác giả chọn lọc 387 mẫu ứng với một BĐS cụ thể gồm 116 mẫu mặt tiền đường và 271 mẫu hẻm. Kết quả trong 15 biến độc lập thì biến khoảng cách đến trung tâm thành phố có ảnh hưởng lớn nhất đến giá trị đất, kế đến là vị trí khu vực, vị trí đất, môi trường kinh doanh,...

- 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 thành phố Hồ Chí Minh*”. Nghiên cứu đã ứng dụng mô

hình Hedonic và thuyết vị thế chất lượng đối với 160 mẫu để xác định giá BĐS ở khu vực thành phố Hồ Chí Minh. Kết quả cho thấy, vị trí, khoảng cách từ BĐS đến mặt tiền đường, khoảng cách từ BĐS đến trung tâm, diện tích đất và diện tích nhà là những biến quan trọng có ảnh hưởng đến giá BĐS.

- Trần Đức Quỳnh và Bùi Nguyên Hạnh (2015) “*Mô hình Hedonic và phần mềm cho bài toán xác định giá đất, các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất*”. Nghiên cứu được thực hiện với 82 bộ số liệu điều tra trên địa bàn quận Long Biên. Với biến phụ thuộc Y là Giá BĐS chuyển nhượng và 14 biến độc lập gồm Diện tích đất, Độ rộng đường vào nhà, Độ thuận tiện của lối vào nhà, Khoảng cách đến trung tâm thành phố, Khoảng cách đến trường học gần nhất, Chất lượng vệ sinh khu phố, Đánh giá chất lượng trường học, Đánh giá chất lượng dịch vụ y tế, Đánh giá tình trạng sổ đỏ, Khoảng cách đến chợ gần nhất, Khoảng cách đến trung tâm quận, Độ rộng mặt tiền thửa đất, Tổng diện tích sàn của nhà, Đặc điểm nhà. Nghiên cứu đã xác định được các yếu tố tác động đến giá đất và đã xây dựng được một chương trình máy tính thử nghiệm xác định giá đất tham khảo.

Từ những nghiên cứu được tổng hợp trong và ngoài nước nêu trên có thể nhận thấy rằng, trên mỗi địa bàn, quốc gia hay vùng lãnh thổ với các điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội khác nhau, các tác giả có thể lựa chọn các mô hình cụ thể khác nhau và thử nghiệm chúng cho quá trình nghiên cứu. Đây là nền tảng quan trọng cho việc xác định các nhân tố ảnh hưởng đến giá BĐS được đưa vào trong các phần tiếp theo của nghiên cứu này.

3. Mục tiêu nghiên cứu

* **Mục tiêu chung:** Thông qua việc ứng dụng mô hình Hedonic, nghiên cứu được thực hiện nhằm nhận diện và xem xét mức độ ảnh hưởng của các nhân tố tới giá BĐS trên địa bàn thành phố Huế, qua đó đề xuất một số các kiến nghị cho các chủ thể có liên quan.

*** Mục tiêu cụ thể:**

- Khái quát cơ sở lý thuyết về BĐS, Thẩm định giá BĐS, Mô hình Hedonic và ứng dụng mô hình Hedonic để nhận diện các nhân tố tác động đến giá BĐS trên địa bàn thành phố Huế;
- Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các nhân tố tới giá BĐS trên địa bàn thành phố Huế trong giai đoạn hiện nay;
- Ước lượng giá đối với các BĐS cụ thể trên địa bàn thành phố Huế.
- Đề xuất một số kiến nghị cho các chủ thể có liên quan đến việc định giá BĐS.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

* **Đối tượng nghiên cứu:** Các nhân tố ảnh hưởng đến giá BĐS trên địa bàn thành phố Huế.

*** Phạm vi nghiên cứu:**

- Phạm vi không gian: Nghiên cứu tập trung vào các BĐS trên các tuyến đường thuộc các Phường khác nhau của thành phố Huế có giao dịch mua bán, thành công. Các BĐS trong mẫu nghiên cứu đều đầy đủ giấy tờ như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất; hợp đồng công chứng xác nhận chuyển nhượng. Nghiên cứu không tiến hành thu thập thông tin BĐS là căn hộ

- Phạm vi thời gian: Nguồn số liệu sơ cấp được thu thập từ phiếu khảo sát của chủ các BĐS (người mua) trong khoảng thời gian từ tháng 01 năm 2021 đến tháng 05 năm 2021. Khoản thời gian mà đề tài khảo sát là tương đối ngắn để giúp giảm thiểu những tác động vĩ mô trên thị trường như: biến động về đầu tư vốn, lãi suất, tỷ giá. Nguồn số liệu thứ cấp được thu thập từ internet, các trang báo online trong khoảng thời gian 2019 -2021.

5. Phương pháp nghiên cứu

5.1 Kích thước mẫu và cách thức chọn mẫu

* Kích cỡ mẫu: Các biến số của hàm Hedonic có thể thực hiện bằng 2 cách:

- Tổ chức khảo sát hiện trạng mua bán BĐS trong một khu vực nhất định.
- Sử dụng số liệu lưu trữ về mua bán BĐS.

Tác giả sử dụng cách thứ 1 với trình tự các bước thực hiện như sau:

+ Tác giả liên hệ với các môi giới BĐS, chủ nhà, chủ đất hay hàng xóm để tìm kiếm được các thông tin về các giao dịch trên thị trường.

+ Tác giả tìm hiểu các BĐS đang rao bán trên các trang báo điện tử như alonhadat.com.vn; sosanh nha.com, liên hệ với người bán và tiến hành kiểm tra lại thông tin BĐS.

+ Tác giả đi khảo sát trực tiếp, có nhiều BĐS không được đăng tin rao bán mà chủ BĐS trực tiếp cầm bảng bán ở trên BĐS.

* Cách thức chọn mẫu: Dữ liệu phân tích được thu thập theo phương pháp chọn mẫu phi xác suất theo phương pháp lấy mẫu thuận tiện có nghĩa là lấy mẫu dựa trên sự thuận lợi hay dựa trên tính dễ tiếp cận của đối tượng, ở những nơi mà người điều tra có khả năng gặp được nhiều đối tượng. Sau khi tiến hành thu thập, phân tích, chọn lọc và loại bỏ những thông tin dị biệt phản ánh quá cao hoặc quá thấp một cách đột biến, nghiên cứu chọn ra được 210 thông tin BĐS giao dịch tại các Phường của thành phố Huế để đưa vào bộ dữ liệu mẫu.

Nghiên cứu sử dụng 6 biến giải thích trong mô hình. Để kết quả hồi quy hợp lý thì theo công thức xác định số quan sát tối thiểu cần đạt được của tác giả (Nguyễn Đình Thọ 2011) là $n > 50 + 8p$, theo đó số quan sát tối thiểu cần đạt được của bài nghiên cứu là 98 quan sát. Như

vậy, với 202 quan sát mà tác giả khảo sát thì có thể chấp nhận được để tiến hành phân tích định lượng.

5.2 Phương pháp phân tích dữ liệu nghiên cứu

Phương pháp xử lý số liệu bằng phần mềm SPSS 20.0, tiến hành theo trình tự sau:

- Thông kê mô tả
- Ma trận hệ số tương quan
- Phân tích Hồi quy

Mô hình hồi quy mẫu có dạng: $\ln P = \beta x_i + e$. Trong đó, P là giá BĐS giao dịch thành công, β là hệ số hồi quy, x_i là các biến giải thích, e là phần dư.

- Kiểm định các giả thiết
- Vận dụng mô hình cho việc định giá BĐS

6. Kết cấu đề tài nghiên cứu

Ngoài phần Đặt vấn đề và Kết luận, đề tài được cấu trúc thành 3 chương như sau:

Chương 1: Cơ sở lý luận về vấn đề nghiên cứu.

Chương 2: Phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến giá Bất động sản trên địa bàn thành phố Huế.

Chương 3: Thảo luận kết quả nghiên cứu và một số kiến nghị đề xuất.

PHẦN 2: NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ MÔ HÌNH HEDONIC TRONG ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

1.1 Lý thuyết về bất động sản

1.1.1 Khái niệm Bất động sản

Tài sản được phân loại thành “bất động sản” và “động sản” có nguồn gốc từ Luật cổ La Mã, theo đó BĐS không chỉ hiểu là đất đai, của cải trong lòng đất mà còn bao gồm tất cả những gì được tạo ra do sức lao động của con người trên mảnh đất đó. BĐS bao gồm các công trình xây dựng, mùa màng, cây trồng ... và tất cả những gì liên quan đến đất đai hay gắn liền với đất đai, những vật trên mặt đất cùng với những bộ phận cấu thành lãnh thổ.

Phần lớn pháp luật tại nhiều nước trên thế giới đều đồng nhất coi BĐS gồm đất đai và những tài sản gắn liền với đất đai, không tách rời với đất đai, được xác định bởi vị trí địa lý của đất (Điều 517 và 518 Luật Dân sự Cộng hòa Pháp; Điều 86 Luật Dân sự Nhật Bản; Điều 94 và 96 Luật Dân sự Cộng hòa Liên Bang Đức; Điều 139 Luật Dân sự Cộng hòa Liên Bang Nga). Tuy nhiên, mỗi nước cũng có những đặc thù riêng thể hiện ở quan điểm phân loại hoặc tiêu chí phân loại, tạo ra cái gọi là “khu vực giáp ranh giữa hai khái niệm BĐS và động sản). Chẳng hạn như, Luật Dân sự Nga năm 1994 quy định về BĐS có những điểm khác biệt đáng chú ý so với các Luật Dân sự truyền thống. Điều 130 của Luật này đưa ra khái niệm chung về BĐS là “những đối tượng mà dịch chuyển sẽ làm tổn hại đến giá trị của chúng”. Bên cạnh đó, Luật này còn liệt kê những vật không liên quan gì đến đất đai như: tàu biển, máy bay, phương tiện vũ trụ... cũng là các BĐS.

Theo Khoản 1 Điều 107, Bộ luật Dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, có quy định: “*BĐS bao gồm: Đất đai; Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; Tài sản khác theo quy định của pháp luật*”.

Từ các định nghĩa trên có thể nhận thấy, khái niệm BĐS rất rộng, đa dạng và được quy định cụ thể bằng pháp luật của mỗi nước. Có những tài sản có quốc gia cho là động sản, trong khi quốc gia khác lại liệt kê vào danh mục BĐS. Trong thực hiện đề tài nghiên cứu này thì BĐS được hiểu là đất đai và tài sản vật chất gắn liền với đất đai, có tính không thể dịch chuyển được.

1.1.2 Phân loại Bất động sản

Về phân loại, BĐS có thể chia thành 3 loại sau đây:

- BĐS đầu tư xây dựng:

- + BĐS nhà đất: Đây là loại BĐS chiếm tỷ trọng cao nhất và có tính phức tạp cao.
- + BĐS công trình thương mại - dịch vụ, nhà xưởng.
- + BĐS về trụ sở làm việc.
- + BĐS của cơ sở hạ tầng.
-
- BĐS không có đầu tư, xây dựng.
- BĐS đặc biệt: các công trình bảo tồn quốc gia, nhà thờ, đình chùa, miếu mạo, di sản thiên nhiên và văn hóa,...

1.1.3 Đặc điểm của bất động sản

- Tính cá biệt và khan hiếm

BĐS mang tính chất của đất đai, chính lý do này mà nó có tính khan hiếm. Đất là nguồn tài nguyên có giới hạn trong phạm vi một khu vực, lãnh thổ và diện tích,... Vì vậy, BĐS không di chuyển, di dời được và hiện nhiên trở thành hàng hóa có tính cá biệt.

- Tính lâu bền

BĐS có tính lâu bền và trường tồn theo thời gian. Bởi đất đai là nguồn tài nguyên quý giá được thiên nhiên ban tặng, tồn tại theo thời gian và không thể nào bị hủy hoại. Nếu trên mảnh đất, chúng ta xây dựng những công trình kiến trúc thì có thể lưu giữ từ hàng chục đến hàng trăm năm.

Ý nghĩa tính lâu bền của BĐS chính là tuổi thọ của công trình, nhà cửa, vật kiến trúc được xây dựng trên nó. Tuổi thọ của các BĐS được phân thành tuổi thọ kinh tế và tuổi thọ vật lý. Tuổi thọ vật lý thường lâu dài hơn những lợi ích về kinh tế. Khác với tuổi thọ vật lý, tuổi thọ kinh tế ngắn ngủi hơn khi nó có thể chấm dứt trong hoạt động bình thường của thị trường. Theo ước tính trung bình trong các nghiên cứu, BĐS có tuổi thọ khoảng trên 40 năm đối với các nhà ở, khách sạn,...

Với tính chất lâu bền, các tài sản là BĐS được sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau. Bởi tính chất này khiến BĐS trở thành loại hàng hóa mang đặc điểm không bao giờ vơi hay cạn đi, đa dạng và phong phú.

- Tính chất chịu sự ảnh hưởng lẫn nhau

BĐS có tính chất chịu sự ảnh hưởng của các BĐS khác. Với việc đô thị hóa nhanh và đồng bộ như hiện nay, việc nhà nước hoặc các nhà đầu tư thi công, xây dựng những công trình hạ tầng, nhà cửa, vật kiến trúc hiện đại sẽ khiến cho các BĐS tại các khu vực được đầu tư trở nên đẹp hơn, gia tăng giá trị về kinh tế cũng như dịch vụ. Các BĐS vì vậy có thể hỗ trợ gia tăng giá trị cho nhau và có tính chất chịu sự ảnh hưởng của nhau. Đây cũng làm một tính chất

của BĐS được ứng dụng và đem lại nhiều lợi ích cho các nhà đầu tư.

- Tính đa chức năng sử dụng

BĐS là tài sản có nhiều chức năng sử dụng, trên phương diện lý thuyết tài nguyên đất được coi là yếu tố đầu vào của tất cả các hoạt động của con người, như sử dụng đất xây dựng nhà ở, làm nhà xưởng để sản xuất, trồng trọt, canh tác nông nghiệp, làm nơi nghỉ dưỡng; còn nhiều công trình, tài sản gắn liền với đất, con người có thể xây dựng phục vụ cho nhiều mục đích khác nhau.

- Chi phí giao dịch cao

Khi thực hiện các giao dịch BĐS người ta hay đắn đo, cân nhắc trước khi đưa ra quyết định bởi BĐS là tài sản có giá trị lớn. Do đó dịch vụ của các công ty môi giới có vai trò xúc tác giúp giao dịch thành công và thù lao mà các tổ chức này được hưởng theo tỷ lệ giá giao dịch thành công nên dẫn đến chi phí giao dịch tăng. Bên cạnh đó, các khoản phí khác như lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng BĐS cũng góp phần làm tăng chi phí giao dịch.

- Chịu sự quản lý chặt chẽ của pháp luật

Đất đai trong BĐS là tài nguyên của quốc gia, gắn liền với việc thực hiện các chức năng và nhiệm vụ của nhà nước như chủ quyền, an ninh, quốc phòng, phát triển kinh tế - xã hội do đó bị rất nhiều các văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh nhằm quản lý, khai thác và sử dụng có hiệu quả.

- Chuyển hóa thành tiền kém

Đây là tính chất đặc biệt của BĐS. So với các thị trường khác như thị trường chứng khoán, thị trường vàng, thị trường ngoại tệ thì thị trường BĐS cũng có sức hấp dẫn riêng biệt với các nhà đầu tư. Tuy nhiên, việc chuyển hóa thành tiền của ba thị trường trên khá thuận tiện thì không phải lúc nào BĐS cũng được giao dịch do các giao dịch BĐS thường có giá trị lớn và chịu sự quản lý chặt chẽ của các thể chế pháp luật.

- Mang nặng yếu tố tập quán, thị hiếu và tâm lý xã hội

BĐS có tính chất bất động do đó BĐS gắn liền với phong tục, tập quán, thị hiếu, tâm lý người dân của địa phương nơi BĐS đó tọa lạc. Những yếu tố có thể là thích ở nhà trệt/cao tầng, lô đất vuông vức hoặc nở hậu, chọn hướng nhà, tránh đường giao thông hướng vào lô đất, ...

1.2 Thị trường bất động sản

1.2.1 Khái niệm và đặc điểm của thị trường bất động sản

1.2.1.1 Khái niệm

Hiện nay, có nhiều khái niệm khác nhau về thị trường BĐS nhưng các tác giả trong và

ngoài nước đều có một điểm chung về thị trường BĐS đó là tổng các quan hệ giao dịch BĐS hàng hóa giữa các chủ thể của nền kinh tế thông qua một cơ chế giá, tại một thời điểm xác định.

Theo Viện Thẩm định giá Hoa Kỳ thì thị trường là tập hợp các thỏa thuận trong đó những người bán và người mua gặp gỡ nhau thông qua cơ chế giá cả. Thị trường BĐS là nơi tương tác giữa các cá nhân chuyển đổi quyền sở hữu tài sản để nhận tài sản khác là tiền.

Theo Giáo trình Thẩm định giá bất động sản của tác giả Nguyễn Ngọc Vinh và Nguyễn Quỳnh Hoa (2012), thị trường BĐS là tổng hòa các quan hệ giữa cung và cầu về các quyền của bất động sản theo quy luật thị trường và theo quy định của luật pháp.

1.2.1.2. Đặc điểm của thị trường bất động sản

Thị trường BĐS khá đặc biệt và mang những đặc trưng riêng của mình vì giá trị hàng hóa của mỗi giao dịch là rất lớn. Có thể khái quát một số đặc điểm của thị trường BĐS như sau:

** Tách biệt giữa hàng hóa và địa điểm giao dịch*

Một trong những đặc điểm của BĐS là tính *cố định, không thể di dời*. Chính vì yếu tố này đã tạo nên thị trường BĐS có đặc điểm hàng hóa tách biệt với địa điểm giao dịch. Vì vậy các quan hệ giao dịch thường không kết thúc tại thời điểm giao dịch mà trải qua các khâu cơ bản khác nhau như:

- Đàm phán thông tin về BĐS tại sàn giao dịch.
- Kiểm tra thực địa và xác nhận các thông tin liên quan.
- Đăng ký thực hiện các thủ tục pháp lý đối với BĐS.

Chính quá trình này ảnh hưởng đến thời gian thực hiện quan hệ giao dịch BĐS kéo dài gây thay đổi đến các quyền lợi như giá, pháp lý hay điều kiện môi trường.

** Thị trường mang tính khu vực, không tập trung*

BĐS là hàng hóa mang tính cố định và không di chuyển được, gắn liền với điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, phong tục tập quán và văn hóa. Do đó tùy theo trình độ phát triển của từng vùng, miền mà thị trường BĐS mang tính khu vực khác nhau. Các yếu tố như quan hệ cung cầu, giá cả BĐS sẽ chỉ gây ảnh hưởng trong khu vực đó hoặc mức độ ảnh hưởng thay đổi ở những khu vực khác.

Thị trường BĐS mang tính không tập trung, mà trải rộng khắp cả nước. Ở từng khu vực khác nhau gắn liền với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội, văn hóa khác nhau dẫn đến quy mô phát triển của thị trường BĐS ở các khu vực cũng không giống nhau.

Đặc biệt BĐS của khu vực này không thể đem giao dịch với khu vực khác do đặc điểm không thể di dời của BĐS. Chính vì vậy, thị trường BĐS ở thành thị sẽ sôi nổi hơn so với thị trường ở nông thôn, vùng núi do chênh lệch nhau về trình độ phát triển kinh tế - xã hội.

** Có mối liên hệ đặc biệt với thị trường vốn*

Do đặc tính của thị trường BĐS là hàng hóa giao dịch có giá trị lớn hoặc rất lớn. Vì vậy, khi đầu tư xây dựng thì cần huy động nguồn vốn lớn từ thị trường vốn, sau khi BĐS được lưu thông trên thị trường thì chủ đầu tư sẽ thu hồi lại vốn, đồng thời các bên liên quan tham gia giao dịch cũng sẽ có được lợi nhuận. Do đó có thể hiểu, thị trường BĐS chính là đầu ra của thị trường vốn.

Mặt khác, thị trường BĐS chính là nền tảng cho sự phát triển kinh tế thông qua hoạt động thế chấp và giải ngân. Ngoài ra, thị trường BĐS còn có mối quan hệ mật thiết với thị trường xây dựng, thị trường lao động,

** Giao dịch BĐS thực chất là giao dịch quyền và lợi ích chứa đựng trong BĐS*

Mong muốn của khách hàng chính là quyền và lợi ích mà BĐS mang lại hay còn gọi là giá trị của BĐS. Khi xác định giá trị BĐS phải xem xét dựa trên nhiều yếu tố như pháp lý, phong thủy, khả năng sinh lời của BĐS,...

** Hoạt động của thị trường BĐS được quản lý bởi Nhà nước*

Thị trường BĐS mang một số điểm đặc thù, hàng hóa trong thị trường này liên quan đến đất đai và có thời hạn lâu dài. Ngoài ra, thị trường này là một thị trường hiếm thông tin và phân đất đai đều là tài nguyên do Nhà nước quản lý.

Việc Nhà nước quản lý thị trường còn vì các lý do khác như: một phần vì lợi ích của doanh nghiệp liên quan đến vấn đề hợp đồng và lợi ích kinh tế của họ; phần khác là để kiểm soát các vấn đề môi trường, tránh lạm phát và hoạch định, quy hoạch phát triển lâu dài.

1.2.2. Vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế thị trường hiện đại

Thị trường BĐS có vai trò to lớn trong nền kinh tế quốc dân, tác động trực tiếp lên tốc độ tăng trưởng kinh tế tùy thuộc vào từng thời kỳ phát triển. Do đó việc nhận thức đầy đủ về vai trò của thị trường BĐS sẽ có ý nghĩa rất lớn trong việc xây dựng chiến lược phát triển trong tương lai. Vai trò của thị trường BĐS thể hiện như sau:

** Trên khía cạnh kinh tế*

Thị trường BĐS có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của nền kinh tế, là nhân tố góp phần đẩy mạnh huy động vốn đầu tư, thúc đẩy sản xuất phát triển, tăng nguồn thu ngân sách, mở rộng các thị trường, góp phần ổn định kinh tế – xã hội.

Giống như các thị trường khác, thị trường BĐS là cầu nối giữa sản xuất và tiêu dùng, là nơi để người mua và người bán trao đổi thông tin. Nếu giao dịch thành công đồng nghĩa với việc các sản phẩm chuyển sang hình thái giá trị vô hình – tác động đến quá trình luân chuyển vốn của các chủ thể kinh doanh.

Ngoài ra, quá trình tiêu thụ, chuyển nhượng sản phẩm trên thị trường tạo ra giá trị thặng dư giúp nhà đầu tư giải quyết vấn đề vay lãi, trả lương và tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội.

** Trên khía cạnh xã hội*

BDS tạo ra các giá trị hữu hình như cao ốc, biệt thự, chung cư, nhà phố, các công trình công cộng phục vụ, góp phần đẩy mạnh nếp sống văn minh đô thị, nâng cao mức sống của người dân. Đồng thời, góp phần thúc đẩy quá trình đổi mới trong hoạt động quản lý đất đai, nhà ở, các công trình xã hội khác.

Ngoài ra, sự phát triển không ngừng nghỉ của thị trường BDS đòi hỏi Nhà nước phải tiến hành sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện khung pháp lý, chính sách tạo điều kiện để thị trường phát triển lành mạnh, tránh được tình trạng đầu cơ, tham nhũng, trốn thuế...

** Trên khía cạnh khoa học, kỹ thuật*

Chủ thể thị trường nghiên cứu triển khai ứng dụng tiến bộ khoa học, công nghệ, cải tiến tổ chức và quản lý, nâng cao năng suất lao động, hạ giá thành và nâng cao chất lượng sản phẩm, tăng sức cạnh tranh nhằm tìm kiếm lợi nhuận.

** Trong quan hệ hợp tác*

Là một thị trường có sức hút lớn nhưng cũng đòi hỏi lượng vốn lớn, do đó thúc đẩy các nhà đầu tư liên kết với nhau vào một dự án, không những nhà đầu tư trong nước mà còn cả những nhà đầu tư nước ngoài, tăng tinh thần hợp tác trong và ngoài nước.

1.2.3. Phân loại thị trường bất động sản

Thị trường BDS có thể được phân loại theo nhiều tiêu chí khác nhau, cụ thể bao gồm:

** Phân loại theo mức độ kiểm soát của Nhà nước*

- Thị trường chính thức hay thị trường có sự kiểm soát của Nhà nước: bao gồm các giao dịch mà Nhà nước có thể kiểm soát được như giao dịch ở các ngân hàng, trung tâm đấu giá,...
- Thị trường phi chính thức hay thị trường không có sự kiểm soát của Nhà nước như giao dịch BDS không tiến hành đầy đủ thủ tục pháp lý như giấy viết tay, giấy nhận nợ...

** Phân loại theo thứ tự thời gian bất động sản tham gia thị trường*

- Thị trường cấp I (thị trường sơ cấp): Đây là thị trường chuyển nhượng, cho thuê hoặc giao quyền sử dụng đất. Đây là thị trường công khai và không có giao dịch ngầm.
- Thị trường cấp II: đây là thị trường xây dựng công trình BDS để bán và cho thuê.
- Thị trường cấp III: thị trường bán hoặc cho thuê lại các công trình đã được mua, cho thuê.

** Phân loại dựa vào tính chất giao dịch*

- Thị trường đất đai (nông nghiệp và phi nông nghiệp).
- Thị trường nhà ở (đô thị và nông thôn).
- Thị trường BĐS trong công nghiệp (nhà xưởng, khu công nghiệp, khu chế xuất, mặt bằng sản xuất).
- Thị trường BĐS trong dịch vụ (trụ sở làm việc, khách sạn, trung tâm thương mại, cửa hàng) và các công trình công cộng.
- Thị trường công trình đặc biệt có hàng hóa BĐS được xem là tài nguyên phi vật thể được khai thác phục vụ du lịch như di tích văn hóa, lịch sử.

** Phân loại theo tính chất quan hệ trao đổi hay loại hình kinh doanh*

- Thị trường mua bán, chuyển nhượng BĐS.
- Thị trường đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thị trường thuê và cho thuê BĐS.
- Thị trường giao dịch các BĐS dùng để thế chấp, bảo hiểm.
- Thị trường giao dịch các BĐS dùng để góp vốn liên doanh.
- Thị trường dịch vụ BĐS bao gồm các dịch vụ như môi giới, tư vấn, định giá BĐS...

1.3. Thẩm định giá bất động sản

1.3.1 Khái niệm thẩm định giá bất động sản

Cho đến hiện nay thì vẫn còn nhiều khái niệm về định giá BĐS theo các cách tiếp cận khác nhau. Dường như chưa có một định nghĩa thật sự thống nhất cách dùng thuật ngữ thẩm định giá và định giá giữa các nước cũng như trong các văn bản quy phạm pháp luật của Việt Nam.

