

# XÁC ĐỊNH CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG TỚI GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN CHUNG CƯ TẠI HÀ NỘI

## IDENTIFYING FACTORS INFLUENCING APARTMENT REAL ESTATE PRICES IN HANOI

NGUYỄN THỊ THÚY<sup>1\*</sup>, LÊ HÀ YẾN<sup>2\*</sup>, LÊ VĂN TUẤN<sup>1\*</sup>, THIỀU THỊ THANH THÚY<sup>2\*</sup>

**Tóm tắt:** Trong quá trình đô thị hóa và phát triển kinh tế, nhu cầu về nhà ở tại các thành phố lớn như Hà Nội ngày càng tăng cao. Chung cư trở thành loại hình nhà ở phổ biến, phù hợp với xu thế sống hiện đại của một bộ phận lớn dân số. Trong những năm gần đây, tốc độ tăng giá chung cư tại Hà Nội diễn ra nhanh chóng. Trong phạm vi nghiên cứu này, nhóm tác giả tổng hợp ý kiến thu thập từ 23 chuyên gia làm việc trong các lĩnh vực môi giới bất động sản, phân tích thị trường bất động sản, đầu tư phát triển bất động sản và định giá bất động sản về các nhân tố ảnh hưởng tới giá bất động sản chung cư tại Hà Nội. Không xem xét sự thay đổi cung cầu nhà ở, 16 nhân tố được đề xuất bởi nhóm nghiên cứu để thu thập ý kiến của các chuyên gia. 14/16 nhân tố được các chuyên gia thống nhất khẳng định có ảnh hưởng ở mức lớn và rất lớn tới giá bất động sản chung cư, có thể kể đến như: Vị trí – khoảng cách từ BĐS tới trung tâm thành phố; Tiện ích xung quanh và sự hoàn thiện BĐS chung cư; Khung pháp lý và thời hạn sở hữu BĐS chung cư; Danh tiếng của chủ đầu tư.

**Từ khóa:** Nhân tố ảnh hưởng, bất động sản, chung cư, Hà Nội.

**Abstract:** During the period of urbanization and economic development, the demand for housing in major cities like Hanoi has increased significantly. Apartments have become a popular type of housing, well-suited to the modern lifestyles of a large segment of the population. In recent years, apartment prices in Hanoi have risen rapidly. Within the scope of this study, the authors gathered insights from 23 experts working in various real estate sectors, including brokerage, real estate market analysis, real estate investment and development, and property valuation to identify the factors influencing apartment prices in Hanoi. In the absence of considerations regarding changes in housing supply and demand, the researchers proposed 16 potential factors and collected expert opinions on each. Out of these, 14 factors were identified as having a large and very large impact on apartment real estate prices, includes: the apartment's position-distance from the city center; the availability and quality of surrounding amenities and completion of apartment real estate; the legal framework and ownership terms of the property; and the reputation of the investor.

**Keywords:** Influencing factors, real estate, apartment, Hanoi.

(Ngày nhận bài: 03/9/2025, ngày sửa bài: 08/9/2025, ngày duyệt đăng: 09/9/2025)

### 1. Đặt vấn đề

Hà Nội là đô thị đặc biệt của Việt Nam. Tính đến cuối năm 2023, Hà Nội có dân số trên 8,5 triệu người [1, 2]. Tốc độ đô thị hóa đang gia tăng nhanh tại Hà Nội, từ 36,8% năm 1999 lên 41% năm 2009 và 49,2% vào năm 2019 [1, 2]. Sự gia tăng dân số cơ học tại thành phố Hà Nội diễn ra mạnh mẽ. Tốc độ gia tăng dân số cơ học hằng năm tại Hà Nội ở mức 1,4%/năm [3], tỷ suất di cư thuần năm 2024 đạt 10,1%. Độ tuổi

phổ biến của người di cư từ 20-39 tuổi, chiếm 60,1% tổng số người di cư. Tỷ trọng người có độ tuổi này của người di cư gấp 1,5 lần của người không di cư (60,1% so với 38,2%). Tuổi trung vị của người di cư là 28 tuổi, tức một nửa dân số di cư có độ tuổi dưới 28 trong khi tuổi trung vị của người không di cư là 36 tuổi [4]. Các kết quả này gây áp lực lớn lên chính quyền thành phố về vấn đề nhà ở.

