

**YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CĂN HỘ CHUNG CƯ CŨ TẠI KHU ĐÔ THỊ ĐẶNG XÁ,
GIA LÂM, HÀ NỘI****Luu Thành Kỳ^{1*}, Ngô Thị Hà²**¹Trường Đại học Thành Đông²Học viện Nông nghiệp Việt Nam**Tác giả liên hệ: thanhkyhd@gmail.com***TÓM TẮT**

Vấn đề nhà ở là rất quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến sinh kế và ổn định kinh tế của các gia đình, đặc biệt ở những thành phố phát triển như Hà Nội, nơi giá nhà dao động lớn. Tuy nhiên, các nghiên cứu về bất động sản cũ, đặc biệt là nhà chung cư thu nhập thấp, còn hạn chế. Nghiên cứu này nhằm tìm hiểu các yếu tố ảnh hưởng đến giá nhà trên thị trường chung cư cũ. Bài viết thu thập 100 dữ liệu từ giao dịch căn hộ tại khu chung cư thu nhập thấp Đặng Xá, Gia Lâm, Hà Nội, thông qua các sàn giao dịch và hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Lâm từ tháng 9/2023 đến 6/2024. Sau khi xử lý dữ liệu, nghiên cứu xác định rằng tổng giá căn hộ chịu ảnh hưởng bởi số phòng, diện tích, mức độ trang trí và giá trên đơn vị diện tích; trong khi số tầng không tác động nhiều đến giá. Mô hình hồi quy tuyến tính đa biến cho thấy căn hộ có diện tích lớn, nhiều phòng, giá trên đơn vị diện tích cao và đã được cải tạo sẽ có tổng giá trị cao hơn. Kết quả này có thể cung cấp tài liệu tham khảo cho Chính phủ trong việc xây dựng chính sách về thị trường bất động sản và dự đoán xu hướng giá nhà trong tương lai.

Từ khoá: *Chung cư thu nhập thấp, Căn hộ chung cư cũ, Mô hình hồi quy tuyến tính, Yếu tố ảnh hưởng.*

**FACTORS AFFECTING THE PRICES OF SECOND-HAND APARTMENTS IN THE
URBAN AREA OF DANG XA, GIA LAM, HANOI****ABSTRACT**

Housing is a critically important demand, directly affecting the livelihoods and economic stability of families, particularly in rapidly developing cities like Hanoi, where housing prices fluctuate significantly. However, research on second-hand real estate, especially low-income apartment condominiums, remains limited. This study aims to explore the factors influencing housing prices in the market for second-hand apartments. The study collected 100 data from transferred transactions in the Dang Xa low-income condominium in Gia Lam District, Hanoi, through real estate agents and transfer contracts registered at the Gia Lam Land Registration Office between September 2023 and June 2024. After data processing, the research identified that the total price is influenced by the number of rooms, area of an apartment, level of decoration, and price per square meter, whereas the floor level has no significant impact on price. A multivariate linear regression model indicates that apartments with larger sizes, more rooms, higher prices per square meter, and renovations tend to have higher overall values. These findings can serve as a reference for the Government in formulating policies for the real estate market and forecasting price trends in the future.

Keywords: *Low-income condominium, Second-hand apartment, Multivariate linear regression model, Influential factors.*

Ngày nhận bài: 04/11/2024 Ngày nhận bài sửa: 18/02/2025 Ngày duyệt đăng bài: 24/02/2025

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Huyện Gia Lâm là một huyện ngoại thành tại Hà Nội có tốc độ phát triển nhanh chóng về thị trường bất động sản. Nơi đây có vị trí là cửa ngõ phía Đông của thủ đô, kết nối tam giác kinh tế vùng Đông Bắc gồm Hải Phòng – Hải Dương – Quảng Ninh với định hướng trở thành trung tâm mới, là đô thị cửa ngõ trên cơ sở phát triển dịch vụ thương mại, giáo dục, y tế,... gắn với ngành công nghiệp, công nghệ cao. Với vị thế thuận lợi, nhu cầu nhà ở tại huyện Gia Lâm liên tục tăng, từ đó kéo theo việc tăng nhanh của giá nhà, cụ thể giá nhà chung cư. Trong bối cảnh khan hiếm các dự án mới của nhà chung cư thu nhập thấp cũng như giá xây dựng lên cao thì căn hộ chung cư cũ (tức là giao dịch từ lần hai với chủ sở hữu căn nhà) là nguồn bổ sung mạnh mẽ bảo đảm đáp ứng nhu cầu nhà ở lớn tại thành phố Hà Nội. Do đó, việc phân tích thị trường căn hộ chung cư cũ tại khu đô thị Đặng Xá, huyện Gia Lâm có ý nghĩa thực tế to lớn. Phạm và Tran (2022) đã sử dụng kiểm định Cronbach's α và phân tích nhân tố để xác định các yếu tố ảnh hưởng và mức độ tác động của các yếu tố đối với giá nhà chung cư thương mại tại thành phố Bắc Ninh. Ngoài ra, các học giả nước ngoài đã thực hiện đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá nhà bằng cách sử dụng các thuật toán để ra quyết định trên cơ sở khoa học máy tính như: thuật toán rừng ngẫu nhiên (Random Forests), mạng nơ-ron (Neural network) và mô hình cây quyết định (decision tree), áp dụng GIS và thuật toán mờ (Fuzzy) (Chung, Seo, & Kim, 2018; Koktashev & cộng sự, 2021), từ đó đã cải thiện đáng kể độ chính xác của mô hình dự báo giá nhà.