Xét về mặt thuật ngữ, mặt bản chất khái niệm thẩm định giá BĐS và định giá BĐS là tương đồng với nhau. Theo trường phái của Hoa Kỳ thì thuật ngữ định giá tài sản là Appraisal, theo trường phái Anh Quốc thì thuật ngữ này là Valuation. Cả hai thuật ngữ này đều cùng một nghĩa là định giá giá trị, đánh giá giá trị, xác định giá trị và đều có nguồn từ tiếng Pháp là Appraisal xuất hiện vào cuối thế kỷ XV, còn thuật ngữ Valuation xuất hiện vào năm 1592.

Theo W.Searooke, Viện Đại học Portsmouth của Vương quốc Anh định nghĩa đánh giá giá trị tài sản là ước tính giá trị quyền sở hữu tài sản cụ thể, bằng hình thái tiền tệ cho mục đích đã được xác định rõ.

Theo Lim Lan Yuan, Chủ tịch Hiệp hội đánh giá tài sản Quốc tế, Giám đốc của Công ty định giá tài sản Singapore định nghĩa đánh giá giá trị tài sản là một nghệ thuật hay khoa học về ước tính giá trị cho một mục đích cụ thể của một tài sản cụ thể tại một thời điểm, có cân nhắc đến tất cả các đặc điểm của tài sản cũng như xem xét đến tất cả các yếu tố căn bản của

thị trường bao gồm các loại đầu tư lựa chọn.

Theo Greg MC Namara, Chủ tịch hiệp hội đánh giá giá trị tài sản Australia (AVO) định nghĩa đánh giá giá trị tài sản là việc xác định giá trị của một BĐS tại thời điểm có tính đến bản chất của BĐS và mục đích của đánh giá giá trị tài sản. Do vậy, việc đánh giá giá trị tài sản là áp dụng dữ liệu thị trường so sánh mà các nhà định giá tài sản thu thập được và phân tích chúng, sau đó so sánh với các tài sản được yêu cầu đánh giá để hình thành giá trị của chúng.

Theo Jon Dunkley, Chủ tịch hiệp hội đánh giá giá trị tài sản New Zealand, thành viên trong Ban Giám đốc của Hiệp hội đánh giá giá trị tài sản Quốc tế định nghĩa đánh giá giá trị tài sản là xác định giá cả của tài sản đó. Xác định giá cả là tìm ra giá trị của một tài sản định bán trong một tập hợp giả định các điều kiện của một thị trường nhất định, tại một thời điểm nhất định.

Theo David C. Ling và Wayne R. Archer (2005), Thẩm định giá (appraisal) là việc ước tính giá trị thị trường hợp lý của một tài sản một cách khách quan, không thiên vị dưới dạng văn bản, thường được áp dụng cho một tài sản thẩm định (subject property), tại một thời điểm nhất định.

Tại Việt Nam, quy định về thẩm định giá tài sản nói chung và BĐS nói riêng cũng được quy định cụ thể bằng các văn bản pháp luật.

Theo Điều 4 Pháp lệnh số 40/2002/PL-UBTVQH10 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 10 tháng 5 năm 2002, quy định thẩm định giá là việc đánh giá hoặc đánh giá lại giá trị của tài sản phù hợp với thị trường tại một địa điểm, thời điểm nhất định theo tiêu chuẩn của Việt Nam hoặc thông lệ quốc tế.

Theo Khoản 9, Điều 4 Luật Kinh doanh BĐS năm 2005 quy định định giá BĐS là hoạt động tư vấn, xác định giá của một BĐS cụ thể tại một thời điểm xác định.

Theo các tác giả Nguyễn Văn Thọ, Phạm Huỳnh Nhung, Trần Công Luận (2008), Thẩm định giá bất động sản – Lý luận và thực tiễn đã định nghĩa thẩm định giá BĐS là ước tính về giá trị của các quyền sở hữu BĐS cụ thể bằng hình thức tiền tệ cho một mục đích đã xác định rõ trong những điều kiện của một thị trường nhất định với những phương pháp phù hợp.

Trong đề tài tác giả xin gọi một cách thống nhất về tên và khái niệm thẩm định giá BĐS là việc xác định giá trị thị trường của một BĐS tại một địa điểm và một thời điểm nhất định.

1.3.2. Mục đích thẩm định giá bất động sản

Có thể phân các mục đích thẩm định giá BĐS theo quan điểm chức năng phục vụ và quan điểm đối tượng phục vụ.

(i) Theo quan điểm chức năng có thể phân ra làm ba mục đích thẩm định giá BĐS. *Thứ nhất*, thẩm định giá thông thường nhằm đưa ra giá trị ước tính về BĐS cần thẩm định phản ánh các dữ liệu thị trường thích hợp; *Thứ hai*, tư vấn thẩm định giá nhằm phân tích, gợi ý hay ý kiến về một vấn đề xác định do khách hàng yêu cầu, trong đó giá trị ước tính của BĐS là một phần trong tổng giá trị tài sản, kết quả thẩm định này có tác động đến việc đưa ra quyết định cuối cùng của khách hàng về vấn đề quan tâm; *Thứ ba*, tái thẩm định nhằm kiểm định lại kết quả thẩm định giá trị do thẩm định viên khác tiến hành nhằm đánh giá chất lượng hay trình bày quan điểm khác về nghiệp vụ do các cá nhân hay các tổ chức yêu cầu.

(ii) Theo quan điểm đối tượng phục vụ những mục đích thẩm định giá trị BĐS có thể phân chia ra làm hai nhóm. *Nhóm thứ nhất* – nhóm khu vực tư, thẩm định giá phục vụ cho mục đích gắn liền với thị trường, kinh tế, tài chính, tín dụng mà khách hàng chủ yếu là các cá nhân, tổ chức tư nhân có nhu cầu thẩm định giá trị BĐS cho các mục đích như mua bán, chuyển nhượng, bảo hiểm, thế chấp, góp vốn, bảo lãnh, tư vấn, đầu tư, sáp nhập, giải thể, cho thuê, chứng minh tài sản. *Nhóm thứ hai* - nhóm khu vực công, thẩm định giá phục vụ cho các mục đích gắn liền với công tác quản lý nhà nước mà khách hàng chủ yếu là các cơ quan, tổ chức nhà nước có nhu cầu thẩm định giá trị phục vụ cho các mục đích như: đánh thuế, xử án, phân chia tài sản, bồi thường, thừa kế, lập khung giá đất, cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước. Tại các nước có nghiệp vụ thẩm định giá BĐS phát triển, việc đào tạo và tác nghiệp thẩm định giá BĐS phân ra hai khu vực hoạt động chủ yếu, đó là khu vực công và khu vực tư. Định giá các BĐS phục vụ cho công tác quản lý nhà nước như bồi thường giải phóng mặt bằng, lập khung giá đất định kỳ để thu thuế là phục vụ cho khu vực công, nếu thẩm định giá phục vụ cho nhu cầu thị trường chính là khu vực tư. Các phương pháp thực hiện trong hai khu vực trên có nhiều điểm tương đồng về cơ sở lý luận nhưng cũng có nhiều điểm khác nhau về phương thức tính toán.

1.3.3 Các yếu tố tác động đến giá trị BĐS

a, Các đặc tính cần thiết của một BĐS để có giá trên thị trường

(i) Tính hữu ích được thể hiện trên các khía cạnh liên quan đến kích thước, hình dáng, địa điểm, không gian địa lý, khả năng sử dụng và huy động nó ở thời điểm nhất định. Tính hữu ích được xác định như khả năng cung cấp dịch vụ hoặc làm thỏa mãn nhu cầu.

(ii) Tính khan hiếm của BĐS chỉ mang tính tương đối, phải được xem xét trong mối quan hệ cung cầu; việc sử dụng trong hiện tại và tương lai của BĐS.

(iii) Tính yêu cầu là một khái niệm chỉ sự cần thiết, cũng chỉ khả năng tiền tệ để có thể đáp ứng yêu cầu đó. Người mua có yêu cầu nhưng cũng phải có sức mua, có khả năng để đáp ứng yêu cầu đó. Các nhà đầu tư BĐS, nhà xây dựng phải quan tâm đến sức mua trong việc

phát triển thị trường quy mô lớn nhằm đáp ứng yêu cầu lâu dài.

(iv) Có thể chuyển giao được là khả năng có thể chuyển giao các quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng tài sản BĐS đó. Một BĐS chỉ có giá trên thị trường nếu có thể chuyển giao được quyền sở hữu hay quyền sử dụng.

b. Các yếu tố ảnh hưởng tới giá trị bất động sản

Thứ nhất, nhóm yếu tố tác động vĩ mô

Chính sách của nhà nước tác động rất lớn và trực tiếp đến giá BĐS, thể hiện trên các mặt chủ yếu như là:

(i) Nhà nước ban hành các quy định về quyền sở hữu, thuê đất, sử dụng, chuyển nhượng BĐS. Sự thay đổi về các quy định trong từng thời kỳ sẽ tác động đến giá trị BĐS trên thị trường. Cụ thể, như khi có thay đổi về chính sách của nhà nước về mở rộng đối tượng là Việt Kiều và người nước ngoài được mua và sở hữu quyền sử dụng đất ở hoặc nhà ở đã tác động lớn đến thị trường.

(ii) Nhà nước quy định các chính sách về nghĩa vụ tài chính có liên quan đến quyền sử dụng đất (thuế, tiền thuê đất, tiền sử dụng đất). Các chính sách này ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí tạo lập và chi phí sử dụng BĐS nên tác động đến giá trị BĐS. Nhà nước hoạch định và công bố quy hoạch về việc sử dụng đất cho từng khu vực. Đây là yếu tố quan trọng và ảnh hưởng lớn đến giá trị BĐS trên thị trường. Các chính sách về tài chính, tín dụng tiền tệ nhằm mục tiêu thắt chặt hay nới lỏng khả năng cung tiền tệ cho thị trường BĐS.

(iii) Các chính sách thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập có được từ hoạt động chuyển nhượng, mua bán BĐS.

(iv) Các yếu tố kinh tế chung của quốc gia và địa phương ảnh hưởng đến cầu, có tác động đến cung BĐS và làm ảnh hưởng đến giá BĐS. Có thể thấy giá BĐS biến động tỷ lệ thuận với mức độ tăng giá nói chung, mức tăng trưởng kinh tế và thu nhập quốc dân của quốc gia và địa phương. Các yếu tố này liên quan đến sự biến động của tổng sản phẩm quốc gia, thu nhập bình quân đầu người và tiết kiệm cá nhân. Đây là những tiêu chí nói chung, khi kinh tế tăng trưởng thì thu nhập của người dân tăng dẫn tới nhu cầu về nhà ở tăng, nhu cầu về văn phòng cho thuê tăng, và nhiều nhu cầu khác làm cho nhu cầu về BĐS tăng.

Cung cầu bất động sản: Nếu thị trường hoàn hảo, giá trên thị trường là giá cân bằng giữa cung và cầu.

Các yếu tố ảnh hưởng đến cầu bao gồm các yếu tố như sau: (i) Thu nhập của người dân, khi mức thu nhập tăng lên sẽ làm cho nhu cầu về BĐS tăng; (ii) Việc làm và nghề nghiệp là việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế tạo ra nhiều việc làm, dẫn đến nhu cầu dịch chuyển nơi ở và

làm phát sinh nhu cầu về nhà ở, đất ở; (iii) Đô thị hóa có các đặc trưng rõ nét là tập trung quy mô dân số cho sự phát triển cả về bề mặt lẫn không gian. Quá trình đô thị hóa làm thay đổi tổng cầu về nhà ở và làm thay đổi kết cấu về nhà ở.

Các yếu tố ảnh hưởng đến cung bao gồm các yếu tố sau: (i) Tốc độ tăng trưởng của cung BĐS tỷ lệ thuận với sự phát triển kinh tế; (ii) Sự phát triển của kết cấu hạ tầng làm cho điều kiện tiếp cận đất đai ở một khu vực trở nên dễ dàng hơn và thu hút đầu tư vào kinh doanh BĐS ở vùng này; (iii) Sự tham gia của nhà nước thể hiện trên các khía cạnh quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích đất ở hoặc sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp sẽ tạo điều kiện tăng cung. Khi nhà nước bán BĐS thuộc sở hữu nhà nước ra thị trường hoặc tăng vốn đầu tư cho các công ty kinh doanh BĐS của nhà nước, cung BĐS tăng; (iv) Hoạt động của các nhà cung ứng và môi giới trong kinh doanh BĐS cũng gây ra tác động đến giá BĐS. (v) Các yếu tố xã hội – tâm lý có tác động lớn đến giá trị BĐS. Một khu vực mà mật độ dân số đột nhiên tăng cao do tốc độ tăng dân số cơ học thì giá trị BĐS nơi đó sẽ tăng lên do cân bằng cung - cầu bị phá vỡ. Mặt khác, các yếu tố khác trong vùng như: chất lượng dịch vụ y tế, giáo dục, trình độ dân trí, vấn đề an ninh, tập quán người dân trong vùng cũng có ảnh hưởng đến giá trị BĐS. Tình trạng những người sống trong BĐS, tình trạng sức khỏe, nghề nghiệp và tình trạng việc làm, các mối quan hệ tình cảm gia đình, xã hội của những người đang chung sống.

Thứ hai, nhóm yếu tố tác động vi mô

Đặc điểm thực thể riêng của BĐS đây chính là các đặc điểm riêng của BĐS như tính hữu ích, tính khan hiếm, có yêu cầu và có thể chuyển giao được. Ngoài ra, các yếu tố về địa điểm tọa lạc của BĐS, hình dạng, quy mô kích thước của lô đất, kiểu nhà, loại nhà, kích thước và tuổi của nhà mà chúng ta gọi chung là nhóm yếu tố tự nhiên ảnh hưởng rất lớn đến giá trị thị trường của BĐS đó. Nhóm yếu tố tự nhiên bao gồm:

(i) Vị trí của BĐS: khả năng sinh lời do yếu tố vị trí BĐS mang lại càng cao thì giá trị của BĐS càng lớn. Mỗi BĐS luôn đồng thời tồn tại hai loại vị trí đó là vị trí tuyệt đối và vị trí tương đối. Xét trên phương diện tổng quát, cả hai loại vị trí nói trên đều có vai trò quan trọng việc xác lập giá trị BĐS. Những BĐS nằm tại trung tâm đô thị hay một vùng nào đó sẽ có giá trị lớn hơn những BĐS nhà đất cùng loại nằm ở các vùng ven trung tâm (vị trí tương đối). Những BĐS nằm tại các ngã 4 hay ngã 3, trên các trục lộ giao thông quan trọng lại có giá trị hơn những BĐS nằm ở vị trí khác (vị trí tuyệt đối). Việc xem xét, đánh giá ưu thế về vị trí BĐS là cực kỳ quan trọng, đặc biệt là đối với việc xác định giá đất.

(ii) Kích thước, hình thể, diện tích thửa đất hoặc lô đất. Một kích thước và diện tích thửa

đất tối ưu khi nó thỏa mãn một loại nhu cầu cụ thể của đa số dân cư trong vùng. Ví dụ tại Hà Nội, với nhu cầu để ở, thì loại kích thước và diện tích tối ưu khi mặt tiền thửa đất từ 4m đến 5m và chiều sâu thửa đất là từ 10m đến 15m.

(iii) Địa hình BĐS tọa lạc cao hay thấp so với BĐS khác trong vùng lân cận có tác động đến giá trị BĐS. Ở những khu vực thấp, thường hay bị ngập nước vào mùa mưa hay bị hiện tượng triều cường thì giá của BĐS sẽ thấp, ngược lại giá của nó sẽ cao hơn.

(iv) Hình thức (kiến trúc) bên ngoài của BĐS (đối với BĐS là nhà hoặc là các công trình xây dựng khác). Nếu 2 BĐS có giá xây dựng như nhau, BĐS nào có kiến trúc phù hợp với thị hiếu thì giá trị của nó sẽ cao hơn và ngược lại.

(v) Đặc điểm trên bề mặt đất và dưới lòng đất (độ dày của lớp bề mặt, tính chất thổ nhưỡng, tính chất vật lý). Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố trên đến giá trị BĐS tùy thuộc vào mục đích sử dụng đất. Ví dụ như độ màu mỡ của đất có thể quan trọng đối với giá trị đất khi sử dụng vào mục đích nông nghiệp, nhưng lại không quan trọng khi sử dụng đất cho xây dựng.

(vi) Tình trạng môi trường trong lành hay bị ô nhiễm nặng, yên tĩnh hay ồn ào đều ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị BĐS.

(vii) Các tiện lợi và nguy cơ rủi ro của tự nhiên. Những BĐS nằm ở những vùng thường hay bị các sự cố của thiên tai (bão, lụt, động đất, khí hậu khắc nghiệt) làm cho giá trị BĐS bị sút giảm và ngược lại.

(viii) Các tình trạng sử dụng BĐS và tính chất pháp lý của BĐS ảnh hưởng tới giá BĐS. Tính chất pháp lý của BĐS như là các giấy tờ chứng thư pháp lý về quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở, giấy phép xây dựng, hồ sơ thuế; Các tình trạng sử dụng BĐS như là BĐS đang tình trạng sở hữu chung, đang cho thuê, thế chấp, hoặc đang tranh chấp sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.

1.4 Mô hình Hedonic và ứng dụng mô hình Hedonic trong phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến giá bất động sản

1.4.1 Lịch sử hình thành

Theo tác giả Malpezzi (2002) cho rằng, nghiên cứu của Court (1939) được xem là khởi điểm của mô hình Hedonic. Court là một nhà kinh tế học thuộc Hiệp hội sản xuất ô tô từ những năm 1930 - 1940. Ông cho rằng một biến đơn nhất không đủ phản ánh nhu cầu về ô tô. Mô hình Hedonic của ông định giá thông qua ba biến là độ khô, khoảng cách trục và mã lực. Đồng thời, mô hình này tiên tiến khi áp dụng hàm Semi-log, dựa trên giá bán thực tế trong các giai đoạn khác nhau.

Về bản chất, mô hình Hedonic phát sinh do tính không đồng nhất của hàng hóa trên thị

trường. BĐS gồm nhà và đất là một trong những ví dụ điển hình về sự khác biệt của hàng hóa. Những người mua và người bán trên thị trường luôn cho rằng các loại hàng hóa khác nhau thì có giá khác nhau và giá này phụ thuộc vào các đặc điểm của từng loại hàng hóa cụ thể. Lancaster (1966) đã cung cấp một nền tảng lý thuyết để ước tính giá trị của các đặc điểm hàng hóa nhằm tạo ra độ thỏa dụng tối đa cho người tiêu dùng. Sau đó, Rosen (1974) đã tập trung vào các đặc điểm chính tác động đến giá hàng hóa hơn là nhấn mạnh đến độ hữu dụng.

Độ thỏa dụng người tiêu dùng được xác định khi người tiêu dùng lựa chọn giữa hai nhóm hàng hóa gồm Z là hàng hóa khác biệt và x là hàng hóa tổng hợp đại diện cho tất cả các hàng hóa khác (nghĩa là phần thu nhập còn lại sau khi mua Z). Nhìn chung, bất kỳ một BĐS nào cũng có thể mô tả bởi các vector: $z = (z_1, z_2, \dots, z_k)$. Trong đó: z_i ($i = 1$ đến k) là một trong các đặc điểm của BĐS. Vector z là những đặc điểm vốn có của BĐS đáp ứng nhu cầu của người mua. Khi người mua chọn một BĐS ở một vị trí cụ thể, tức là họ đang chọn một tập hợp các đặc điểm trong mỗi z_i . Người tiêu dùng j , với các đặc điểm nhân khẩu học a_j có mức hữu dụng được định nghĩa:

$$U_j(x; z_1, z_2, \dots, z_k; a_j)$$

Giới hạn ngân sách $y_j = x + P(z)$. Người tiêu dùng tìm cách tối đa hóa lợi ích bằng cách chọn mô hình sản phẩm Z khác biệt và số lượng x để mua, tuân theo ràng buộc ngân sách cho trước.

Thuật ngữ Hedonic được Goodman (1998) thảo luận và trở nên phổ biến trong các bài nghiên cứu của Griliches (1971) về nhu cầu phân bón. Tuy nhiên, theo Colwell và Dillmore (1999) cho rằng Court không phải là cha đẻ của mô hình Hedonic. Mười bảy năm trước khi Court thực hiện mô hình, Haas (1922) của trường Đại học Minnesota đã áp dụng mô hình Hedonic để định giá đất nông nghiệp. Năm 1926, Wallace đã tiến hành nghiên cứu về định giá đất nông nghiệp ở Iowa.

Mục tiêu của người bán là bán nhà với mức giá cao nhưng trong thời gian ngắn vì giá bán nhà và thời gian trên thị trường là hai biến tương tác với nhau, nên một số nghiên cứu đã đưa cả hai biến này vào trong mô hình hai trạng thái. Khi đưa biến thời gian vào mô hình sẽ có ảnh hưởng trong hàm giá bán theo mỗi quan hệ tỷ lệ nghịch. Nghĩa là thời gian rao bán càng lâu thì giá bán càng hạ. Tuy nhiên, khi đưa giá bán vào hàm ước lượng thời gian trên thị trường, kết quả càng phức tạp. Vì vậy trong một số trường hợp, giá bán cao thì dẫn đến thời gian bán lâu hơn, nhưng có tình huống khác là thời gian bán nhanh hơn. Sau đây là một số nghiên cứu về giá bán và thời gian giao dịch trên thị trường.

Jud, Seak và Winkler kiểm tra ảnh hưởng của nhà môi giới, hãng môi giới và chiến lược tiếp thị lên mô hình thị trường sử dụng mô hình khoảng thời gian. Kết quả cho thấy biến phụ

thuộc khoảng thời gian tỷ lệ thuận. Nghĩa là xác suất bán một tài sản tăng lên khi thời gian xuất hiện của nó càng lâu trên thị trường. Giá bán càng cao thì thời gian bán càng lâu. Đồng thời, nếu giảm giá niêm yết thì thời gian bán sẽ giảm. Những kiểu nhà không phổ biến thì sẽ có thời gian bán trên thị trường lâu hơn.

Một nghiên cứu 1996 bởi Forgey, Rutherford và Springer sử dụng mô hình bình phương nhỏ nhất với hai biến là giá nhà và thời gian thị trường. Kết quả nghiên cứu cho thấy tính thanh khoản của tài sản phụ thuộc vào nỗ lực tìm kiếm nhà của người mua, điều kiện thị trường, yếu tố vật chất của tài sản, quy mô của công ty môi giới và giá niêm yết. Những ngôi nhà có độ thanh khoản cao thì sẽ bán với giá cao hơn và giá bán đó tăng cùng với nỗ lực tìm kiếm khách hàng của người bán.

Haag, Rutherford và Thomson (2000) đã sử dụng mô hình OLS cho giá bán và thời gian tồn tại trên thị trường. Kết quả nghiên cứu cho rằng thời gian trên thị trường có tác động tỷ lệ nghịch với giá bán tài sản.

Knight (2002) sử dụng mô hình hợp lý xác suất cực đại và thông tin về sự thay đổi giá bán trong thời gian tiếp thị của ngôi nhà để kiểm tra mối quan hệ giữa giá bán và thời gian thị trường. Ông cho rằng những ngôi nhà có sự điều chỉnh giá lớn trong những lần nghiên cứu sẽ có thời gian bán lâu hơn và giá bán cũng thấp hơn trung bình sau những lần điều chỉnh.

Anglin, Rutherford và Springer đã nghiên cứu về tầm quan trọng của việc khởi lập giá bán ban đầu và thời gian trên thị trường. Nghiên cứu đo lường mức độ định giá quá mức là tỷ lệ phần trăm của giá niêm yết thực tế và giá niêm yết dự tính. Kết quả mô hình cho rằng không có sự đánh đổi giữa giá bán và thời gian bán trên thị trường, nhưng mối quan hệ giữa giá bán dự tính và thời gian bán dự tính thay đổi thế nào sẽ dựa vào giá niêm yết khởi điểm. Họ thấy rằng tăng giá niêm yết sẽ làm tăng thời gian bán trên thị trường. Các nghiên cứu này minh họa những khó khăn trong việc định hình mối quan hệ giữa giá bán và thời gian thị trường. Vì vậy, hầu hết các nghiên cứu có liên quan đến mô hình định giá Hedonic đều lựa chọn bỏ qua vấn đề trên bằng cách sử dụng mô hình Hedonic giản đơn. Mặc dù vậy, biến điều kiện thị trường đôi khi cũng được sử dụng như biến giải thích.

1.4.2 Mô hình định giá Hedonic

Thuật ngữ Hedonic được sử dụng để mô tả tỷ trọng tương đối của các thành phần khác nhau nhằm tạo ra chỉ số về hiệu dụng và sự mong muốn (Goodman, 1998). Rosen (1974) định nghĩa giá thụ hưởng là giá ẩn của các thuộc tính và các tác nhân kinh tế sẽ biết được mức giá đó khi quan sát giá của các sản phẩm dị biệt và các đặc điểm cụ thể đi kèm với chúng (Ustaoglu, 2003). Rosen (1974) đã đặt ra nền tảng lý thuyết để xác định giá mua hoặc giá

ấn cho các thuộc tính của một hàng hóa đối với nhiều đối tượng người tiêu dùng khác nhau. Giá mua được xác định là số tiền tối đa mà một người tiêu dùng sẵn sàng trả cho một hàng hóa với điều kiện là họ duy trì được một mức độ thỏa mãn hoặc hài lòng nhất định. Hàm về giá bán được định nghĩa là hàm để xác định mức giá tối thiểu mà nhà sản xuất chấp nhận bán hàng hóa để có được một khoản lợi nhuận nhất định.

Lý thuyết về hàm đo lường độ thỏa dụng sẽ tạo cơ sở để phân tích các hàng hóa đặc biệt như nhà ở mà các thuộc tính riêng lẻ của chúng không có mức giá rõ ràng. Việc áp dụng phương pháp truyền thống như Hedonic trong các nghiên cứu về nhà đất là nhằm mục đích đưa ra các giá trị suy luận không thể quan sát được của các thuộc tính khác nhau chẳng hạn như phương tiện đi lại (tàu điện ngầm, đường sắt hoặc đường cao tốc), tiếng ồn của sân bay, chất lượng không khí và các tiện nghi khác (Jassen et al., 2001).

Trong hơn bốn thập kỷ qua, phương pháp hồi quy Hedonic đã được áp dụng rộng rãi trong các nghiên cứu về thị trường nhà, đất; đánh giá mối quan hệ giữa giá nhà và các đặc điểm của nó. Tuy nhiên, phương pháp này đã vướng phải những chỉ trích phát sinh từ các vấn đề tiềm ẩn liên quan đến việc ước tính và các giả định cơ bản của mô hình, chẳng hạn như xác định nhu cầu cung - cầu, tính bất cân xứng của thị trường, việc lựa chọn các biến độc lập, lựa chọn dạng phương trình và xác định phân khúc thị trường.

