

NGHIÊN CỨU CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ HẠNG A TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN NAM TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đào Văn Khánh

Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

Tóm tắt

Nghiên cứu này được thực hiện nhằm xác định các nhân tố ảnh hưởng đến giá bán căn hộ chung cư hạng A trên địa bàn quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội trong giai đoạn từ năm 2020 đến 2022. Kết quả điều tra trực tiếp 350 cư dân đang sinh sống trong các dự án chung cư hạng A trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm vào tháng 6/2023, dựa vào phương pháp phân tích hồi quy đa biến, cho thấy có 6 nhân tố ảnh hưởng đến giá bán căn hộ chung cư cao cấp tại quận Nam Từ Liêm đều có ý nghĩa thống kê, gồm: Năng lực của chủ đầu tư, vị trí điểm, môi trường xung quanh, đặc điểm vật lý của chung cư, chất lượng dịch vụ, tình hình thị trường. Các nhân tố này tác động đến giá bán căn hộ chung cư hạng A trên địa bàn quận Nam Từ Liêm. Nghiên cứu đem lại ý nghĩa và thực tiễn cho các công ty, doanh nghiệp bất động sản trong việc xây dựng các chính sách phù hợp phục vụ trong công tác kinh doanh bất động sản.

Từ khóa: Giá căn hộ; Nhân tố ảnh hưởng; Chung cư hạng A; Quận Nam Từ Liêm.

Abstract

Analysis of factors affecting the selling price of apartments grade A in Nam Tu Liem district, Hanoi

This study was conducted to determine the factors affecting the selling price of grade A apartments in Nam Tu Liem district, Hanoi in the period from 2020 to 2022. Direct survey results. 350 residents are living in grade A apartment projects in Bac Tu Liem district in June 2023, based on multivariate regression analysis, showing that there are 6 factors affecting the selling price of apartments. All high-class apartment buildings in Nam Tu Liem district are statistically significant, including: Investor's capacity, point location, ambient environment, physical characteristics of the apartment, service quality, market situation. These factors affect the selling price of grade A apartments in Nam Tu Liem district. The study brings meaning and practice to real estate companies and businesses in developing appropriate policies for the real estate business.

Keywords: Price of apartments; Influencing factors; Apartments grade A; Nam Tu Liem district.

1. Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản (BDS) có vai trò rất quan trọng đối với tất cả các quốc gia trên thế giới và với Việt Nam. Trong đó phân khúc chung cư hạng A (chung cư cao cấp) là mô hình nhà ở tập chung có

chất lượng sống đạt tiêu chuẩn cao phục vụ nhu cầu ở của bộ phận người có thu nhập cao ngày càng trở lên cấp thiết. Nằm tại khu vực phía Tây của thành phố Hà Nội, quận Nam Từ Liêm bao gồm 10 phường trực thuộc là Xuân Phương, Trung Văn,

Nghiên cứu

Phuong Canh, Tây Mỗ, Phú Đô, Mỹ Đình 1, Mỹ Đình 2, Mễ Trì, Đại Mỗ và Cầu Diễn. Không chỉ sở hữu vị trí tiếp giáp với nhiều quận huyện của Thủ đô, Nam Từ Liêm còn thừa hưởng nhiều ưu thế nổi trội khiến thị trường BĐS khu vực này dậy sóng trong vài năm trở lại đây. Với định hướng phát triển thành một đô thị hiện đại, văn minh, Nam Từ Liêm cũng là một cửa ngõ quan trọng trong việc giao thương với các quận nội đô và huyện ngoại thành. Ở vị trí thuận lợi như hiện tại, các hoạt động BĐS sẽ còn phát triển hơn nữa trong tương lai [14].

Tiềm năng của quận Nam Từ Liêm khi khu vực này đang trở thành một trong những động lực tăng trưởng chính trong bức tranh toàn cảnh thị trường BĐS Hà Nội. Theo báo cáo quý I/2023 của Savills Việt Nam, khu vực phía Tây tiếp tục dẫn đầu về nguồn cầu và số lượng giao dịch, được coi là khu vực trung tâm mới với cơ sở vật chất hiện đại. Các quận Nam Từ Liêm chiếm 46 % nguồn cung sơ cấp và 51 % số căn bán được trong quý [14].

Mục đích nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến giá bán căn hộ chung cư hạng A trên địa bàn quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Từ đó, đề xuất các giải pháp gia tăng lợi ích cho các bên liên quan đến thị trường BĐS khoa học, phù hợp với tình hình thực tế và mục tiêu kinh doanh là hết sức có ý nghĩa nhằm góp phần từng bước hoàn thiện công tác xác định giá BĐS và quản lý đất đai khu vực nghiên cứu.