Trong những năm gần đây, các học giả Việt Nam đã áp dụng nhiều phương pháp thống kê khác nhau để nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá nhà, phương pháp điển hình nhất là thiết lập mô hình giá Hedonic, hoặc phân tích hồi quy và phân tích thống kê (Pham & Tran, 2022; Seo, Chung, & Kwon, 2018). Tuy nhiên, các nghiên cứu hầu hết tập trung vào tác động tới nhà đất, nhà chung cư nhưng

không có phân định rõ thị trường giao dịch lần hai hay mua trực tiếp từ thị trường cấp một nên phân tích này còn thiếu hụt những phân tích về những yếu tố riêng biệt của thị trường chung cư cũ. Do đó, nghiên cứu này tập trung vào đánh giá yếu tố ảnh hưởng đến giá căn hộ chung cư cũ. Bài báo này thu thập dữ liệu bán hàng của thị trường nhà cũ tại các sàn môi giới bất động sản trên địa bàn huyện Gia Lâm (sàn giao dịch Tân Thời Đại, Quang Minh Land) cùng số liệu về giá tại hợp đồng chuyển nhượng thực hiện tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Gia Lâm, từ đó thiết lập mô hình hồi quy tuyến tính đa biến để xem xét mức độ ảnh hưởng đến giá nhà thông qua các đặc điểm: thiết kế trang trí căn hộ, diện tích sử dụng, cấu trúc căn hộ, số tầng và các yếu tố liên quan khác đến giá căn hộ chung cư cũ, đối tượng cụ thể là nhà chung cư thu nhập thấp. Mục đích của nghiên cứu này là xây dựng được một mô hình đánh giá về giá nhà chung cư cũ tại khu đô thị Đặng Xá - huyện Gia Lâm dựa theo các yếu tố ảnh hưởng quan trọng và xác định được mức độ tác động của từng yếu tố ảnh hưởng đối với tổng giá căn hộ. Nghiên cứu này sẽ cung cấp thông tin chính xác cho những người tiêu dùng quan tâm đến thị trường nhà cũ để họ có thể hiểu rõ hơn và chính xác hơn về giá trị của nhà cũ, đồng thời là tài liệu tham khảo nhất định cho các nhà quản lý, kinh doanh thị trường BĐS.

2. CƠ SỞ LÝ THUYẾT

2.1. Nhà ở thu nhập thấp tại Việt Nam

Khả năng chi trả cho nhà ở thu nhập thấp được xác định bằng tỷ lệ giữa thu nhập khả dụng của hộ gia đình và giá nhà. Nhà ở giá rẻ ở các nước đang phát triển được định nghĩa là chi tiêu cho nhà ở không vượt quá 30-40% thu nhập hộ gia đình và 80% cư dân có thu nhập trung bình có khả năng chi trả (Mischke & cộng sự, 2014). Tại Việt Nam, Ngân hàng Thế giới ước tính thu nhập hàng tháng của hộ gia đình trung bình là hơn 7 triệu VNĐ, trong khi nhóm thu nhập cao nhất là khoảng 30 triệu VNĐ. Để nâng cao khả năng chi trả, chính phủ

đã triển khai gói vay mua nhà trợ giá “gói vay 30 tỷ VNĐ” với lãi suất cố định tối đa 6% và thời gian vay 15 năm, do đó, đảm bảo 80% những người có nhu cầu mua nhà cảm chắc được cơ hội này (Samad & cộng sự, 2015). Sự phát triển căn hộ cao tầng chủ yếu diễn ra tại TP. HCM và Hà Nội, chiếm 85% thị trường nhà ở toàn quốc. Tuy nhiên, do số lượng người lao động quá cao nên các dự án tại hai khu đô thị lớn này chưa thể đáp ứng được phần lớn nhu cầu và tất yếu dẫn đến tình trạng thiếu hụt nhà ở nghiêm trọng cho người thu nhập thấp.

2.2. Các nghiên cứu tại Việt Nam liên quan đến giá căn hộ chung cư và lựa chọn các yếu tố tác động

Trong khi các yếu tố xác định giá nhà ở tại các nước khác đã được nghiên cứu và phân tích một cách sâu rộng, thì các nghiên cứu về các yếu tố xác định giá căn hộ chung cư thu nhập thấp tại Việt Nam vẫn còn hạn chế. Nghiên cứu của Chung, Kim, và Cho (2014) đã phân tích 197 dự án căn hộ tại thành phố Hồ Chí Minh bằng cách sử dụng mô hình hồi quy hedonic và tìm ra các yếu tố ảnh hưởng đến giá nhà ở cho ba nhóm: toàn bộ thành phố, khu trung tâm và khu đô thị mới (thành phố Phú Mỹ Hưng). Kết quả nghiên cứu có tìm hiểu thấy ảnh hưởng của các yếu tố như: giá đất, tuổi của tòa nhà và khoảng cách đến khu trung tâm; tổng số đơn vị căn hộ trong một dự án, diện tích đơn vị, cấu trúc tổng thể của khu đô thị,... Nghiên cứu của Huynh (2015) đã phân tích các yếu tố xác định giá căn hộ tại khu đô thị mới và các khu vực lân cận tại TP. HCM cho thấy yếu tố các ảnh hưởng là diện tích căn hộ, số tầng, tỷ lệ diện tích sàn và khoảng cách đến khu trung tâm. Ngoài ra, nghiên cứu tại thành phố Bắc Ninh về yếu tố ảnh hưởng đến giá nhà chung cư thương mại với 24 yếu tố tác động thuộc 7 nhóm chính trong đó nhóm yếu tố liên quan đến hàng xóm có ảnh hưởng mạnh mẽ, sau cùng là nhóm yếu tố dịch vụ có tác động thấp nhất (Pham & Tran, 2022). Một phân khúc khác của thị trường chung cư tại Hà Nội – chung cư hạng sang (luxury apartment) cũng