Phần lớn các nghiên cứu về giá được thực hiện bằng mô hình Hedonic và dựa trên phân tích hồi quy đa biến. Về cơ bản, các phương pháp Hedonic là phù hợp để đánh giá mối quan hệ giữa giá và các đặc điểm của ngôi nhà trong điều kiện giản đơn. Tuy nhiên, mô hình này sẽ trở nên phức tạp, khó đánh giá khi chúng ta mở rộng mô hình ra nhiều khía cạnh khác như các sự phi tuyến tính, yếu tố ngoại ứng, không gian và các hình thức phụ thuộc khác giữa các quan sát, sự không liên tục.

a. Nền tảng lý thuyết của mô hình Hedonic

Malpezzi (2002) đã có một bài nhận định về sự phát triển lý thuyết của mô hình định giá Hedonic. Ông chỉ ra rằng mô hình Hedonic không chỉ là sự ước lượng giá trị của nhiều yếu tố riêng lẻ mà còn đo lường sở thích người mua tác động ra sao đến giá nhà.

Dạng mô hình Hedonic là phương trình đơn nhất, mô hình này đơn thuần đo lường tác động của các yếu tố lên giá mà không kiểm tra tham số cấu trúc của từng yếu tố tác động thế nào. Biến giá có thể ở dạng giá trị tuyệt đối hoặc logarit. Dạng thường được sử dụng nhất là dạng bán logarit, trong đó biến giá được logarit tự nhiên trong khi các biến độc lập thì ở dạng tự nhiên. Trong cùng một mẫu nghiên cứu, mô hình thể hiện phương sai của từng yếu tố ở các vùng giá khác nhau.

Nghiên cứu định lượng luôn đối mặt với vấn đề là xác định mô hình phù hợp, ví dụ trong mô hình cung và cầu, giá của hàng hóa là biến ngoại sinh và người tiêu dùng là người chấp nhận giá sẽ đưa ra quyết định lượng mua dựa trên giá cả. Nhưng trong mô hình hedonic phi tuyến tính, khi giá còn biến động theo chất lượng thì người tiêu dùng sẽ lựa chọn cả tiêu chí về chất lượng và giá cả.

Lancaster (1996) và Rosen (1974) có đề cập đến mô hình các yếu tố ảnh hưởng giá nhà, tuy nhiên lại không chỉ ra cụ thể đó là những yếu tố nào. Chúng ta có thể đưa vào mô hình vô số các biến, nhưng chỉ các biến có mối tương quan cao sẽ được sử dụng trong ước lượng mô hình hồi quy. Ví dụ, biến vị trí có thể rất quan trọng trong mô hình nhưng lại phản ánh về một biến khác chẳng hạn như chất lượng trường học. Do đó, xác định hệ số của mỗi biến càng khó khăn và trở nên quan trọng. Trong thực tế, biến phụ thuộc thường là giá bán và nó đóng vai trò đại diện cho giá trị của tài sản. Sử dụng giá trị quan sát được sẽ làm giảm thiểu những sai lệch so với các phương pháp khác, ví dụ như chủ nhà tự định giá cho ngôi nhà của mình. Đã có nhiều nghiên cứu được tiến hành để tìm ra dạng hàm chính xác cho mô hình. Follain và Malpezzi (1980) phát hiện ra dạng hàm semi-log có nhiều lợi thế hơn so với dạng tuyến tính. Trong đó, phải kể đến các lợi thế sau (i) nó cho thấy phương sai trong giá trị của mỗi yếu tố, (ii) các hệ số có thể dễ dàng xác định là sự thay đổi tỷ lệ phần trăm giá với mỗi đơn vị thay đổi của mỗi yếu tố, và (iii) mô hình semi-log giảm thiểu một số vấn đề thống kê (heteroscedasticity – phương sai phụ thuộc vào một biến ngẫu nhiên khác).

b, Chức năng giá Hedonic

Chức năng giá Hedonic giải thích giá nhà về chất lượng và số lượng. Điều này, liên quan đến việc phải thu thập thông tin về giá bán nhà thực tế và đặc điểm chi tiết của ngôi nhà. Khi mô tả một căn nhà thì nó thường được thể hiện bởi đặc điểm cấu trúc của nó, sự tiện nghi bên trong, chất lượng môi trường xung quanh, vị trí của ngôi nhà. Các thuộc tính cấu trúc có thể là số phòng ngủ, số phòng tắm, diện tích của ngôi nhà, tuổi của ngôi nhà, sàn nhà, vị trí của ngôi nhà, loại nhà (nhà riêng lẻ, căn hộ, chung cư, biệt thự), diện tích bãi đậu xe. Thuộc tính môi trường có thể là chất lượng không khí ở địa phương, chất lượng nguồn nước,... Các biến vị trí bao gồm đặc tính khu vực tức là thuộc về khu vực có thu nhập cao, khu vực trung bình hoặc khu vực có thu nhập thấp. Ngoài ra, các biến về chất lượng đường giao thông, trường học, khoảng cách từ BĐS đến bệnh viện, trạm xe buýt, trung tâm thành phố, ga xe lửa, cảng hàng không.

Hàm hồi quy Hedonic có dạng như sau:

$$P = F(S_1, S_2, S_3, \dots, S_i; n_1, n_2, n_3, \dots, n_j; e_1, e_2, e_3, \dots, e_k) \text{ Với:}$$

s_1, s_2, s_3 là các biến cấu trúc của ngôi nhà;

n_1, n_2, n_3 là biến khu dân cư;

e_1, e_2, e_3 là các biến môi trường. Hình thức của hàm có thể là hàm tuyến tính hoặc phi tuyến tính. Sử dụng phân tích hồi quy để ước tính mối quan hệ giữa mức độ của một đặc trưng bất kỳ của nhà ở và giá nhà.

c, Một số vấn đề trong mô hình Hedonic

Mô hình Hedonic sử dụng số liệu chuyên sâu, để ước tính giá chức năng Hedonic cho một thị trường cụ thể, một trong những đòi hỏi là số lượng quan sát mô tả giá bán và đặc điểm của rất nhiều tài sản trong thị trường này. Một trong những giả định cơ bản của mô hình định giá Hedonic là các hộ gia đình có thông tin hoàn hảo. Nếu hộ gia đình bán một BĐS không nhận thức được giá của thị trường và đặc điểm của các tài sản khác trên thị trường thì có khả năng là giá mà họ trả cho tài sản cần bán sẽ thấp hơn giá trên thị trường, có thể dẫn đến tổn thất trong giao dịch.

Ngoài ra, giá trị BĐS không điều chỉnh ngay lập tức khi có những thay đổi trong cầu hoặc cung thị trường. Trong thực tế, nhiều yếu tố thông tin không hoàn hảo và chi phí giao dịch sẽ cho kết quả sau quá trình điều chỉnh một thời gian. Thêm vào đó, các chi phí giao dịch phát sinh trên thị trường BĐS rất đa dạng và có giá trị đáng kể.

Một vấn đề nữa cần quan tâm là hiện tượng đa cộng tuyến. Thông thường các đặc điểm môi trường sẽ có cộng tuyến với nhau. Chẳng hạn như, tài sản gần đường giao thông sẽ có mức độ ô nhiễm tiếng ồn và ô nhiễm không khí cao hơn. Điều này có nghĩa là rất khó khăn để tách ra các biến độc lập của hai hình thức ô nhiễm trên khi tính giá của tài sản.

Quan trọng phải giả định rằng thị trường nhà ở đang trong trạng thái cân bằng. Nhưng thực tế không chắc một thị trường nhà ở sẽ được ở trong trạng thái cân bằng hoàn hảo ở bất kỳ một thời gian cụ thể nào. Trong một trạng thái mất cân bằng, chúng ta mong đợi giá biến động nhanh chóng chững lại, để cho các ước tính về giá trị BĐS vẫn còn có ý nghĩa.

d, Dạng mô hình Hedonic

Mô hình Hedonic là một mô hình mở với các biến được thu thập tùy vào dữ liệu và mô hình nghiên cứu. Có những mô hình chỉ sử dụng chủ yếu biến đặc tính nhà để xác định giá BĐS như nghiên cứu của Hasan Selim (2009). Có mô hình lại sử dụng chủ yếu các yếu tố ngoại tác là biến xác định giá trị BĐS, nghiên cứu của Gabriel. K. B (2011). Và nhiều những nghiên cứu khác kết hợp cả yếu tố nội tác và ngoại tác ảnh hưởng tới giá BĐS như của Taylor, L.O. 2002; Bernardo (2002); Ustaoglu, E. (2003). Tuy nhiên, Mô hình Hedonic cơ bản đầu tiên được Ridker (1967) trình bày là $P_i = f(S_{1i} \dots S_{ki}, N_{1i} \dots N_{mi}, Z_{1i} \dots Z_{ni})$

Trong đó:

P_i : Giá nhà (Price house);

S: Đặc điểm cấu trúc nhà ở (1 ... k) như diện tích nhà, số phòng, loại hình xây dựng và các nhân tố khác;

N: Đặc điểm khu dân cư (1 ... m) như khoảng cách tới nơi làm việc, chất lượng của trường học, tỷ lệ tội phạm ở địa phương và các nhân tố khác;

Z: Môi trường đặc trưng (1 ... n) như chất lượng không khí, nguồn nước, tiếng ồn, và các nhân tố khác.

Mô hình được viết dưới dạng:

$$P_i = \alpha_0 + \alpha_1 S_{1i} + \alpha_2 S_{2i} + \dots + \alpha_{ki} S_{ki} + \beta_1 N_{1i} + \beta_2 N_{2i} + \dots + \beta_m N_{mi} + \gamma_a Z_{ai} \quad (1)$$

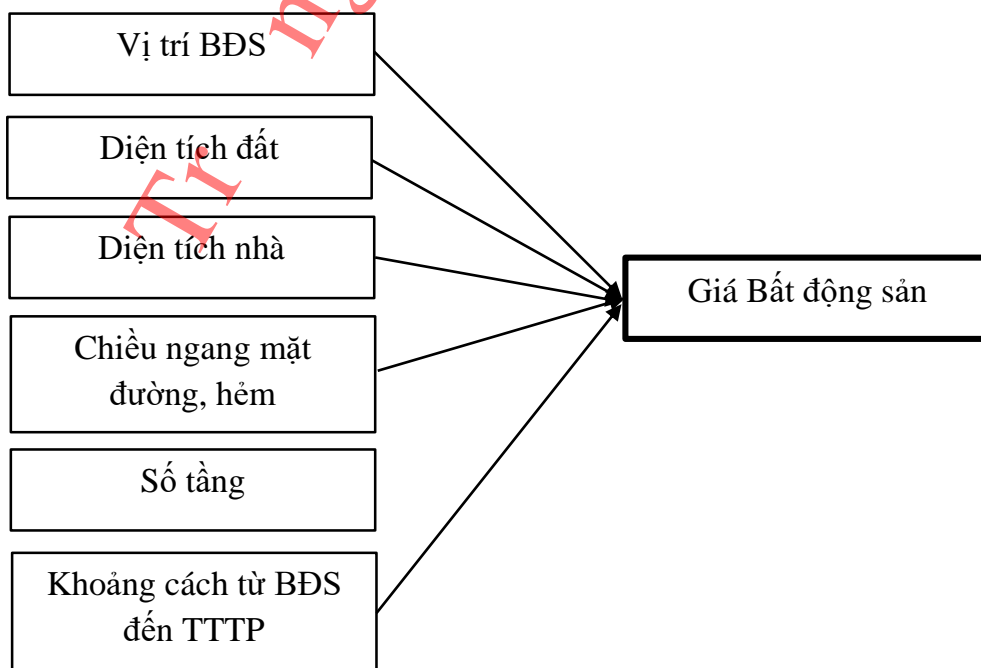
1.4.3 Đề xuất mô hình nghiên cứu

Trong quá trình phân tích, chúng ta có thể nhận thấy giá BĐS chịu tác động bởi nhiều nhân tố. Đề tài sẽ đi sâu nghiên cứu tác động của nhóm yếu tố vị trí tới giá BĐS, cụ thể là nhóm yếu tố tự nhiên như: diện tích đất; diện tích nhà; vị trí của BĐS (mặt tiền đường hay trong hẻm); chiều ngang/ độ rộng mặt đường, hẻm phía trước BĐS; số tầng của BĐS và khoảng cách từ BĐS đến trung tâm thành phố.

BIẾN PHỤ THUỘC

Là biến giá BĐS giao dịch thành công (Price), giá BĐS có thể được tính theo giá thị trường hoặc theo giá phi thị trường. Đề tài lựa chọn giá thị trường làm căn cứ xác định giá của BĐS nghiên cứu.

Giá trị thị trường của BĐS là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường vào thời điểm thẩm định giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan và độc lập trong điều kiện thương mại bình thường.



Hầu hết các bài nghiên cứu trước đây sử dụng mô hình Hedonic về định giá BĐS đều chuyển sang dạng mô hình logarit. Mô hình này phù hợp với bộ dữ liệu tương đối tốt, hệ số ước lượng từ mô hình có thể giải thích được tỷ lệ đóng góp của các đặc tính hàng hóa vào trong hàng hóa một cách trực tiếp (Halvorsen và Palmquist 1980). Bên cạnh đó, theo Woolbridge (2006), mô hình semi-logarit thường được sử dụng đối với chuỗi dữ liệu không có phân phối chuẩn như chuỗi dữ liệu có đơn vị là tiền tệ hoặc chuỗi dữ liệu có giá trị dương. Theo đó, nhằm tìm ra các nhân tố ảnh hưởng đến giá BĐS, trong đề tài tác giả sử dụng mô hình logarit với biến giá BĐS (LnPRICE) là biến phụ thuộc.

BIẾN ĐỘC LẬP

Trong mô hình nghiên cứu, tác giả chọn 6 biến giải thích liệt kê dưới đây:

*** Biến vị trí bất động sản (VT)**

Trong bài nghiên cứu, yếu tố vị trí BĐS được xác định là yếu tố quan trọng được xem xét đến khi xác định các nhân tố tác động đến giá BĐS. Theo đó, vị trí theo tuyến đường, từng vùng, từng khu vực là một yếu tố quan trọng trong định giá giá trị tài sản. Theo Brasington (1999), biến vị trí có mối quan hệ đồng biến với giá nhà.

Việc phân chia vị trí của BĐS được thực hiện theo Quyết định số 80/2012/QĐ-UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 21/12/2019.

- Vị trí 1: Tất cả các thửa đất ở mặt tiền đường phố trong đô thị, khoảng cách xác định cho vị trí 1 tính từ mặt tiếp giáp với đường phố kéo dài về sau đến 25 mét.

- Vị trí 2: Các thửa đất nằm liền kề vị trí 1 thuộc các đường kiệt của đường phố, có mặt cắt đường < 2,5m, khoảng cách xác định cho vị trí 2 tính tại đường phân giữa vị trí 1 và vị trí 2 kéo dài thêm 25 mét; Các thửa đất mặt tiền thuộc các đường kiệt của đường phố, có mặt cắt đường $\geq 2,5m$, khoảng cách xác định cho vị trí 2 tính tại đường phân giữa vị trí 1 và vị trí 2 đến dưới 100 mét.

- Vị trí 3: Các thửa đất nằm liền kề vị trí 2 thuộc các đường kiệt của đường phố, có mặt cắt đường < 2,5m, khoảng cách xác định cho vị trí 3 tính tại đường phân giữa vị trí 2 và vị trí 3 kéo dài thêm 25 mét; Các thửa đất mặt tiền thuộc các đường kiệt của đường phố, có mặt cắt đường $\geq 2,5m$, khoảng cách xác định cho vị trí 3 tính tại đường phân giữa vị trí 2 và vị trí 3 đến hết đường kiệt; Các thửa đất nằm liền kề vị trí 2 thuộc các đường kiệt của đường phố, có mặt cắt đường $\geq 2,5m$, khoảng cách xác định cho vị trí 3 tính từ đường phân vị trí 2 kéo dài tiếp theo đến dưới 100 mét.

- Vị trí 4: Các thửa đất nằm liền kề vị trí 3 thuộc các đường kiệt của đường phố, có mặt

cắt đường <2,5m, khoảng cách xác định cho vị trí 4 tính từ đường phân vị trí 3 cho đến hết đường kiệt; Các thửa đất nằm liền kề vị trí 3 thuộc các đường kiệt của đường kiệt của đường phố, có mặt cắt đường $\geq 2,5m$, khoảng cách xác định cho vị trí 4 tính từ đường phân vị trí 3 kéo dài đến hết đường kiệt; Các thửa đất còn lại có điều kiện về giao thông và sinh hoạt kém hơn vị trí 3.

BDS có vị trí mặt tiền đường là những BDS ở vị trí 1.

BDS có vị trí trong hẻm bao gồm những BDS ở các vị trí 2, 3, 4.

Các BDS có vị trí mặt tiền đường thường có nhiều lợi thế hơn các BDS trong hẻm về giao thông và kinh doanh. Vì vậy, thẩm định viên khi xác định giá BDS yếu tố lợi thế sẽ được xem xét, thêm từ (5% - 30%) tùy theo mức độ. Ngược lại, khi xác định giá của các BDS trong hẻm do vị trí không thuận lợi so với các BDS ở mặt tiền đường nên có thể giảm giá từ (20% -50%) tùy khoảng cách từ BDS đến mặt tiền đường. Từ những lập luận trên, tác giả cho rằng BDS ở vị trí mặt tiền đường có giá cao hơn các BDS có vị trí trong hẻm.

Kỳ vọng về dấu của biến vị trí BDS mang giá trị dương, tỷ lệ thuận với biến giá BDS, tức là BDS ở mặt tiền đường thì giá cao hơn BDS tọa lạc trong hẻm. Biến vị trí (VT) được mã hóa thành 2 giá trị như sau: nhận giá trị 1 nếu BDS tọa lạc mặt tiền đường, nhận giá trị 0 nếu BDS tọa lạc trong hẻm.

* **Biến diện tích đất (DAT)**

Biến diện tích đất (DAT) là biến giải thích tiếp theo được tác giả đưa vào mô hình nghiên cứu. Diện tích đất và giá đất là một trong những cơ sở hình thành nên giá trị của đất nói riêng và giá trị của BDS nói chung.

Theo quy định tại Điều 29 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2014, thì những thửa đất đang sử dụng nhỏ hơn $30m^2$ sẽ được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, diện tích đất quá nhỏ sẽ làm giảm nhu cầu trên thị trường, dẫn đến giá BDS giảm. Trong tự, nếu diện tích đất quá lớn và nhu cầu mua đất với diện tích lớn chủ yếu dùng cho công việc kinh doanh, xây dựng cao ốc, do đó mà nhu cầu mua dùng làm nhà ở cũng giảm, cũng ảnh hưởng đến giá BDS.

Biến diện tích đất là biến theo quy luật phân phối chuẩn, diện tích đất tăng tới một lúc nào đó sẽ làm cho giá BDS giảm. Trong các nghiên cứu trước đây, để sử dụng biến DAT có phân phối chuẩn bằng cách lấy bình phương diện tích đất (DAT^2) nhưng do mẫu của đề tài được khảo sát tại các Phường thuộc thành phố Huế, là trung tâm hạt nhân của tỉnh Thừa Thiên Huế, nơi có nhiều hoạt động kinh doanh, thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê và các mục

đích khác, vì vậy nhu cầu mặt bằng với diện tích lớn là khá cao. Diện tích đất trung bình của mẫu khảo sát là 118,45 m², diện tích này không lớn do đó trong đề tài biến diện tích đất (DAT) là biến giải thích được chọn đưa vào trong mô hình.

Kỳ vọng về dấu của biến diện tích đất (DAT) mang giá trị dương, tức là diện tích đất càng lớn thì giá BĐS càng cao.

*** Biến diện tích nhà (NHA)**

Biến tiếp theo được đưa vào mô hình nghiên cứu là biến diện tích nhà (NHA). Trên thực tế, giá trị nhà ảnh hưởng không đáng kể đến giá BĐS, ví dụ cụ thể như sau (KQH Hương Sơ – khu tái định cư Thượng Thành): Nếu một BĐS có diện tích là 60m², đơn giá đất tại thời điểm quy định là 20 triệu đồng/m² thì giá trị đất là 60m² x 20 triệu đồng = 1,2 tỷ đồng, BĐS với kiến trúc gồm 2 tầng có tổng diện tích là 100m², đơn giá xây dựng mới của BĐS là 5 triệu đồng/m² thì giá trị nhà là 100m² x 5 triệu đồng = 500 triệu đồng. Ví dụ xét trong trường hợp BĐS là nhà mới xây dựng, trong quá trình sử dụng phải tiến hành khấu hao nên giá trị nhà sẽ thấp hơn nếu là nhà cũ. Như vậy, nếu tổng giá trị BĐS lúc giao dịch là 1,5 tỷ đồng, trong đó giá trị nhà chỉ chiếm hơn 20% tổng giá trị BĐS.

Tuy nhiên, theo một số nghiên cứu gần đây, diện tích nhà vẫn có thể ảnh hưởng tới giá của BĐS. Theo Brasington (1999), diện tích sử dụng ảnh hưởng tỷ lệ thuận đến giá nhà, Ông cho rằng tính hữu dụng của một căn nhà sẽ tăng lên nếu diện tích sử dụng lớn. Tương tự, nghiên cứu của Sibel Selim (2008) đã cũng đưa ra kết quả là diện tích sử dụng cũng có quan hệ đồng biến với giá nhà. Ngoài ra, nghiên cứu của Dalton và Zabel (2008) về giá nhà, hai ông cho rằng diện tích sử dụng tăng tỷ lệ thuận với giá nhà nhưng tăng đến một lúc nào đó thì giá nhà sẽ không tăng nữa mà lại có xu hướng giảm. Nghiên cứu của Dalton và Zabel (2008) sử dụng 670.349 quan sát để tiến hành hồi quy và kết quả đúng như nhận định: giá nhà cùng dấu với diện tích và ngược dấu với diện tích bình phương.

Tham khảo các kết quả nghiên cứu nêu trên, biến diện tích nhà (NHA) được đưa vào mô hình. Diện tích nhà trung bình đề tài khảo sát là 74,69 m², do diện tích nhà khảo sát trung bình không quá lớn, mặt khác với xu hướng phát triển, nâng cao chất lượng cuộc sống như hiện nay, nhu cầu mặt bằng cho buôn bán, văn phòng ngày càng nhiều, yêu cầu mặt bằng. Hơn nữa BĐS ở trung tâm thành phố thì nhu cầu về nhà có diện tích lớn là rất cao, do đó diện tích nhà có tăng hơn nữa thì cũng không làm giá BĐS giảm. Kỳ vọng về dấu của biến diện tích nhà (NHA) mang giá trị dương, tức là diện tích nhà càng lớn thì giá BĐS càng cao.

*** Biến chiều ngang của đường, hẻm phía trước BĐS (DRD)**

Trên thực tế, BĐS tọa lạc ở nơi có chiều rộng mặt đường, hẻm phía trước càng lớn thì

càng thuận tiện cho giao thông, buôn bán và sinh hoạt. Bên cạnh đó, các BĐS tọa lạc ở những con đường lớn ở trung tâm thành phố, nơi diễn ra các hoạt động kinh doanh sầm uất sẽ có giá BĐS rất cao. Kết quả từ bài nghiên cứu của Kim (2007) cho thấy, biến Chiều ngang mặt đường, hẻm trước nhà (DRD) có quan hệ đồng biến với giá nhà.

Chiều ngang của mặt đường, hẻm phía trước BĐS chính là chiều ngang của lòng đường, chiều ngang của hẻm phía trước của BĐS hay còn được gọi là lộ giới. Đề tài khảo sát các BĐS tọa lạc trên các tuyến đường thuộc địa bàn thành phố Huế có chiều ngang nhỏ nhất 1,5 mét và chiều ngang lớn nhất là 100 mét.

Biến Chiều ngang mặt đường, hẻm phía trước BĐS (DRD) được đưa vào mô hình hồi quy, biến DRD tỷ lệ thuận với biến giá BĐS.

Kỳ vọng dấu của biến chiều ngang mặt đường, hẻm phía trước (DRD) mang giá trị dương, tức là chiều ngang mặt đường, hẻm phía trước BĐS càng lớn thì giá của BĐS càng cao.

*** Biến số tầng (ST)**

Tùy thuộc vào quy hoạch của từng vùng, từng khu vực, từng khu đô thị,.. mà nhà nước ban hành các quy định bắt buộc chủ sở hữu BĐS phải tuân thủ trong việc xây dựng nhà ở (kiểu nhà, số tầng, chiều cao giữa các tầng và các thông số kỹ thuật khác) cho phù hợp với quy hoạch chung. Nhìn chung, biến số tầng có nét tương đồng với diện tích nhà. Đối với các BĐS chỉ có 1 tầng trệt thì bị hạn chế về không gian sinh hoạt do diện tích đất có giới hạn. Do đó, người sử dụng có nhu cầu mua nhà để ở thì nhu cầu mua nhà có nhiều tầng để sử dụng khá cao. Tuy nhiên, nếu số tầng quá lớn (hơn 3 tầng) thì nhu cầu mua căn nhà đó giảm bởi vì khi phát sinh yêu cầu sửa chữa hay xây dựng mới sẽ gặp một số khó khăn nhất định. Vì vậy, BĐS có số tầng xây dựng càng nhiều thì nhu cầu mua càng giảm và dẫn đến giá BĐS giảm.

Kỳ vọng dấu của biến số tầng (ST) sẽ mang giá trị âm, tức là BĐS càng xây dựng nhiều tầng thì giá BĐS càng giảm. Biến ST sẽ được mã hóa thành 2 giá trị như sau: nhận giá trị 1 nếu số tầng nhỏ hơn bằng 3, nhận giá trị 0 nếu số tầng lớn hơn 3 (từ 4 tầng trở lên).

*** Biến khoảng cách từ bất động sản đến trung tâm thành phố (KCTT)**

Biến Khoảng cách từ BĐS tới trung tâm thành phố (KCTT) được tác giả tham khảo trong bài nghiên cứu của Kim (2007).

Do từng BĐS được khảo sát trong bài nghiên cứu này đều có địa chỉ cụ thể nên tác giả thực hiện đo lường biến này thông qua trang web tìm kiếm địa điểm phổ biến <https://maps.google.com/> để đo khoảng cách từ BĐS đến Nhà văn hóa trung tâm.

Kỳ vọng dấu của biến khoảng cách từ BĐS đến trung tâm thành phố (KCTT) mang giá

trị âm, tức là BĐS càng xa trung tâm thành phố thì giá sẽ thấp hơn BĐS gần trung tâm thành phố.

