

Trang chủ/Diễn đàn khoa học/Nghiên cứu - Trao đổi

Yếu tố ảnh hưởng đến giá căn hộ chung cư trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội

16:23 | 29/10/2024

EFR Nghiên cứu phân tích các yếu tố tác động tới giá căn hộ chung cư trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm, từ đó, đề xuất một số hàm ý quản trị cho các công ty, doanh nghiệp bất động sản.

TS. Hoàng Thị Hương, TS. Vũ Thị Thương, CN. Bùi Lê An

Trường Đại học Kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội

Tóm tắt

Nghiên cứu nhằm xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá căn hộ chung cư trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội trong giai đoạn 2020-2023. Kết quả nghiên cứu cho thấy, có 6 yếu tố ảnh hưởng đến Giá căn hộ chung cư tại quận Bắc Từ Liêm, gồm: Vị trí, Uy tín của chủ đầu tư, Dịch vụ và tiện ích của căn hộ, Đặc tính của căn hộ, Tình hình thị trường, Tài chính; trong đó, yếu tố Đặc tính của căn hộ có tác động lớn nhất. Nghiên cứu không chỉ đem lại ý nghĩa và thực tiễn cho các công ty, doanh nghiệp bất động sản (BDS) xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá căn hộ, mà còn có giá trị đối với các nhà thiết kế trong việc đưa ra các giải pháp thiết kế nhằm nâng cao giá trị căn hộ và đáp ứng nhu cầu của cư dân.

Từ khóa: giá căn hộ, yếu tố ảnh hưởng, căn hộ chung cư, quận Bắc Từ Liêm

Summary

The study aims to identify factors affecting apartment prices in Bac Tu Liem District, Hanoi, from 2020 to 2023. The research results show 6 factors affecting the price of apartments in Bac Tu Liem District: Location, Investor reputation, Apartment services and utilities, Apartment characteristics, Market situation, and Finance. Among these, Apartment characteristics have the greatest impact. The study not only brings meaning and practice to real estate companies and businesses in determining factors affecting apartment prices but is also valuable to designers in providing design solutions to increase apartment value and meet the needs of residents.

Keywords: apartment price, influencing factors, apartment, Bac Tu Liem District

ĐẶT VẤN ĐỀ

BDS là loại sản phẩm hàng hóa đặc biệt không thể so sánh với các sản phẩm thương mại khác do điều kiện về giá cả. Trong vòng nhiều năm trở lại đây, thị trường BDS ngày càng phát triển mạnh mẽ và đang chứng tỏ vị thế quan trọng trong hoạt động của nền kinh tế quốc dân. Trong đó, loại hình căn hộ chung cư đang là loại hình nhà ở với đa dạng phân khúc khác nhau, đáp ứng được nhu cầu về chỗ ở ngày càng cao của người dân.

Tọa lạc dọc theo phía bờ Nam của sông Hồng, quận Bắc Từ Liêm bao gồm 13 phường trực thuộc là: Cổ Nhuế 1, Cổ Nhuế 2, Đông Ngạc, Đức Thắng, Liên Mạc, Minh Khai, Phú Diễn, Phúc Diễn, Tây Tựu, Thượng Cát, Thụy Phương, Xuân Đỉnh, Xuân Tảo. Không chỉ sở hữu vị trí địa lý thuận lợi tiếp giáp với nhiều quận huyện của thủ đô, như: Tây Hồ, Cầu Giấy, huyện Đan Phượng, Hoài Đức..., Bắc Từ Liêm còn thừa hưởng nhiều ưu thế nổi trội khiến thị trường BDS khu vực này dậy sóng trong vài năm trở lại đây. Với vị trí là cửa ngõ giao thông phía Bắc - Tây Bắc của Thủ đô, thuận lợi về giao thông và Hà Nội đang xây dựng khu hành chính thành phố tọa lạc phía gần Trung tâm Quận, do đó, thị trường BDS ngày càng phát triển, giá chung cư cho đến nay có giá tương đối cao.