được tìm hiểu các yếu tố ảnh hưởng đến giá bán loại hình bất động sản này với khẳng định sự tác động của 3 yếu tố chính: chất lượng sản phẩm, tâm lý của người mua và sự cân bằng cung – cầu trong thị trường (Nguyen & Do, 2020). Như vậy, các nghiên cứu tại Việt Nam còn thiếu các nghiên cứu về loại hình chung cư thu nhập thấp. Hiện tại, có một vài nghiên cứu tại Việt Nam liên quan đến nhà ở thu nhập thấp hay còn gọi là nhà ở xã hội, tuy nhiên chủ yếu là tìm hiểu về những khó khăn, cản trở để thúc đẩy phát triển loại hình dự án này thông qua phân tích mức độ hài lòng của người dân sinh sống tại khu dự án thu nhập thấp ở Hà Nội (Nguyen & cộng sự, 2018), hay dùng mô hình hedonic để so sánh giá giữa khu chung cư thương mại và thu nhập thấp từ đó thiết lập chính sách để phát triển nhà ở bền vững (Seo & cộng sự, 2018), đánh giá chính sách cho phát triển nhà ở thu nhập thấp sử dụng phương pháp tối ưu hóa dựa trên sự mô phỏng (Nguyen & Reiter, 2014). Như vậy, chưa có một nghiên cứu nào tại Việt Nam về yếu tố tác động đến giá nhà cũ (second hand) đối với loại hình bất động sản thu nhập thấp, do đó các yếu tố tác động đến giá của loại hình bất động sản này sẽ được tham khảo từ các nghiên cứu trước đó với loại hình chung cư nói chung và lựa chọn sao cho phù hợp với đặc tính riêng của loại bất động sản nhà ở xã hội (NOXH). Trong đó, có 5 yếu tố được lựa chọn như sau: (1) Số lượng phòng: yếu tố này có ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng sử dụng và nhu cầu của hộ gia đình. Theo nghiên cứu của Foye (2017), Lê Hoàng Anh và Nguyễn Thị Thu Trang (2024) số lượng phòng trong một căn hộ có mối quan hệ tích cực với sự hài lòng của cư dân, cụ thể: các hộ gia đình với nhiều thành viên thường tìm kiếm căn hộ có số phòng nhiều hơn để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt; (2) Diện tích căn hộ là yếu tố cơ bản ảnh hưởng đến giá trị bất động sản. Wang và Zhao (2022) cho rằng diện tích lớn hơn thường đồng nghĩa với không gian sống thoải mái hơn và ảnh hưởng đến quyết định mua nhà. (3) Yếu tố thiết kế trang trí không chỉ ảnh hưởng đến thẩm mỹ mà còn đến cảm giác

sống của cư dân, cũng như tiết kiệm được thời gian sửa sang trước khi đến sinh sống. Như vậy, yếu tố không gian được thiết kế tốt có thể cải thiện sự hài lòng và sức khỏe tâm lý của cư dân và có quyết định đến giá căn hộ (Bui, 2020, Foster & cộng sự, 2022; Lê Hoàng Anh và Nguyễn Thị Thu Trang, 2024). (4) Số tầng: thực tế cho thấy những căn hộ có tầm nhìn tốt hơn từ các vị trí cao thường có giá cao hơn, cũng như đạt được mức độ hài lòng của cư dân (Hasanah & Yudhistira, 2018; Ng, 2017). Tuy nhiên, khu chung cư thu nhập thấp tại Đặng Xá chủ yếu xây dựng ở mức cao nhất là 12 tầng, đồng thời do sự hạn chế về tài chính nên với cư dân có mức độ thu nhập trung bình thì đây không phải là lý do quá quan trọng. Vấn đề được quan tâm nhiều nhất là mức độ tiếng ồn giảm và chất lượng không khí cải thiện ở các tầng cao cũng được cư dân coi là những lợi ích mong muốn đạt được (Gill & cộng sự, 2022; Ng, 2017; Wen & cộng sự, 2020). Do đó, căn hộ ở tầng cao thường được ưa chuộng hơn vì sự yên tĩnh và không khí trong lành. (5) Giá trên đơn vị diện tích: Giá mỗi mét vuông thực sự là một chỉ số quan trọng để đánh giá xu hướng thị trường và định giá tài sản (Charlin & Cifuentes, 2013) và trong thị trường bất động sản, giá theo đơn vị diện tích rất cần thiết để ước tính giá thị trường và giá trị của bất động sản.

3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU



Hình 1. Toàn cảnh khu nhà ở xã hội – Khu đô thị mới Đặng Xá

Nguồn: Zing.vn

3.2. Phương pháp chuyên gia

Để đảm bảo sự phù hợp của các yếu tố đã lựa chọn từ các nghiên cứu tương tự trước đó,

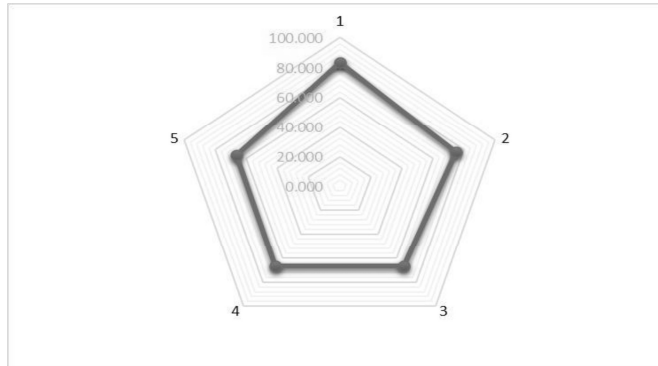
3.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Nghiên cứu tập trung vào đối tượng là nhà thu nhập thấp hay còn gọi là nhà ở xã hội, trong khi đó dự án BĐS này chủ yếu phát triển tại các đô thị có dân số đông đúc như thủ đô Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Thêm nữa, dự án khu đô thị mới Đặng Xá, Gia Lâm là một trong những dự án đầu tiên được Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận cho chuyển đổi mục đích từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội nhằm giải quyết nhu cầu nhà ở cho những người có thu nhập trung bình thấp và trở thành khu đô thị kiểu mẫu dạng đô thị nhà ở xã hội. Dự án xây dựng căn hộ có diện tích vừa và nhỏ (quy mô 33m², 44m², 55m²) nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng xã hội có thu nhập thấp, khó khăn về nhà ở trên địa bàn Thủ đô. Dự án được triển khai trên 5 lô đất với tổng diện tích 6,2 ha, tổng mức đầu tư 850 tỷ đồng. Cụm công trình này cao 12 tầng và 6 tầng có thang máy với giá bán dưới 9 triệu đồng/m², đây là mức giá hấp dẫn và thực sự phù hợp với các đối tượng có nhu cầu tại thời điểm cách đây hơn 10 năm và đến nay các nhà chung cư tại khu đô thị này đã đủ điều kiện được chuyển nhượng lại. Do đó, nghiên cứu lựa chọn dự án nhà ở xã hội tại Đặng Xá, Gia Lâm làm điểm nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến giá chuyển nhượng căn hộ cũ đối với nhà chung cư thu nhập thấp trên địa bàn Hà Nội.