*** Mô hình hồi quy**

$$\text{LnPRICE} = \beta_0 + \beta_1 \text{VT} + \beta_2 \text{DAT} + \beta_3 \text{NHA} + \beta_4 \text{DRD} + \beta_5 \text{ST} + \beta_6 \text{KC} + e$$

*** Bảng mô tả Biến và kỳ vọng dấu**

Biến độc lập	Mô tả biến	Kỳ vọng dấu
LnPRICE	Logarit cơ số e của giá BĐS giao dịch thành công	
Biến phụ thuộc		
VT	Vị trí: biến giả (nhận giá trị =1 nếu BĐS ở mặt tiền đường; nhận giá trị = 0 nếu BĐS ở trong kiệt/hẻm)	+
DAT	Diện tích đất (m ²)	+
NHA	Diện tích nhà (m ²)	+
DRD	Chiều ngang mặt tiền đường, hẻm phía trước (m)	+
ST	Số tầng: biến giả (nhận giá trị =1 nếu số tầng <=3; nhận giá trị = 0 nếu số tầng > 3)	-
KCTT	Khoảng cách đến trung tâm thành phố (km)	-

Các giả thiết để áp dụng mô hình

Giá trị BĐS mà được đề cập trong đề tài là giá cung. Cung BĐS chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố như chính sách, quy hoạch của chính phủ/tỉnh/thành phố, sự thay đổi cầu BĐS, giá cả các yếu tố đầu vào, chi phí phát triển BĐS và nhiều yếu tố khác.

Tr
ng

CHƯƠNG 2: PHÂN TÍCH CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HUẾ

2.1 Tổng quan về thị trường Bất động tại địa bàn thành phố Huế

2.1.1 Giới thiệu chung về thành phố Huế

Huế từng là kinh đô của Việt Nam thời phong kiến dưới triều Tây Sơn (1788–1801) và nhà Nguyễn (1802–1945). Hiện nay, thành phố Huế là một trong những trung tâm văn hóa – du lịch, y tế chuyên sâu, giáo dục - đào tạo, khoa học công nghệ của Miền Trung - Tây Nguyên và cả nước. Những địa danh nổi bật là sông Hương và những di sản để lại của triều đại phong kiến, Thành phố có năm danh hiệu UNESCO ở Việt Nam: Quần thể di tích Cố đô Huế (1993), Nhã nhạc cung đình Huế (2003), Mộc bản triều Nguyễn (2009), Châu bản triều Nguyễn (2014) và Hệ thống thơ văn trên kiến trúc cung đình Huế (2016). Ngoài ra, Huế còn là một trong những địa phương có di sản hát bài chòi đã được công nhận là di sản văn hóa phi vật thể của nhân loại.

Thành phố Huế nằm ở trung tâm tỉnh Thừa Thiên Huế, địa bàn nằm trải dài theo dòng sông Hương và có vị trí địa lý như sau:

- Phía đông giáp thị xã Hương Thủy và huyện Phú Vang.
- Phía tây giáp thị xã Hương Trà.
- Phía nam giáp thị xã Hương Thủy.
- Phía bắc giáp huyện Quảng Điền và biển Đông.

Thành phố có diện tích khoảng 265,99 km², dân số năm 2020 là 652.572 người, mật độ dân số đạt 2.453 người/km².

Thành phố nằm cách thủ đô Hà Nội 668 km về phía nam, cách Thành phố Hồ Chí Minh 1.039 km về phía bắc và cách Đà Nẵng 95 km về phía bắc.

2.1.2 Thực trạng về thị trường Bất động sản tại địa bàn thành phố Huế hiện nay

** Thời cơ*

Theo số liệu báo cáo của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS), thị trường BĐS nhà ở cả nước trong năm 2019 có sự sụt giảm mạnh cả về nguồn cung và lượng giao dịch.

Năm 2019, cả nước có 107.284 sản phẩm nhà ở mới được cung ứng, chỉ bằng 61,5% so với 2018, lượng giao dịch đạt 72.828 sản phẩm (tỷ lệ 64,7% cùng kỳ 2018).

Nguồn cung khan hiếm ở các tỉnh, thành lớn do cạn kiệt quỹ đất sau một quá trình phát triển nhanh chóng các dự án BĐS, chính sách thắt chặt hành lang pháp lý trong xây dựng, cấp phép dự án mới khiến số lượng dự án BĐS đủ điều kiện đưa vào thị trường giảm.

Cùng với đó, động thái siết tín dụng BĐS của NHNN cũng làm giảm lực đầu tư từ các doanh nghiệp BĐS vừa và nhỏ.

Với những khó khăn đó, thị trường BĐS tại các thành phố lớn như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng, Nha Trang... đang giảm nhiệt nhanh chóng, đồng thời chứng kiến dòng vốn đầu tư đang có sự chuyển dịch mạnh mẽ về các thị trường nhỏ hơn thuộc khu vực từ Thừa Thiên Huế đến Quảng Bình.

Đặc biệt, theo Quyết định số 241 của Thủ tướng Chính phủ, Thừa Thiên Huế là một trong ba tỉnh thành dự kiến trở thành các thành phố trực thuộc Trung ương giai đoạn 2021 – 2030. Theo đó, thị trường bất động sản Thừa Thiên-Huế mà hạt nhân là thành phố Huế được đánh giá là điểm đến mới thu hút nhà đầu tư trong năm 2020 và những năm tiếp theo.

** Thuận lợi*

Trong giai đoạn 2015 – 2020, tỉnh Thừa Thiên Huế có 15/17 chỉ tiêu kinh tế - xã hội ở mức đạt và vượt kế hoạch. Mức tăng trưởng kinh tế bình quân ước đạt 6.5%/năm, lọt top 10 tỉnh dẫn đầu cả nước về thu hút vốn đầu tư FDI. Riêng năm 2020, Huế đã đạt và vượt các chỉ tiêu, kế hoạch đề ra trong chính trang đô thị, phát triển du lịch, dịch vụ và xây dựng thành phố thông minh, chính quyền điện tử.

Trong năm 2021, Huế đẩy mạnh kêu gọi đầu tư các dự án hàng ngàn tỉ đồng. Cụ thể, Huế mời gọi nhà đầu tư Khu công viên phần mềm hơn 3.400 tỉ đồng; điều chỉnh quy hoạch Cảng hàng không quốc tế Phú Bài giai đoạn 1 có tổng vốn đầu tư gần 500 tỉ đồng; Aeon Mall Việt Nam dự kiến đầu tư trung tâm thương mại hơn 160 triệu USD đổ vào thương mại ở Huế; Thủ tướng cũng duyệt chủ trương đầu tư dự án du lịch, nghỉ dưỡng 3.164 tỉ đồng của BRG tại Thừa Thiên Huế; dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng, chung cư khu C - Phú Mỹ An - Thừa Thiên Huế (tên thương mại: chung cư Nera Garden) được Công ty Cổ phần Toyota Huế làm Chủ đầu tư và được DDI làm đơn vị phát triển dự án; dự án Chung cư Nera Garden đóng tại Khu C – Khu đô thị Phú Mỹ An - Thừa Thiên Huế, giáp showroom Honda Huế, với quy mô rộng 11.473 m², được quy hoạch bài bản gồm 20 tầng, với các chức năng riêng biệt, gồm Trung tâm thương mại, 502 căn hộ và 23 căn shophouse được thiết kế hiện đại,...

Chủ tịch UBND TP. Huế - Hoàng Hải Minh cho biết, trong năm 2021, thành phố tiếp tục khai thác hiệu quả dịch vụ du lịch, đẩy mạnh sản xuất kinh doanh và hoạt động khởi nghiệp, bảo đảm an sinh xã hội; đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án đầu tư, chỉnh trang hạ tầng đô thị kết hợp phương án, tầm nhìn phát triển kết cấu hạ tầng đồng bộ, văn minh, thân thiện với môi trường khi mở rộng địa giới hành chính thành phố.

Thừa Thiên Huế nói chung và thành phố Huế nói riêng đã và đang chính thức bước vào đường đua mới, khoác lên mình bộ áo mới đúng theo sự phát triển vốn có của nó. Huế trở thành vùng đất hứa thu hút tất cả các ngành nghề đổ về đầu tư do đó thị trường BĐS thành phố Huế đang đứng trước những thuận lợi chưa từng có từ trước đến nay.

** Khó khăn*

Hiện nay bảng giá các loại đất giai đoạn 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng từ 1/1/2020 tăng thêm bình quân 30% so với giá đất tại bảng giá đất 5 năm (2015-2019). Theo bảng giá đất này, mức giá đất ở đô thị cao nhất là 65 triệu đồng/m² (vị trí 1, loại đường 1A thuộc địa bàn TP Huế).

Bảng giá đất 5 năm (2020-2024) được đánh giá là phù hợp với tình hình định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, môi trường đầu tư và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh. Phù hợp với mức độ đầu tư cơ sở hạ tầng, các chính sách xã hội; phù hợp với mức thu nhập bình quân đầu người trong thời gian qua trên địa bàn tỉnh (năm 2018 là 39,4 triệu đồng/người/năm, năm 2019 là 42,1 triệu đồng/người/năm)... Tuy nhiên, cũng theo ý kiến các chuyên gia, trong các phương án giá đất cho các dự án đầu tư kinh doanh BĐS nhà ở thì tiền đất thường chiếm 15% trong tổng chi phí giá thành sản phẩm. Do đó, cùng với những ràng buộc về mặt pháp lý khi giao dịch nhà đất thì giá đất tại Bảng giá đất mới được thông qua tăng cao hơn (30%) so với giá cũ sẽ làm tăng nhiều chi phí giá bán BĐS là nhà ở. Từ đó, làm giảm quy mô tổng cầu có khả năng thanh toán, do người dân không có đủ tiền để mua nhà ở. Do vậy, lượng giao dịch trên thị trường BĐS của tỉnh sẽ sụt giảm. Điều này sẽ ảnh hưởng rất lớn đến định hướng phát triển kinh tế của tỉnh, kêu gọi đầu tư, đặc biệt là các vùng, khu vực phát triển đô thị theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà hàng năm...

Tình hình thiên tai, dịch bệnh Covid – 19 diễn biến hết sức phức tạp và liên tiếp khiến tình hình kinh tế - xã hội tại địa phương gặp nhiều biến động. Hoạt động của các doanh nghiệp trên địa bàn nói chung và doanh nghiệp kinh doanh BĐS nói riêng gặp nhiều ảnh hưởng. Thu nhập của một bộ phận người lao động bị giảm sút nghiêm trọng do ảnh hưởng của đại dịch cũng làm cho các giao dịch mua bán BĐS chưa được sôi động như kỳ vọng.

2.2 Thống kê mô tả

2.2.1 Mô tả bộ dữ liệu

Bảng thống kê mô tả 2.1 dưới đây thể hiện dữ liệu về các biến, số quan sát, giá trị nhỏ nhất, giá trị lớn nhất, độ lệch chuẩn và các dữ liệu thống kê khác.

Bảng 2.1 Bảng thống kê mô tả 202 quan sát

BIẾN	Giá trị thống kê					Độ xiên		Độ nhọn	
	Số quan sát	Giá trị nhỏ nhất	Giá trị lớn nhất	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	Giá trị thống kê	Sai số chuẩn	Giá trị thống kê	Sai số chuẩn
Price_Tydong	202	0,8	39,0	6,032	6,6127	2,181	0,171	5,304	0,341
Ln_PRICE	202	20,50	24,39	22,072	0,909	0,558	0,171	-0,751	0,341
DAT	202	31	832	118,45	89,680	5,375	0,171	38,559	0,341
NHA	202	0	1.250	74,69	127,708	5,424	0,171	41,609	0,341
DRD	202	1,5	100,0	11,753	13,2019	3,708	0,171	19,906	0,341
KCTT	202	0,5	9,0	2.877	1,995	1,037	0,171	0,115	0,341
Valid N (listwise)	202								

(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

Các dữ liệu mô tả từng biến cụ thể được sử dụng trong mô hình như sau:

a, Mô tả biến Giá Bất động sản (Price_Tydong và Ln_PRICE)

Trong 202 quan sát thì giá trị nhỏ nhất của BĐS giao dịch là 0,8 tỷ đồng và giá trị lớn nhất của BĐS giao dịch là 39 tỷ đồng. Giá trị trung bình của một giao dịch BĐS thành công trong giai đoạn khảo sát là 6,032 tỷ đồng.

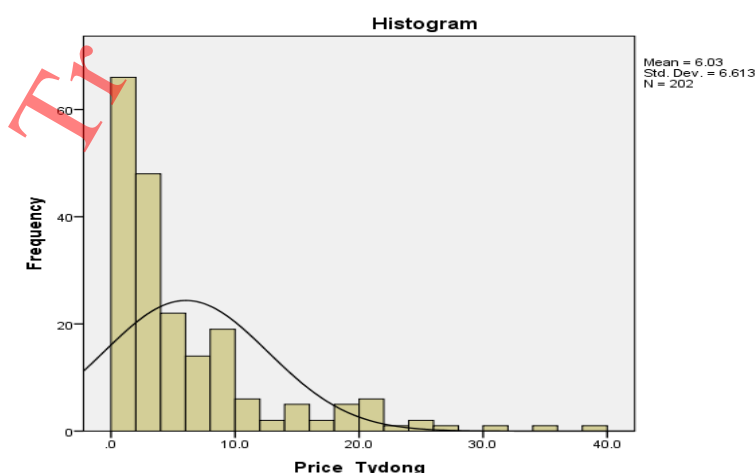
Theo Gujarati (2006), phân phối chuẩn là một mô hình hợp lý cho 1 biến ngẫu nhiên liên tục mà giá trị của nó phụ thuộc vào nhiều yếu tố, nhưng mỗi yếu tố chỉ ảnh hưởng nhỏ lên giá trị của biến đó.

Trong mô hình hồi quy biến Giá BĐS (Price_Tydong) chịu ảnh hưởng bởi 6 biến giải thích. Vì vậy việc kiểm tra phân phối chuẩn là cần thiết cho mô hình hồi quy. Thực hiện việc kiểm định phân phối chuẩn của biến Price_Tydong, ta đặt giả thiết kiểm định:

H₀: Biến phụ thuộc trong mô hình có phân phối chuẩn.

H₁: Biến phụ thuộc trong mô hình không có phân phối chuẩn.

Biểu đồ 2.1 Mô tả biến Price_Tydong



(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

Để nhận biết chính xác hơn Biến Price_Tydong có phân phối chuẩn hay không, tác giả sử dụng thêm kiểm định Kolmogorov-Smirnov do cỡ mẫu lớn hơn 50 (nếu cỡ mẫu bé hơn 50 thì sử dụng phép kiểm Shapiro-Wilk). Được coi là có phân phối chuẩn khi mức ý nghĩa (sig.) lớn hơn 0,05.

Bảng 2.2 Kiểm định Kolmogorov

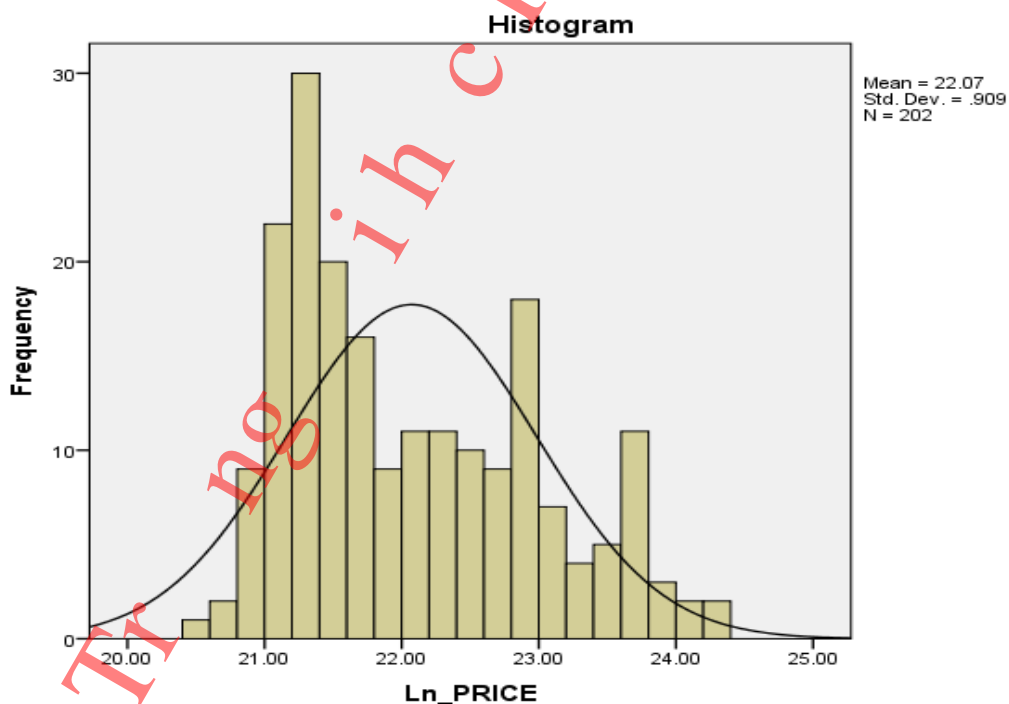
	Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
	Statistic	df	Sig.	Statistic	df	Sig.
Price_Tydong	0,216	202	0,000	0,721	202	0,000

a. Lilliefors Significance Correction

(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

Kiểm định Kolmogorov-Smirnov với sig. = 0,000 (nhỏ hơn 0,05 -> Bác bỏ H₀). Ta có thể kết luận Biến Price_Tydong không có phân phối chuẩn. Do đó, để biến Giá đạt phân phối tương đối chuẩn tác giả lấy Logarit tự nhiên của biến Giá: LnPRICE.

Biểu đồ 2.2 Mô tả biến Ln_PRICE

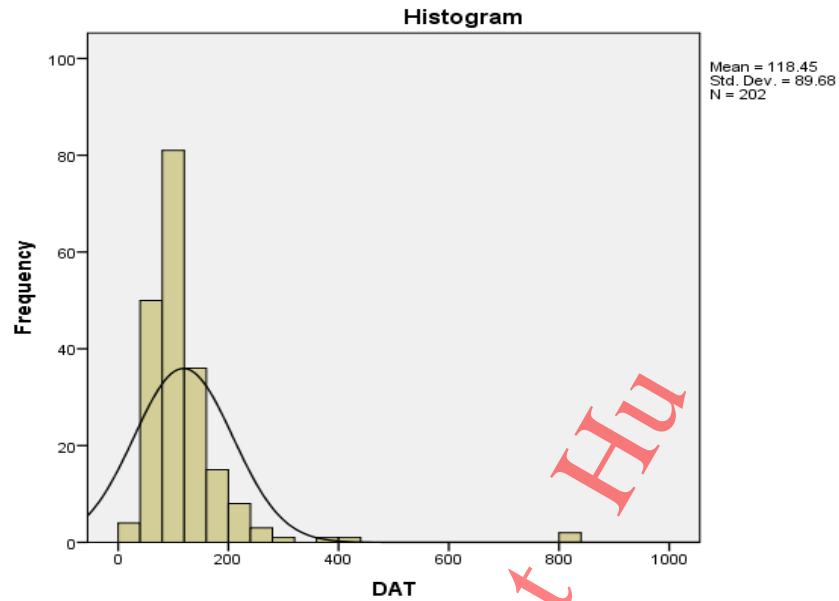


(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

b, Mô tả biến Diện tích đất (DAT)

Trong 202 quan sát, BĐS có diện tích đất nhỏ nhất là 31 m² và diện tích lớn nhất là 832 m², với diện tích đất phần lớn tập trung từ 50 m² đến khoảng 170 m². Với diện tích trung bình của các BĐS khảo sát là 118,45 m². Biến diện tích đất có phân phối lệch trái.

Biểu đồ 2.3 Mô tả biến DAT

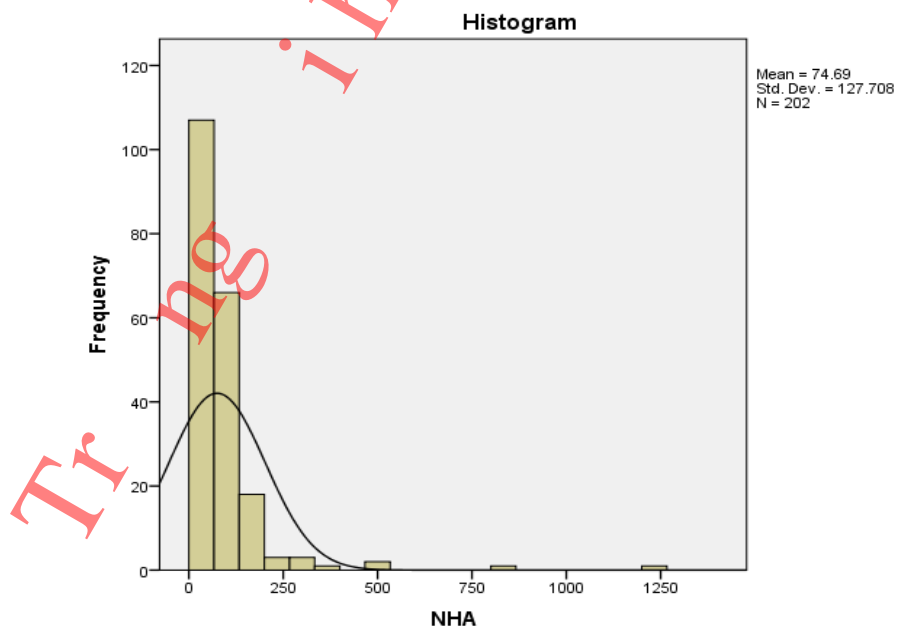


(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

c, Mô tả biến diện tích nhà (NHA)

Trong 202 quan sát, BĐS có diện tích nhà nhỏ nhất là 0 m² (không có nhà trên đất) và diện tích lớn nhất là 1.250 m², với diện tích trung bình của các BĐS khảo sát là 74,69 m². Biến diện tích đất có phân phối lệch trái.

Biểu đồ 2.4 Mô tả biến NHA



(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

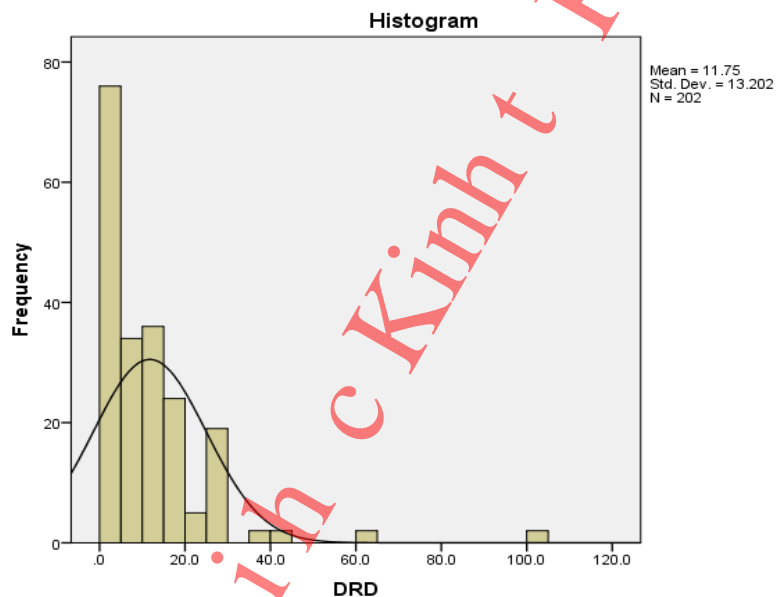
Có thể dễ dàng nhận thấy, các BĐS giao dịch trong thời gian khảo sát chủ yếu là BĐS không bao gồm nhà cửa và vật kiến trúc gắn liền với đất được đăng ký một cách hợp pháp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất. Việc nhận thức của một bộ phận người dân còn hạn chế cũng như sự buông lỏng trong

quản lý xây dựng của chính quyền địa phương nên rất nhiều công trình xây dựng trái phép trên đất, chưa có giấy phép xây dựng, chưa hoàn công nên mặc dù trên BDS có nhà cửa, vật kiến trúc nhưng những tài sản này chưa được phản ánh trên thẻ hồng.

d, Mô tả biến chiều ngang mặt tiền đường, hẻm trước nhà (DRD)

Qua khảo sát 202 BDS trên các tuyến đường khác nhau trên địa bàn thành phố Huế cho thấy, chiều ngang mặt tiền đường/ hẻm trước nhà nhỏ nhất là 1,5 m và lớn nhất là 100 m. Thành phố Huế quy hoạch với những con đường nhỏ và các kiệt/ ngõ/ hẻm nhỏ nên các BDS thường ở những vị trí đường nhỏ. Qua biểu đồ ta thấy biến DRD có phân phối lệch trái.