Mức giá trung bình hiện tại của

căn hộ chung cư Hà Nội đạt 64 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tăng 26% so với cùng kỳ năm 2023 [5]. Giá đất thổ cư ở các quận, huyện tại Hà Nội đều giữ mức giá tăng qua các năm, trong đó các quận, huyện vùng ven như Long Biên, Gia Lâm, Hà Đông, Thanh Trì có mức tăng cao hơn các quận nội thành, và hiện có tăng hơn 30%. Có thể thấy, nguồn cung về bất động sản (BDS) nhà ở khan hiếm, trong khi nhu cầu nhà ở tăng cao là một trong các

<sup>1</sup>TS, <sup>2</sup>ThS, \*Khoa Kinh tế và Quản lý Xây dựng, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội



nguyên nhân đẩy giá tăng bất thường tại Hà Nội trong những năm gần đây. Nhu cầu tìm mua căn hộ tại Hà Nội đạt đỉnh vào tháng 3/2024, tăng gần 60% so với cuối năm 2023. Tốc độ tăng giá bán chung cư tại Hà Nội đã có dấu hiệu chững lại trong quý I/2025. Tổng số căn hộ được giao dịch trong quý đạt khoảng 3.950 căn, giảm 63% so với quý trước đó, dù vẫn tăng 72% so với cùng kỳ năm trước [6]. Các dự án thuộc các khu đô thị lớn ở phía Đông và phía Bắc thành phố Hà Nội, với ưu thế về pháp lý minh bạch và được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín, ghi nhận tỷ lệ hấp thụ tích cực, vượt mức 70% ngay trong quý đầu mở bán, mặc dù quy mô mở bán mới của mỗi dự án là tương đối lớn [6].

Mức thu nhập bình quân của người dân tại những đô thị lớn như Hà Nội chưa theo kịp tốc độ tăng của giá nhà. Thu nhập bình quân của người lao động Hà Nội năm 2023 là 135 triệu đồng/năm. So với mức giá rao bán BĐS nhà ở hiện nay, người trẻ tuổi có thể mất từ 20-160 năm để tiết kiệm cho việc mua nhà. Giá nhà ở liên tục tăng cao hơn so với thu nhập khiến người trẻ tuổi khó khăn trong việc tiếp cận và tạo lập chỗ ở, giảm động lực trong việc mua nhà ở.

**2. Tổng quan nghiên cứu**

Filiz Ersoz [7] sử dụng phương pháp khai thác dữ liệu cho bài nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng tới giá trị BĐS tại tỉnh Karabuk, Thổ Nhĩ Kỳ. Nghiên cứu chỉ ra rằng, yếu tố đầu tiên cần chú ý khi xác định giá trị BĐS là diện tích BĐS. Ngoài ra, kết quả nghiên cứu cho thấy khoảng cách từ vị trí BĐS đến trung tâm thành phố cũng được xác định là một trong những yếu tố quan trọng hình thành giá BĐS, trong khi những BĐS gần trung tâm thành phố mặc dù không có bãi đậu xe và sân vườn trong những tòa nhà này, nhưng giá mỗi căn hộ dường như luôn cao hơn. Đồng quan điểm, trong nghiên cứu về các yếu tố hình thành giá BĐS và thực tiễn tại Việt Nam, của tác giả Đỗ Hồng Nhung [8] đã xác định vị trí cụ thể và mật độ dân số của các quận là những yếu tố quyết định đáng kể đến giá căn hộ, trong đó, mật độ dân số cao liên quan đến chất lượng của môi trường dân cư và cộng

đồng do đó tác động không nhỏ đến giá căn hộ tại TP.Hồ Chí Minh.