Trên cơ sở phân tích các yếu tố tác động tới giá căn hộ chung cư trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm, nghiên cứu hướng tới mục tiêu giải quyết các yếu tố ảnh hưởng đến giá căn hộ chung cư.

CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Cơ sở lý luận

Căn cứ quy định tại Điều 3, Luật Nhà ở 2014, "chung cư" là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm: nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử

dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh. Theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, "căn hộ chung cư" được định nghĩa là căn hộ nằm trong nhà chung cư hoặc nhà chung cư hỗn hợp, phục vụ mục đích để ở cho một gia đình, cá nhân hay tập thể.

Ngoài các định nghĩa về căn hộ chung cư, cũng có nhiều công trình nghiên cứu đã đưa ra khung lý thuyết về các yếu tố ảnh hưởng đến giá căn hộ chung cư. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá căn hộ chung cư có thể chia thành 2 nhóm: yếu tố chủ quan (bao gồm: thị hiếu người tiêu dùng, danh tiếng chủ đầu tư và mục đích mua) và yếu tố khách quan (bao gồm: vị trí, pháp lý, tiện ích căn hộ, chính sách của nhà nước và các yếu tố kinh tế chung của quốc gia, địa phương).

Tổng quan nghiên cứu

Trên thế giới đã có nhiều công trình nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến giá BĐS và căn hộ chung cư. G. Zandi và cộng sự (2015) đã điều tra các yếu tố kinh tế ảnh hưởng đến giá BĐS cư trú tại bang "Penang" của Malaysia, trong đó, các yếu tố xã hội, như: dân số, tỷ lệ người cao tuổi, tỷ lệ tội phạm đều ảnh hưởng đến giá căn hộ chung cư. Nghiên cứu của Harish K. Singla (2019), cho thấy, vị trí và các yếu tố liên quan đến kết cấu, bao gồm: tổng diện tích sàn và số phòng có tác động tích cực đến giá trị của căn hộ, tức là diện tích và số phòng càng nhiều, thì giá trị căn hộ càng cao. Yasmin (2017) với mô hình Hedonic đã chỉ ra các yếu tố quyết định giá trị của chung cư rõ ràng phụ thuộc vào một số biến số, như: quy mô tài sản, số phòng, loại vật liệu xây dựng được sử dụng và các biến số liên quan đến thuộc tính bên ngoài, như: tầm nhìn và tiện nghi tiếp cận. Còn Adam Senetra và cộng sự (2014) cho rằng, yếu tố môi trường là một trong những yếu tố chính quyết định giá BĐS, trong đó, ô nhiễm tiếng ồn là yếu tố quan trọng quyết định giá BĐS.

Tại Việt Nam, Lâm Đạo Liêm (2019) đã nhấn mạnh loại căn hộ là biến có tác động nhiều nhất đến giá căn hộ chung cư. Nghiên cứu của Tô Minh Thu và cộng sự (2022) đã phân tích 6 yếu tố ảnh hưởng đến giá bán căn hộ chung cư tại Bắc Ninh. Theo đó, 6 yếu tố đều có ý nghĩa thống kê, gồm: Năng lực chủ đầu tư, Vị trí tòa nhà, Đặc tính tòa nhà, Chất lượng dịch vụ, Tình hình thị trường, Tài chính tác động đến Giá bán căn hộ chung cư trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh, trong đó, 5 yếu tố tác động dương và 1 yếu tố Tài chính tác động âm đến giá bán. Nguyễn Minh Ngọc (2023) khi nghiên cứu yếu tố ảnh hưởng đến giá bán căn hộ cao cấp ở Việt Nam đã chỉ ra 4 yếu tố chính tác động đến Giá bán trên thị trường BĐS, bao gồm: Đặc điểm vật lý, Vị trí, Môi trường xung quanh và Chất lượng dịch vụ quản lý, bảo trì. Nghiên cứu của Bùi Ngọc Toàn (2020) đã chỉ ra rằng, giá căn hộ bị ảnh hưởng tích cực bởi diện tích căn hộ, tiện ích xung quanh căn hộ, khoảng cách tới trung tâm mua sắm và thu nhập của người mua. Hơn nữa, vị trí gần trung tâm Thành phố cũng tác động tiêu cực đến giá căn hộ. Nghiên cứu của Đào Văn Khánh (2023) đã cho thấy, có 6 yếu tố ảnh hưởng đến giá bán căn hộ chung cư cao cấp tại Nam Từ Liêm, bao gồm: Năng lực của chủ đầu tư; Vị trí; Môi trường xung quanh; Đặc điểm vật lý của chung cư; Chất lượng dịch vụ; Tình hình thị trường.