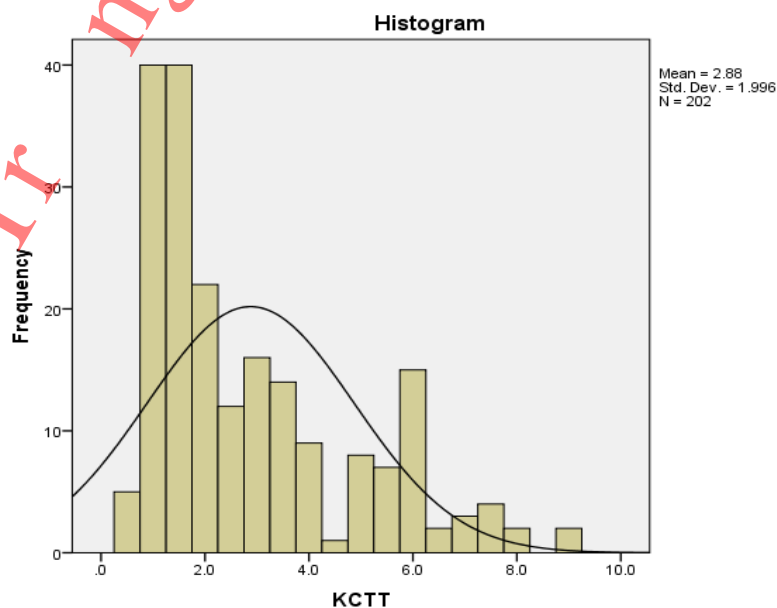
Biểu đồ 2.5 Mô tả biến DRD



(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

e, Mô tả biến khoảng cách đến trung tâm thành phố (KCTT)

Biểu đồ 2.6 Mô tả biến KCTT

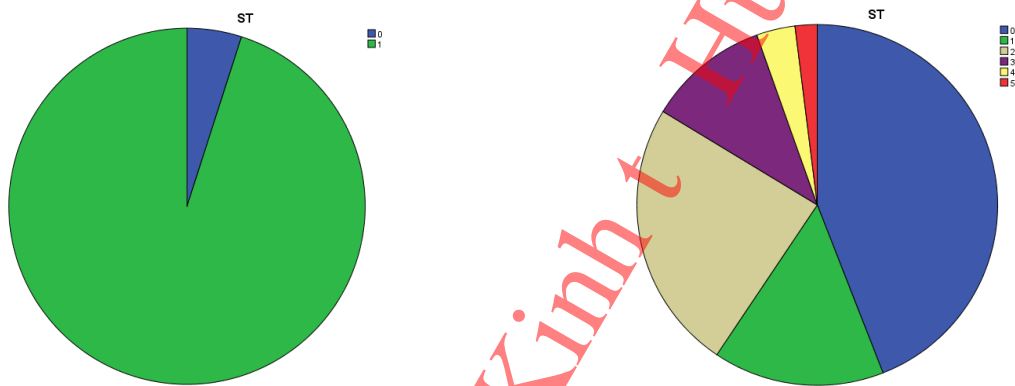


(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

Khoảng cách xa nhất từ BĐS khảo sát đến Nhà văn hóa trung tâm là 9 km (tập trung là các BĐS giao dịch ở Phường Hương Long và An Hòa) và gần nhất là 0,5 km (tập trung ở các Phường xung quanh nhà văn hóa trung tâm). Khoảng cách trung bình là 2,87 km. Biến KCTT có phân phối khá tốt do các BĐS được khảo sát trên địa bàn thành phố Huế có quy mô khá nhỏ.

f, Mô tả biến số tầng (ST)

Biểu đồ 2.7 Mô tả biến số tầng (ST)



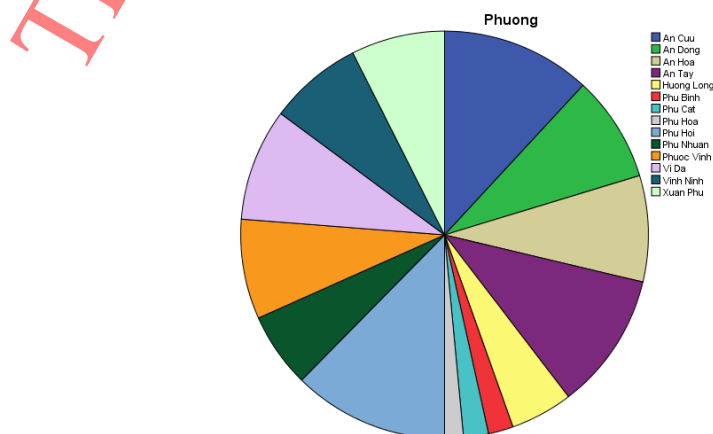
(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

Qua biểu đồ 2.7 (hình bên trái mô tả biến số tầng sau khi được mã hóa) ta thấy, có 192 BĐS có số tầng nhỏ hơn hoặc bằng 3 tầng, chiếm 95% số BĐS quan sát được. Số BĐS có số tầng lớn hơn 3 là 10, chiếm tỷ lệ 5% số quan sát.

Biểu đồ 2.7 (hình bên phải mô tả số tầng thực tế) cũng cho thấy, rõ ràng các BĐS giao dịch chủ yếu là đất và không có nhà, vật kiến trúc gắn liền với đất nên số BĐS có số tầng bằng 0 chiếm tỷ trọng lớn nhất. ST càng cao thì số quan sát xuất hiện càng thấp, càng ít được giao dịch.

g, Mô tả khu vực nơi BĐS tọa lạc

Biểu đồ 2.8 Mô tả khu vực khảo sát



(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

Các quan sát thu thập được phân tán ở nhiều phường khác nhau thuộc thành phố Huế. Điều này cho thấy giao dịch trên thị trường BĐS tại địa phương là hết sức sôi động và tài sản BĐS là tài sản có tính thanh khoản cao. Các BĐS giao dịch dễ nhận thấy tập trung ở các Phường gần trung tâm thành phố như An Cựu, An Tây, Phú Hội tương đối nhiều.

2.2.2 Ma trận hệ số tương quan

Bảng 2.3 Ma trận hệ số tương quan

		Ln_PRICE	DAT	NHA	DRD	KCTT	ST	VT
Ln_PRICE	Pearson Correlation	1	0,414**	0,398**	0,529**	-0,417**	-0,207**	0,662**
	Sig. (1-tailed)		0,000	0,000	0,000	0,000	0,003	0,000
	N	202	202	202	202	202	202	202
DAT	Pearson Correlation	0,414**	1	0,675**	0,195**	0,055	0,012	0,247**
	Sig. (1-tailed)	0,000		0,000	0,003	0,219	0,432	0,000
	N	202	202	202	202	202	202	202
NHA	Pearson Correlation	0,398**	0,675**	1	0,175**	-0,089	-0,175**	0,133*
	Sig. (1-tailed)	0,000	0,000		0,006	0,104	0,006	0,030
	N	202	202	202	202	202	202	202
DRD	Pearson Correlation	0,529**	0,195**	0,175**	1	-0,075	-0,361**	0,561**
	Sig. (1-tailed)	0,000	0,003	0,006		0,144	0,000	0,000
	N	202	202	202	202	202	202	202
KCTT	Pearson Correlation	-0,417**	0,055	-0,089	-0,075	1	0,066	-0,101
	Sig. (1-tailed)	0,000	0,219	0,104	0,144		0,175	0,077
	N	202	202	202	202	202	202	202
ST	Pearson Correlation	-0,207**	0,012	-0,175**	-0,361**	0,066	1	-0,183**
	Sig. (1-tailed)	0,002	0,432	0,006	0,000	0,175		0,005
	N	202	202	202	202	202	202	202
VT	Pearson Correlation	0,662**	0,247**	0,133*	0,561**	-0,101	-0,183**	1
	Sig. (1-tailed)	0,000	0,000	0,030	0,000	0,077	0,005	
	N	202	202	202	202	202	202	202

(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

Vì một trong những điều kiện cần để phân tích hồi quy là biến độc lập phải có tương quan với biến phụ thuộc nên nếu ở bước phân tích tương quan này biến độc lập không có tương quan với biến phụ thuộc thì ta loại biến độc lập này ra khỏi phân tích hồi quy. Trong phân tích tương quan thì nếu hệ số tương quan Pearson càng lớn tương quan giữa các biến càng chặt. Nếu Sig. lớn hơn 5% thì 2 biến không có tương quan với nhau.

Từ kết quả có được từ bảng 2.3 ta thấy, tất cả các giá trị Sig. của biến độc lập đều bé hơn 0,05. Do đó, có thể kết luận rằng biến LnPRICE và các biến độc lập có tương quan tuyến tính với nhau.

Từ hệ số tương quan Pearson ta thấy 2 biến độc lập là Vị trí và Độ rộng đường, hẻm trước nhà có tương quan mạnh nhất với biến phụ thuộc. Giữa biến DAT và NHA; giữa biến VT với biến DRD có mối quan hệ tuyến tính có ý nghĩa (tuy nhiên hệ số tương quan không lớn <0,8), do đó, khi phân tích hồi quy cần chú ý vì có thể xảy ra hiện tượng đa cộng tuyến.

2.3 Kết quả phân tích hồi quy

2.3.1 Phân tích kết quả hồi quy lần 1

* Kiểm định Durbin – Watson

Bảng 2.4 Bảng kiểm định sự phù hợp của mô hình và hệ số Durbin-Watson lần 1

Mô hình	R	R bình phương	R bình phương hiệu chỉnh	Sai số chuẩn của ước lượng	Giá trị Durbin-Watson
1	0,827 ^a	0,684	0,674	0,51921	1,681

a. Biến độc lập: (Constant), KCTT, DAT, ST, VT, DRD, NHA

b. Biến phụ thuộc: Ln_PRICE

(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

- Qua phân tích bảng 2.4, cho thấy hệ số R^2 hiệu chỉnh của mô hình đạt 0,674 chứng tỏ 6 biến độc lập trong mô hình có thể giải thích được 67,4% biến thiên của giá BĐS trên địa bàn thành phố Huế.

- Trị số Durbin-Watson (DW) dùng để kiểm tra hiện tượng tự tương quan chuỗi bậc nhất (kiểm định tương quan của các sai số kề nhau), DW có giá trị biến thiên từ 0 - 4. Theo Yahua Qiao (2011) thường giá trị này nằm trong khoảng 1,5 – 2,5 sẽ không xảy ra hiện tượng tự tương quan, đây cũng là mức giá trị tiêu chuẩn chúng ta sử dụng phổ biến hiện nay.

Qua bảng ta thấy, trị số DW = 1,681 nằm trong khoảng 1,5 – 2,5. Điều này cho phép chúng ta kết luận không xảy ra hiện tượng tự tương quan.

* Kiểm định F

Bảng 2.5 Bảng kiểm định F lần 1

Mô hình	Tổng các bình phương	Df	Trung bình bình phương	F	Sig.	
1	Hồi quy	113,569	6	18,928	70,213	0,000 ^b
	Phần dư	52,569	195	0,270		
	Tổng	166,138	201			

a. Biến phụ thuộc: Ln_PRICE

b. Biến độc lập: (Constant), KCTT, DAT, ST, VT, DRD, NHA

(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

Giá trị sig của kiểm định F được sử dụng để kiểm định độ phù hợp của mô hình hồi quy. Nếu sig nhỏ hơn 0,05 ta kết luận mô hình hồi quy tuyến tính phù hợp với tập dữ liệu và có thể sử dụng được.

Kết quả giá trị F của mô hình đạt 70,213 với sig. = 0,000, chứng tỏ giả thuyết H_0 bị bác bỏ và tồn tại mối quan hệ tuyến tính giữa biến LnPRICE với ít nhất một trong các biến độc lập.

** Phương trình hồi quy*

- Giá trị Sig của kiểm định t: được sử dụng để kiểm định ý nghĩa của hệ số hồi quy. Nếu giá trị Sig. của kiểm định t của hệ số hồi quy của một biến độc lập nhỏ hơn 0,05, ta kết luận biến độc lập đó có tác động đến biến phụ thuộc. Nếu sig của kiểm định t của biến độc lập lớn hơn 0,05, ta kết luận biến độc lập đó không có sự tác động đến biến phụ thuộc.

Từ kết quả hồi quy phản ánh qua bảng 2.6 cho thấy, trong 6 biến độc lập của mô hình có 5 biến có giá trị Sig. nhỏ hơn 0,05. Điều này cho thấy giá BĐS trên địa bàn thành phố Huế chịu sự ảnh hưởng bởi các nhân tố cụ thể sau: Vị trí BĐS tọa lạc, Khoảng cách đến trung tâm thành phố, Diện tích đất, Độ rộng của đường/hẻm trước nhà, Diện tích nhà. Riêng biến Số tầng có giá trị Sig. = 0,787 > 0,05, chứng tỏ nhân tố Số tầng của BĐS không có ảnh hưởng đến giá BĐS trên địa bàn thành phố Huế.

Bảng 2.6 Bảng Kết quả hồi quy lần 1

Mô hình	Hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa		Hệ số hồi quy chuẩn hóa	T	Sig.	Thống kê đa cộng tuyến		
	B	Sai số chuẩn	Beta			Độ chấp nhận	VIF	
1	(Hằng số)	21,722	0,202		107,347	0,000		
	DAT	0,002	0,001	0,187	3,204	0,002	0,476	2,102
	NHA	0,001	0,000	0,146	2,534	0,012	0,490	2,041
	ST	-0,051	0,187	-0,012	-0,270	0,787	0,811	1,233
	VT	0,831	0,090	0,458	9,188	0,000	0,653	1,532
	DRD	0,012	0,004	0,179	3,470	0,001	0,611	1,638
	KCTT	-0,161	0,019	-0,354	-8,579	0,000	0,952	1,051

a. Biến phụ thuộc: Ln_PRICE

(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

- Hệ số phóng đại phương sai VIF dùng cho kiểm tra hiện tượng đa cộng tuyến. Thông thường, nếu VIF của một biến độc lập lớn hơn 10 nghĩa là đang có đa cộng tuyến xảy ra với biến độc lập đó. Khi đó, biến này sẽ không có giá trị giải thích biến thiên của biến phụ thuộc. Kết quả từ bảng 2.6 cho thấy, hệ số VIF của các biến độc lập đều nhỏ hơn 10, do đó có thể nói rằng không có dấu hiệu của hiện tượng đa cộng tuyến.

- Phương trình hồi quy chưa chuẩn hóa có dạng:

$$\ln PRICE = 21,722 + 0,002 * DAT + 0,001 * NHA + 0,831 * VT + 0,012 * DRD - 0,161 * KC + e$$

2.3.2 Kiểm tra quan sát dị biệt

Điểm dị biệt (điểm ngoại lai – outliers) là những quan sát không nằm trong xu hướng chung so với phần còn lại của dữ liệu. Nếu một bộ dữ liệu xuất hiện quá nhiều điểm dị biệt sẽ làm giảm tính chính xác của các ước lượng thống kê. Nhận diện điểm dị biệt bằng đồ thị Boxplot là một phương pháp được sử dụng phổ biến dựa trên đặc điểm phân phối chuẩn dữ liệu trong phân tích thống kê.

Nguyên nhân dẫn đến phân phối không chuẩn là do sự xuất hiện của điểm dị biệt lệch khỏi xu hướng chung của dữ liệu. Tùy vào mức độ lệch khỏi xu hướng mà điểm dị biệt sẽ được chia thành “outliers” (lệch ít) và “extreme outliers” (lệch rất nhiều). Chúng ta sẽ loại bỏ điểm dị biệt lệch nhiều nhất, sau đó mới loại điểm dị biệt lệch ít. Trong đồ thị boxplot, outliers được ký hiệu bằng hình tròn (o) và extreme outliers được ký hiệu bằng hình ngôi sao *.

Kết quả phân tích điểm dị biệt Univariate cho các biến (xem phụ lục 6) cho thấy mô hình khảo sát có các quan sát dị biệt, do đó tác giả thực hiện loại bỏ các quan sát dị biệt ra khỏi mô hình; thống kê lại số lượng quan sát. Kết quả từ 202 quan sát ban đầu đã loại đi 13 quan sát có tính dị biệt còn lại 189 quan sát.

Bảng thống kê mô tả được trình bày ở phụ lục 7 và ma trận hệ số tương quan được trình bày ở Phụ lục 8 cho thấy các kết quả không có nhiều khác biệt và khá tương tự so với trước khi loại bỏ 13 quan sát dị biệt.

2.3.3 Phân tích kết quả hồi quy lần 2

* Kiểm định sự phù hợp của mô hình hồi quy và kiểm định Durbin – Watson

Bảng 2.7 Bảng kiểm định sự phù hợp của mô hình và hệ số Durbin-Watson lần 2

Mô hình	R	R bình phương	R bình phương hiệu chỉnh	Sai số chuẩn của ước lượng	Giá trị Durbin-Watson
1	0,836 ^a	0,699	0,691	0,50436	1,536

a. Biến độc lập: (Constant), KCTT, DAT, ST, VT, DRD, NHA

b. Biến phụ thuộc: Ln_PRICE

(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

- Qua phân tích bảng 2.7, cho thấy hệ số R² hiệu chỉnh của mô hình đạt 0,691 chứng tỏ 5 biến độc lập trong mô hình có thể giải thích được 69,1% biến thiên của giá BĐS trên địa bàn thành phố Huế. Rõ ràng việc loại đi một số quan sát dị biệt đã làm có mức độ giải thích của các biến độc lập cho biến phụ thuộc tốt hơn.

- Trị số DW = 1,536 nằm trong khoảng 1,5 – 2,5. Điều này cho phép chúng ta kết luận không xảy ra hiện tượng tự tương quan.

* Kiểm định F

Bảng 2.8 Bảng kiểm định F lần 2

Mô hình		Tổng các bình phương	Df	Trung bình bình phương	F	Sig.
1	Hồi quy	108,055	5	21,611	84,975	0,000 ^b
	Phần dư	46,551	183	0,254		
	Tổng	154,605	188			

a. Biến phụ thuộc: Ln_PRICE

b. Biến độc lập: (Constant), KCTT, DAT, ST, VT, DRD, NHA

(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

Kết quả giá trị F của mô hình đạt 84,975 với sig. = 0,000, chứng tỏ giả thuyết H₀ bị bác bỏ và tồn tại mối quan hệ tuyến tính giữa biến LnPRICE với ít nhất một trong các biến độc lập.

* Phương trình hồi quy

Cả 5 biến độc lập của mô hình đều có giá trị Sig. nhỏ hơn 0.05. Chứng tỏ các biến độc lập đều có tác động nhất định đến biến phụ thuộc.

Bảng 2.9 Bảng Kết quả hồi quy lần 2

Mô hình	Hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa		Hệ số hồi quy chuẩn hóa	t	Sig.	Thống kê đa cộng tuyến		
	B	Sai số chuẩn	Beta			Độ chấp nhận	VIF	
1	(Hằng số)	21,635	0,089		243,575	0,000		
	DAT	0,002	0,001	0,136	2,523	0,012	0,566	1,766
	NHA	0,001	0,000	0,108	2,113	0,036	0,633	1,581
	VT	0,725	0,094	0,511	9,881	0,000	0,615	1,627
	DRD	0,011	0,003	0,163	3,301	0,001	0,672	1,488
	KCTT	-0,153	0,019	-0,338	-8,075	0,000	0,939	1,065

a. Biến phụ thuộc: Ln_PRICE

(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

- Sau khi kiểm tra sự tương quan giữa các biến độc lập và biến phụ thuộc, loại bỏ các quan sát dị biệt, loại bỏ các biến không có ý nghĩa trong mô hình. Tác giả chọn mô hình hồi quy chưa chuẩn hóa có dạng:

$$\text{LnPRICE} = 21,635 + 0,002 * \text{DAT} + 0,001 * \text{NHA} + 0,725 * \text{VT} + 0,011 * \text{DRD} - 0,153 * \text{KCTT} + e$$

Từ bảng kết quả hồi quy, thông qua hệ số Beta chuẩn hóa ta thấy được tầm quan trọng của từng biến trong mô hình hồi quy hay mức độ tác động của từng biến độc lập đến biến phụ thuộc LnPRICE. Hệ số Beta chuẩn hóa của biến VT đạt giá trị cao nhất (0,511) nên Vị trí BĐS tọa lạc là yếu tố tác động mạnh nhất đến giá BĐS trên địa bàn thành phố Huế. Tiếp theo là biến KCTT đạt giá trị (0,338), tức là khoảng cách đến trung tâm thành phố có tác động

manh thứ hai đến giá BDS. Ảnh hưởng thứ tự của các biến tiếp theo là: Biến Độ rộng đường/kiệt trước nhà (DRD: 0,163); Biến Diện tích đất (DAT: 0,136) và Biến Diện tích nhà (NHA: 0,108).

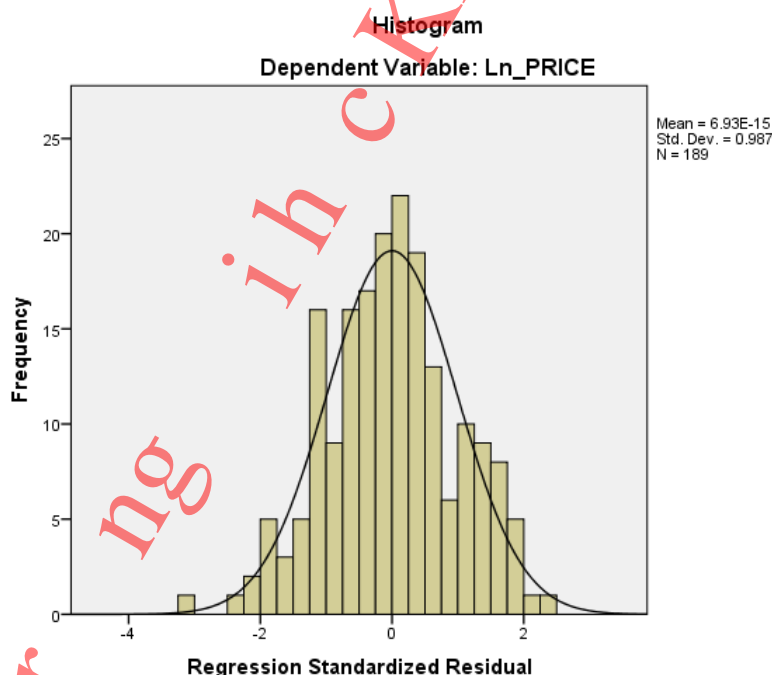
2.4 Kiểm định các giả định trong mô hình hồi quy

2.4.1 Giả định về phân phối chuẩn của phần dư

Giả định đầu tiên là phần dư trong hồi quy phải xấp xỉ phân phối chuẩn. Phần dư có thể không tuân theo phân phối chuẩn do: sử dụng sai mô hình, phương sai không phải là hằng số, số lượng phần dư không đủ lớn để phân tích,... Vì vậy, tác giả đã thực hiện 2 cách kiểm tra khác nhau. Hai cách phổ biến nhất là căn cứ vào Biểu đồ Histogram và Normal P-P Plot phần dư.

Đối với Biểu đồ Histogram, nếu giá trị trung bình Mean gần bằng 0, Độ lệch chuẩn gần bằng 1, đường cong phân phối có dạng hình chuông thì có thể khẳng định phân phối là xấp xỉ chuẩn và giả định phân phối chuẩn của phần dư không vi phạm.

Biểu đồ 2.9 Biểu đồ Histogram kiểm định phân phối chuẩn của phần dư

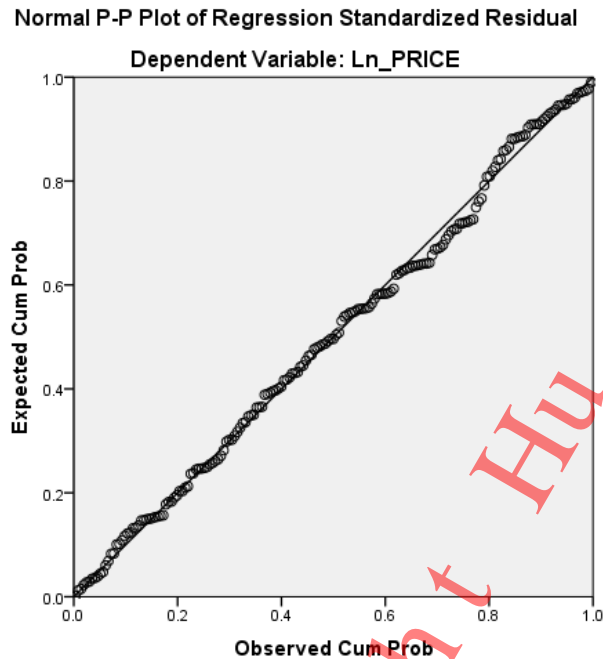


(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

Cụ thể, trong trường hợp này, giá trị trung bình Mean = 6,93E-15 gần bằng 0, độ lệch chuẩn là 0,987 gần bằng 1, như vậy có thể nói, phân phối phần dư xấp xỉ chuẩn. Do đó, có thể kết luận rằng, giả định phân phối chuẩn của phần dư không vi phạm.

Đối với biểu đồ Normal P-P Plot, nếu các điểm phân vị trong phân phối của phần dư tập trung thành 1 đường chéo, nghĩa là phần dư có phân phối chuẩn, như vậy giả định phân phối chuẩn của phần dư không bị vi phạm.

Biểu đồ 2.10 Biểu đồ Normal P-P Plot kiểm định phân phối chuẩn của phần dư



(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

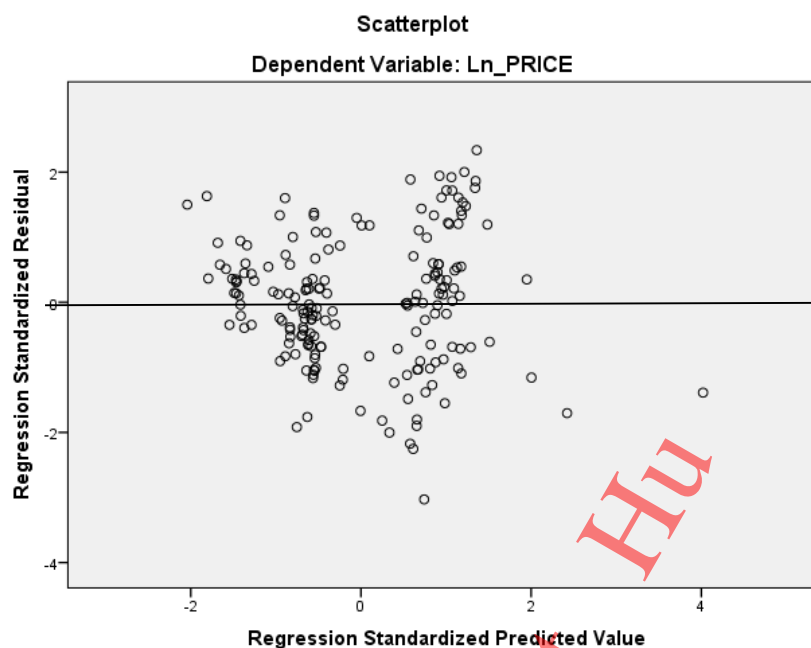
2.4.2 Kiểm định đa cộng tuyến

Hiện tượng đa cộng tuyến cung cấp cho mô hình những thông tin rất giống nhau, khó tách rời ảnh hưởng của từng biến độc lập đến biến phụ thuộc, làm tăng độ lệch chuẩn của các hệ số hồi quy. Đối với kiểm định này, yêu cầu các hệ số VIF của các biến độc lập phải nhỏ hơn 10. Kết quả từ bảng 2.9 cho thấy, giá trị VIF của tất cả các biến độc lập trong mô hình nghiên cứu đều nhỏ hơn 2. Do đó, có thể kết luận không có dấu hiệu của hiện tượng đa cộng tuyến.

2.4.3 Kiểm tra giả định liên hệ tuyến tính

Biểu đồ phân tán Scatter giữa các phần dư chuẩn hóa và giá trị dự đoán chuẩn hóa giúp chúng ta dò tìm xem bộ dữ liệu hiện tại có vi phạm giả định liên hệ tuyến tính hay không. Nếu giả định liên hệ tuyến tính và phương sai bằng nhau được thỏa mãn, thì sẽ không nhận thấy có liên hệ giữa các giá trị dự đoán và phần dư. Qua biểu đồ ta thấy phần dư phân tán ngẫu nhiên trong một vùng xung quanh đi qua tung độ 0 do đó giả định liên hệ tuyến tính được thỏa mãn.