nghiên cứu đã sử dụng phương pháp hỏi ý kiến các chuyên gia trong lĩnh vực bất động sản làm việc tại sàn giao dịch BĐS Quang Minh Land và Tân Thời Đại tại địa bàn Gia Lâm và các

cán bộ quản lý đất đai tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Lâm. Một bảng câu hỏi đã được tạo ra để điều tra mức độ phù hợp của các yếu tố với đối tượng nghiên cứu thông qua đánh giá bởi các chuyên gia với thang điểm Likert gồm 5 mức từ rất thấp (1) đến rất cao (5) với số lượng người được phỏng vấn là 12 đủ đảm bảo sự đồng thuận đáng tin cậy cho nghiên cứu nhỏ, ít phức tạp (Bekele & Ago, 2022; Lewis, 2015; Osborne & Grant-Smith, 2021). Bảng câu hỏi sau đó đã được gửi đến email của

các chuyên gia, mỗi chuyên gia đều có hơn mười năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh, quản lý bất động sản và chính sách đất đai, quản lý hành chính về đất đai. Tất cả các bảng câu hỏi đã được hoàn thành và gửi lại từ mỗi người phỏng vấn và có 12 phiếu phù hợp được trả về, kết quả đánh giá cho thấy sự phù hợp của các biến đo lường, do đó có đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện các bước đánh giá trong nghiên cứu này (Hình 2).



Hình 2. Mức độ phù hợp của các yếu tố ảnh hưởng

Nguồn: Số liệu phân tích

Trên thị trường bất động sản, giá chung cư cũ chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố. Nghiên cứu này lấy tổng giá căn hộ trong mỗi tập dữ liệu làm biến phụ thuộc và các biến độc lập bao gồm số lượng phòng, diện tích căn hộ, yếu tố thiết kế trang trí, số tầng và giá trên đơn vị diện tích. Cụ thể, các cấu trúc số lượng phòng trong căn hộ chung cư tại địa điểm nghiên cứu là: 1 phòng ngủ và 1 phòng khách; 2 phòng ngủ và 1 phòng khách; 2 phòng ngủ, 1 phòng khách và 2 vệ sinh; 3 phòng ngủ, 1 phòng khách và 1 nhà vệ sinh; 3 phòng ngủ, 1 phòng khách và 2 nhà vệ sinh. Diện tích căn hộ và giá trên đơn vị diện tích tham khảo được cung cấp trong các dữ liệu của các sàn giao dịch trên địa bàn. Mức độ trang trí được chia thành bốn loại: thiết kế thô như tình trạng ban đầu của căn nhà khi nhận từ chủ đầu tư; trang trí tinh xảo và có thiết kế hiện đại; trang trí đơn giản với các tiện ích cơ bản; và các loại trang trí khác. Số tầng của căn hộ được chia thành ba loại: thấp, trung bình và cao.

3.3. Thu thập dữ liệu và phương trình hồi quy

Bài viết này thu thập 100 dữ liệu từ các giao dịch nhà chung cư cũ tại khu chung cư thu nhập thấp Đặng Xá, Gia Lâm, Hà Nội tại các sàn giao dịch Tân Thời Đại, Quang Minh Land, cùng số liệu về giá tại hợp đồng chuyển nhượng thực hiện tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Gia Lâm. Thời gian thu thập dữ liệu từ tháng 9 năm 2023 đến tháng 6 năm 2024. Nghiên cứu kết hợp phương pháp định tính và định lượng thông qua bảng hỏi để đạt được mục tiêu tìm hiểu về ảnh hưởng của các yếu tố đến tổng giá của căn hộ chung cư cũ tại khu đô thị Đặng Xá – Gia Lâm. Theo công thức xác định cỡ mẫu trong phân tích hồi quy của Tabachnick và cộng sự (2013) với $N > 50 + 8m$, trong đó: N = số lượng cỡ mẫu; m = số biến độc lập (5 biến) nên 100 hồ sơ thu thập được điều tra số liệu là thỏa mãn. Thống kê mô tả được sử dụng cho phân tích dữ liệu định lượng bao gồm tần số, phần trăm, trung bình

và độ lệch chuẩn. Kết hợp với đó là phân tích hồi quy đa biến nhằm phân tích các yếu tố liên quan đến giá nhà chung cư cũ tại khu đô thị. Mô hình cho phân tích hồi quy đa biến được xác định như sau:

$$Y = \alpha + \beta_1 * X_1 + \beta_2 * X_2 + \beta_3 * X_3 + \beta_4 * X_4 + \beta_5 * X_5$$

Các biến độc lập như đã được phân tích lựa chọn tại mục 2.2 được mã hóa từ X_1 đến X_5 với biến được giải thích Y là tổng giá giao dịch của căn hộ (Bảng 1).