Từ kết quả của những nghiên cứu trên, nhóm tác giả đã kế thừa các yếu tố liên quan đến thuộc tính tòa nhà và căn hộ, như: Vị trí; Đặc tính của căn hộ; Dịch vụ và tiện ích của căn hộ; Uy tín chủ đầu tư; Tài chính để đưa vào mô hình nghiên cứu.

Mô hình nghiên cứu

Mô hình nghiên cứu đề xuất, bao gồm:

- Biến phụ thuộc: Giá căn hộ chung cư gồm 2 biến quan sát (Giá căn hộ chung cư tại quận Bắc Từ Liêm sẽ có xu hướng tăng; Giá căn hộ chung cư quận Bắc Từ Liêm sẽ được quan tâm nhiều hơn).
- Biến độc lập: Gồm Vị trí có 5 biến quan sát, Uy tín của chủ đầu tư có 6 biến quan sát, Dịch vụ và tiện ích của chung cư có 5 biến quan sát, Đặc tính của căn hộ có 5 biến quan sát, Tình hình thị trường có 6 biến quan sát, Tài chính có 6 biến quan sát.

Ký hiệu các yếu tố và mã hóa được cụ thể ở Bảng 1.

Bảng 1: Yếu tố ảnh hưởng đến giá căn hộ chung cư trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội

ST T	Yếu tố	Biến	Mã hóa
1	Vị trí (VT)	Khoảng cách đến trường học gần nhất.	VT1
2		Khoảng cách đến bệnh viện gần nhất.	VT2
3		Khoảng cách đến trung tâm thương mại gần nhất.	VT3
4		Độ thuận lợi về mặt giao thông.	VT4
5		Khoảng cách đến nơi làm việc.	VT5
6	Uy tín của chủ đầu tư (UT)	Hình ảnh và thương hiệu của chủ đầu tư.	UT1
7		Năng lực và kinh nghiệm của chủ đầu tư.	UT2
8		Chất lượng vật liệu xây dựng và thiết bị xây dựng.	UT3

9		Chiến lược truyền thông và marketing.	UT4
10		Giá trị tái bán.	UT5
11	Dịch vụ, tiện ích của chung cư (DV)	Dịch vụ an ninh và phòng cháy chữa cháy.	DV1
12		Dịch vụ gửi ô tô, xe máy.	DV2
13		Chất lượng vệ sinh và môi trường.	DV3
14		Dịch vụ về trung tâm thương mại.	DV4
15		Dịch vụ về thể thao, văn hoá (phòng tập gym, bể bơi, xem phim...).	DV5
16	Đặc tính của căn hộ (ĐT)	Hướng căn hộ.	ĐT1
17		Diện tích căn hộ.	ĐT2
18		Thiết kế bên trong căn hộ.	ĐT3
19		Không gian và tiện ích xung quanh (gần chợ, gần công viên...).	ĐT4
20		Tầng của căn hộ.	ĐT5
21	Tình hình thị trường (TT)	Số lượng dự án trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm.	TT1
22		Nhu cầu về nhà ở của người dân.	TT2
23		Tình hình lạm phát.	TT3
24		Chính sách và quy định của chính phủ (quy định về quy hoạch đô thị, chính sách thuế...).	TT4
25		Xu hướng sống (sống xanh, thân thiện với môi trường...).	TT5
26	Tài chính (TC)	Khả năng tài chính của khách hàng (thu nhập, tích lũy...).	TC1
27		Chính sách ưu đãi của chủ đầu tư (lãi suất, chính sách hỗ trợ của các ngân hàng cho vay...).	TC2
28		Lãi suất ngân hàng.	TC3
29		Khả năng thanh toán của khách hàng.	TC4
30	Giá căn hộ	Giá căn hộ chung cư tại quận Bắc Từ Liêm sẽ có xu hướng tăng.	G1
31		Giá căn hộ chung cư quận Bắc Từ Liêm sẽ được quan tâm nhiều hơn.	G2