Biểu đồ 2.11 Biểu đồ Normal P-P Plot kiểm định phân phối chuẩn của phần dư



(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

2.4.4 Kiểm định phương sai sai số thay đổi

Nếu như mô hình xảy ra lỗi phương sai sai số thay đổi thì ước lượng OLS vẫn là ước lượng không bị thiên lệch và nhất quán. Tuy nhiên, nó không phải là ước lượng tốt nhất. Bởi vì phương sai của sai số trong trường hợp này không thể đạt được giá trị nhỏ nhất nữa. Khi đó, các kiểm định liên quan đến hệ số hồi quy và kiểm định F của mô hình trở nên không đáng tin cậy. Hiện tượng này thường hay xảy ra đối với dữ liệu cắt ngang.

Bảng 2.10. Hệ số tương quan Spearman

			ABSRES	DAT	NHA	VT	DRD	KCTT
Spearman's rho	ABSRES	Correlation Coefficient	1,000	0,076	0,057	0,358	0,257*	-0,087
		Sig. (1-tailed)	,	0,150	0,220	0,108	0,113	0,118
		N	189	189	189	189	189	189
	DAT	Correlation Coefficient	0,076	1,000	0,089	0,510	0,492	0,234*
		Sig. (1-tailed)	0,150	,	0,113	0,000	0,000	0,001
		N	189	189	189	189	189	189
	NHA	Correlation Coefficient	0,057	0,089	1,000	0,167	0,038	-0,101
		Sig. (1-tailed)	0,220	0,113	,	0,011	0,302	0,083
		N	189	189	189	189	189	189
	VT	Correlation Coefficient	0,358**	0,510	0,167*	1,000	0,794*	-0,112

		Sig. (1-tailed)	0,108	0,000	0,011	,	0,000	0,062
		N	189	189	189	189	189	189
	DRD	Correlation Coefficient	0,257**	0,492	0,038	0,794	1,000	-0,091
		Sig. (1-tailed)	0,113	0,000	0,302	0,000	,	0,105
		N	189	189	189	189	189	189
	KCTT	Correlation Coefficient	-0,087	0,234	-0,101	-0,11	-0,091	1,000
		Sig. (1-tailed)	0,118	0,001	0,083	0,062	0,105	,
		N	189	189	189	189	189	189

(Nguồn: tác giả tính toán bằng phần mềm SPSS 20.0)

Từ kết quả của kiểm định tương quan hạng Spearman giữa phần dư chuẩn hóa với các biến độc lập được trình bày ở bảng trên ta thấy, giá trị sig tương quan Spearman giữa phần dư chuẩn hóa (ABSRES) với các biến độc lập đều lớn hơn 0,05, do đó ta có thể kết luận không có hiện tượng phương sai thay đổi xảy ra.

2.5 Phân tích ý nghĩa của hệ số hồi quy

Sau khi thực hiện loại bỏ biến Số tầng, loại bỏ các quan sát dị biệt và thực hiện các kiểm định, nghiên cứu xác định được mô hình hồi quy như sau:

$$\ln PRICE = 21,635 + 0,002 * DAT + 0,001 * NHA + 0,725 * VT + 0,011 * DRD - 0,153 * KCTT + e$$

Ý nghĩa của các hệ số hồi quy như sau:

- **Vị trí Bất động sản (VT):** là yếu tố tác động mạnh nhất đến biến phụ thuộc so với các biến độc lập khác trong mô hình hồi quy. Cụ thể, trong điều kiện các yếu tố khác không đổi, nếu BĐS có vị trí mặt tiền đường thì giá BĐS đó sẽ cao hơn BĐS có vị trí trong kiệt/ hẻm là 72,5%.

- **Khoảng cách từ BĐS đến trung tâm thành phố (KCTT):** trong điều kiện các yếu tố khác không đổi, giá BĐS sẽ giảm 15,3% nếu BĐS cách xa trung tâm thành phố thêm 1km. Điều này là hợp lý bởi BĐS càng cách xa trung tâm thành phố thì những tiện ích về kinh tế, xã hội, văn hóa, sự thuận tiện trong giao thông và các giao dịch kinh tế không bằng được so với các BĐS gần trung tâm.

- **Độ rộng của đường/ hẻm trước BĐS (DRD):** trong điều kiện các yếu tố khác không đổi, nếu độ của đường/chiều ngang mặt đường, hẻm trước tăng thêm 1 mét thì giá BĐS sẽ tăng thêm 1,1%.

- **Diện tích đất (DAT):** trong điều kiện các yếu tố khác không đổi, giá của BĐS sẽ tăng 0,2 % nếu diện tích đất tăng thêm 1 m². Theo các kết quả nghiên cứu được tác giả tham khảo thì biến diện tích đất thường có tác động lớn nhất đến biến phụ thuộc. Tuy nhiên, trong quá

trình nghiên cứu thực nghiệm tại thành phố Huế thì biến này có tác động tương đối nhỏ. Cụ thể các BĐS có diện tích lớn thường ít được giao dịch và giá giao dịch trên mỗi m² thậm chí còn có xu hướng giảm khi diện tích tăng.

- **Diện tích nhà (NHA)** : tương tự như mức độ tác động của biến DAT đến biến phụ thuộc thì tác động của biến NHA đến giá BĐS cũng không lớn. Cụ thể, trong điều kiện các yếu tố khác không đổi, nếu diện tích nhà thay đổi 1 m² thì giá BĐS thay đổi 0,1%.

2.6 Vận dụng mô hình vào việc định giá Bất động sản trên địa bàn thành phố Huế

Từ kết quả thu được từ mô hình hồi quy, với các giả định trong mô hình đều không bị vi phạm, tác giả cho rằng có thể vận dụng mô hình để ước lượng giá trị của 1 BĐS cụ thể trên địa bàn thành phố Huế.

$$\ln PRICE = 21,635 + 0,002 * DAT + 0,001 * NHA + 0,725 * VT + 0,011 * DRD - 0,153 * KCTT + e$$

BDS được chọn để vận dụng vào mô hình hồi quy là BĐS có các thông tin được mô tả trong bảng dưới đây:

Biến	VT	DAT	NHA	DRD	KCTT	Hằng số
Mean	1	200	300	6	3	21,635

Kết quả ước lượng giá cho BĐS nêu trên như sau:

$$\ln PRICE = 21,635 + 0,002 * 200 + 0,001 * 300 + 0,725 * 1 + 0,011 * 6 - 0,153 * 3 = 22,667$$

tương đương khoảng 6 tỷ 984 triệu đồng.

Bất động sản trên có vị trí là mặt tiền đường, diện tích đất là 200 m², có nhà trên đất 300 m², chiều rộng mặt tiền đường là 6 mét (đường 2 ô tô tránh nhau) và khoảng cách đến nhà văn hóa trung tâm là 3 km thì có mức giá khoảng 6,984 tỷ đồng. Nếu bất động sản trên chỉ có đất mà không có nhà thì giá bất động sản trên có giá trị khoảng 5,174 tỷ đồng, tương ứng với khoảng 25,87 trđ/m². Với những yếu tố thuận lợi nêu trên, giá này được cho là khá phù hợp với thời điểm thị trường hiện tại thời điểm khảo sát.

Nếu bất động sản tọa lạc trong hẻm, kiệt (Biến VT nhận giá trị 0) và có các giả thiết tương tự như trên thì ta có $\ln_PRICE = 21.942$ -> Giá bất động sản dao động khoảng 3,4 tỷ đồng, tương ứng với mức giá khoảng 17 trđ/m². Mức giá này cũng được cho là khá phù hợp với diễn biến trên thị trường nhà đất trên địa bàn thành phố Huế hiện nay.

CHƯƠNG 3: THẢO LUẬN KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ ĐỀ XUẤT

3.1 Thảo luận kết quả nghiên cứu

Bài nghiên cứu ứng dụng mô hình Hedonic phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến giá BĐS với bộ dữ liệu gồm 202 khảo sát nhằm thu thập thông tin về những BĐS được giao dịch trên các tuyến đường khác nhau của thành phố Huế trong khoảng thời gian từ tháng 01 đến tháng 05 năm 2020. Kết quả cho thấy trong 6 nhân tố được tác giả lựa chọn đưa vào mô hình nghiên cứu có 5 nhân tố ảnh hưởng tới giá BĐS trên địa bàn thành phố Huế bao gồm: Diện tích đất và Diện tích nhà, Vị trí BĐS, Khoảng cách đến trung tâm thành phố, Độ rộng mặt đường/hẻm trước BĐS, Trong đó, mức độ tác động của các nhân tố được sắp xếp theo thứ tự giảm dần như sau:

Thứ nhất, nhân tố Vị trí BĐS có tác động mạnh nhất đến biến phụ thuộc là Giá BĐS (với hệ số hồi quy chuẩn hóa là 0,511). Một lần nữa bài nghiên cứu đã chứng minh được cho một thực tế là Các BĐS tọa lạc ở mặt tiền đường là vô cùng quan trọng, ảnh hưởng mạnh nhất đến giá trị BĐS. Đây cũng là điều dễ hiểu bởi các lý do cơ bản sau đây: (i) Vị trí thuận lợi: thông thường những BĐS mặt tiền đường có vị trí rất thuận lợi, nằm gần các trục đường lớn, khu dân cư sầm uất nên tạo ra nhiều thuận lợi trong sinh hoạt hàng ngày cho chủ sở hữu. Với BĐS mặt tiền, chủ nhân sẽ không lo lắng về mặt kết nối giao thông và kết nối các dịch vụ tiện ích xung quanh, họ sẽ dễ dàng tận dụng như: siêu thị, trường học, chợ, hàng quán,...; Tính thanh khoản cao: việc sở hữu BĐS mặt tiền đường giúp chủ sở hữu dễ dàng khai thác các cơ hội kinh tế như cho thuê, kinh doanh buôn bán hoặc chuyển nhượng,...; Tốc độ tăng giá chóng mặt: so với các BĐS cùng đặc điểm, tính chất nhưng tọa lạc trong kiệt/ hẻm thì tốc độ tăng giá của BĐS tọa lạc ở mặt tiền vượt trội hoàn toàn. Tốc độ tăng giá của BĐS mặt tiền tỷ lệ thuận với tốc độ phát triển của khu vực; Sản phẩm khan hiếm: theo quy luật của thị trường, BĐS mặt tiền sẽ ngày càng khan hiếm dần theo thời gian, dẫn đến tình trạng cung không đủ cầu, đẩy giá bán lên cao.

Thứ 2, nhân tố Khoảng cách đến trung tâm thành phố có tác động mạnh thứ hai trong các nhân tố (với hệ số hồi quy chuẩn hóa là 0,338). Người xưa có câu: “*Nhất cận thị, nhị cận giang, tam cận lộ*” là kim chỉ nan cho những ai đang muốn tìm kiếm 1 cơ hội đầu tư vào BĐS. “Thị” ngày nay không còn bó hẹp trong nghĩa gần chợ, mà rộng hơn, nó chỉ trung tâm các đô thị lớn, trung tâm thành phố, trung tâm hành chính, gần bệnh viện, trường học, khu vui chơi và các tiện ích khác. Rõ ràng các BĐS cách xa trung tâm thành phố thì giá sẽ càng giảm. Đối với các BĐS có cùng đặc điểm về diện tích đất, diện tích nhà, kết cấu, kiến trúc và các đặc

điểm khác nhưng ở gần trung tâm thành phố thì giá sẽ cao hơn các BĐS xa trung tâm.

Thứ 3, nhân tố Độ rộng của mặt đường hoặc kiệt/hẻm trước nhà có mức tác động mạnh thứ 3 đến biến phụ thuộc (với hệ số hồi quy chuẩn hóa là 0,163). Chiều ngang mặt đường, hẻm phía trước BĐS càng rộng thì giá BĐS càng cao. Điều này là phù hợp với thực tế hiện nay, khi thu nhập và đời sống người dân được nâng cao, nhu cầu sử dụng ô tô cá nhân càng lớn. Việc BĐS tọa lạc ở những nơi có độ rộng lớn giúp xe cộ lưu dễ dàng hơn, tiết kiệm được chi phí xây dựng, bảo dưỡng BĐS hay thậm chí có tính an toàn cao hơn khi xảy ra cháy nổ,... Nếu hai BĐS có tất cả các điểm giống nhau về diện tích đất, diện tích nhà và các đặc điểm liên quan khác nhưng tọa lạc trên 1 con đường có độ rộng dưới 2 mét thì giá BĐS đó sẽ thấp hơn khá nhiều so với giá của BĐS tọa lạc trên con đường có chiều ngang trên 6 mét (2 ô tô tránh nhau). Bên cạnh đó, theo tính chất “chịu ảnh hưởng lẫn nhau” thì nếu chiều ngang mặt đường, hẻm lớn sẽ làm cho cảnh quan phía trước BĐS thoáng mát, làm gia tăng giá trị của BĐS.

Thứ 4, Diện tích đất là nhân tố tiếp theo có tác động đến giá BĐS (với hệ số hồi quy chuẩn hóa là 0,136). Diện tích đất là nhân tố quan trọng hình thành nên giá trị nội tại của BĐS. Đúng với câu thành ngữ “*tấc đất tấc vàng*”, giá BĐS sẽ cao đối với các BĐS có diện tích lớn do giá trị quyền sử dụng đất mang lại cho chủ sở hữu như xây dựng nhà ở, xây dựng nhà cho thuê, làm kho bãi, tự mình kinh doanh hoặc các hình thức khác. Ngoài ra, khi BĐS có diện tích lớn, người sử dụng có thể cải thiện chất lượng cuộc sống bằng cách trang trí nội, ngoại thất theo phong cách, cá tính riêng, tạo không gian sống và làm việc hiệu quả hơn. Tuy nhiên, diện tích lớn đôi khi cũng trở thành rào cản khi xác định giá BĐS bởi nó còn phụ thuộc vào các yếu tố khác. Do thu nhập bình quân của người dân xứ Huế chưa cao nên đối với các BĐS diện tích lớn hoặc quá lớn nhưng có vị trí không đẹp (vị trí 2, 3, 4) giá BĐS thường vượt quá gấp nhiều lần khả năng chi trả của nhà đầu tư. Thực tiễn cho thấy rằng, các BĐS có diện tích lớn có giá trung bình trên mỗi mét vuông thấp hơn 1 cách tương đối so với các BĐS diện tích nhỏ trên cùng 1 vị trí. Chẳng hạn như tại khu tái định cư (KQH) Hương Sơ, với diện tích đất được phân là 60 m² giá giao dịch trong tháng 05/2021 khoảng 20 tr/m²; tuy nhiên cùng 1 vị trí tương tự nhưng diện tích 80 m² thì giá giao dịch chỉ khoảng 17 tr/m².

Thứ 5, nhân tố diện tích nhà là nhân tố có ảnh hưởng yếu nhất đến giá BĐS trên địa bàn thành phố Huế (với hệ số hồi quy chuẩn hóa là 0,108). Đúng với nhận định ban đầu của tác giả cũng như giống với các kết quả nghiên cứu khác được tác giả tham khảo thì diện tích nhà là nhân tố có ảnh hưởng rất nhỏ đến giá trị BĐS. Một BĐS có diện tích nhà lớn với kiến trúc nhiều tầng nhưng diện tích đất quá nhỏ, tọa lạc ở những vị trí không thuận lợi thì giá trị của BĐS đó sẽ không được đánh giá cao. Hơn nữa, với điều kiện khí hậu khắc nghiệt tại địa

phương cũng như tâm lý của người dân ưa thích “ăn chắc mặc bền” nên chủ sở hữu BĐS vẫn thích tự mình xây dựng 1 căn nhà theo đúng sở thích, mong muốn và khả năng tài chính của mình.

3.2 Kiến nghị

- Theo bảng giá đất hiện nay cho các loại đất giai đoạn 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng từ 1/1/2020 tăng thêm bình quân 30% so với giá đất tại bảng giá đất 5 năm (2015-2019). Theo bảng giá đất này, mức giá đất ở đô thị cao nhất là 65 triệu đồng/m² (vị trí 1, loại đường 1A thuộc địa bàn TP Huế). Mặc dù ngày 25/12/2020, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế đã ký Quyết định số 67/2020/QĐ-UBND về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh trong năm 2021 (hệ số K từ 1 -1,2) tuy nhiên mức giá này hiện tại đang được đánh giá là quá thấp và không theo kịp những sự thay đổi của giá cả thị trường. Vì vậy, để phù hợp với đơn giá thị trường, mỗi năm tỉnh nên ban hành lại bảng giá đất mới có tính đến sự thay đổi của các yếu tố thị trường nhiều hơn.

- Trong các hoạt động giao dịch BĐS hiện nay, các khoản phí và lệ phí nộp ngân sách nhà nước vẫn còn khá thấp. Nguyên nhân là do khung giá đất quá thấp, mức giá mà Nhà nước ban hành là cơ sở để áp dụng thu lệ phí trước bạ đối với người mua tài sản và là cơ sở để xác định nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng nên dẫn đến tình trạng kê khai ngang bằng với giá do Nhà nước quy định nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế, gây tổn thất cho ngân sách. Đồng thời, với mức giá giao dịch được xác định trên hợp đồng giao dịch có công chứng sẽ không phản ánh đúng giá cả thị trường, gây méo mó chỉ số giá BĐS. Nhà nước cần có những biện pháp mạnh tay để quản lý chặt chẽ vấn đề này nhằm tránh thất thu cho ngân sách.

- Tỷ lệ tiền đặt cọc để tiến hành đấu giá đất hiện nay giao động khoảng từ 15 – 20% tùy giá trị khởi điểm của BĐS đấu giá dẫn đến tình trạng rất nhiều công ty BĐS, các cá nhân môi giới tham gia đấu giá không thực chất, sẵn sàng phá giá khi tham gia đấu nhưng sau đó bỏ không chông tiền, sẵn sàng mất cọc để lấy thông tin, đẩy giá đất tăng cao. Giá ảo do các công ty BĐS và các cá nhân tham gia môi giới tạo ra nhằm thao túng thị trường dẫn đến việc giá cả của BĐS không phản ánh đúng tình hình cung cầu thị trường, giá BĐS không do các yếu tố vị thế và chất lượng BĐS quy định mà tăng cao chung cho phù hợp với mặt bằng giá thị trường. Trong thời gian tới, nhà nước cần nghiên cứu nâng cao tỷ lệ đặt cọc và mức giá khởi điểm để quá trình đấu giá được trở nên thực chất hơn, tránh được các hiện tượng thao túng giá.

PHẦN 3: KẾT LUẬN

Qua quá trình thực hiện nghiên cứu, thông qua mẫu khảo sát là 202 BĐS có giao dịch mua bán thành công tại thành phố Huế trong giai đoạn tháng 01/2021 đến tháng 05/2021, đề tài đã đạt được các các mục tiêu nghiên cứu cơ bản sau đây:

- Khái quát được cơ sở lý thuyết về BĐS, thẩm định giá BĐS, mô hình Hedonic và ứng dụng mô hình Hedonic để nhận diện các nhân tố tác động đến giá BĐS trên địa bàn thành phố Huế;

- Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các nhân tố tới giá BĐS trên địa bàn thành phố Huế trong giai đoạn hiện nay;

- Ước lượng giá đối với các BĐS cụ thể trên địa bàn thành phố Huế trong năm 2021.

Tuy nhiên, do hạn chế về kiến thức, kỹ năng cũng như hạn chế về mặt thu thập dữ liệu trong quá trình phân tích nên đề tài vẫn gặp phải khá nhiều hạn chế. Cụ thể:

- Giá trị BĐS được quyết định bởi hàng loạt các yếu tố phức tạp khó đo lường. Trong điều kiện thời gian hạn chế và tính chất, đặc điểm của BĐS tiềm ẩn các yếu tố phức tạp, tác giả chỉ khảo sát được mẫu 202 quan sát với 6 biến độc lập theo lý thuyết vị thế chất lượng, một số biến trong mô hình là biến giả nên ý nghĩa giải thích của mô hình còn hạn chế.

- Do thời gian khảo sát trong giai đoạn diễn ra tình trạng sốt đất do thông tin thành phố Huế chuẩn bị lên thành phố trực thuộc trung ương nên có thể làm cho thông tin thị trường mất cân xứng, sự biến động giá cả với biên độ lớn phần nào có tác động đến sự chính xác của dữ liệu thu thập được.

- Các nghiên cứu về ảnh hưởng của các yếu tố đến giá BĐS bằng mô hình hồi quy Hedonic đã được các tác giả trên thế giới nghiên cứu từ lâu, nhưng tại Việt Nam những nghiên cứu sử dụng mô hình này còn hạn chế và đặc biệt là địa bàn thành phố Huế hiện nay chưa có nghiên cứu nào có liên quan.

Tác giả nhận thấy, ngoài các biến có ý nghĩa trong đề tài còn rất nhiều biến có khả năng cũng có tác động đến giá BĐS có thể đưa vào mô hình nghiên cứu như: Kết cấu nhà; Thu nhập của chủ hộ; Tình trạng giao thông trong khu vực; Môi trường sống (nước sạch, không khí, tiếng ồn,...); và rất nhiều biến khác nữa. Có rất nhiều biến tác giả muốn tác giả đưa vào mô hình nhưng bộ dữ liệu không thể đáp ứng được vì có một số khó khăn nhất định trong quá trình thu thập thông tin. Mô hình nghiên cứu cần được mở rộng về số biến và số lượng quan sát để kết quả nghiên cứu trở nên đáng tin cậy hơn.

Trên thế giới, các nhà nghiên cứu đã nghiên cứu từ rất lâu thông qua mô hình hồi quy Hedonic để tìm những nhân tố ảnh hưởng đến giá BĐS, nhưng tại Việt Nam còn khá ít

những nghiên cứu này. Tác giả nhận thấy, ngoài các biến có ý nghĩa trong đề tài, tác giả chỉ mới thu thập được số liệu về số tầng và tổng giá trị chung của BĐS, còn nhiều biến có khả năng cũng có tác động đến giá của BĐS có thể đưa vào mô hình như là các biến chi tiết hơn về căn nhà như kết cấu (giá BĐS xây dựng có sàn đúc bằng bê tông cốt thép sẽ cao hơn giá BĐS xây dựng có sàn đúc giả hoặc sàn ván); nội thất bên trong BĐS (giá BĐS được trang trí bằng nội thất cao cấp sẽ cao hơn giá BĐS được trang trí bằng nội thất thông thường); Biến thu nhập của chủ hộ (Thu nhập của chủ hộ tăng sẽ ảnh hưởng đến nhu cầu BĐS vì vậy mà ảnh hưởng đến giá BĐS), tình trạng giao thông trong khu vực (nếu giao thông được thuận lợi, không có tình trạng kẹt xe, ùn tắc giao thông thì giá BĐS sẽ cao hơn), môi trường sống (Nếu BĐS ở gần công viên, trường học thì chất lượng cuộc sống được nâng lên, giá BĐS sẽ tăng), và nhiều biến khác nữa. Còn rất nhiều biến tác giả muốn đưa vào mô hình nhưng bộ dữ liệu không thể đáp ứng được vì có một số khó khăn nhất định trong quá trình thu thập thông tin, số liệu về các BĐS hiện đang có giao dịch mua bán.

Hạn chế tiếp theo cũng xuất phát từ bộ dữ liệu, dữ liệu này quá ít và chỉ tập trung thu thập tại Quận 11, TP. HCM, vì vậy cần mở rộng phạm vi nghiên cứu để mẫu quan sát có thể đại diện được và áp dụng rộng hơn.

Hạn chế cuối cùng đó là sự tác động lẫn nhau giữa các biến cũng không được xem xét trong bài nghiên cứu này, cũng như tác giả chưa thực hiện kiểm tra lại mô hình và so sánh kết quả nghiên cứu của học viên với các nghiên cứu trước.

Tr
ng

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bernardo. P. M, et al., (2002). *Hedonic price model and smell consequences of sewage treatment plants in Urban areas*. Economics of air pollution, no. 234, pp 1 – 25.
- Brasington, Diane Hite, (2008). *A mixed index approach to indentifying hedonic price models*. Regional Science and Urban Economics, vol.38, pp.271-284
- Chu-Chia Lin, Chien –Liang Chen, Ya-Chien Twu (2012), “*An Estimation of the Impact of Feng-Shui on Housing Prices in Taiwan: A Quantile Regression Application*”, Vol. 15 No. 3, pp 325 -346.
- Gabriel Kayode Babawale (2011), *The impact of Neighbourhood on House Prices*, Journal of Sustainable Development Vol 4, No 1, pp 246 – 253.
- Nguyễn Ngọc Vinh, Nguyễn Quỳnh Hoa (2012), *Giáo Trình Thẩm định giá trị bất động sản*, Nhà xuất bản Lao động – xã hội.
- Halvorsen, R., and Palmquist, R. (1980). *The interpretation of dummyvariables in semilogarithmic equations*. American Economic Review, 70, pp. 474-75.
- Hasan Selim (2009), *Determinants of house prices in Turkey: Hedonic regression versus artificial neural network*, Expert Systems with Applications 36, pp 2843 – 2852.
- Hoàng Hữu Phê & Patrick Wakely (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*, xuất bản tại Vương quốc Anh, Số 37 (1).
- Kim (2007), *North Versus South: The Impact of Social Norm in the Market Pricing of Private Property Rights in Vietnam*, World Development Vol 35, No 12, pp 2079 -2095.
- Lancaster K. J., 1966. *A New Approach to Consumer Theory*. Journal of Political Economy, pp.132 – 157.
- Malpezzi, S. Ozanne & L. Thibodeau (1980), *Characteristic Prices of Housing In Fifty – Nine Metropolitan Area*, The Urban Institute, Washington DC.
- Nghị định 44/2014/NĐ-CP, *Nghị định Quy định về giá đất*, Hà Nội ngày 15 tháng 05 năm 2014.
- Nguyễn Đình Thọ (2011), *Phương pháp nghiên cứu khoa học trong kinh doanh*, Nxb. Lao động Xã hội, 2011.
- Nguyễn Thị Mỹ Linh (2011), “*Ứng dụng mô hình Decision Tree trong định giá đất hàng loạt ở Việt Nam*”, *Tạp chí Tài chính*, Số 8 (562).
- Nguyễn Thị Thủy Tiên & Nguyễn Minh Đức (2015), “*Ứng dụng mô hình Hedonic để phân tích mức đóng góp của các thuộc tính vào giá tour du ngoạn biển đảo một ngày tại vịnh Nha Trang*”, *Tạp chí Khoa học*, Đại học Mở thành phố Hồ Chí Minh.
- Ridker, Ronald G & John A Henning (1967), *The Determinants of Residential Property Values with Special Reference to Air Pollution*, The Review of Economics and Statistics, Vol.49, No.2, pp 246 – 257.
- Rosen, S. (1974), *Hedonic prices and implicit market: Product differentiation in pure competition*, Journal of Political Economy, No 82 (1), pp 35-55.
- Trần Đức Quỳnh & Bùi Nguyên Hạnh (2015), “*Mô hình Hedonic và phần mềm cho bài toán xác định giá đất, các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất*”, *Tạp chí Khoa học và phát triển*, Tập 13, Số 6.