2. Tổng quan nghiên cứu và phương pháp nghiên cứu

2.1. Tổng quan nghiên cứu và mô hình nghiên cứu đề xuất

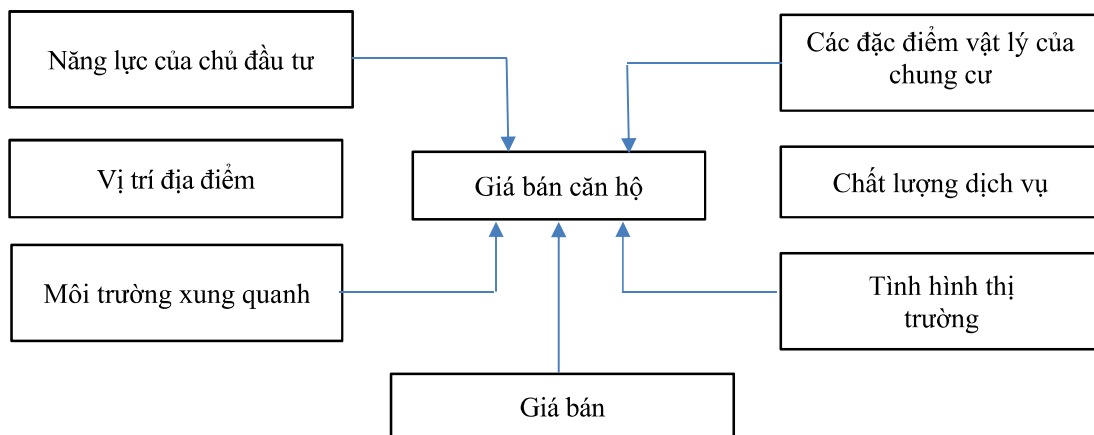
Trên thế giới đã có các công trình nghiên cứu về các nhân tố ảnh hưởng

đến giá BĐS và nhà chung cư, như của Muhamad và cộng sự (2016) đã đánh giá các đặc tính về xây dựng, vị trí, khu phố có ảnh hưởng đến giá nhà ở tại Malaysia [7]. Môi trường xung quanh, cả nhân tố xã hội và vật lý đều ảnh hưởng đến giá căn hộ. Ví dụ, gần đường giao thông và các nơi ồn ào, mức độ ô nhiễm làm giảm giá tài sản, trong khi cảnh đẹp và tình trạng kinh tế - xã hội cao của môi trường xung quanh làm tăng giá (Yizhak, Portnov và Meron, 2003) [10]. Các nhân tố quan trọng bao gồm các dữ liệu về vật lý, môi trường và vị trí của BĐS. Trong các công trình nghiên cứu, người ta gộp các biến số của BĐS thành ba nhóm chính gồm: Các biến số vật lý, các biến số môi trường xung quanh và các biến số vị trí (Ozdilek và cộng sự, 2002) [9]. Selim (2008), với mô hình Hedonic đã chỉ ra các yếu tố quyết định giá nhà ở Thổ Nhĩ Kỳ là loại nhà, loại công trình, số phòng, diện tích nhà và các biến số cấu trúc khác [8]. Filiz Ersoz (2018) cũng dựa trên mô hình Hedonic cho rằng quy mô, khoảng cách đến trung tâm thành phố, mức độ phổ biến và tuổi của tòa nhà ảnh hưởng đến giá cả căn hộ ở Thổ Nhĩ Kỳ [6].

Tại Việt Nam, có một số tác giả nghiên cứu các công trình về các nhân tố ảnh hưởng đến giá BĐS như Phạm Đức Trung và Nguyễn Gia Trung Quân (2019) trong nghiên cứu “Các yếu tố ảnh hưởng đến giá BĐS thành phố Hồ Chí Minh” nhấn mạnh vị trí của BĐS có tác động dương đến giá BĐS [3]. Nguyễn Tuấn Anh (2018) đã nghiên cứu các nhân tố tài chính và phi tài chính ảnh hưởng tới việc lựa chọn mua nhà ở giá thấp và trung bình [1]. Nghiên cứu đã phân tích và so sánh các yếu tố tài chính và phi tài chính

tác động tới quyết định lựa chọn mua nhà ở xã hội và nhà ở thương mại trung bình thấp. Các nghiên cứu đã chỉ ra rằng vấn đề giá cả và vị trí nơi ở có vai trò đặc biệt quan trọng khi quyết định mua nhà ở xã hội; Đánh giá yếu tố tài chính cao hơn, nhưng đánh giá ảnh hưởng của vị trí thấp hơn so với nhóm mua nhà ở thương mại trung bình thấp [1]. Nguyễn Hữu Cường (2020) khi nghiên cứu nhân tố ảnh hưởng giá bán Hà Nội với phân khúc cao cấp đã

chỉ ra 5 nhân tố ảnh hưởng là: Đặc điểm vật lý của căn hộ, vị trí căn hộ, môi trường xung quanh, chất lượng dịch vụ và quản lý tòa nhà, đặc điểm nhân khẩu của khách hàng, đặc điểm của chủ đầu tư [2]. Từ kết quả của những nghiên cứu trên, dựa vào mô hình Hedonic, tác giả đã kế thừa các nhân tố liên quan đến thuộc tính tòa nhà và căn hộ như vị trí, đặc tính, chất lượng dịch vụ, năng lực chủ đầu tư để đưa vào mô hình nghiên cứu.



Hình 1: Mô hình nghiên cứu đề xuất

2.2. Phương pháp nghiên cứu

2.2.1. Phương pháp phân tích hồi quy tuyến tính đa biến

Để kiểm định mô hình nghiên cứu, các phương pháp phân tích được sử dụng như sau: Kiểm định độ tin cậy của thang đo bằng hệ số Cronbach's Alpha, phân tích nhân tố khám phá (EFA) và phân tích hồi quy đa biến.