Nguyễn Thị Mỹ Linh [9] đã chỉ ra trong nghiên cứu của mình rằng diện tích BĐS tác động tích cực đến giá bởi những ngôi nhà có diện tích lớn hơn thường có giá cao hơn. Bên cạnh đó, vị trí của BĐS xa trung tâm cũng thường được bán với giá thấp hơn những ngôi nhà gần trung tâm bởi lẽ BĐS xa trung tâm sẽ khiến chủ sở hữu khó khăn trong việc di chuyển đến nơi làm việc đồng thời bị hạn chế bởi các tiện ích công cộng không sẵn có như trong khu vực gần trung tâm. Hơn thế nữa, những BĐS nằm trong khu vực có tiện ích nội khu như bãi đỗ xe, hồ bơi, phòng gym và tiện ích ngoại khu như công viên, quảng trường, trường học hay trung tâm mua sắm luôn được ưa chuộng vì sự thuận tiện cho việc giải trí, học tập hoặc mua sắm, từ đó phản ánh vào mức giá bán của các BĐS nằm trong khu vực.

Bàn đến tầm quan trọng của Chính phủ, trong nghiên cứu của Liang và Cao [10] thể hiện rõ quan điểm: giá cả cũng có thể bị ảnh hưởng bởi các chính sách của chính phủ như hạ tầng kỹ thuật, đường xá, kết nối giao thông với các thành phố khác, không gian xanh và giấy phép quy hoạch. Chính phủ cũng có tác động mạnh mẽ đến cầu nhà ở thông qua những thay đổi về thuế thu nhập và thuế tài sản, điều này làm ảnh hưởng đến cả cung và cầu, do đó ảnh hưởng đến giá BĐS.

Về khía cạnh tài chính, lãi suất vay mua BĐS là một công cụ của chính sách tiền tệ, có tác động trực tiếp đến khả năng tiếp cận vốn của người mua. Nghiên cứu của Xu và Chen [11] đã xem xét tác động của các biến số chính sách tiền tệ bao gồm tốc độ tăng trưởng cung tiền, lãi suất cho vay dài hạn và chỉ số chính sách tín dụng thể chấp để phân tích động lực tăng trưởng giá BĐS tại Trung Quốc. Kết quả thực nghiệm, với lãi suất thấp hơn, tốc độ tăng trưởng cung tiền cao hơn và nới lỏng các yêu cầu thanh toán thể chấp dẫn đến giá trị BĐS tăng nhanh và ngược lại.

Về hành vi thị trường, trong nghiên cứu “Các trường hợp ảnh hưởng của đầu cơ đến việc hình thành bong bóng giá BĐS tại Bắc Kinh và Thượng Hải”,

Chai Ning [12] đưa ra nhận định: Đầu cơ trên thị trường BĐS đóng vai trò trong việc hình thành bong bóng BĐS đẩy giá BĐS lên cao hơn so với giá trị thực. Khi có sự tham gia của các nhà đầu cơ, thị trường sẽ xuất hiện tình trạng mua đi bán lại liên tục nhằm kiếm lời chênh lệch, dẫn đến việc giá cả tăng một cách phi mã và thiếu bền vững.

Trong những thập niên gần đây, các nghiên cứu toàn cầu đã tập trung làm rõ các yếu tố chủ chốt ảnh hưởng đến biến động giá BĐS chung cư tại nhiều thị trường và khu vực khác nhau trên thế giới. Có thể thấy có nhiều nhân tố ảnh hưởng tới giá BĐS. Có những nhân tố xuất phát từ đặc điểm BĐS, có những nhân tố đến từ thị trường BĐS và cũng có nhân tố đến từ sự điều tiết của Nhà nước.

**3. Phương pháp nghiên cứu**

Phương pháp chuyên gia là phương pháp thu thập thông tin bằng cách tận dụng kiến thức, kinh nghiệm của chuyên gia có hiểu biết để nhận định đánh giá vấn đề. Trong nghiên cứu này, các tác giả dựa trên phương pháp chuyên gia để xác định các nhân tố ảnh hưởng tới giá BĐS tại Hà Nội. Phương pháp chuyên gia được thực hiện theo hình thức phỏng vấn sâu kết hợp điều tra qua bảng hỏi đã được thiết kế từ trước. Các bước thực hiện thu thập số liệu như sau:

Bước 1: Tổng hợp các nhân tố ảnh hưởng tới giá bất động sản thông qua các nghiên cứu có liên quan.