Trần Thu Vân & Nguyễn Thị Giang (2011), “Ứng dụng mô hình Hedonic về các yếu tố ảnh hưởng tới giá Bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh”, *Tạp chí Phát triển kinh tế*, Số 254.

Ustaoglu, E., (2003). *Hedonic price analysis of office rent: A case study of office market in Ankara*. Middle East Technical University, Unpublished MSc. Thesis. P78-82.

Tr
ng
i h C Kinh t Hu

PHỤ LỤC 1**BẢNG HỎI KHẢO SÁT GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN**

Phường:.....

Đường:

Đoạn đường, kiệt:

1. THÔNG TIN CHUNG

1.1 Tên chủ sở hữu:

1.2 Địa chỉ:

1.3 Tình trạng pháp lý của BĐS: Thẻ hồng Thẻ đỏ Khác:

1.4 Giá giao dịch:..... triệu đồng

1.5 Thời điểm giao dịch: Trả ngay Trả chậm Khác:**2. THÔNG TIN VỀ BẤT ĐỘNG SẢN**

2.1 Vị trí của BĐS (thửa số) : Tờ bản đồ

2.2 Diện tích BĐS:

Chiều dài (m ²)	Chiều rộng (m ²)	Tổng diện tích (m ²)

2.3 Diện tích nhà:

2.4 Số tầng:

2.5 Vị trí: Mặt tiền Trong kiệt

2.6 Chiều rộng mặt đường, kiệt trước nhà:.....

3. THÔNG TIN VỊ TRÍ

Khoảng cách đến trung tâm thành phố:

4. Ý KIẾN KHÁC CỦA NGƯỜI ĐƯỢC KHẢO SÁT

.....

.....

Tôi xin cam đoan về tính chính xác và trung thực mà tôi thu thập được!

Huế, ngày tháng năm 2021

Người khảo sát

PHỤ LỤC 2

Bảng thống kê mô tả 202 quan sát

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	Skewness		Kurtosis	
	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Std. Error	Statistic	Std. Error
Price_Tydong	202	.8	39.0	6.032	6.6127	2.181	.171	5.304	.341
Ln_PRICE	202	20.50	24.39	22.0722	.90915	.558	.171	-.751	.341
DAT	202	31	832	118.45	89.680	5.375	.171	38.559	.341
NHA	202	0	1250	74.69	127.708	5.424	.171	41.609	.341
ST	202	0	1	.95	.217	-4.185	.171	15.667	.341
VT	202	0	1	.50	.501	.000	.171	-2.020	.341
DRD	202	1.5	100.0	11.753	13.2019	3.708	.171	19.906	.341
KCTT	202	.5	9.0	2.877	1.9959	1.037	.171	.115	.341
Valid N (listwise)	202								

Bảng mô tả Biến số tầng

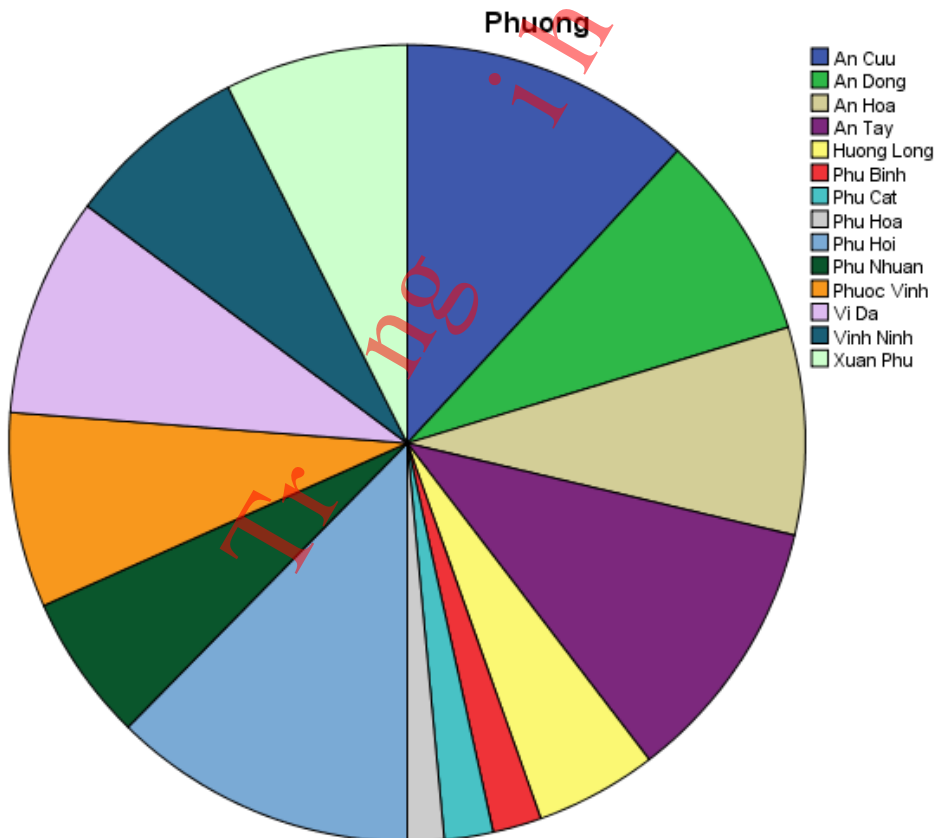
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
0	10	5.0	5.0	5.0
Valid 1	192	95.0	95.0	100.0
Total	202	100.0	100.0	

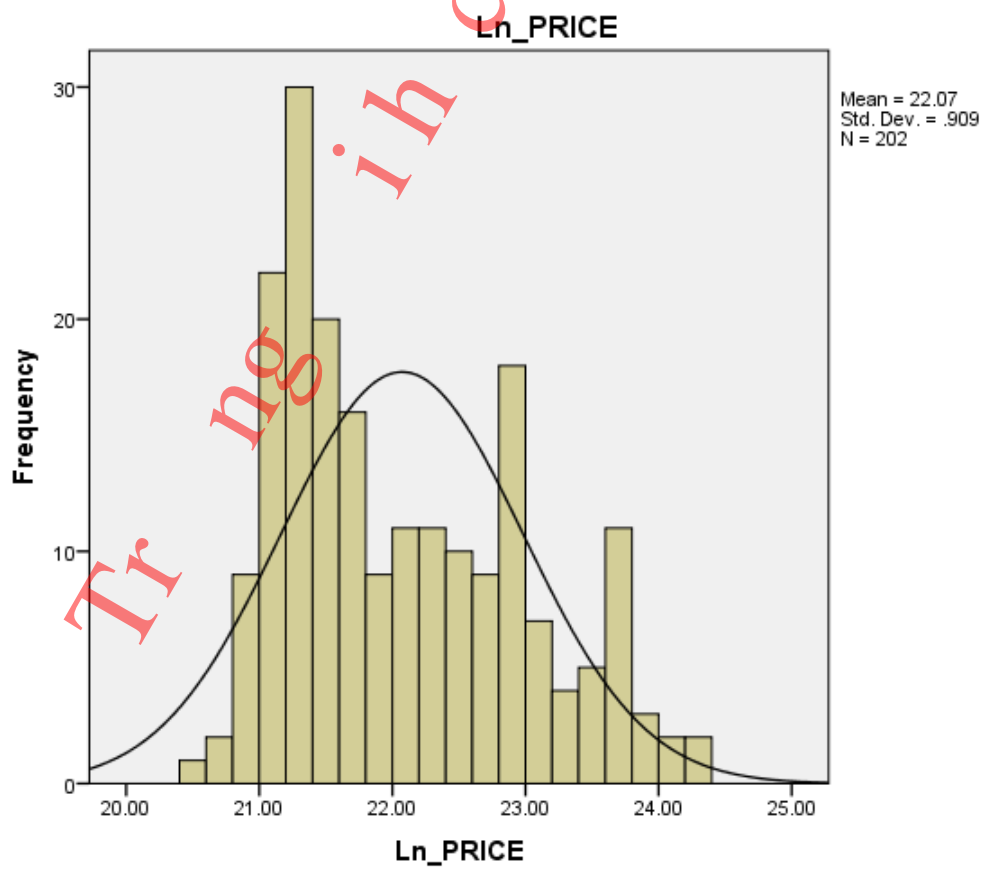
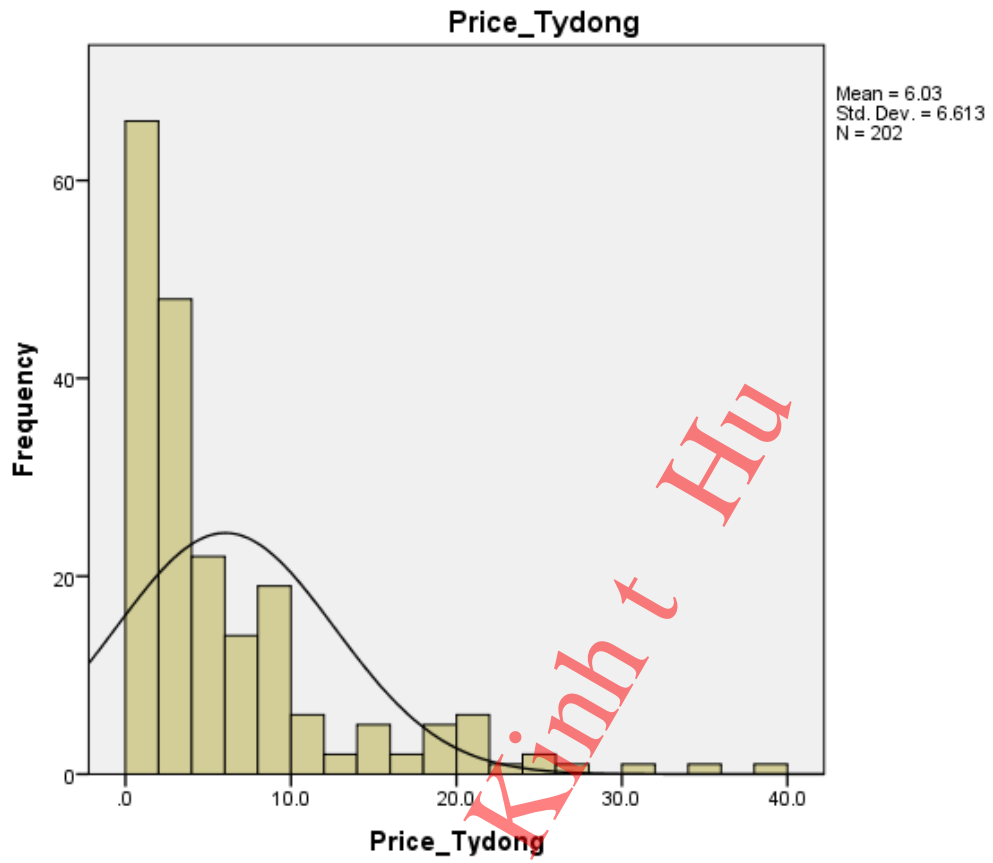
Bảng mô tả biến vị trí BDS

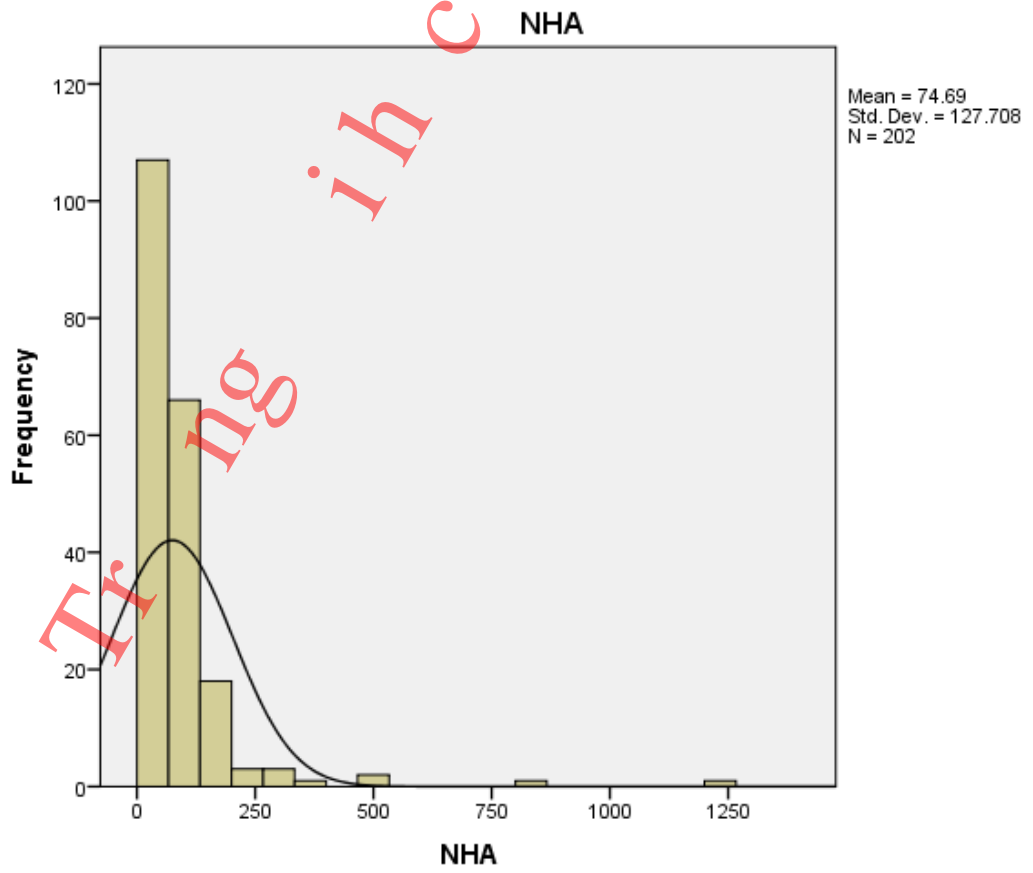
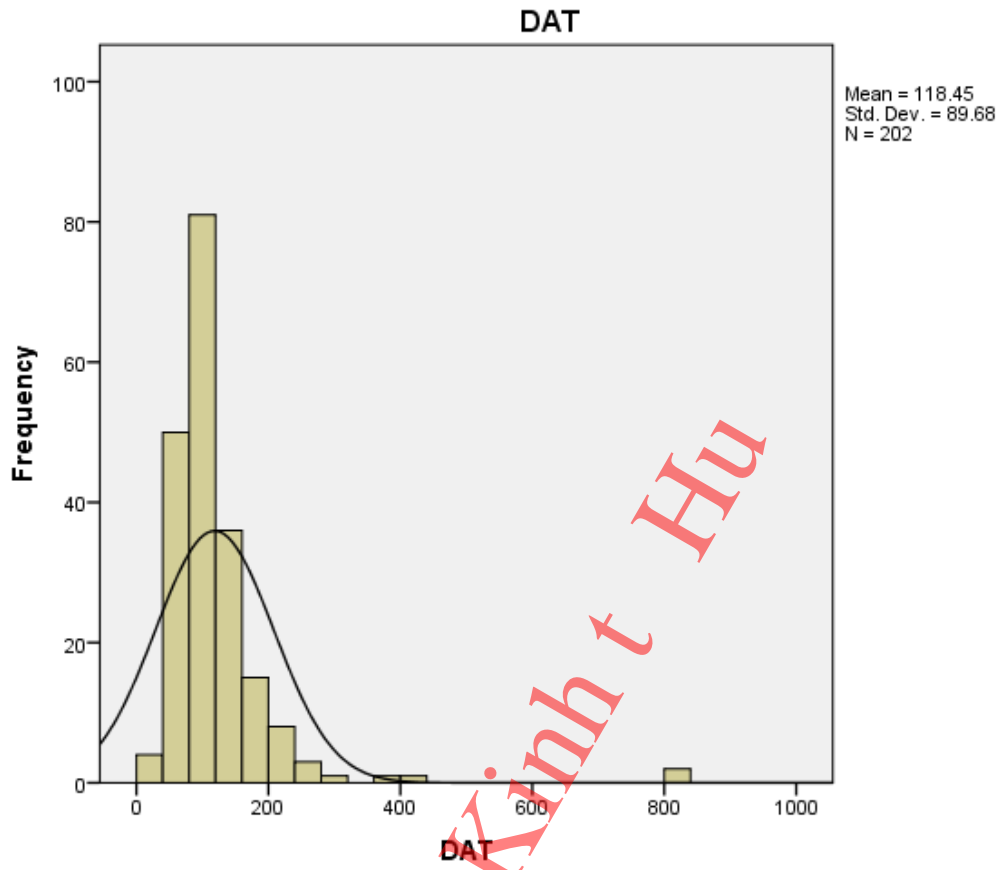
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
0	101	50.0	50.0	50.0
Valid 1	101	50.0	50.0	100.0
Total	202	100.0	100.0	

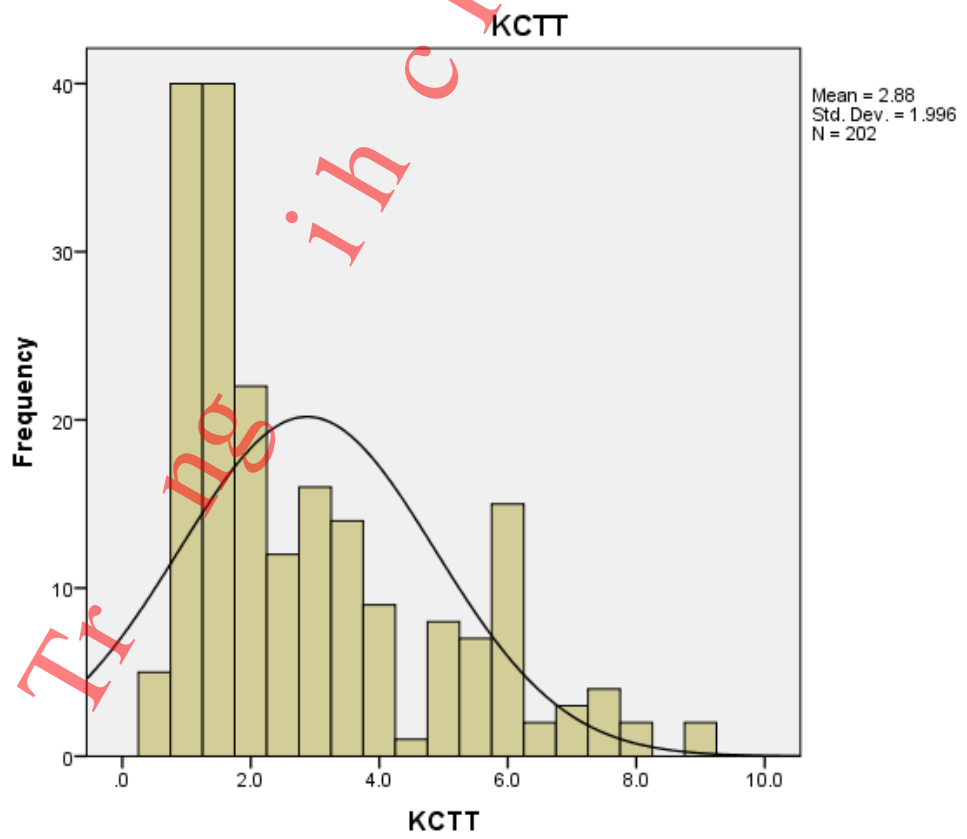
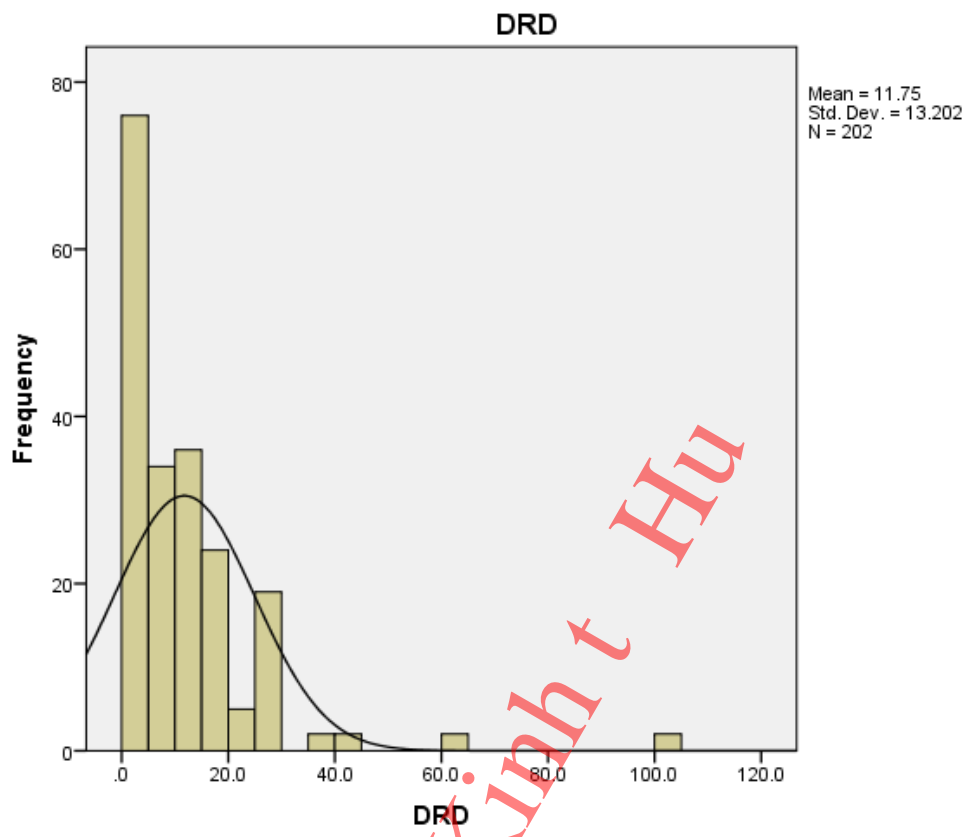
Bảng mô tả số BDS thu thập tại các Phường

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
An Cuu	24	11.9	11.9	11.9
An Dong	17	8.4	8.4	20.3
An Hoa	17	8.4	8.4	28.7
An Tay	22	10.9	10.9	39.6
Huong Long	10	5.0	5.0	44.6
Phu Binh	4	2.0	2.0	46.5
Phu Cat	4	2.0	2.0	48.5
Valid Phu Hoa	3	1.5	1.5	50.0
Phu Hoi	25	12.4	12.4	62.4
Phu Nhuan	12	5.9	5.9	68.3
Phuoc Vinh	16	7.9	7.9	76.2
Vi Da	18	8.9	8.9	85.1
Vinh Ninh	15	7.4	7.4	92.6
Xuan Phu	15	7.4	7.4	100.0
Total	202	100.0	100.0	









PHỤ LỤC 3

Correlations

		Ln_PRICE	DAT	NHA	ST	VT	DRD	KCTT
Ln_PRICE	Pearson Correlation	1	.414**	.398**	-.207**	.662**	.529**	-.417**
	Sig. (2-tailed)		.000	.000	.003	.000	.000	.000
	N	202	202	202	202	202	202	202
DAT	Pearson Correlation	.414**	1	.675**	.012	.247**	.195**	.055
	Sig. (2-tailed)	.000		.000	.863	.000	.005	.437
	N	202	202	202	202	202	202	202
NHA	Pearson Correlation	.398**	.675**	1	-.175*	.133	.175*	-.089
	Sig. (2-tailed)	.000	.000		.013	.059	.013	.208
	N	202	202	202	202	202	202	202
ST	Pearson Correlation	-.207**	.012	-.175*	1	-.183**	-.361**	.066
	Sig. (2-tailed)	.003	.863	.013		.009	.000	.350
	N	202	202	202	202	202	202	202
VT	Pearson Correlation	.662**	.247**	.133	-.183**	1	.561**	-.101
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.059	.009		.000	.154
	N	202	202	202	202	202	202	202
DRD	Pearson Correlation	.529**	.195**	.175*	-.361**	.561**	1	-.075
	Sig. (2-tailed)	.000	.005	.013	.000	.000		.288
	N	202	202	202	202	202	202	202
KCTT	Pearson Correlation	-.417**	.055	-.089	.066	-.101	-.075	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.437	.208	.350	.154	.288	
	N	202	202	202	202	202	202	202