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

Phương pháp nghiên cứu

Nghiên cứu sử dụng số liệu thứ cấp từ các bài báo khoa học, công trình nghiên cứu trước và số liệu sơ cấp thông qua điều tra, khảo sát. Bảng hỏi được thiết kế bằng biểu mẫu của Google Drive, được xây dựng gồm 2 phần: Thông tin cá nhân và các yếu tố ảnh hưởng. Biểu đo lường gồm 31 biến quan sát thuộc 6 biến độc lập và 1 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. Đối tượng khảo sát là cư dân đang sinh sống tại các căn hộ chung cư trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm, trong thời gian là tháng 3/2024. Quy mô khảo sát được xác định gồm 205 phiếu. Phiếu khảo sát được gửi theo 2 phương thức là trực tiếp và trực tuyến đến các cư dân đang sinh sống trong các dự án chung cư trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm, gồm: Khu chung cư Ngoại giao đoàn, Chung cư IA20 Ciputra, Chung cư An Bình. Số phiếu trung bình được gửi đi đến mỗi chung cư là 70 phiếu. Số lượng phiếu thu về là 205 phiếu, được đưa vào phần mềm SPSS 20 để phân tích.

Với 205 phiếu thu được, mẫu quan sát gồm có 45.4% là nữ; 54.6% là nam. Về tiêu chí thu nhập hàng tháng: 9.8% tổng số người tham gia khảo sát có thu nhập dưới 15 triệu đồng; từ 15-30 triệu đồng, chiếm 42.4%; từ 30-50 triệu đồng chiếm 37.6%; từ 50 triệu đồng trở lên chiếm 10.2%.

Để kiểm định mô hình nghiên cứu, các phương pháp phân tích được sử dụng gồm: Kiểm định độ tin cậy của thang đo bằng hệ số Cronbach's Alpha, phân tích nhân tố khám phá (EFA), phân tích hồi quy đa biến (*Bài viết sử dụng cách viết số thập phân theo chuẩn quốc tế*).

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

Kết quả nghiên cứu

Kiểm định độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha

Số liệu được đưa vào phần mềm SPSS 20, kiểm nghiệm độ tin cậy của thang đo cho từng nhân tố được tiến hành. Sau khi

kiểm định, cả 31 biến quan sát đều thỏa mãn điều kiện hệ số tương quan biến tổng > 0.3 và hệ số Cronbach's Alpha > 0.5 (Bảng 2).

Bảng 2: Kết quả kiểm định độ tin cậy của thang đo

Yếu 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
Vị trí	VT1	.835	.860	.901
	VT2	.694	.891	
	VT3	.661	.897	
	VT4	.769	.875	
	VT5	.810	.866	
Uy tín của chủ đầu tư	UT1	.582	.775	.808
	UT2	.578	.776	
	UT3	.606	.767	
	UT4	.512	.795	
	UT5	.696	.739	
Dịch vụ, tiện ích của chung cư	DV1	.551	.751	.787
	DV2	.612	.732	
	DV3	.583	.741	
	DV4	.550	.752	
	DV5	.525	.760	
Đặc tính của căn hộ	ĐT1	.599	.783	.817
	ĐT2	.612	.780	
	ĐT3	.613	.779	
	ĐT4	.604	.782	
	ĐT5	.607	.781	
Tình hình thị trường	TT1	.600	.810	.834
	TT2	.642	.798	
	TT3	.560	.820	
	TT4	.603	.809	
	TT5	.768	.761	
Tài chính	TC1	.546	.709	.759
	TC2	.589	.685	
	TC3	.521	.722	
	TC4	.573	.694	
Giá căn hộ	G1	.559	.000	.717
	G2	.559	.000	