2.2.2. Phương pháp thu thập số liệu

Nghiên cứu tham khảo về biểu đo lường các nhân tố ảnh hưởng đến giá bán căn hộ để xây dựng bảng hỏi điều tra. Bảng hỏi được thiết kế bao gồm 3 phần: Thông tin cá nhân, các nhân tố ảnh hưởng và giá bán. Biểu đo lường bao gồm 30 biến quan sát thuộc 6 biến độc lập và 01 biến phụ

thuộc chính được mã hóa (Bảng 1). Các thang đo để đánh giá các biến quan sát đều ở dạng thang đo Likert 5 mức độ, với quy ước ý kiến đánh giá của cá nhân được khảo sát về mức độ ảnh hưởng của từng nhân tố đến giá bán tương ứng với các mức: 1 = Rất yếu; 2 = Yếu; 3 = Trung bình; 4 = Mạnh; 5 = Rất mạnh. Phiếu khảo sát được phát trực tiếp đến các cư dân đang sinh sống trong các dự án chung cư trên địa bàn quận Nam Từ Liêm là: Imperia Smart City, Vinhomes Skylake, Vinhomes Green Bay, Vinhomes West Point, Vinhomes Gardenia, Mỹ Đình Pearl, Thăng Long Number One (trung bình mỗi tòa phát 50 phiếu điều tra). Số lượng phiếu phát ra và thu về là 350 phiếu được đưa vào phần mềm SPSS 22 để phân tích.

Nghiên cứu

3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

3.1. Giới thiệu về địa bàn nghiên cứu

Quận Nam Từ Liêm có 10 đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc, bao gồm 10 phường: Cầu Diễn, Mỹ Đình 1, Mỹ Đình 2, Phú Đô, Mễ Trì, Trung Văn, Đại Mỗ, Tây Mỗ, Phương Canh, Xuân Phương có diện tích tự nhiên là 3.218,78

ha, dân số 269.076 người. Quận Nam Từ Liêm là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hoá của thành phố Hà Nội, địa hình thuận lợi để giao lưu kinh tế, trao đổi, buôn bán hàng hoá với các trung tâm kinh tế. Nền kinh tế của quận Nam Từ Liêm trong những năm gần đây có tốc độ phát triển kinh tế nhanh [13].

3.2. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá bán căn hộ chung cư hạng A trên địa bàn quận Nam Từ Liêm

Bảng 1. Các nhân tố ảnh hưởng đến giá bán căn hộ chung cư hạng A trên địa bàn quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Các nhân tố	Biến quan sát	Nội dung
Năng lực của chủ đầu tư (NL)	NL1	Vị thế và uy tín của chủ đầu tư
	NL2	Hình ảnh và thương hiệu của chủ đầu tư
	NL3	Năng lực và kinh nghiệm của chủ đầu tư
	NL4	Chiến lược truyền thông và marketing
	NL5	Tiềm năng tài chính của chủ đầu tư
Vị trí địa điểm (VT)	VT1	Khoảng cách tới trường học; Mẫu giáo
	VT2	Khoảng cách tới bệnh viện
	VT3	Khoảng cách tới trung tâm mua sắm
	VT4	Khoảng cách tới khu giải trí, thể thao
	VT5	Khoảng cách tới nơi làm việc
Môi trường xung quanh (MT)	MT1	Khuôn viên có vườn cây, cờ vườn
	MT2	Chất lượng không khí
	MT3	Tiếng ồn
	MT4	Độ rộng đường và phố
	MT5	Hệ thống cấp, thoát nước
Các đặc điểm vật lý của chung cư (VL)	VL1	Diện tích kết cấu
	VL2	Tuổi thọ vật lý
	VL3	Số lượng căn hộ trên mặt bằng sàn của tầng
	VL4	Kích cỡ bếp, phòng ăn và phòng khách
	VL5	Số lượng phòng ngủ và cỡ phòng ngủ
Chất lượng dịch vụ do ban quản lý chung cư cung cấp (CL)	CL1	Cung cấp các dịch vụ như cam kết với cư dân
	CL2	Khả năng đáp ứng và xử lý kịp thời các vấn đề của cư dân
	CL3	Tính chuyên nghiệp và lịch sự của nhân viên
	CL4	Sự tiện lợi của giờ giấc hoạt động
Tình hình thị trường (TT)	TT1	Số lượng dự án trên địa bàn tính
	TT2	Nhu cầu về nhà ở của các chuyên gia nước ngoài
	TT3	Nhu cầu đầu tư
Giá bán (GB)	GB1	Giá bán BĐS và chi phí
	GB2	Giá cả và khả năng cạnh tranh
	GB3	Giá cả và sức mua của khách hàng

Nguồn: Tổng hợp và đề xuất của tác giả từ tổng quan nghiên cứu

3.3. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá bán căn hộ chung cư hạng A trên địa bàn quận Nam Từ Liêm

3.3.1. Thống kê mô tả mẫu

Với 350 phiếu thu được, mẫu quan sát gồm có 59,2 % là nữ, 40,8 % là nam, về tiêu chí thu nhập hàng tháng: “Dưới 7 triệu đồng” chiếm 10,13 %, “Từ 7 triệu đến dưới 15 triệu đồng” chiếm 25,50 %, “Từ 15 triệu đến dưới 40 triệu đồng” chiếm 45,56 % và “Từ 40 triệu đồng trở lên” chiếm 18,81 %.