Bảng 1. Mã hoá các biến quan sát

Biến độc lập	Biến quan sát	Tiêu chí đo lường	Mã hoá
Diện tích căn hộ		Đơn vị: mét vuông	X_1
Số lượng phòng		Số phòng	X_2
Yếu tố thiết kế trang trí	Đã làm lại thiết kế nhưng chỉ là thiết kế cơ bản	1 = đúng, 0 = không	X_{31}
	Đã làm lại thiết kế hiện đại, tinh xảo	1 = đúng, 0 = không	X_{32}
	Giữ thiết kế như ban đầu	1 = đúng, 0 = không	X_{33}
	Thiết kế khác	Khi giá trị 3 dạng thiết kế trên được đánh giá = 0	
Số tầng		1 = thấp, 2 = trung (giữa), 3 = cao	X_4
Giá trên đơn vị diện tích		Triệu VND/m ²	X_5
Tổng giá căn hộ giao dịch		Triệu VND	Y

Nguồn: Số liệu phân tích

4. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

4.1. Đặc điểm thị trường nhà chung cư cũ tại khu đô thị mới Đặng Xá

Đặng Xá nằm ở vị trí thuận lợi, gần các trục giao thông chính như Quốc lộ 5 và đường Vành đai 3. Điều này giúp cư dân dễ dàng di chuyển vào trung tâm thành phố và các khu vực lân cận. Khu đô thị được đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng đồng bộ, bao gồm hệ thống điện, nước, và giao thông công cộng, tạo điều kiện

thuận lợi cho cuộc sống của cư dân. Các tiện ích công cộng như trường học, bệnh viện và trung tâm thương mại cũng được xây dựng để phục vụ nhu cầu của cộng đồng. Giá trị căn hộ thu nhập thấp tại Đặng Xá thường dao động từ 1,5 tỷ đến hơn 3 tỷ VNĐ, tùy thuộc vào diện tích và vị trí cụ thể trong khu đô thị. Dựa trên số liệu của 100 hồ sơ đã thu thập, giá trung bình khoảng 2,1 tỷ VNĐ, với giá trên đơn vị diện tích khoảng 35,67 triệu VNĐ/m². Giá cả có sự biến động tùy theo nhiều yếu tố (Bảng 2).

Bảng 2. Thống kê tổng giá và giá trên đơn vị diện tích của căn nhà chung cư cũ

Nội dung	Max	Min	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn
Tổng giá	4,3 tỷ VNĐ	950 triệu VNĐ	2,1 tỷ VNĐ	556,004
Giá trên đơn vị diện tích	43,6 triệu VNĐ	30,7 triệu VNĐ	35,67 triệu VNĐ	23.974,977

Nguồn: Số liệu phân tích

Sự biến động của giá trên đơn vị diện tích có khả năng liên quan đến vị trí. Nói chung, các bất động sản nằm ở các khu vực phát triển hơn và thuận tiện hơn sẽ có xu hướng có giá đơn vị cao hơn. Đặng Xá, mặc dù là một khu đô thị thu nhập thấp, nhưng những dự án nằm

gần các trục giao thông chính hoặc các tiện ích công cộng như trường học, bệnh viện, và trung tâm thương mại có thể có giá trị cao hơn. Điều này cho thấy rằng, mặc dù là khu đô thị thu nhập thấp, nhưng sự phát triển hạ tầng và tiện ích xung quanh có thể tạo ra sự khác biệt rõ rệt

về giá cả. Nhìn chung, thị trường nhà chung cư cũ tại Đặng Xá phản ánh sự đa dạng và phức tạp trong các yếu tố ảnh hưởng đến giá cả. Việc hiểu rõ các yếu tố này không chỉ giúp người mua và nhà đầu tư đưa ra quyết định thông minh hơn mà còn hỗ trợ các nhà hoạch định chính sách trong việc phát triển các giải pháp nhà ở phù hợp cho khu vực thu nhập thấp.

Hiện nay, nhu cầu về nhà ở thu nhập thấp tại Đặng Xá vẫn rất cao, đặc biệt là trong bối cảnh dân số tăng nhanh và sự phát triển kinh tế. Nhiều hộ gia đình trẻ và người lao động từ các tỉnh lân cận tìm kiếm cơ hội sống và làm việc gần trung tâm thành phố. Ngoài ra, thị trường nhà ở tại Đặng Xá cũng đối mặt với sự cạnh tranh từ các dự án nhà ở thương mại khác. Tuy nhiên, với mức giá hợp lý và các chính sách hỗ trợ từ chính phủ, Đặng Xá vẫn thu hút được nhiều người mua. Thị trường nhà thu nhập thấp tại khu đô thị Đặng Xá đang phát triển mạnh mẽ và có nhiều tiềm năng. Với vị trí địa lý thuận lợi, cơ sở hạ tầng ngày càng hoàn thiện và chính sách hỗ trợ từ chính phủ, Đặng Xá hứa hẹn sẽ tiếp tục là một lựa chọn

hấp dẫn cho các hộ gia đình có thu nhập thấp tìm kiếm nơi an cư.

4.2. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng

4.2.1. Xây dựng mô hình hồi quy tuyến tính

Một phân tích hồi quy tuyến tính đa biến được thực hiện trên dữ liệu thị trường căn hộ chung cư cũ ở khu đô thị Đặng Xá, huyện Gia Lâm và phương trình hồi quy được xây dựng dựa trên các hệ số trong bảng 3 cùng với bước kiểm định ý nghĩa của các hệ số hồi quy. Có thể thấy rằng giá trị tuyệt đối của thống kê T-test cho số phòng, diện tích nhà, việc có được trang trí đẹp hay không và giá của căn nhà theo đơn vị diện tích là tương đối lớn. Xem xét thỏa mãn điều kiện hệ số α là 0,05, các giá trị p-value tương ứng cho các biến độc lập đều nhỏ hơn α . Như vậy, các hệ số hồi quy cho các biến giải thích là có ý nghĩa. Đồng thời, giá trị dung sai (Tolerance) gần tới 1 và hệ số phóng đại phương sai (VIF) nhỏ hơn 3 nên không có hiện tượng đa cộng tuyến giữa các biến độc lập (Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008).