Nguồn: Kết quả xử lý dữ liệu từ SPSS 20

Bảng 3: Kiểm định KMO

Hệ số KMO		.796
Kiểm định Bartlett	Chi bình phương xấp xỉ	2493.760
	df	406
	Sig.	.000

Nguồn: Kết quả xử lý dữ liệu từ SPSS 20

Phân tích EFA

Sau khi phân tích thang đo các nhân tố, 29 biến quan sát thuộc 6 biến độc lập được đưa vào kiểm định KMO, Barlett và phân tích EFA.

Bảng 4: Phân tích EFA

Yếu tố	Biến quan sát	Ma trận xoay nhân tố ^a					
		Nhân tố					
		1	2	3	4	5	6
Vị trí	VT5	.894					
	VT1	.887					
	VT4	.839					
	VT2	.774					
	VT3	.735					
Tình hình thị trường	TT5		.867				
	TT2		.778				
	TT1		.747				
	TT4		.732				
	TT3		.717				
Uy tín của chủ đầu tư	UT5			.814			
	UT2			.736			
	UT3			.728			
	UT1			.713			
	UT4			.681			
Đặc tính của căn hộ	ĐT5				.770		
	ĐT3				.742		
	ĐT4				.734		
	ĐT1				.732		
	ĐT2				.723		
Dịch vụ, tiện ích của chung cư	DV2					.724	
	DV1					.719	
	DV4					.713	
	DV5					.713	
	DV3					.696	
Tài chính	TC2						.756
	TC4						.737
	TC3						.730
	TC1						.713
Eigenvalues		5.807	3.031	2.840	2.308	2.041	1.729
Cumulative %		2.025	2.477	4.272	48.229	55.268	61.230

Nguồn: Kết quả xử lý dữ liệu từ SPSS 20

Kết quả phân tích ở Bảng 3 cho thấy, $0.5 \leq KMO = 0.796 \leq 1$, chứng tỏ phân tích nhân tố là phù hợp. Kiểm định Barlett có ý nghĩa thống kê (Sig. ≤ 0.05), do đó, các biến quan sát có tương quan với nhau trong tổng thể. Ở Bảng 4, chạy EFA với 6 phép

xoay, thang đo được chấp nhận khi tổng phương sai trích là $61.230\% \geq 50\%$, hệ số Eigenvalue đại diện cho phần biến thiên được giải thích bởi mỗi nhân tố, hệ số này có giá trị $= 1.729 \geq 1$; đồng thời, kết quả phân tích EFA, hệ số tải nhân tố (Factor Loading) đều > 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 căn hộ (G)

Hệ số KMO		.500
Kiểm định Bartlett	Chi bình phương xấp xỉ	75.935
	df	1
	Sig.	.000

Nguồn: Kết quả xử lý dữ liệu từ SPSS 20

Phân tích hồi quy đa biến

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

$$G = \beta_0 + \beta_1*VT + \beta_2*UT + \beta_3*DV + \beta_4*\text{ĐT} + \beta_5*TT + \beta_6*TC + \epsilon$$

Trong đó, G: Biến phụ thuộc; β_1 - β_6 : Biến độc lập là 6 nhân tố ảnh hưởng đến giá căn hộ; ϵ : sai số ngẫu nhiên.