3.3.2. Kiểm nghiệm độ tin cậy thang đo Cronbach’s Alpha

Số liệu được đưa vào phần mềm SPSS 22, kiểm nghiệm độ tin cậy thang đo cho từng nhân tố được tiến hành, sau khi kiểm định cả 30 biến quan sát đều thỏa mãn điều kiện hệ số tương quan biến tổng Corrected Item - Total Correlation > 0,3 và hệ số Cronbach’s Alpha ≥ 0,6 [4], để tiến hành các phân tích tiếp theo, kết quả thể hiện ở Bảng 2.

Bảng 2. Kết quả kiểm định độ tin cậy các thang đo

Nhân tố	Biến quan sát	Hệ số tương quan biến tổng	Hệ số Cronbach’s Alpha sau khi loại bỏ biến quan sát	Hệ số Cronbach’s Alpha
Năng lực của chủ đầu tư (NL)	NL1	.704	.880	0.824
	NL2	.767	.867	
	NL3	.786	.862	
	NL4	.691	.885	
	NL5	.760	.868	
Môi trường xung quanh (MT)	MT1	.683	.727	0.658
	MT2	.695	.734	
	MT3	.591	.628	
	MT4	.601	.654	
	MT5	.525	.627	
Vị trí địa điểm (VT)	VT1	.733	.835	0.897
	VT2	.627	.854	
	VT3	.775	.828	
	VT4	.737	.834	
	VT5	.768	.829	
Các đặc điểm hữu hình vật lý của chung cư (VL)	VL1	.613	.794	0.869
	VL2	.577	.809	
	VL3	.686	.797	
	VL4	.588	.809	
	VL5	.564	.811	
Chất lượng dịch vụ do ban quản lý chung cư cung cấp (CL)	CL1	.554	.627	0.698
	CL2	.568	.618	
	CL3	.532	.630	
	CL4	.590	.742	
Tình hình thị trường (TT)	TT1	.674	.702	0.724
	TT2	.611	.643	
	TT3	.679	.708	

Nghiên cứu

Nhân tố	Biến quan sát	Hệ số tương quan biến tổng	Hệ số Cronbach's Alpha sau khi loại bỏ biến quan sát	Hệ số Cronbach's Alpha
Giá bán (GB)	GB1	.841	.881	0.903
	GB2	.835	.872	
	GB3	.820	.845	

Nguồn: Kết quả xử lý dữ liệu từ SPSS 22

Bảng 3. Kiểm định KMO

KMO and Bartlett's Test		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy		.891
Bartlett's Test of Sphericity	Approx, Chi-Square	5586.226
	df	387
	Sig	.000

Nguồn: Kết quả xử lý dữ liệu từ SPSS 22

3.3.3. Phân tích nhân tố EFA

Sau khi phân tích thang đo các nhân tố, 27 biến quan sát thuộc 6 biến độc lập được đưa vào kiểm định KMO và Bartlett's Test và phân tích nhân tố EFA.

Bảng 4. Phân tích nhân tố EFA

Nhân tố	Biến quan sát	Rotated Component Matrix ^a					
		Component					
		1	2	3	4	5	6
Năng lực của chủ đầu tư (NL)	NL2	.835					
	NL3	.798					
	NL1	.762					
	NL5	.736					
	NL4	.696					
Môi trường xung quanh (MT)	MT3		.728				
	MT5		.715				
	MT1		.687				
	MT4		.705				
	MT2		.633				
Vị trí địa điểm (VT)	VT3			.864			
	VT5			.845			
	VT1			.837			
	VT4			.785			
	VT2			.763			
Các đặc điểm hữu hình vật lý của chung cư (VL)	VL2				.832		
	VL4				.826		
	VL1				.767		
	VL5				.743		
	VL3				.615		
Chất lượng dịch vụ do ban quản lý chung cư cung cấp (CL)	CL2					.836	
	CL1					.817	
	CL3					.792	
	CL4					.791	

Nhân tố	Rotated Component Matrix ^a						
	Biến quan sát	Component					
		1	2	3	4	5	6
Tình hình thị trường (TT)	TT2						.802
	TT1						.793
	TT3						.773
Eigenvalues		8.825	3.396	2.184	1.987	1.512	1.263
Cumulative %		34.613	47.231	55.206	62.518	68.103	72.507
Extraction Method: Principal Component Analysis, Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization,							
a, Rotation converged in 6 iterations,							

Theo kết quả phân tích ở Bảng 4 ta có: $0,5 \leq KMO = 0,891 \leq 1$ thì phân tích nhân tố là thích hợp, Kiểm định Bartlett có ý nghĩa thống kê ($Sig \leq 0,05$) do đó các biến quan sát có tương quan với nhau trong tổng thể. Ở Bảng 5, chạy EFA với 6 phép xoay, thang đo được chấp nhận khi tổng phương sai trích là $72,507\% \geq 50\%$,

hệ số Eigenvalue đại diện cho phần biến thiên được giải thích bởi mỗi nhân tố, hệ số này có giá trị là $1,263 \geq 1$, đồng thời kết quả phân tích nhân tố (EFA), Hệ số tải nhân tố (Factor Loading) đều lớn hơn 0,5 nên các biến quan sát đều có ý nghĩa trong các nhân tố, phù hợp đưa vào phân tích tiếp theo.