Bước 2: Thiết kế mẫu phiếu khảo sát.

Bước 3: Lập danh sách chuyên gia và hẹn lịch phỏng vấn, khảo sát chuyên gia.

Bước 4: Thực hiện phỏng vấn, khảo sát chuyên gia.

Bước 5: Tổng hợp và xử lý số liệu.

Bước 6: Đánh giá tính nhất quán của chuyên gia, kết luận về nhân tố ảnh hưởng.

Tiêu chí lựa chọn chuyên gia:

Có trên 03 năm kinh nghiệm làm việc trong các lĩnh vực môi giới BĐS, phân tích thị trường BĐS, đầu tư phát triển BĐS và định giá BĐS.

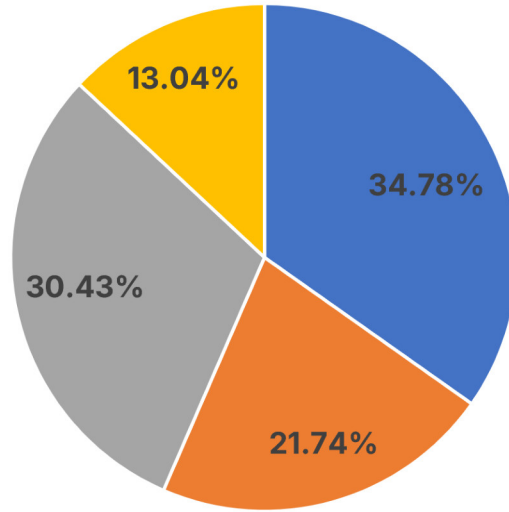
Có thời gian và sẵn sàng tham gia chia sẻ ý kiến về vấn đề nghiên cứu.

Kết quả tham vấn ý kiến chuyên gia: 23 chuyên gia tham gia phỏng

vấn và điều tra khảo sát. 100% các chuyên gia có kinh nghiệm làm việc trên 3 năm trong các lĩnh vực liên quan tới BĐS. Trong đó chiếm

34,78% chuyên gia làm trong lĩnh vực môi giới BĐS; 30,43% chuyên gia làm về phân tích thị trường BĐS; 21,74% chuyên gia đang làm về định

giá BĐS; 13,04% các chuyên gia làm công việc đầu tư, kinh doanh phát triển BĐS.



- Môi giới BĐS
- Chuyên gia định giá/ thẩm định BĐS
- Tư vấn/ phân tích thị trường BĐS
- Đầu tư, phát triển BĐS

Hình 1: Thống kê lĩnh vực làm việc của chuyên gia tham gia điều tra khảo sát

**4. Xác định các nhân tố ảnh hưởng tới giá bất động sản chung cư tại Hà Nội**

Các nhân tố ảnh hưởng tới giá BĐS nói chung không chỉ xuất hiện từ góc

độ kinh tế, tài chính mà còn thể hiện rõ trong khía cạnh pháp lý, hạ tầng, môi trường,... Dưới đây là các nhân tố được tổng hợp từ nhiều nguồn nghiên cứu

uy tín. Các nhân tố này sẽ được điều tra khảo sát chuyên gia để khẳng định có thực sự là nhân tố ảnh hưởng tới giá BĐS chung cư tại Hà Nội hay không?