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

PHỤ LỤC 4

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.827 ^a	.684	.674	.51921	1.681

a. Predictors: (Constant), KCTT, DAT, ST, VT, DRD, NHA

b. Dependent Variable: Ln_PRICE

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	113.569	6	18.928	70.213	.000 ^b
	Residual	52.569	195	.270		
	Total	166.138	201			

a. Dependent Variable: Ln_PRICE

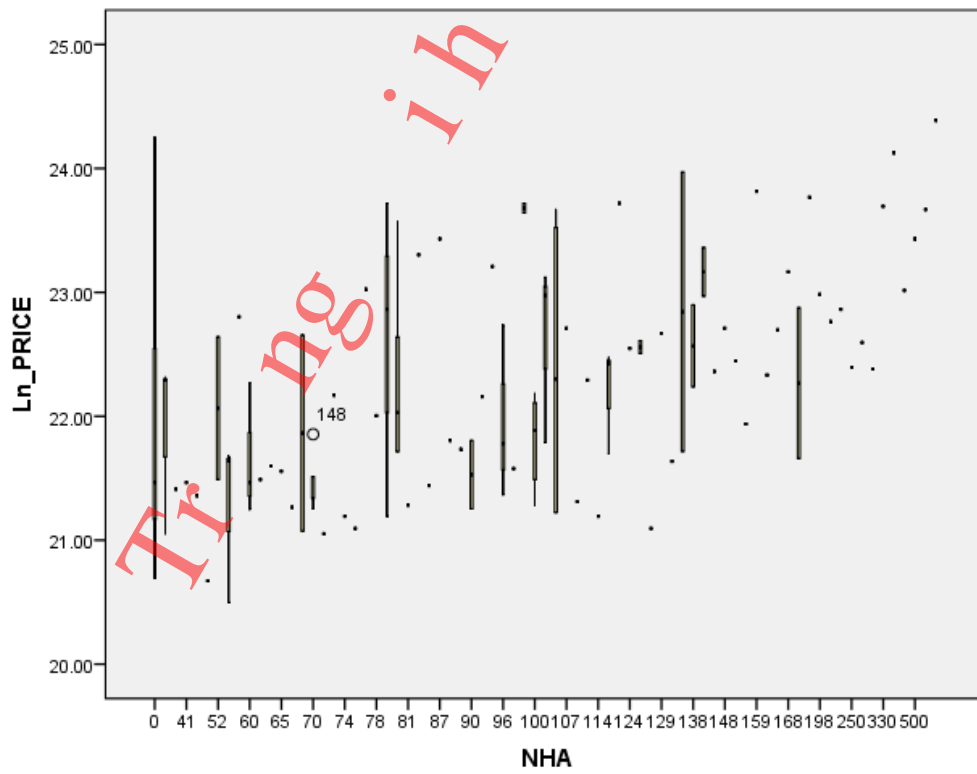
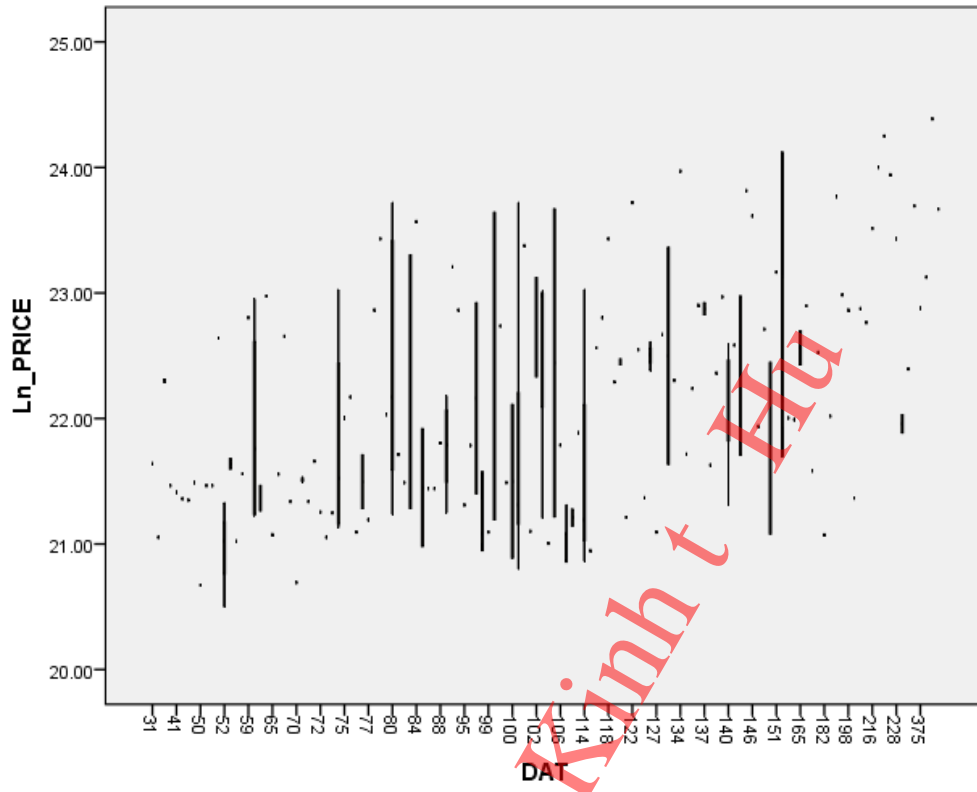
b. Predictors: (Constant), KCTT, DAT, ST, VT, DRD, NHA

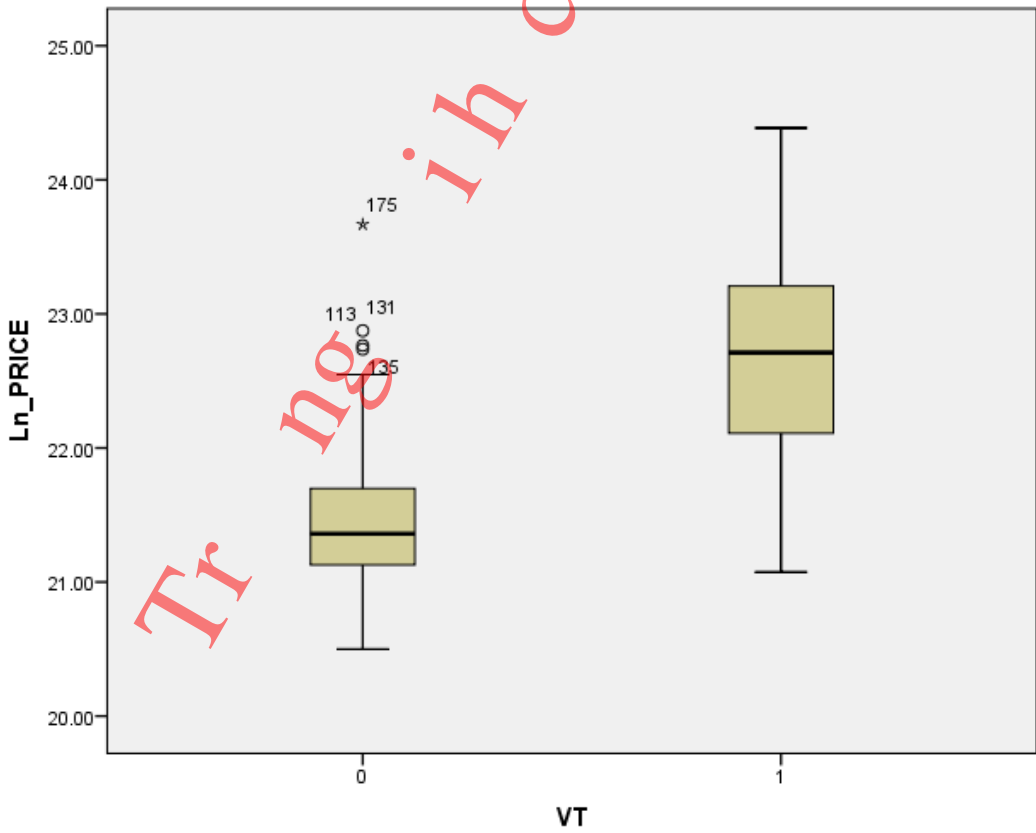
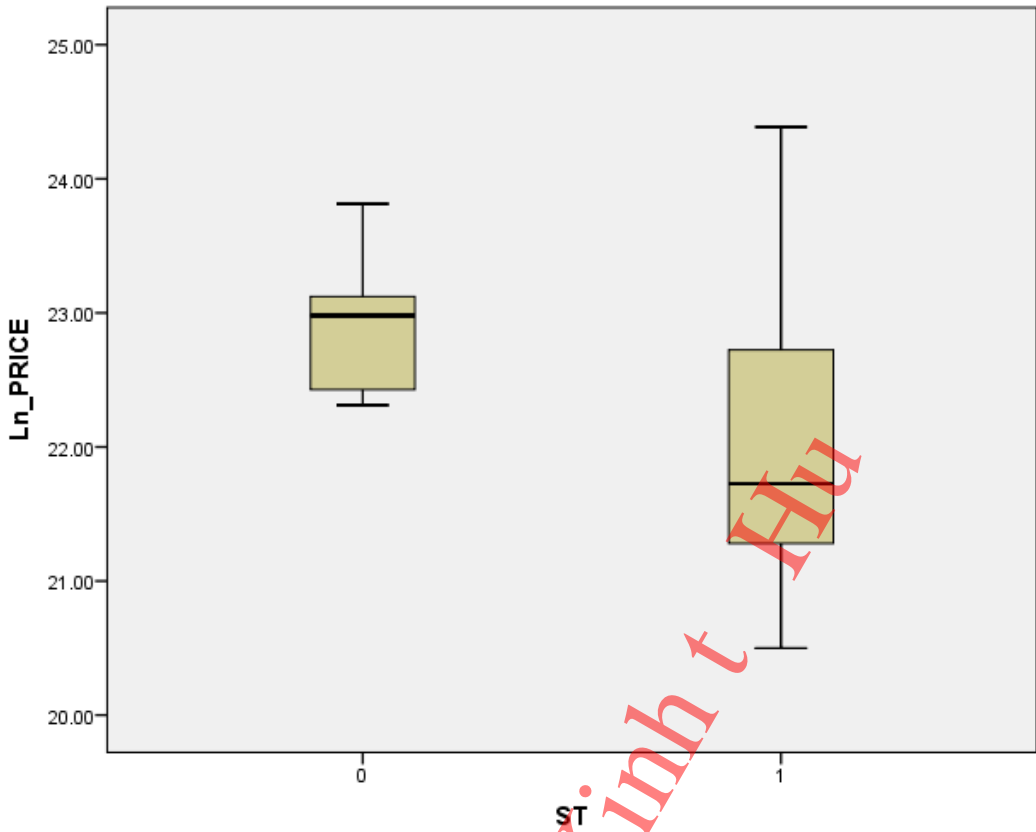
Coefficients^a

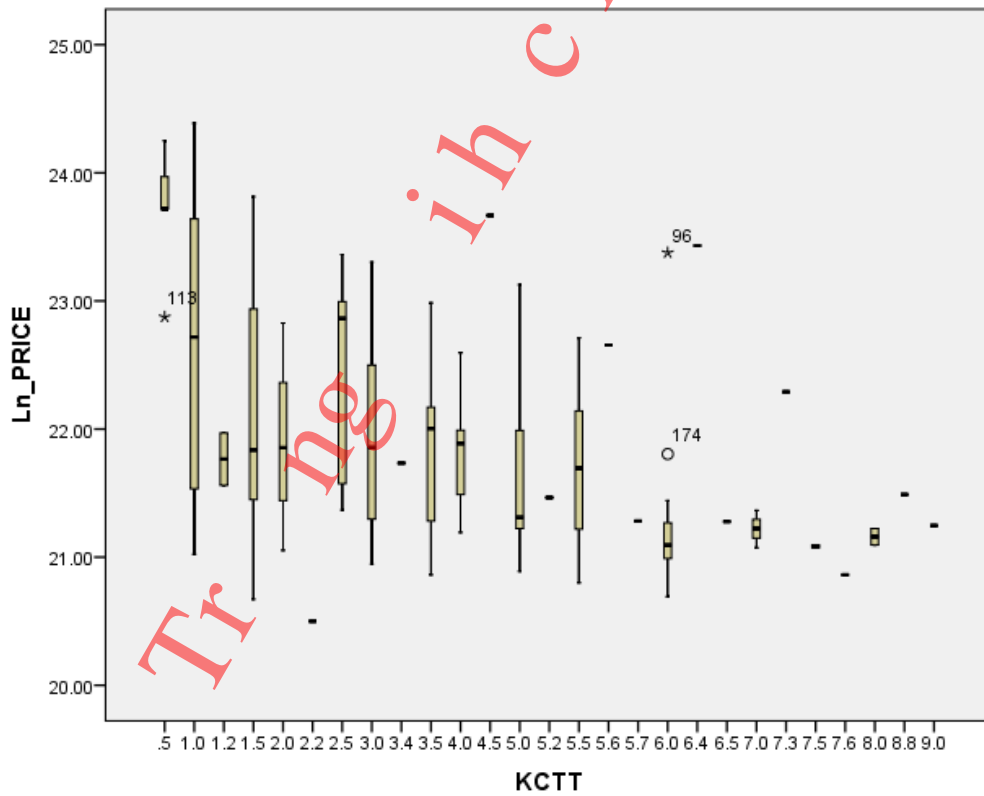
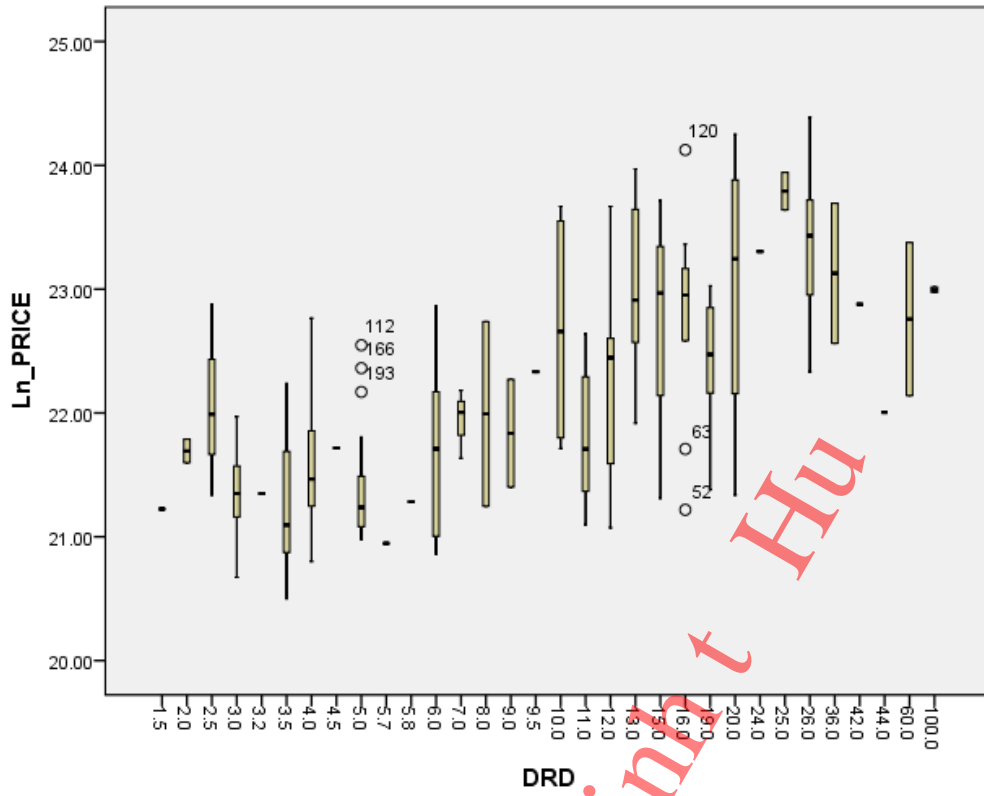
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics		
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF	
1	(Constant)	21.722	.202		107.347	.000		
	DAT	.002	.001	.187	3.204	.002	.476	2.102
	NHA	.001	.000	.146	2.534	.012	.490	2.041
	ST	-.051	.187	-.012	-.270	.787	.811	1.233
	VT	.831	.090	.458	9.188	.000	.653	1.532
	DRD	.012	.004	.179	3.470	.001	.611	1.638
	KCTT	-.161	.019	-.354	-8.579	.000	.952	1.051

a. Dependent Variable: Ln_PRICE

PHỤ LỤC 5







PHỤ LỤC 6

Thống kê mô tả 189 quan sát

	N	Min	Max	Mean	Std. Deviation	Skewness		Kurtosis	
	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Std. Error	Statistic	Std. Error
Price_Tydong	189	.8	39.0	5.849	6.4863	2.236	.177	5.740	.352
Ln_PRICE	189	20.50	24.39	22.0390	.90684	.601	.177	-.716	.352
DAT	189	31	825	114.47	75.739	5.194	.177	42.380	.352
NHA	189	0	1250	67.41	117.088	6.185	.177	56.425	.352
ST	189	0	1	.95	.224	-4.027	.177	14.365	.352
VT	189	0	1	.51	.501	-.032	.177	-2.020	.352
DRD	189	1.5	100.0	11.734	13.0964	3.806	.177	21.349	.352
KCTT	189	.5	9.0	2.874	1.9983	1.078	.177	.217	.352
Valid N (listwise)	189								

ST

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
0	10	5.3	5.3	5.3
Valid 1	179	94.7	94.7	100.0
Total	189	100.0	100.0	

VT

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
0	93	49.2	49.2	49.2
Valid 1	96	50.8	50.8	100.0
Total	189	100.0	100.0	

PHỤ LỤC 7

Correlations

		Ln_PRICE	DAT	NHA	ST	VT	DRD	KCTT
Ln_PRICE	Pearson Correlation	1	.417**	.358**	-.224**	.721**	.550**	-.430**
	Sig. (2-tailed)		.000	.000	.002	.000	.000	.000
	N	189	189	189	189	189	189	189
DAT	Pearson Correlation	.417**	1	.584**	.002	.377**	.264**	.052
	Sig. (2-tailed)	.000		.000	.973	.000	.000	.477
	N	189	189	189	189	189	189	189
NHA	Pearson Correlation	.358**	.584**	1	-.212**	.198**	.212**	-.103
	Sig. (2-tailed)	.000	.000		.003	.006	.003	.157
	N	189	189	189	189	189	189	189
ST	Pearson Correlation	-.224**	.002	-.212**	1	-.185*	-.378**	.068
	Sig. (2-tailed)	.002	.973	.003		.011	.000	.352
	N	189	189	189	189	189	189	189
VT	Pearson Correlation	.721**	.377**	.198**	-.185*	1	.562**	-.133
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.006	.011		.000	.068
	N	189	189	189	189	189	189	189
DRD	Pearson Correlation	.550**	.264**	.212**	-.378**	.562**	1	-.122
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.003	.000	.000		.095
	N	189	189	189	189	189	189	189
KCTT	Pearson Correlation	-.430**	.052	-.103	.068	-.133	-.122	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.477	.157	.352	.068	.095	
	N	189	189	189	189	189	189	189

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

PHỤ LỤC 8

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.836 ^a	.699	.691	.50436	1.536

a. Predictors: (Constant), KCTT, DAT, DRD, NHA, VT

b. Dependent Variable: Ln_PRICE

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	108.055	5	21.611	84.975	.000 ^b
	Residual	46.551	183	.254		
	Total	154.605	188			

a. Dependent Variable: Ln_PRICE

b. Predictors: (Constant), KCTT, DAT, DRD, NHA, VT

Coefficients^a

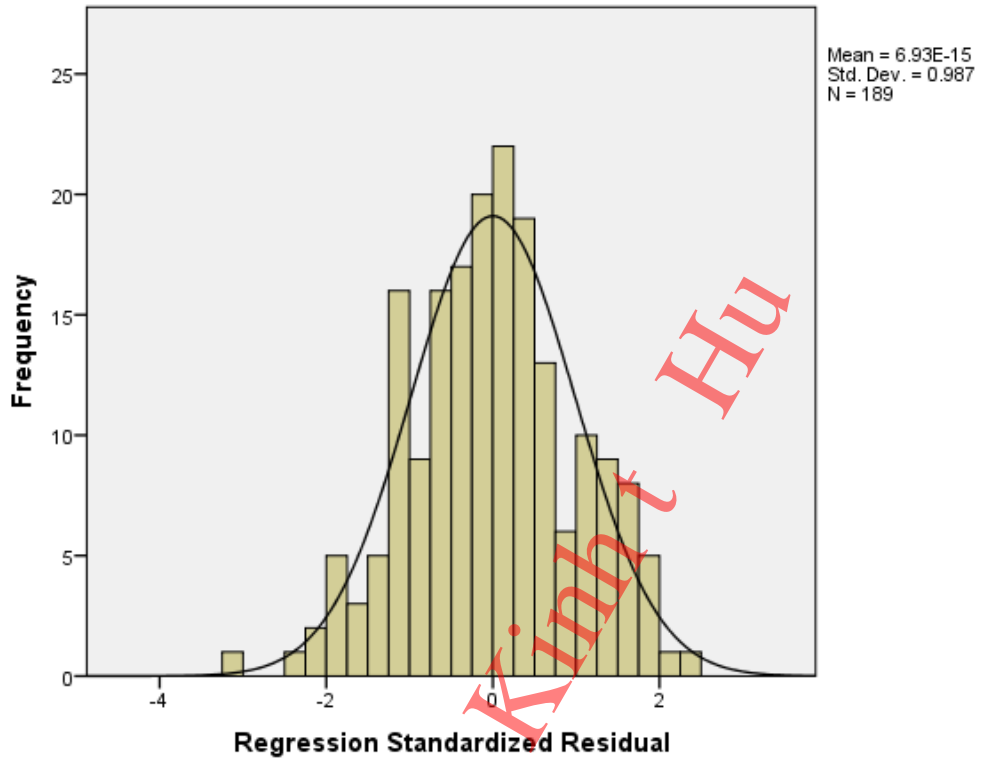
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	21.635	.089		243.575	.000	
	DAT	.002	.001	.136	2.523	.012	.566
	NHA	.001	.000	.108	2.113	.036	.633
	VT	.725	.094	.511	9.881	.000	.615
	DRD	.011	.003	.163	3.301	.001	.672
	KCTT	-.153	.019	-.338	-8.075	.000	.939

a. Dependent Variable: Ln_PRICE

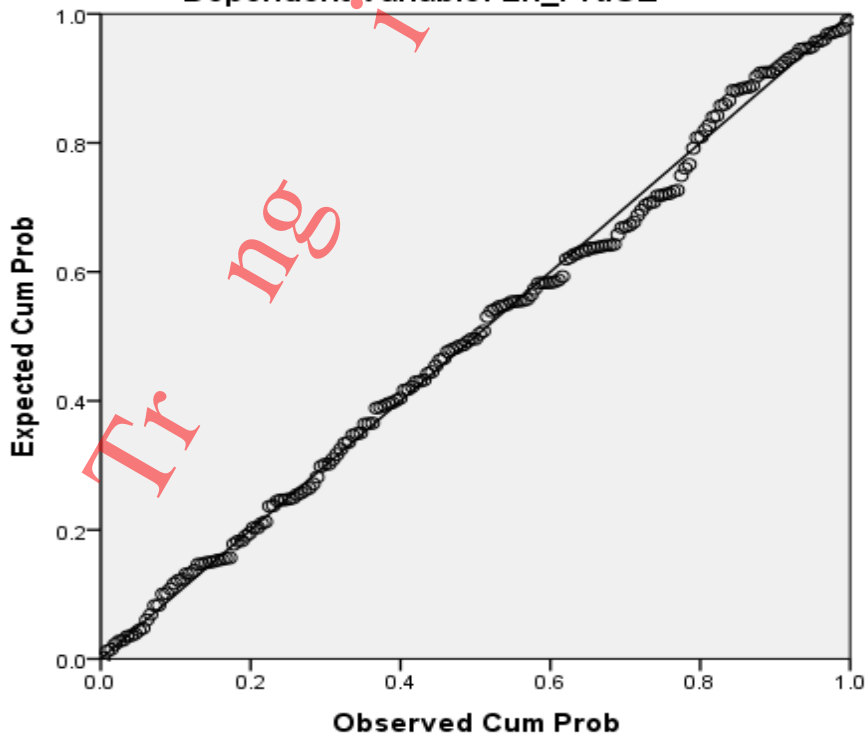
PHỤ LỤC 9

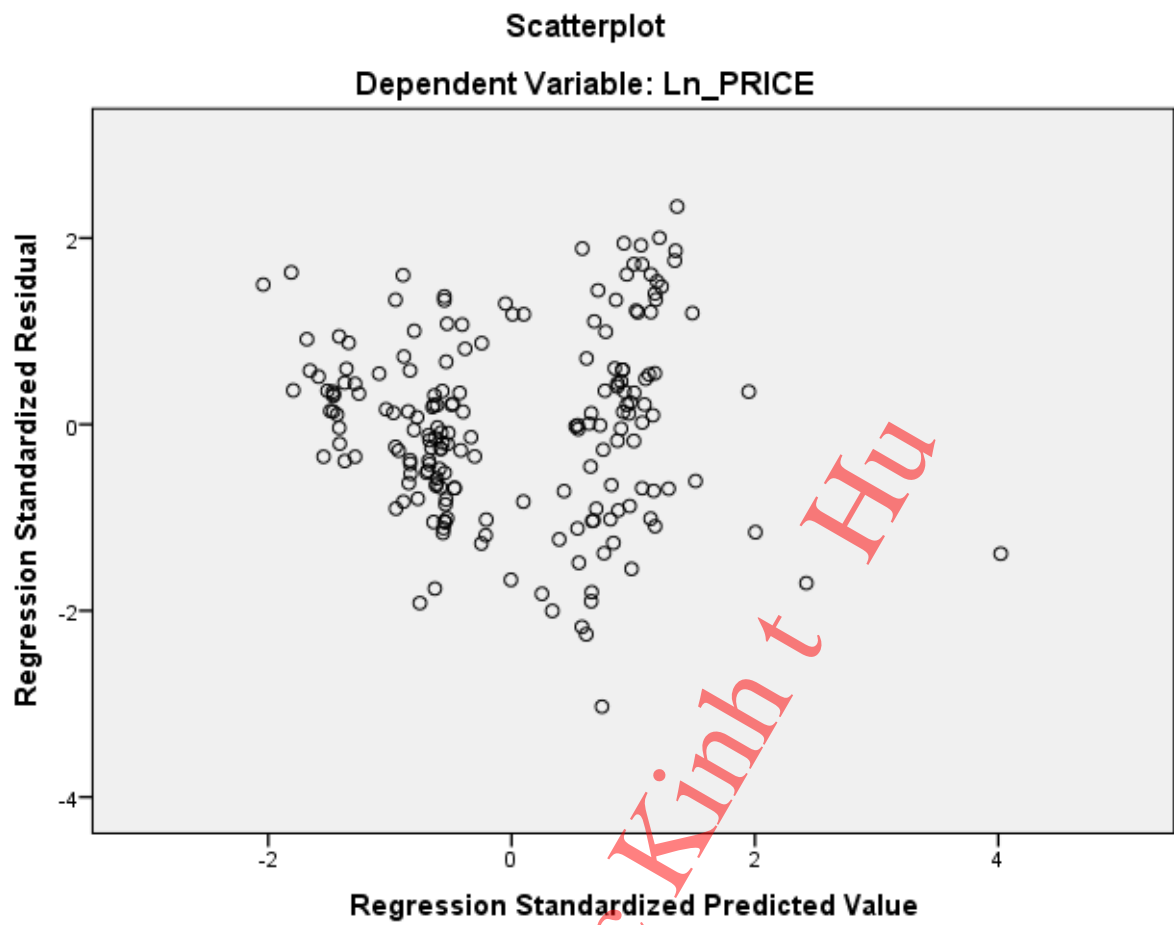
Histogram

Dependent Variable: Ln_PRICE



Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual
Dependent Variable: Ln_PRICE





PHỤ LỤC 10
Hệ số tương quan Spearman

			ABSRES	DAT	NHA	VT	DRD	KCTT
Spearman's rho	ABSRES	Correlation Coefficient	1.000	.076	.057	.358**	.257**	-.087
		Sig. (1-tailed)	.	.150	.220	.108	.113	.118
		N	189	189	189	189	189	189
		Correlation Coefficient	.076	1.000	.089	.510**	.492**	.234**
	DAT	Sig. (1-tailed)	.150	.	.113	.000	.000	.001
	N	189	189	189	189	189	189	
	NHA	Correlation Coefficient	.057	.089	1.000	.167*	.038	-.101
		Sig. (1-tailed)	.220	.113	.	.011	.302	.083
		N	189	189	189	189	189	189
		Correlation Coefficient	.358**	.510**	.167*	1.000	.794**	-.112
	VT	Sig. (1-tailed)	.108	.000	.011	.	.000	.062
	N	189	189	189	189	189	189	
	DRD	Correlation Coefficient	.257**	.492**	.038	.794**	1.000	-.091
		Sig. (1-tailed)	.113	.000	.302	.000	.	.105
		N	189	189	189	189	189	189
		Correlation Coefficient	-.087	.234**	-.101	-.112	-.091	1.000
	KCTT	Sig. (1-tailed)	.118	.001	.083	.062	.105	.
	N	189	189	189	189	189	189	