

CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CHUNG CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TP. HUẾ

LÊ HOÀNG ANH, NGUYỄN THỊ THU TRANG

Nghiên cứu ứng dụng mô hình Hedonic phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến giá chung cư với bộ dữ liệu gồm 104 quan sát nhằm thu thập thông tin về những chung cư được giao dịch thành công thuộc các phường khác nhau của TP. Huế trong thời gian từ tháng 02 đến hết tháng 05/2024. Kết quả hồi quy 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 chung cư trên địa bàn TP. Huế. Trên cơ sở kết quả nghiên cứu, nhóm tác giả đề xuất hàm ý chính sách đối với cơ quan quản lý và nhà đầu tư.

Từ khoá: Chung cư, Hedonic, thành phố Huế, bất động sản, định giá

FACTORS AFFECTING APARTMENT PRICES IN HUE CITY

Le Hoang Anh, Nguyen Thi Thu Trang

This study applies the Hedonic model to analyze the factors affecting apartment prices using a dataset of 104 observations, collecting information on successfully traded apartments across different wards of Hue City from February to the end of May 2024. The regression results indicate that out of the 6 factors chosen by the authors for the research model, 5 factors influence apartment prices in Hue City. Based on the research results, the authors propose policy implications for regulatory agencies and investors.

Keywords: Apartments, Hedonic, Hue City, real estate, valuation

Ngày nhận bài: 27/5/2024

Ngày hoàn thiện biên tập: 14/6/2024

Ngày duyệt đăng: 25/6/2024

Đặt vấn đề

Trong những năm gần đây, thị trường bất động sản (BDS) Việt Nam, đặc biệt là phân khúc chung cư đang phát triển khá mạnh mẽ. Nhu cầu mua chung cư ngày càng tăng, kéo theo đó là sự gia tăng về giá, khiến nhiều người mua gặp khó khăn trong việc tiếp cận thị trường.

Trong thời gian qua, tại TP. Huế việc phát triển nhà ở theo hướng tự phát, dẫn tới tình trạng thị trường BDS phát triển không cân bằng giữa cung và cầu. Nhà ở thương mại phát triển mạnh phục vụ cho đầu cơ là chủ yếu do mức lợi nhuận cao, trong khi đó nhà ở cho nhóm đối tượng chính sách xã hội phát triển chậm chạp, phụ thuộc lớn vào ngân sách nhà

nước. Quyết định số 2127/QĐ-TTg về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Chính phủ nêu rõ: Xây dựng và đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở chung cư xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ và hàng năm của địa phương. Tuy nhiên, ở TP. Huế vẫn còn tồn tại những khó khăn trong quá trình tổ chức, triển khai thực hiện. Trình tự thủ tục về lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở, chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị mới còn nhiều bất cập, chồng chéo, mất nhiều thời gian chưa có sự thống nhất giữa quy trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án khu đô thị giữa Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Đất đai mới dẫn đến nhiều dự án nhà ở, đô thị chậm tiến độ. Nguồn cung hạn chế cũng như thu nhập bình quân đầu người chưa thực sự cao đang trở thành rào cản cho mong muốn sở hữu nhà chung cư của một bộ phận người dân Thành phố. Do đó, nghiên cứu nhằm nhận diện, xem xét mức độ tác động của các nhân tố ảnh hưởng đến giá chung cư trên địa bàn TP. Huế có thể cung cấp thêm thông tin cho các chủ thể có liên quan trong việc ra quyết định lựa chọn phân khúc đầu tư, loại hình nhà ở thích hợp cho phù hợp với thực tiễn tại địa phương.

Cơ sở lý thuyết và phương pháp nghiên cứu

Phương pháp hồi quy Hedonic 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. 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 định giá Hedonic là



BẢNG 1: MÔ HÌNH NGHIÊN CỨU ĐỀ XUẤT

Biến phụ thuộc	Mô tả biến	Kỳ vọng dấu
Ln₋₁_PRICE	Logarit cơ số e của giá chung cư giao dịch thành công	
Biến độc lập		
VT	Vị trí chung cư (nhận giá trị =1 nếu chung cư tọa lạc trên các trục đường lớn, nhiều tiện ích, lô góc; nhận giá trị = 0 nếu nằm ở các vị trí khác)	+
DTCC	Diện tích chung cư (m ²)	+
VTT	Vị trí tầng của căn hộ (nhận giá trị =1 nếu căn hộ ở vị trí từ tầng <= 5; nhận giá trị =0 nếu căn hộ ở vị trí tầng > 5)	-
SP	Số lượng phòng ngủ của căn hộ chung cư	+
HUONG	Hướng mặt tiền của căn hộ (nhận giá trị = 1 nếu căn hộ có hướng Đông, Nam hoặc Đông Nam nhận giá trị = 0 nếu có các hướng còn lại)	+
KCTT	Khoảng cách từ chung cư đến trung tâm thành phố (km)	-

Nguồn: Nhóm tác giả đề xuất

phù hợp để đánh giá mối quan hệ giữa giá và các đặc điểm của ngôi nhà trong điều kiện giản đơn.