Bảng 1: Tổng hợp các nhân tố ảnh hưởng tới giá BĐS

Mã hiệu	Nhân tố	Trích dẫn nội dung (mô tả chuyên sâu)	Nguồn tài liệu
X1	Dân cư và mật độ xã hội quanh BĐS	Mật độ dân số cao liên quan đến chất lượng của môi trường dân cư và cộng đồng. Nhân tố này tác động không nhỏ đến giá căn hộ.	[8]
X2	Diện tích căn hộ chung cư	Diện tích căn hộ chung cư là biến số quan trọng nhất ảnh hưởng đến giá căn hộ. Những căn hộ có diện tích lớn hơn thường có giá cao hơn.	[7], [9]
X3	Vị trí – khoảng cách từ BĐS tới trung tâm thành phố	Giá đơn vị tăng mạnh khi vị trí căn hộ chung cư gần với trung tâm thành phố hơn. Đồng thời, căn hộ có vị trí gần đường lớn, trung tâm kinh tế và giao thông công cộng có tác động tích cực đến giá trị BĐS.	[8], [9], [13]
X4	Thời gian công trình đưa vào sử dụng	Tuổi thọ xây dựng của công trình hay thời gian công trình đưa vào sử dụng được xác định tỷ lệ nghịch với giá trị nhà ở.	[8]
X5	Tiện ích xung quanh và sự hoàn thiện BĐS	Tiện ích xung quanh bao gồm tiện ích nội và ngoại khu (hồ bơi, quảng trường, công viên, trường học, trung tâm thương mại,...) ảnh hưởng tích cực đến giá nhà. Đồng thời, chất lượng hoàn thiện là biến số có ảnh hưởng rất mạnh đến giá chung cư.	[10], [13]
X6	Chính sách lãi suất vay mua BĐS	Chính sách hạ lãi suất, nguồn cung tiền tăng và nới chuẩn trả trước thúc đẩy cầu nhà ở tăng, kéo theo giá nhà tăng và ngược lại.	[9], [14],



X7	Chính sách hạn chế/ hỗ trợ từ nhà nước với giá BĐS	Các biện pháp của chính phủ giới hạn số lượng nhà có thể mua, trần giá bán và hạn chế vay mua có thể giúp hạ nhiệt giá thị trường BĐS và giữ cho thị trường ổn định.	[14]
X8	Đấu cơ BĐS chung cư	Đấu cơ trên thị trường BĐS đóng vai trò trong việc hình thành bong bóng BĐS đẩy giá BĐS lên cao hơn so với giá trị thực. Các nhà đấu cơ kỳ vọng lợi nhuận từ chênh lệch giá thay vì giá trị sử dụng. Tâm lý đám đông thể hiện rõ qua hành vi đầu tư theo phong trào, đẩy giá tăng quá mức. Sự biến động giá không thể giải thích bằng nhân tố cơ bản, mà là do kỳ vọng phi lý và đấu cơ.	[12], [15]
X9	Danh tiếng của chủ đầu tư	Dự án nhà chung cư có pháp lý đầy đủ và chủ đầu tư uy tín thường được bán với giá cao hơn so với dự án thiếu minh bạch hoặc chủ đầu tư chưa có lịch sử phát triển thành công.	[13], [16]
X10	Khung pháp lý & thời hạn sở hữu BĐS chung cư	Hình thức sở hữu chung cư có thời hạn khiến người mua lo ngại về quyền sở hữu lâu dài. Khi hết hạn, đất có thể phải trả lại cho Nhà nước hoặc cần gia hạn với chi phí và rủi ro không chắc chắn. Điều này thường dẫn đến việc chiết khấu giá tài sản so với mô hình sở hữu vĩnh viễn, do lo ngại về giá trị dài hạn và tính ổn định pháp lý, nhà đầu tư thường chiết khấu giá mua để bù đắp rủi ro không thể gia hạn quyền sử dụng đất, làm giảm giá trị tài sản về dài hạn.	[14], [15]
X11	Ảnh hưởng của đầu tư gián tiếp (FDI)	Dòng vốn đầu tư quốc tế (FDI) tăng lên, chảy mạnh vào BĐS do thiếu kênh đầu tư thay thế. Điều này làm tăng giá và gây áp lực lên bong bóng tài sản, gián tiếp tác động tiêu cực đến giá BĐS.	[15]
X12	Rủi ro hệ thống từ đầu tư theo mô hình "thuê trả nợ vay"	Mô hình vay mua căn hộ để cho thuê nhằm trả nợ vay dẫn đến rủi ro mất cân bằng. Khi giá thuê giảm hoặc giá nhà sụt, có thể tạo hiệu ứng domino phá vỡ hệ thống tín dụng.	[15]
X13	Tác động từ đô thị hóa nhanh và sự chuyển dịch dân số	Đô thị hóa nhanh, di dân từ nông thôn lên thành phố là yếu tố nền tảng thúc đẩy cầu nhà ở. Cầu tăng cao, cung chưa đáp ứng được kịp thời, tuân theo luật cung-cầu là mấu chốt đẩy giá nhà lên cao.	[14]
X14	Thời điểm mua BĐS chung cư	Thời điểm mua nhà có ảnh hưởng đáng kể đến giá và mức độ rủi ro của người mua. Giai đoạn mua trước khi dự án bàn giao đưa vào sử dụng (pre-sale), thường đi kèm với mức giá ưu đãi hơn so với khi dự án đã hoàn thành, do chủ đầu tư cần huy động vốn sớm và người mua chịu rủi ro cao hơn. Tuy nhiên, rủi ro tài chính và tiến độ thực hiện cũng cao hơn, nhất là ở các thị trường mới nổi. Việc đấu cơ trong giai đoạn pre-sale khiến giá tăng trước cả khi sản phẩm hiện hữu, góp phần hình thành bong bóng tài sản. Ngoài ra, một phần lớn căn hộ ở các đô thị lớn như được giữ lại không bán trong giai đoạn đầu nhằm chờ thời điểm giá tăng cao sau hoàn công để tối đa hóa lợi nhuận, từ đó gây thiếu minh bạch và biến động giá nhân tạo.	[12], [15]
X15	Chi phí bảo trì và khấu hao tòa nhà	Trong một số chính sách cải cách nhà ở công, giá thuê mới không đủ bù chi phí bảo trì. Hệ quả là nhà cũ xuống cấp nhanh, không được bảo dưỡng đúng mức, làm giá trị tài sản giảm nhanh hơn so với kỳ vọng.	[14]
X16	Tác động của lạm phát đến giá BĐS chung cư	Lạm phát khiến người dân và nhà đầu tư chuyển sang BĐS như nơi trú ẩn giá trị, tạo sức ép đẩy giá chung cư đi lên. Tuy nhiên, lãi suất bị siết chặt do chính sách kiểm soát lạm phát có thể làm giảm khả năng vay, do đó làm giảm nhu cầu thực tế, nhờ đó có thể kìm hãm tốc độ tăng giá hoặc làm thị trường chững lại.	[17]