Bảng 5. Kiểm định KMO và phân tích EFA của nhân tố Giá bán GB

Giá bán (GB)	KMO and Bartlett's Test	
		Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy,
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	218.852
	df	3
	Sig	.000
Rotated Component Matrix^a	a, Only one component was extracted, The solution cannot be rotated,	

Nguồn: Kết quả xử lý dữ liệu từ SPSS

3.3.4. Phân tích hồi quy đa biến

Xuất phát từ giả thuyết ban đầu về những nhân tố ảnh hưởng đến giá bán và sau khi tiến hành xong phân tích EFA rút trích được 6 nhân tố độc lập (Bảng 6), bài viết xây dựng mô hình hồi quy tuyến tính như sau:

$$GBCHCC = \beta_0 + \beta_1 VT + \beta_2 VL + \beta_3 CL + \beta_4 MT + \beta_5 NL + \beta_6 TT + \epsilon_i$$

Trong đó: GB: Biến phụ thuộc; Giá bán X1 → X6: Biến độc lập là 6 nhân tố ảnh hưởng đến giá bán $\beta_0, \beta_1 - \beta_6$; ϵ_i : Hằng số, hệ số hồi quy và sai số ngẫu

nhiên, nghiên cứu đưa 6 nhân tố độc lập vào tiến hành phân tích đánh giá độ phù hợp của mô hình theo R² hiệu chỉnh, kiểm định ANOVA và có kết quả mô hình hồi quy đa biến tổng thể như Bảng 6. Phương pháp Enter được sử dụng để phân tích hồi quy các nhân tố ảnh hưởng đến giá bán ở quận Nam Từ Liêm, với 6 nhân tố của thang đo được đưa vào phân tích. Từ Bảng 6 kết quả đánh giá mức độ phù hợp của mô hình: Ta có R² hiệu chỉnh là 0,813 cho biết các biến độc lập giải thích được 81,3 % sự biến thiên của biến phụ thuộc, còn 18,7 % còn lại được giải thích bởi các

Nghiên cứu

biến khác và sai số ngẫu nhiên. Kết quả phân tích ANOVA kiểm định F có ý nghĩa thống kê, do đó mô hình tuyến tính xây dựng được phù hợp với tổng thể. Phân tích hồi quy tổng thể cho kết quả hệ số VIF < 2 khá tốt, cho thấy không có hiện tượng đa cộng tuyến, kết quả phân tích hồi quy là đáng tin cậy.

Phương trình hồi quy đối với các biến đã được chuẩn hoá được lấy từ bảng có ý nghĩa các hệ số hồi quy riêng phần trong mô hình - Coefficientsa có dạng như sau:

$$GBCHCC = 0,266 + 0,391 VT + 0,335 VL + 0,259 CL + 0,084 MT + 0,078 NL + 0,057TT$$

Bảng 6. Đánh giá độ phù hợp của mô hình, kiểm định ANOVA và kết quả hồi quy đa biến

Model Summary							
Model	R	R Square		Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate		
1	.901a	.818		.813	.27938		
a, Dependent Variable: GB							
b, Predictors: (Constant), TT, CL, VT, TC, NL, DT							
ANOVA							
Model		Sum of Squares		df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	102,348		6	18,135	238,945	,000 ^b
	Residual	24,753		345	,087		
	Total	127,816		356			
Coefficientsa							
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1 (Constant)	,266	,135		1,993	,040		
NL	,078	,034	,083	2,915	,014	,769	1,425
MT	,084	,035	,095	3,056	,001	,773	1,473
VT	,391	,046	,401	12,031	,000	,536	1,998
VL	,335	,039	,398	12,968	,000	,572	1,915
CL	,259	,037	,287	8,493	,000	,547	1,872
TT	,057	,026	,076	2,608	,025	,945	1,136

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu từ SPSS

3.3.5. Thảo luận kết quả nghiên cứu

Kết quả phân tích hồi quy tại Bảng 6 cho thấy với mức ý nghĩa 5 % (Sig < 0,05) cả 6 nhân tố khảo sát: Năng lực của chủ đầu tư; Môi trường xung quanh; Vị trí địa điểm; Các đặc điểm hữu hình vật lý của chung cư; Chất lượng dịch vụ do ban quản lý chung cư cung cấp; Tình hình thị trường đều có ý nghĩa thống kê. Qua kết

quả khảo sát cho thấy, 6 nhân tố đều có hệ số góc dương có nghĩa là cả 6 nhân tố này đều có ảnh hưởng thuận chiều đến giá bán căn hộ chung cư cao cấp và có ý nghĩa thống kê.

Nhân tố vị trí địa điểm của chung cư ảnh hưởng lớn nhất đến giá bán căn hộ chung cư cao cấp với hệ số Beta là 0,391 nguyên nhân là do người dân thuận lợi cho

việc đi lại tới các trung tâm, trường học và bệnh viện, nơi làm việc. Các nghiên cứu nước ngoài cũng đã có kết luận đồng thuận. Cetintahra và cộng sự (2011) dựa trên mô hình Hedonic đã chỉ ra rằng: Vị trí, diện tích, hình thức, đặc điểm, môi trường, thiên nhiên, năng lực của chủ đầu tư có ảnh hưởng đến giá thuê căn hộ và giá nhà tại Thổ Nhĩ Kỳ và Malaysia [11]. Theo nghiên cứu của Tze, S. O. (2013) thì nhà đất ngay trung tâm thành phố lớn, dân cư đông đúc, cuộc sống hiện đại chắc chắn sẽ có giá cao hơn các bất động sản tương tự nhưng nằm ở khu vực ngoại thành [12].