Kết quả đánh giá mức độ phù hợp của mô hình (Bảng 6), với R^2 hiệu chỉnh = 0.474 cho biết các biến độc lập giải thích được 47.4% sự biến thiên của biến phụ thuộc, còn 52.6% còn lại được giải thích bởi các 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 là phù hợp. 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 với các biến đã được chuẩn hóa được lấy từ bảng có ý nghĩa các hệ số hồi quy riêng phần trong mô hình Hệ số hồi quy có dạng như sau:

$$G = 0.237*VT + 0.165*UT + 0.198*DV + 0.278*\text{ĐT} + 0.109*TT + 0.196*TC + \epsilon$$

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

Tóm tắt mô hình							
Mô hình	R	R ²	R ² hiệu chỉnh	Sai số chuẩn ước lượng	Durbin-Watson		
1	.699 ^a	.489	.474	.78756	1.989		
a. Biến độc lập: (Hằng số), TC, UT, TT, ĐT, VT, DV							
b. Biến phụ thuộc: G							
ANOVA							
Mô hình	Tổng bình phương	df	Bình phương trung bình	F	Sig.		
1	Hồi quy	117.539	6	19.590	31.584		
	Phần dư	122.809	198	.620			
	Tổng	240.349	204				
a. Biến phụ thuộc: G							
b. Biến độc lập: (Hằng số), TC, UT, TT, ĐT, VT, DV							
Hệ số hồi quy							
Mô hình	Hệ số chưa chuẩn hóa		Hệ số chuẩn hóa	t	Sig.	Thống kê đa cộng tuyến	
	B	Sai số chuẩn	Beta			Tolerance	VIF

1	(Const ant)	- .943	.333		-2.831	.005		
	VT	.234	.054	.237	4.368	.000	.874	1.144
	UT	.191	.063	.165	3.056	.003	.884	1.131
	DV	.237	.066	.198	3.575	.000	.844	1.184
	ĐT	.332	.065	.278	5.075	.000	.860	1.162
	TT	.121	.058	.109	2.093	.038	.950	1.052
	TC	.230	.065	.196	3.525	.001	.835	1.198

Nguồn: Kết quả xử lý dữ liệu từ SPSS 20

Thảo luận

Kết quả phân tích hồi quy tại Bảng 6 cho thấy, với mức ý nghĩa 5% (Sig. <0.05), cả 6 yếu tố khảo sát: Vị trí; Uy tín của chủ đầu tư; Dịch vụ, tiện ích của chung cư; Đặc tính của căn hộ; Tình hình thị trường; Tài chính đều có ý nghĩa thống kê. Kết quả phân tích cho thấy, 6 yếu tố đều có hệ số góc dương, có nghĩa đều có ảnh hưởng thuận chiều đến Giá căn hộ chung cư như sau:

- Yếu tố Đặc tính của căn hộ có ảnh hưởng lớn nhất đến Giá căn hộ chung cư với hệ số Beta = 0.278. Nguyên nhân là do tâm lý mua nhà của người Việt, cũng như quan niệm chọn nhà từ xưa, tầng và hướng căn hộ đều tác động mạnh mẽ đến quyết định mua nhà.

- Yếu tố Vị trí cũng có ảnh hưởng tương đối cao đến Giá căn hộ với hệ số Beta = 0.237, vì đảm bảo cư dân thuận lợi trong việc đi lại tới các trung tâm, trường học và bệnh viện, nơi làm việc.

- Yếu tố Dịch vụ, tiện ích của chung cư (bao gồm: dịch vụ an ninh và phòng cháy chữa cháy; dịch vụ gửi ô tô, xe máy; chất lượng vệ sinh và môi trường; dịch vụ về trung tâm thương mại; dịch vụ về thể thao, văn hóa) với hệ số Beta = 0.198 cũng là nhân tố tác động mạnh đến Giá căn hộ chung cư. Nguyên nhân là do các mẫu khảo sát lấy ý kiến của những cư dân sinh sống tại đây, chính vì vậy, vấn đề này có ảnh hưởng trực tiếp đến mỗi cá nhân trong căn hộ.

- Yếu tố Tài chính với hệ số Beta = 0.196 ảnh hưởng khá lớn đến Giá căn hộ chung cư. Các yếu tố, như: Lãi suất vay, Thu nhập cá nhân và Khả năng tiếp cận các sản phẩm tài chính, có ảnh hưởng lớn đến Giá căn hộ chung cư.