Bảng 3. Hệ số hồi quy tuyến tính đa biến

Mô hình	Hệ số chưa chuẩn hoá	Độ lệch chuẩn	t	Sig.	Dung sai	VIF
Hằng số	-129,106	10,424	-60,105	0,000		
X ₁	21,117	3,120	7,704	0,000	0,431	2,320
X ₂	9,278	0,081	114,957	0,000	0,413	2,432
X ₃₁	15,063	7,688	1,753	0,000	0,440	2,271
X ₃₂	28,612	7,860	3,537	0,030	0,438	2,282
X ₃₃	-11,498	3,600	-1,492	0,034	0,897	1,115
X ₄	-0,663	3,024	-0,158	0,575	0,990	1,008
X ₅	0,010	0,000	0,518	0,000	0,936	1,066

Nguồn: Số liệu phân tích

Nghiên cứu xây dựng phương trình hồi quy dựa trên các biến (X₁, X₂, X₃₁, X₃₂, X₃₃, X₅) như sau (biến X₄ có giá trị sig. lớn 0,05 nên hệ số hồi quy không có ý nghĩa để đưa vào mô hình):

$$Y = -129,106 + 21,117 \cdot X_1 + 9,278 \cdot X_2 + 15,063 \cdot X_{31} + 28,612 \cdot X_{32} - 11,498 \cdot X_{33} + 0,01 \cdot X_5 + \varepsilon$$

Như vậy, kết quả phân tích hồi quy tuyến tính đã cho thấy các yếu tố có ý nghĩa tác động đến tổng giá của căn hộ chung cư cũ là số phòng, yếu tố trang trí, diện tích căn hộ và giá trên đơn vị diện tích, trong đó yếu tố số tầng không có ý nghĩa tác động. Ngoài ra, nhìn nhận từ giá trị hệ số tác động trong phương trình, nghiên cứu cho thấy những căn hộ có thiết kế lại và tinh xảo sẽ nhận được giá chuyển

nhượng cao hơn các căn hộ khác, đây là yếu tố tác động mạnh mẽ đến giá chuyển nhượng của căn hộ chung cư cũ với hệ số 28,612. Sau đó, là diện tích căn hộ, tức là căn hộ càng có diện tích rộng rãi sẽ thoả mãn nhu cầu sinh sống của hộ gia đình tốt hơn (21,117), kết quả này tương tự như nghiên cứu của Akan và Selam (2018), và Tsai (2014). Ngược lại, với căn hộ có thiết kế cơ bản như khi được bàn giao từ chủ đầu tư có hệ số tác động âm (-0,663), tức là yếu tố này sẽ kéo giá căn hộ cũ thấp hơn do nhu cầu muốn về ở ngay không phải quá mất thời gian cho việc sửa sang.

4.2.2. Kiểm định phương trình hồi quy

Sau khi thiết lập phương trình hồi quy tuyến tính đa biến, nghiên cứu thực hiện các bước kiểm định tính hiệu quả của mô hình

Bảng 4. Kết quả kiểm định phương trình hồi quy

Mô hình	Hệ số R	Hệ số R bình phương hiệu chỉnh	Durbin-Watson
1	0,967	0,936	1,826

Nguồn: Số liệu phân tích

- Kiểm định ý nghĩa của phương trình hồi quy. Theo kết quả tại bảng 5, tổng bình phương của biến được giải thích là 170,657. Đối với phần dư, tổng bình phương là 59,989 và bình phương trung bình là 0,488. Tổng bình phương của hồi quy là 110,668 và phương sai là 18,398. Trong phép kiểm định ý nghĩa cho phương trình hồi quy, giá trị của thống kê kiểm

thông qua các kiểm định: kiểm định mức độ phù hợp của phương trình hồi quy, kiểm định ý nghĩa của phương trình hồi quy và kiểm định hiện tượng phương sai thay đổi.

- Kiểm định mức độ phù hợp của phương trình hồi quy

Theo kết quả tại bảng 4, hệ số xác định đã điều chỉnh là 0,936, tức là 93,6% tổng phương sai trong tổng giá của nhà chung cư cũ có thể được giải thích bằng phương trình hồi quy. Vì hệ số này tiến gần với 1 nên có thể xác định rằng phương trình đã đạt được mức độ phù hợp cao, thêm nữa, hệ số Durbin-Watson đạt 1,826 và càng gần 2 (thoả mãn $1 \leq DW \leq 3$) cho thấy không có khả năng tự tương quan trong phần dư từ phân tích hồi quy.

định F rất lớn và đối với giá trị p-value được ước tính gần bằng 0. Trong điều kiện mức ý nghĩa α là 0,05, mối quan hệ tuyến tính giữa tổng giá căn hộ chung cư cũ tại khu đô thị Đặng Xá – Gia Lâm và các biến giải thích là có ý nghĩa, do đó có thể thiết lập một phương trình tuyến tính giữa các biến giải thích và biến được giải thích.

Bảng 5. Phân tích phương sai ANOVA

Mô hình	Tổng bình phương	Bậc tự do df	Bình phương trung bình	F	Sig.
Hồi quy	110,668	6	18,398	37,723	0,000
Phần dư	59,989	123	0,488		
Tổng	170,657	129			

Nguồn: Số liệu phân tích

- Kiểm định hiện tượng phương sai thay đổi trong hồi quy tuyến tính. Một trong các giả định khi thực hiện hồi quy tuyến tính đa biến là giả định phương sai đồng nhất. Nếu xảy ra hiện tượng phương sai thay đổi, kết quả của phương trình hồi quy sẽ không chính xác, làm sai lệch kết quả so với thực tế, từ đó sẽ đánh giá nhầm lẫn chất lượng của phương trình hồi