Nhân tố đặc điểm vật lý của chung cư cũng ảnh hưởng tương đối cao với hệ số Beta là 0,335 vì chất lượng kết cấu, tuổi thọ vật lý đã được kiểm định chất lượng. Chất lượng thiết kế đẳng cấp cao sẽ mang lại không gian sống trong căn hộ chung cư cao cấp (CCCC) sự thoải mái và tiện dụng khi sinh hoạt.

Nhân tố chất lượng dịch vụ với hệ số Beta là 0,259 (bao gồm: Cung cấp các dịch vụ đã cam kết với cư dân; Khả năng đáp ứng và xử lý kịp thời các vấn đề của cư dân; Tính chuyên nghiệp và lịch sự của nhân viên) cũng là nhân tố tác động mạnh đến giá bán căn hộ CCCC. Nguyên nhân là do các mẫu khảo sát lấy ý kiến của những cư dân đang sống tại đây, chính vì vậy vấn đề này có ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng cuộc sống, học tập và làm việc của mỗi cá nhân và gia đình của chủ căn hộ. Kết quả này cũng đồng nhất với nghiên cứu của Nguyễn Hữu Cường (2020), Muhamad Hilmi và cộng sự (2016) [2, 7]; Khi cho rằng các nhân tố ảnh hưởng tới quyết định mua nhà và sự thỏa mãn của khách hàng có nhân tố chất lượng quản lý và dịch vụ đi kèm.

Nhân tố môi trường xung quanh với hệ số Beta là 0,084 cũng tác động đến cảm nhận về nơi ở trong tương lai. Nhiều dự án CCCC phải dùng chung cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã lạc hậu và quá tải nên không thoát được nước thải và nước mặt gây ngập lụt lâu dài; Thiếu nước sạch và chất lượng nước không đảm bảo cho sức khỏe của con người. Ít có các công trình công ích xung quanh khu vực dự án chung cư mặc dù chủ đầu tư (CĐT) rất quan tâm đầu tư cảnh quan nhân tạo và nhiều hạng mục vui chơi giải trí để đáp ứng chất lượng sống cho cư dân nhưng lại bị bủa vây bởi nhiều bất cập ngay từ phía ngoài hàng rào dự án.

Nhân tố về năng lực CĐT với hệ số Beta là 0,078 là yếu tố có sức ảnh hưởng đến cảm nhận của khách hàng về giá bán chung cư cao cấp. CĐT có thương hiệu lớn, có tiềm năng tài chính mạnh, có nhiều kinh nghiệm và có tầm nhìn xa về hoạch định chiến lược đầu tư kinh doanh về nhà ở sẽ mang đến cho khách hàng niềm tin về nhiều giá trị phái sinh liên quan đến giá bán CCCC. CĐT uy tín luôn tạo cảm giác cho khách hàng tâm lý an toàn khi đầu tư bất động sản (BDS) hơn là những CĐT yếu về tài chính, ít kinh nghiệm chuyên ngành về BDS. CĐT có thương hiệu sẽ không phải thế chấp tài sản mà chỉ cần tín chấp cũng có thể vay được tiền ngân hàng và khách hàng cũng dễ dàng thế chấp tài sản để vay ngân hàng.

Nhân tố tình hình thị trường với hệ số Beta là 0,057 (bao gồm: Số lượng dự án trên địa bàn quận; Nhu cầu về nhà ở của các chuyên gia nước ngoài; Nhu cầu đầu tư) ảnh hưởng thấp nhất đến cảm nhận giá bán là phù hợp với thực tế về thị trường BDS nói chung và thị trường trên địa bàn

Nghiên cứu

quận Nam Từ Liêm vì trong những năm gần đây, quận Nam Từ Liêm thị trường nhà chung cư cũng có phần chững lại và khó khăn trong việc thu hút dòng vốn FDI, quan hệ cung cầu mất cân bằng khiến cho việc giá cả chưa hợp lý; Các dự án lân cận có nhiều vụ việc vi phạm liên tiếp xảy ra khiến cho niềm tin nhà đầu tư bị giảm sút, thanh khoản thị trường giảm nhanh. Ngoài ra, trên thị trường BĐS trong giai đoạn hiện nay phát triển không đồng đều và chưa cân đối, nên dẫn đến tình trạng giá đất thị trường bị giảm xuống mạnh.

3.4. Đánh giá chung

3.4.1. Những kết quả đạt được

Trong thời gian qua, Đảng và Nhà nước ta đã có nhiều chính sách liên quan đến thị trường BĐS nói chung và thị trường nhà ở nói riêng nhằm tăng cường công tác quản lý, điều hành thị trường. Những chính sách về tài chính nhà ở, chính sách về quy hoạch, xây dựng phát triển đô thị, các chủ trương phát triển nhà ở cho người dân đã dẫn đi vào cuộc sống. Thị trường nhà ở đã có bước phát triển lớn, bộ mặt đô thị đã có nhiều chuyển biến tích cực, nhiều khu đô thị mới, khu dân cư với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã và đang được hình thành với tốc độ cao.