- Yếu tố Uy tín của chủ đầu tư với hệ số Beta = 0.165 cũng tác động đến Giá căn hộ chung cư. Các chủ đầu tư có danh tiếng thường cam kết với chất lượng xây dựng cao, từ việc sử dụng vật liệu đến quy trình thi công và hoàn thiện. Căn hộ chung cư được xây dựng bởi những chủ đầu tư uy tín thường có giá cao hơn do chi phí vật liệu chất lượng và kỹ thuật xây dựng tốt hơn. Người mua cũng sẵn sàng trả một mức giá cao hơn cho sự đảm bảo về chất lượng, tiện ích, dịch vụ và tiềm năng tăng giá của BĐS.

Yếu tố Tình hình thị trường với hệ số Beta = 0.109 (bao gồm: Số lượng dự án trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm; Nhu cầu về nhà ở của người dân; Tình hình lạm phát; Chính sách và quy định của Chính phủ; Xu hướng sống) ảnh hưởng thấp nhất đến Giá căn hộ chung cư. Kinh tế vĩ mô ổn định và tăng trưởng mạnh sẽ tạo điều kiện cho thu nhập cá nhân tăng, nâng cao khả năng chi tiêu cho nhà ở và do đó, giá căn hộ có thể tăng. Hay lãi suất thấp làm tăng khả năng vay mua nhà của người dân, từ đó thúc đẩy nhu cầu và có thể làm tăng giá BĐS, nhưng cũng có thể làm giảm giá BĐS.

KẾT LUẬN VÀ HÀM Ý CHÍNH SÁCH

Kết luận

Kết quả nghiên cứu cho thấy, 6 yếu tố: Vị trí; Uy tín của chủ đầu tư; Dịch vụ, tiện ích của chung cư; Đặc tính của căn hộ; Tình hình thị trường; Tài chính đều ảnh hưởng đến Giá căn hộ chung cư trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm. Trong đó, các yếu tố ảnh hưởng xếp theo thứ tự giảm dần là: Đặc tính của căn hộ; Vị trí; Dịch vụ, tiện ích của chung cư; Tài chính; Uy tín của chủ đầu tư và Tình hình thị trường.

Tuy nhiên, hạn chế của nghiên cứu là mới dừng lại ở mẫu khảo sát với số lượng 205 cư dân, 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 ảnh hưởng đến giá căn hộ chung cư trên địa bàn.

Hàm ý chính sách

Trên cơ sở kết quả nghiên cứu, nhóm tác giả đề xuất một số hàm ý chính sách sau:

(1) Hoàn thiện chính sách quản lý thị trường BĐS: (i) Cập nhật và hoàn thiện khung pháp lý và các chính sách liên quan đến quản lý thị trường BĐS, bao gồm việc rà soát và sửa đổi các luật liên quan đến quy hoạch, đầu tư, xây dựng và sở hữu BĐS; (ii) Cần công khai quy hoạch và phát triển đô thị. Có chính sách nhà ở cho người có thu nhập thấp; phát triển các khu đô thị mới theo mô hình phù hợp và có tính toán kỹ lưỡng; (iii) Tăng cường khả năng giám sát thị trường để phát hiện các

dấu hiệu bất thường, như: bong bóng tài sản, đầu cơ...

(2) Đẩy mạnh hiệu quả quản lý từ phía chủ đầu tư: (i) Chủ đầu tư cần cam kết đảm bảo chất lượng xây dựng căn hộ chung cư từ giai đoạn thiết kế cho đến hoàn thiện. Việc sử dụng vật liệu xây dựng chất lượng, tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật và an toàn; (ii) Chủ đầu tư cần đầu tư vào các tiện ích khu chung cư tạo ra một môi trường sống thuận tiện và thoải mái cho cư dân; (iii) Chủ đầu tư cần cam kết không đẩy giá lên quá cao, bên cạnh đó, cần đảm bảo tính minh bạch trong quản lý dự án, bao gồm việc cung cấp thông tin đầy đủ và rõ ràng về tiến độ, chi phí liên quan đến dự án (Vuong và Nguyen, 2024).