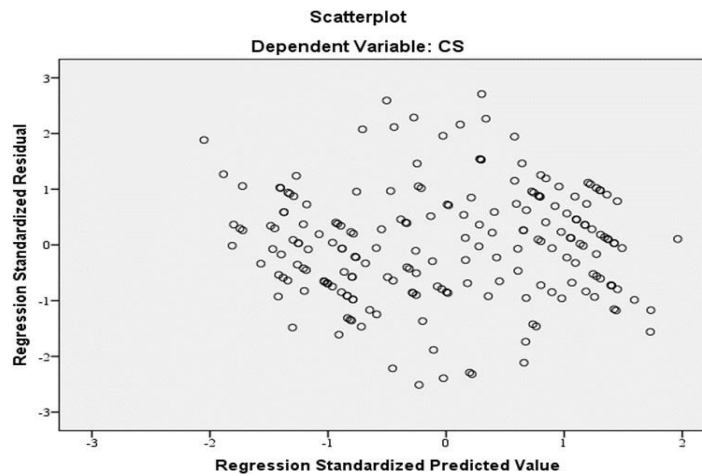
quy tuyến tính. Kết quả của kiểm định được thể hiện trong bảng 6, giá trị sig. tương quan hạng Spearman giữa các biến độc lập và phần dư chuẩn hoá (ABSZRE) là 0,263, tức là lớn hơn 0,05, cho thấy mô hình hồi quy không có hiện tượng phương sai thay đổi xảy ra. Ngoài ra, thông qua biểu đồ phân tán (Scatter Plot) giữa các phần dư chuẩn hoá và giá trị dự đoán của

phép hồi quy (Hình 3) cho thấy rõ rằng giả định phương sai đồng nhất không bị vi phạm.

Bảng 6. Kết quả kiểm định hiện tượng phương sai thay đổi

			Giá trị dự đoán chưa chuẩn hoá	ABSZRE
Tương quan thứ tự xếp hạng	Giá trị dự đoán chưa chuẩn hoá	Hệ số tương quan	1,000	0,263**
		Sig. (2 chiều)	.	0,000
		N	100	100
	ABSZRE	Hệ số tương quan	0,263**	1,000
		Sig. (2 chiều)	0,000	.
		N	100	100

Nguồn: Số liệu phân tích



Hình 3. Biểu đồ phân tán

Nguồn: Số liệu phân tích

5. KẾT LUẬN

Nghiên cứu đã chọn năm đặc điểm từ tập dữ liệu thu thập được từ một số sàn giao dịch trên địa bàn nghiên cứu và văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Gia Lâm làm biến độc lập và tổng giá căn hộ chung cư cũ làm biến phụ thuộc, từ đó phân tích hồi quy tuyến tính đa biến trên tập dữ liệu này kết hợp cùng với các bước kiểm định mô hình để có thể đưa ra kết luận chính xác nhất về những tác động của các biến quan sát đến giá căn hộ chung cư cũ. Tổng giá căn hộ chung cư cũ ở khu đô thị Đặng Xá chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố, bao gồm: số lượng phòng, diện tích căn hộ, giá trên một đơn vị diện tích và đặc điểm trang trí, thiết kế của căn hộ. Nói chung, những căn hộ cũ có thiết kế lại tinh xảo, hiện đại hơn; diện tích lớn

hơn; số phòng nhiều hơn và giá tính theo đơn vị diện tích cao hơn sẽ có tổng giá trị của căn hộ cao hơn. Trong đó, trong cùng điều kiện, căn hộ chung cư cũ đã được cải tạo, thiết kế lại sao cho phù hợp và công năng sử dụng tối ưu hơn có thể làm tăng tổng giá của căn hộ. Thông thường, khách hàng thích những căn hộ cũ đã được cải tạo và hệ số tác động của trang trí, thiết kế càng tinh xảo có tổng giá là cao nhất với mức ảnh hưởng là 28,612. Bởi vì trong những trường hợp căn hộ đã được trang trí thiết kế tinh xảo, người mua có thể dọn vào ở ngay, tiết kiệm được rất nhiều thời gian. Những căn hộ thô, vẫn còn giữ thiết kế ban đầu của chủ đầu tư (chưa được cải tạo, thiết kế lại) sẽ có ảnh hưởng ngược chiều đến tổng giá căn hộ với hệ số tác động là -11,498, nguyên nhân là do

việc lựa chọn căn hộ thô sẽ làm tăng đáng kể chi phí mà người mua phải bỏ ra trước khi dọn về ở. Đặc biệt, số tầng của căn hộ chung cư cũ không có tác động đáng kể đến giá vì khu đô thị Đặng Xá là một trong những khu đô thị xây dựng các toà nhà ở mức tầng vừa phải, tối đa là 12 tầng nên hầu hết không có sự khác biệt giữa độ cao các tầng. Tóm lại, số tầng không phải là yếu tố chính mà khách hàng quan tâm cân nhắc so với các yếu tố khác.

Kết quả nghiên cứu với các yếu tố ảnh hưởng đến giá căn hộ chung cư cũ đối với loại hình BĐS nhà ở xã hội là cơ sở để khách hàng tìm hiểu và hiểu rõ hơn về thị trường mua bán loại chung cư khan hiếm và đặc biệt này, đồng thời là tài liệu tham khảo nhất định cho các nhà quản lý, nhà kinh doanh BĐS và nhà môi giới BĐS trong việc xác định giá giao dịch với các căn hộ chung cư cũ trên địa bàn Gia Lâm. Tuy nhiên, đây là hạn chế của nghiên cứu khi phạm vi nghiên cứu còn bị giới hạn trong một khu đô thị tại huyện Gia Lâm, cần thiết mở rộng nghiên cứu với các khu vực lân cận, cũng như các loại chung cư khác để có cái nhìn tổng quát hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá nhà chung cư chuyên nhượng lần hai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Akan, M. Ö. A., & Selam, A. A. (2018). Assessment of Social Sustainability using Social Society Index: A Clustering Application. *European Journal of Sustainable Development*, 7(1), 363-373. <https://doi.org/10.14207/ejsd.2018.v7n1p363>
- Bekele, W. B., & Ago, F. Y. (2022). Sample Size for Interview in Qualitative Research in Social Sciences: A Guide to Novice Researchers. *Research in Educational Policy and Management*, 4(1), 42-50. <https://doi.org/10.46303/repam.2022.3>
- Bui, T. (2020). A study of factors influencing the price of apartments: Evidence from Vietnam. *Management Science Letters*, 10(10), 2287-2292. <https://doi.org/10.5267/j.msl.2020.3.007>
- Charlin, V., & Cifuentes, A. (2013). A New Financial Metric for the Art Market. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.2291569>
- Chung, Y., Kim, J., & Cho, J. (2014). Analysis of price determinants of apartments in Ho Chi Minh. *Journal of the Korean Housing Association*, 12, 13-21.
- Chung, Y. S., Seo, D., & Kim, J. (2018). Price Determinants and GIS Analysis of the Housing Market in Vietnam: The Cases of Ho Chi Minh City and Hanoi. *Sustainability*, 10(12), 4720. <https://doi.org/10.3390/su10124720>
- Foster, S., Hooper, P., Turrell, G., Maitland, C., Giles-Corti, B., & Kleman, A. (2022). Grand designs for design policy: Associations between apartment policy standards, perceptions of good design and mental wellbeing. *SSM - Population Health*, 20, 101301. <https://doi.org/10.1016/j.ssmph.2022.101301>
- Foye, C. (2017). The Relationship Between Size of Living Space and Subjective Well-Being. *Journal of Happiness Studies*, 18(2), 427-461. <https://doi.org/10.1007/s10902-016-9732-2>
- Gill, E., Anastasiou, E., Tovar, A., Shelley, D., Rule, A., Chen, R., Thorpe, L. E., & Gordon, T. (2022). The Effect of Floor Height on Secondhand Smoke Transfer in Multiunit Housing. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 19(7), 3794. <https://doi.org/10.3390/ijerph19073794>
- Hasanah, A. N., & Yudhistira, M. H. (2018). Landscape view, height preferences and apartment prices: Evidence from major urban areas in Indonesia. *International*