Thị trường trên địa bàn quận Nam Từ Liêm phát triển nhanh, đã hình thành được mô hình tổ chức phát triển nhà ở theo dự án, qua thực tế triển khai khẳng định mô hình phát triển đô thị theo dự án với sự đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, tạo ra bộ mặt đô thị văn minh, hiện đại là đúng đắn và là xu hướng tất yếu trong quá trình xây dựng và hiện đại hoá đất nước và quận Nam Từ Liêm

đã có nhiều khu vực phát triển đô thị khá đồng bộ. Chất lượng nhà ở, môi trường sống được nâng lên; Chính sách tài chính nhà ở có nhiều cải thiện.

3.4.2. Tồn tại, hạn chế

Bên cạnh những kết quả đã đạt được, vẫn còn nhiều chính sách, quy định chưa có tính thực thi trên thực tế, chưa khuyến khích các chủ thể tham gia phát triển nhà ở, dẫn đến chưa tạo điều kiện để tăng nguồn cung cho thị trường, làm cho quan hệ cung - cầu về nhà ở vẫn còn mất cân đối và nhiều bất cập. Cơ cấu hàng hoá thiếu cân đối gây ra tình trạng mất cân đối cung - cầu giả tạo.

Cùng với đó, quận cũng chưa có các biện pháp cụ thể để điều tiết thị trường nhà ở nhằm bảo đảm cho thị trường phát triển cân bằng, đặc biệt là điều tiết về giá cả, các phân khúc nhà ở, các loại nhà ở và chưa quản lý chặt chẽ hoạt động môi giới, sàn giao dịch BĐS nên giá nhà ở vẫn cao hơn so với thực tế, người có nhu cầu thực sự về chỗ ở không có khả năng tạo lập nhà ở, trong khi số lượng người đầu tư không vì mục đích để ở làm cho giá nhà đẩy lên cao.

Các văn bản, chính sách để hỗ trợ và ưu đãi cho các chủ đầu tư thực hiện các dự án nhà ở còn hạn chế, chưa hoàn chỉnh.

Nguồn cung về nhà ở phù hợp với khả năng thanh toán của người dân trên thị trường hiện nay còn rất khan hiếm, trong khi đó lại có nhiều dự án nhà xây xong không bán được do thiếu nhiều yếu tố để hấp dẫn người mua nhà.

Vấn đề thông tin thị trường trong bối cảnh xã hội thông tin hiện nay làm cho người dân bị bão hòa và “nhiều loạn” khi có nhu cầu tìm hiểu thông tin thị trường

đối với các loại hình nhà ở, đôi khi cá nhân, tổ chức không biết tin cậy vào nguồn thông tin được cung cấp.

4. Đề xuất và giải pháp

Để đánh nâng cao được hiệu quả trong việc đánh giá các nhân tố ảnh hưởng tới giá bán căn hộ cao cấp hạng A cần đưa ra một số giải pháp như: Hoàn thiện sản phẩm; Giải pháp liên quan đến vị trí và vị thế của tòa nhà và căn hộ cao cấp hạng A; Giải pháp về tạo lập cảnh quan, môi trường tích cực; Nâng cao chất lượng dịch vụ và quản lý tòa nhà; Nâng cao uy tín và hình ảnh của CĐT và hoàn thiện chính sách quản lý thị trường BĐS của Nhà nước.

5. Kết luận và kiến nghị

Kế thừa những nghiên cứu đã có của các học giả trong và ngoài nước, nghiên cứu này tiến hành tổng hợp, xây dựng mô hình và thực hiện khảo sát 350 hộ dân đang sinh sống trong các dự án CCCC trên địa bàn quận Nam Từ Liêm. Dựa trên phương pháp phân tích hồi quy tuyến tính đa biến, ứng dụng phần mềm SPSS 22, nghiên cứu đã chọn lọc những nhân tố điển hình để đưa vào phân tích nhân tố ảnh hưởng, chọn lọc được 6 nhân tố mới bao gồm: Năng lực của chủ đầu tư; Vị trí điểm; Môi trường xung quanh; Đặc điểm vật lý của chung cư; Chất lượng dịch vụ do ban quản lý chung cư cung cấp; Tình hình thị trường. Cuối cùng với số mẫu nghiên cứu rút ra cả 6 nhân tố có ý nghĩa thống kê và đều là yếu tố cốt lõi tác động đến giá bán chung cư hạng A trên địa bàn quận Nam Từ Liêm.

Qua kết quả nghiên cứu cho thấy mức độ ảnh hưởng của các nhân tố tới giá bán căn hộ chung cư hạng A như sau: Nhân tố

vị trí ảnh hưởng nhiều nhất với hệ số Beta là 0,391, tiếp theo là nhân tố đặc điểm vật lý của chung cư với hệ số Beta là 0,335; Nhân tố chất lượng dịch vụ hệ số Beta là 0,259; Nhân tố Môi trường hệ số Beta là 0,084 và nhân tố ảnh hưởng thấp nhất là nhân tố Năng lực của chủ đầu tư và nhân tố Thị trường lần lượt với hệ số Beta là 0,078 và 0,057.

Tuy nhiên, những kết luận của nghiên cứu có được mới chỉ dừng lại ở mẫu khảo sát với số lượng hạn chế 350 hộ dân, điều này có thể đã ảnh hưởng đến kết quả phân tích với chỉ số R2 hiệu chỉnh là 0,813, tức các biến độc lập giải thích được 81,3 % sự biến thiên của biến phụ thuộc, còn lại 18,7 % được giải thích bởi các biến khác và sai số ngẫu nhiên. Do đó, trong những nghiên cứu tiếp theo, tác giả cần mở rộng hơn nữa đối tượng khảo sát để tìm ra các nhân tố khác nữa ảnh hưởng tới giá trên địa bàn.