Mô hình Hedonic lần đầu được Ridker (1967) đề xuất là $P_i = f(S_{1i} \dots S_{ki}, N_{1i} \dots N_{mi}, Z_{1i} \dots Z_{ni})$. Trong đó: P_i là giá nhà; S là đặc điểm cấu trúc nhà ở; N là đặc điểm khu dân cư; Z là môi trường đặc trưng.

Các nghiên cứu trước đây cho thấy, giá chung cư có thể chịu tác động bởi nhiều nhân tố. Tuy nhiên, nghiên cứu này sẽ đi sâu xem xét tác động của nhóm yếu tố vi mô tới giá chung cư, cụ thể là nhóm yếu tố tự nhiên như: vị trí chung cư; diện tích chung cư; vị trí tầng; số phòng; hướng và khoảng cách từ chung cư đến trung tâm Thành phố.

Hầu hết các bài nghiên cứu trước đây sử dụng mô hình Hedonic về định giá chung cư 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).

$$\text{Mô hình hồi quy: } \ln_PRICE = \beta_0 + \beta_1VT + \beta_2DTCC + \beta_3VTT + \beta_4SP + \beta_5HUONG + \beta_6KCTT + e$$

Dữ liệu phân tích được thu thập theo phương pháp chọn mẫu phi xác suất theo phương pháp lấy mẫu thuận tiện. 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 104 thông tin chung cư giao dịch thành công tại các phường của TP. 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 (Green, 1991) cần đạt được là $n > 50 + 8p$, theo đó số quan sát tối thiểu cần đạt được là 98 quan sát. Như vậy, với 104 quan sát mà tác giả khảo sát thì có thể chấp nhận được để tiến hành phân tích định lượng.

Kết quả nghiên cứu

Khoảng thời gian mà nghiên cứu thực hiện khảo sát là 04 tháng, 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. Tuy nhiên, giai đoạn 2023 – 2024 thị trường BĐS đi xuống, ít các hoạt động mua bán giao dịch thành công. Kết quả trong 104 quan sát thu thập được thì giá trị nhỏ nhất của giá chung cư giao dịch là 685 triệu đồng và giá trị lớn nhất là 2.820 triệu đồng. Giá trị trung bình của một giao dịch thành công trong giai đoạn khảo sát là 1.402,96 triệu đồng. Về diện tích, chung cư có diện tích nhỏ nhất là 37m² và diện tích lớn nhất là 99m², với diện tích trung bình của chung cư khảo sát là 62,31m². Về vị trí tầng, có 63 chung cư có vị trí tầng là từ tầng 5 trở xuống, chiếm 60,6% số quan sát, số chung cư có vị trí tầng trên tầng 5 chiếm 39,4% số quan sát. Có 49 chung cư có 2 phòng ngủ, chiếm tỷ trọng lớn nhất với 47,1% số quan sát, số chung cư có 3 phòng ngủ là 42, chiếm tỷ trọng 40,4% số quan sát, số chung cư có 1 phòng ngủ chiếm tỷ trọng nhỏ với 12,5% số quan sát được. Có 69 căn hộ chung cư có hướng là Đông, Nam hoặc Đông Nam, chiếm 66,3%. Số chung cư có các hướng khác là 35, chiếm 33,7 % số quan sát. Khoảng cách xa nhất từ chung cư khảo sát đến Nhà văn hóa trung tâm là 5,6 km (chủ yếu là ở phường Thủy Vân) và gần nhất là 2,2 km (chủ yếu là ở phường Xuân Phú). Khoảng cách trung bình là 3,447 km.

Một trong những điều kiện cần để phân tích hồi quy là biến độc lập phải có tương quan với biến phụ thuộc, từ kết quả nghiên cứu cho thấy, tất cả các giá trị Sig. của biến độc lập đều bé hơn 0,05. Do đó, có thể kết luận rằng biến Ln_PRICE và các biến độc lập có tương quan tuyến tính với nhau.