Kết quả phỏng vấn và điều tra khảo sát chuyên gia được ghi nhận tại Bảng 2. Hệ số biến thiên phản ánh mức độ thống nhất ý kiến của các chuyên gia. Các nhân tố có hệ số biến thiên nhỏ hơn 20% cho thấy mức độ đồng thuận cao của các chuyên gia và ngược lại. Như vậy 14/16 nhân tố được các chuyên gia đánh giá có ảnh hưởng tới giá BĐS chung cư tại Hà Nội. Chỉ có 02 nhân tố không nhận được sự đồng thuận của các chuyên gia là *Ảnh hưởng của đầu tư gián tiếp (FDI, hot money) (X11)*, *Chi phí bảo trì và khấu hao tòa nhà (X15)* với hệ số biến thiên lần lượt là 45,88% và 49,43%.

Xét về điểm đánh giá của các nhân tố trên thang điểm từ 1 đến 5 với mức 1 là ảnh hưởng rất thấp và 5 là ảnh hưởng rất cao. 14/16 nhân tố

nhận được sự đồng thuận của chuyên gia có điểm đạt từ 3,74 đến 4,30 cho thấy các nhân tố này đều có mức ảnh hưởng cao và rất cao tới giá BĐS chung cư. Các nhân tố có mức điểm cao tương ứng mức độ ảnh hưởng rất cao tới giá BĐS gồm: Vị trí – khoảng cách từ BĐS tới trung tâm thành phố; Tiện ích xung quanh và sự hoàn thiện BĐS chung cư; Khung pháp lý và thời hạn sở hữu BĐS chung cư. Tuy nhiên, trong nghiên cứu này các tác giả tập trung ở mục tiêu xác định nhân tố ảnh hưởng tới giá BĐS. Các số liệu đánh giá về mức điểm mang tính chất tham khảo. Để khẳng định về mức độ ảnh hưởng cần có sự mở rộng về quy mô và số lượng chuyên gia tham gia điều tra khảo sát.