Ảnh hưởng đến giá cả BĐS nói chung và CCCC trên địa bàn tỉnh nói riêng có rất nhiều nhân tố, cơ chế tác động cũng tương đối phức tạp. Các nhà phát triển BĐS luôn đặt ra những câu hỏi xoay quanh vấn đề những nhân tố nào ảnh hưởng nhiều tới giá BĐS và làm thế nào để tác động đến các nhân tố này nhằm hạn chế thấp nhất các rủi ro cho các nhà đầu tư kinh doanh BĐS. Thực trạng thị trường hiện nay đã cảnh tỉnh giới kinh doanh BĐS nước ta, buộc phải thay đổi tư duy và hành động để thích ứng với đòi hỏi cao hơn về tính bền vững của dự án BĐS, chú trọng nghiên cứu thị trường, dự báo trung hạn về xu hướng biến động cung - cầu và giá cả sản phẩm, từ đó chuẩn bị vốn đầu tư bao gồm tín dụng ngân hàng, dòng tiền, tỷ

Nghiên cứu

suất lợi nhuận,... Diễn biến khó lường của thị trường BĐS buộc các nhà đầu tư và các sàn giao dịch BĐS phải nâng cao khả năng nắm bắt các tín hiệu thị trường thông qua mức độ hấp thụ các sản phẩm nhà ở. Mặt khác, việc hiểu khách hàng và đo lường được cảm nhận của họ đến giá bán có ý nghĩa tối quan trọng đối với nhà đầu tư. Trên cơ sở những phân tích trên, bài viết đề xuất một số kiến nghị đối với các chủ đầu tư: Chú trọng công tác nghiên cứu thị trường và phân khúc khách hàng khi lập dự án đầu tư; Nâng cao uy tín và hình ảnh của chủ đầu tư; Chú trọng công tác nghiên cứu thị trường và phân khúc khách hàng khi lập dự án đầu tư; Quan tâm, chú trọng nâng cao chất lượng và đẩy nhanh tiến độ thi công công trình; Hoàn thiện về chính sách quản lý thị trường BĐS của Nhà nước.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Nguyễn Tuấn Anh (2018). *Nghiên cứu tác động của các nhân tố tài chính và phi tài chính tới việc lựa chọn mua nhà ở giá thấp và trung bình*. Luận án Tiến sĩ Trường Đại học Kinh tế.

[2]. Nguyễn Hữu Cường (2020). *Các nhân tố ảnh hưởng đến giá bán chung cư cao cấp - Nghiên cứu trên địa bàn Hà Nội*. Luận án tiến sĩ Trường Đại học Kinh tế Quốc dân.

[3]. Phạm Đức Trung, Nguyễn Gia Trung Quan (2019). *Factors affecting the price of the real estate in Ho Chi Minh City*. British Journal of Marketing Studies, 7(6): 35 - 45.

[4]. Hoàng Trọng, Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). *Phân tích nghiên cứu dữ liệu với SPSS*. Nxb. Hồng Đức.

[5]. Johnson, Phillips (1984). *Hedonic pricing models: A selective and applied*

review. University of Wisconsin, the Center for Urban Land Economics Research.

[6]. Filiz Ersoz, Taner Ersoz, Muhammet Soydan (2018). *Research on factors affecting real estate values by data mining*. Baltic Journal of Real estate economics and construction management, 6, 220 - 239.

[7]. Muhamad Hilmi b Mohamad et al., (2016). *Review of building, locational, neighbourhood qualities affecting house prices in Malaysia*. Procedia - Social and Behavioral sciences, 234, 452 - 460.

[8]. Selim, S. (2008). *Determinant of house price in Turkey: A Hedonic regression model*. Doğu Üniversitesi Dergisi, 9(1), 65 - 76.

[9]. Ozdilek, U., Canonne, J. & Besner, C. (2002). *Les determinants de la valeur marchande des proprietes residentielles unifamiliales de l'île de Montreal: Evaluation de masse conjuguee aux SIG*. Canadian Journal of Administrative Sciences.

[10]. Yizhak, Pörtnov và Meron (2003). *A mathematic model of segregation patterns in residential neighborhoods*. Environment and Planning A, 33, 147 - 72.

[11]. Çetintahra, G. E., & Çubukçu, E. (2011). *Çevre estetiğinin konut fiyatlarına etkisi*. ITU Journal Series A: Architecture, Planning, Design, 10(1), 3 - 12.

[12]. Tze, S. O. (2013). *Factors affecting the price of real estate properties in Malaysia*. Journal of emerging issues in Economics, Finance and Banking, 1(5), 1 - 15.

[13]. <http://batdongsanland.com/batdong-san-Nam-Tu-Liem>. Thời gian truy cập 20/2/2023.

[14]. <https://onehousing.vn/blog/chung-cu-cao-cap-tai-quan-nam-tu-liem>. Thời gian truy cập 17/5/2023.

BBT nhận bài: 27/6/2023; Phản biện xong: 06/7/2023; Chấp nhận đăng: 26/9/2023