- Journal of Housing Markets and Analysis*, 11(4), 701-715. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-09-2017-0082>
- Hoàng Trọng, & Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*. Thanh Hoá, Việt Nam: NXB Đại học Hồng Đức.
- Huynh, D. (2015). Phu my hung new urban development in Ho Chi Minh City: Only a partial success of a broader landscape. *International Journal of Sustainable Built Environment*, 4(1), 125-135.
- Koktashev, V., Makeev, V., Peresunko, P., Mikhalev, A., & Tynchenko, V. (2021). Comparison of prices depending on factors in the secondary housing market. *SHS Web of Conferences*, 116, 00083. <https://doi.org/10.1051/shsconf/202111600083>
- Lê Hoàng Anh, & Nguyễn Thị Thu Trang (2024). Các nhân tố ảnh hưởng đến giá chung cư trên địa bàn TP. Huế. *Tạp chí điện tử tài chính*. <https://tapchitaichinh.vn/cac-nhan-to-anh-huong-den-gia-chung-cu-tren-dia-ban-tp-hue.html>
- Lewis, S. (2015). Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Approaches. *Health Promotion Practice*, 16(4), 473-475. <https://doi.org/10.1177/1524839915580941>
- Mischke, R., Garemo, N., & Sankhe, S. (2014). *A blueprint for addressing the global affordable housing challenge*. McKinsey Global Institute: Washington, DC, USA, 7-13.
- Ng, C. F. (2017). Living and Working in Tall Buildings: Satisfaction and Perceived Benefits and Concerns of Occupants. *Frontiers in Built Environment*, 3, 70. <https://doi.org/10.3389/fbuil.2017.00070>
- Nguyen, A. T., & Reiter, S. (2014). Passive designs and strategies for low-cost housing using simulation-based optimization and different thermal comfort criteria. *Journal of Building Performance Simulation*, 7(1), 68-81. <https://doi.org/10.1080/19401493.2013.770067>
- Nguyen, A. T., Tran, Q. T., Vu, H. V., & Luu, Q. D. (2018). Housing satisfaction and its correlates: A quantitative study among residents living in their own affordable apartments in urban Hanoi, Vietnam. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 10(1), 79-91. <https://doi.org/10.1080/19463138.2017.1398167>
- Nguyen, H. C., & Do, D. T. (2020). Factors Influencing the Perception of the Selling Price of Luxury Apartments. *The Journal of Asian Finance, Economics and Business*, 7(5), 185-194. <https://doi.org/10.13106/JAFEB.2020.VOL7.NO5.185>
- Osborne, N., & Grant-Smith, D. (2021). In-Depth Interviewing. In S. Baum (Ed.), *Methods in Urban Analysis* (pp. 105–125). Springer Singapore. https://doi.org/10.1007/978-981-16-1677-8_7
- Pham, P. N., & Tran, T. P. (2022). Factors affecting commercial housing prices in Vietnam. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 15(5), 1019-1032. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-06-2021-0065>
- Samad, T., Hoang, H. T., Brhane, M., Mcvitty, J. E., Nguyen, H. M., Harrison, D. H., Nohn, M., Hassler, O., Payne, G. K., & Huynh, D. (2015). *Affordable Housing in Vietnam - The Way Forward*. World Bank.

- Seo, D., Chung, Y., & Kwon, Y. (2018). Price Determinants of Affordable Apartments in Vietnam: Toward the Public–Private Partnerships for Sustainable Housing Development. *Sustainability*, *10*(1), 197. <https://doi.org/10.3390/su10010197>
- Tabachnick, B. G., Fidell, L. S., & Ullman, J. B. (2013). *Using multivariate statistics (Vol. 6)*. Boston, MA: Pearson.
- Tsai, Y. H. (2014). Location-demand-based residential floor area ratio distribution method. *Urban Studies*, *51*(12), 2685-2702. <https://doi.org/10.1177/0042098013506048>
- Wang, Y., & Zhao, Q. (2022). House Price Prediction Based on Machine Learning: A Case of King County. *2022 7th International Conference on Financial Innovation and Economic Development (ICFIED 2022)*. Zhuhai, China. <https://doi.org/10.2991/aebmr.k.220307.253>
- Wen, H., Gui, Z., Zhang, L., & Hui, E. C. M. (2020). An empirical study of the impact of vehicular traffic and floor level on property price. *Habitat International*, *97*, 102132. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102132>