Nhân tố X1, 21/23 chuyên gia cho

rằng sự tác động của nhân tố tới giá BĐS là rất thấp. Nguồn vốn FDI tập trung tại các khu công nghiệp tại Hà Nội kéo theo sự phát triển của các loại hình dịch vụ ăn uống, vui chơi, nhà ở cho thuê xung quanh các khu công nghiệp. Song theo các chuyên gia, sự tác động của nhân tố này chỉ có ảnh hưởng mạnh trong phạm vi hẹp xung quanh các khu công nghiệp, sự tác động của nhân tố này tới giá BĐS chung cư là không mạnh mẽ. Điểm đánh giá của nhân tố X11 đạt mức 2,39. Với nhân tố X15, cũng có 21/23 chuyên gia cho rằng nhân tố này không tác động nhiều tới giá BĐS. Theo các chuyên gia, chi phí bảo trì và khấu hao tòa nhà sẽ ảnh hưởng nhiều hơn tới sự hài lòng của người dân trong sử dụng tòa nhà.

Bảng 2: Kết quả khảo sát chuyên gia về các nhân tố ảnh hưởng tới giá BĐS tại Hà Nội

Mã hiệu	Tên nhân tố	Giá trị trung bình	Hệ số biến thiên
X1	Dân cư và mật độ xã hội quanh BĐS	3,83	19,88%
X2	Diện tích căn hộ chung cư	3,57	19,96%
X3	Vị trí – khoảng cách từ BĐS tới trung tâm thành phố	4,22	19,72%
X4	Thời gian công trình đưa vào sử dụng	3,61	19,58%
X5	Tiện ích xung quanh và sự hoàn thiện BĐS chung cư	4,30	12,70%
X6	Chính sách lãi suất vay mua BĐS	3,96	18,97%
X7	Chính sách hạn chế/hỗ trợ từ nhà nước với giá BĐS	3,74	19,66%
X8	Đầu cơ BĐS chung cư	3,87	19,13%
X9	Danh tiếng của chủ đầu tư	3,96	17,44%
X10	Khung pháp lý và thời hạn sở hữu BĐS chung cư	4,09	17,55%
X11	Ảnh hưởng của đầu tư gián tiếp (FDI)	2,48	45,88%
X12	Rủi ro hệ thống từ đầu tư theo mô hình “thuê trả nợ vay”	3,74	19,66%
X13	Tác động từ đô thị hóa nhanh và sự chuyển dịch dân số	3,74	19,66%
X14	Thời điểm mua BĐS chung cư	3,83	18,32%
X15	Chi phí bảo trì và khấu hao tòa nhà	2,52	49,43%
X16	Tác động của lạm phát đến giá BĐS chung cư	3,83	19,88%

### 5. Kết luận

Trong bối cảnh tốc độ đô thị hóa cao, mô hình nhà ở chung cư nổi lên như một giải pháp khả thi, giúp tối ưu hóa không gian, đáp ứng nhu cầu sinh sống của số đông cư dân đô thị, đặc biệt là giới trẻ và tầng lớp trung lưu. Tuy nhiên, trong những năm gần đây, thị trường BĐS chung cư tại Hà Nội đang chứng kiến sự biến động rất lớn

về giá bán. Điều này đã làm giảm khả năng tiếp cận nhà ở của nhiều người dân đô thị. Trong 16 nhân tố được khảo nghiệm thì 14/16 nhân tố được các chuyên gia khẳng định có ảnh hưởng lớn tới giá BĐS chung cư trong đó nổi bật là các nhân tố: Vị trí – khoảng cách từ BĐS tới trung tâm thành phố; Tiện ích xung quanh và sự hoàn thiện BĐS chung cư; Khung pháp lý và thời

hạn sở hữu BĐS chung cư; Danh tiếng của chủ đầu tư. Kết quả nghiên cứu cho thấy, giá BĐS chung cư chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố. Trong phạm vi nghiên cứu, các tác giả tập trung xác định các nhân tố ảnh hưởng. Tuy nhiên để có sự khẳng định mức độ ảnh hưởng của từng nhân tố tới giá BĐS cần có sự nghiên cứu mở rộng hơn về quy mô cỡ mẫu khảo sát.



TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] T. Minh. "Hà Nội chiếm gần 8,4% dân số cả nước." <https://nhandan.vn/ha-noi-chiem-gan-84-dan-so-ca-nuoc-post729588.html> (accessed 4/4/2024).
- [2] T. Nguyên. "Hà Nội trước áp lực gia tăng dân số." <https://kinhthedoithi.vn/ha-noi-truoc-ap-luc-gia-tang-dan-so-354463.html> (accessed 4/4/2024).
- [3] T. Xuân. "Hà Nội đặt mục tiêu tỷ lệ đô thị hóa đạt 65% vào năm 2030." <https://vneconomy.vn/ha-noi-dat-muc-tieu-ty-le-do-thi-hoa-dat-65-vao-nam-2030.htm> (accessed 4/4/2024).
- [4] C. T. Ke. "Thông cáo báo chí Kết quả Điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ năm 2024." <https://www.nso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2025/01/thong-cao-bao-chi-ket-qua-dieu-tra-dan-so-va-nha-o-giua-ky-nam-2024/> (accessed 4/4/2024).
- [5] K. Chiem. "Chuyên gia: Giá nhà đất Hà Nội tăng nóng gây nhiều hệ lụy." <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/chuyen-gia-gia-nha-dat-ha-noi-tang-nong-gay-nhieu-he-luy-20241108150648738.htm> (accessed 4/4/2024).
- [6] V. Tuan. "Hà Nội: Sau giai đoạn tăng trưởng nóng giá bán chung cư đang chững lại." <https://thoibaotaichinhvietnam.vn/ha-noi-sau-giai-doan-tang-truong-nong-gia-ban-chung-cu-dang-chung-lai-174161.html> (accessed 4/4/2024).
- [7] T. E. Filiz Ersoz , and Muhammet Soydan, "Research on Factors Affecting Real Estate Values by Data Mining," 2018.
- [8] D. B. K. T. Do Hong Nhung, "Các yếu tố hình thành giá bất động sản và thực tiễn tại Việt Nam," Kinh tế Châu Á - Thái Bình Dương, 6/ 2022.
- [9] M.-L. T. Nguyen, "The Hedonic Pricing Model Applied to the Housing Market," International Journal of Economics and Business Administration, vol. III, no. 3, 07/2020.
- [10] H. C. Qi Liang "Property prices and bank lending in China," Asian Economics, vol. 18, no. 1, pp. 63-75, 2007, doi: <https://doi.org/10.1016/j.asieco.2006.12.013>.
- [11] T. C. Xiaoqing Eleanor Xu, "The effect of monetary policy on real estate price growth in China," Pacific-Basin Finance Journal, vol. 20, no. 1, pp. 62-77, 2012, doi: <https://doi.org/10.1016/j.pacfin.2011.08.001>.
- [12] O. D. H. Chai Ning "Case studies of the effects of speculation on real estate price bubble forming: Beijing and Shanghai (2001~2010)," 2012.
- [13] H. D. Thi, "Application of the Hedonic Pricing Model to Real Estate Valuation in Hanoi, Vietnam," World Journal of Advanced Research and Reviews, 2024, doi: <https://doi.org/10.30574/wjarr.2024.24.2.3458>.
- [14] T. Gabrieli, Pilbeam, K., & Wang, T., "Estimation of bubble dynamics in the Chinese real estate market: a State space model," 2017.
- [15] D. R. Chen, "An Empirical Analysis of House Price Bubble: A Case Study of Beijing Housing Market " 2012.
- [16] L. L. Wong S.K. , Monkkonen Pa., "How do Developers Price New Housing in a Highly Oligopolistic City," vol. 22, no. 3, pp. 307-331, 2019.
- [17] T. N. B. Chi. V.H, "Mối quan hệ giữa lạm phát và thị trường bất động sản Việt Nam," Vấn đề hôm nay, 2023.