Sau khi loại bỏ các quan sát dị biệt không nằm trong xu hướng chung so với phần còn lại của dữ liệu. Kết quả hồi quy phản ánh 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, chung cư trên địa bàn thành phố Huế chịu sự ảnh hưởng bởi các nhân tố cụ thể sau: Vị trí chung cư tọa lạc, Khoảng cách đến trung tâm



BẢNG 2: KẾT QUẢ THỐNG KÊ MÔ TẢ

BIẾN	Price_Trở	Ln_PRICE	VT	DTCC	VTT	SP	HUONG	KCTT	
Số quan sát	104	104	104	104	104	104	104	104	
Giá trị trung bình	1.402,96	7,1916	0,64	62,31	0,61	2,28	0,66	3,447	
Độ lệch chuẩn	468,286	0,33434	0,481	12,625	0,491	0,675	0,475	1,0391	
Độ xiên	Độ xiên	0,656	-0,045	-0,611	0,926	-0,439	-0,403	-0,702	1,118
	Sai số chuẩn	0,237	0,237	0,237	0,237	0,237	0,237	0,237	0,237
Độ nhọn	Độ nhọn	0,187	-0,724	-1,658	0,864	-1,843	-0,786	-1,537	0,268
	Sai số chuẩn	0,469	0,469	0,469	0,469	0,469	0,469	0,469	0,469
Giá trị nhỏ nhất	685	6,53	0	37	0	1	0	2,2	
Giá trị lớn nhất	2.820	7,94	1	99	1	3	1	5,6	

Nguồn: Nghiên cứu của nhóm tác giả

thành phố, Diện tích căn hộ, Số phòng, Hướng. Riêng biến Vị trí tầng có giá trị Sig. = 0,301 > 0,05, chứng tỏ nhân tố Vị trí tầng của căn hộ chung cư không có ảnh hưởng đến giá chung cư trên địa bàn thành phố Huế.

Kết quả hồi quy:

$$\text{Ln_PRICE} = 6,543 - 0,173*VT + 0,005*DTCH + 0,218*SP + 0,140*HUONG - 0,047*KCTT + e$$

- Số phòng ngủ (SP): Đúng 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 số phòng tăng lên 1 thì giá chung cư tăng 21,8%.

- Vị trí chung cư (VT): Đúng là yếu tố tác động mạnh thứ hai đến biến phụ thuộc so với các biến độc lập khác trong mô hình hồi quy. Trong các điều kiện khác không đổi, giá chung cư tọa lạc gần các trục đường chính, đông dân cư, nhiều tiện ích, lô góc sẽ cao hơn 17,3% so với chung cư tọa lạc ở vị trí khác.

- Hướng căn hộ chung cư (HUONG): Trong điều kiện các yếu tố khác không đổi, nếu căn hộ chung cư có hướng Đông, Nam hoặc Đông Nam thì giá chung cư đó sẽ cao hơn so với các căn hộ chung cư có hướng khác là 14%.


- Khoảng cách từ chung cư đến TTTP (KCTT): trong điều kiện các yếu tố khác không đổi, giá chung cư sẽ giảm 4,7% nếu chung cư cách xa trung tâm thành phố thêm 1km. Điều này là hợp lý bởi chung cư 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 chung cư gần trung tâm.

- Diện tích căn hộ (DTCH): trong điều kiện các yếu tố khác không đổi, giá của chung cư sẽ tăng 0,5% nếu diện tích căn hộ tăng thêm 1m². Nghiên cứu thực nghiệm tại thành phố Huế thì biến này có tác động tương đối nhỏ đến giá chung cư.

Gợi ý chính sách

Tên cơ sở kết quả nghiên cứu, nhóm tác giả đề xuất hàm ý chính sách đối với cơ quan quản lý và cho nhà đầu tư gồm:

Với quy mô dân số không quá đông, quỹ đất chưa sử dụng còn khá nhiều khi thành phố liên tục được mở rộng, việc phát triển thị trường căn hộ chung cư cần được chính quyền địa phương quy hoạch, tính toán kỹ lưỡng về số lượng và chất lượng nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của người dân, tránh tình trạng vừa thừa vừa thiếu như giai đoạn hiện nay.

Bên cạnh đó, cần nghiên cứu, quy hoạch, phát triển các dạng căn hộ mini, chung cư, nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp gần với các khu công nghiệp với nhiều tiện ích thiết yếu, kết nối với các trục đường chính như Tố Hữu, Võ Văn Kiệt nhằm nâng diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt 29 m² sàn/người theo Quyết định số 3456/QĐ-UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2021 – 2025. 

Tài liệu tham khảo:

- Nguyễn Thị Thủy Tiên (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 TP. Hồ Chí Minh;
- Halvorsen, R., and Palmquist, R. (1980). The interpretation of dummyvariables in semilogarithmic equations. American Economic Review;
- 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.

Thông tin tác giả:

Lê Hoàng Anh, Nguyễn Thị Thu Trang
 Trường Đại học Kinh tế, Đại học Huế
 Email: lhanh@hce.edu.vn