(3) Tăng cường liên kết giữa chính quyền địa phương, chủ đầu tư và cư dân: (i) Tổ chức các cuộc họp định kỳ giữa chính quyền địa phương, chủ đầu tư và cư dân để thảo luận về các vấn đề liên quan đến dự án, từ quy hoạch đến quản lý sau khi hoàn thành; Tạo ra các kênh liên hệ hiệu quả như email, trang web, hoặc ứng dụng di động để cung cấp thông tin và nhận phản hồi từ cư dân và chủ đầu tư; (ii) Cộng đồng cư dân cần được cung cấp thông tin chi tiết và minh bạch về các dự án BĐS, bao gồm: tiến độ, quy hoạch...

(4) Giải pháp liên quan đến giá cả: (i) Nhà nước cần nắm bắt các yếu tố ảnh hưởng đến cung và cầu căn hộ chung cư, như: thị trường BĐS, nhu cầu từ người mua và nguồn cung từ các dự án mới, theo dõi và điều chỉnh kế hoạch phát triển dự án để phản ánh sự biến động của thị trường, tránh tình trạng cung khan hiếm; (ii) Thực hiện phân tích rủi ro đối với các biến động lãi suất và xây dựng các biện pháp quản lý rủi ro để giảm thiểu tác động tiêu cực đến dự án; (iii) Đa dạng hóa loại hình căn hộ và tiện ích để đáp ứng nhu cầu đa dạng của các nhóm khách hàng, từ căn hộ giá rẻ đến căn hộ cao cấp...

(5) Giải pháp giúp tăng nguồn cung: (i) Tháo gỡ các vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án, nhất là các dự án chung cư nhà ở xã hội, phân cấp các phân khúc nhà ở cao cấp..., tạo niềm tin cho thị trường BĐS; (ii) Cần thành lập các tổ công tác chuyên trách để đôn đốc, hướng dẫn, xem xét, xử lý ngay các vấn đề vướng mắc hoặc đề xuất các cấp xử lý những vấn đề vượt thẩm quyền liên quan đến BĐS./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bui T. (2020), A study of factors influencing the price of apartments: Evidence from Vietnam, *Management Science Letters*, 10(10), 2287-2292.
- Đào Văn Khánh (2023), Nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến giá bán chung cư hạng A trên địa bàn quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội, *Tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường*, 47.
- Lâm Đạo Liêm (2019), *Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá căn hộ chung cư tại TP. Hồ Chí Minh*, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh.
- Nguyen Minh Ngoc, Nguyen Hoang Tien, Vu Minh Hieu (2023), Factors affecting the selling price of luxury apartments in Vietnam: A quantitative analysis, *International journal of business and globalization*, X(Y).
- Singla, H. K., and Bendigiri, P. (2019), Factors affecting rentals of residential apartments in Pune, India: an empirical investigation, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 12(6), 1028-1054.
- Szczepańska A., Senetra A., Wasilewicz M. (2014), Traffic noise as a factor influencing apartment prices in large cities, *Real Estate Management and Valuation*, 22(3), 37-44.
- Tô Minh Thu, Lê Danh Lượng, Phạm Thị Cẩm Vân, Nguyễn Thị Như Nguyệt (2022), Phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến giá bán căn hộ chung cư trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh, *Tạp chí Khoa học và Đào tạo Ngân hàng*, số 238, tháng 3/2022.
- Vuong, Q. H., Nguyen, M. H. (2024). Further on informational quanta, interactions, and entropy under the granular view of value formation. <https://books.google.com/books/about?id=vy4ZEQAQBAJ>.
- Yasmin, F. (2017), *The Impact of View and Accessibility Amenities on High-Rise Residential Properties in the City of Dhaka: A Hedonic Pricing Model*, Doctoral dissertation, Office of Graduate and Professional Studies of Texas A&M University.
- Zandi, G., Mahadevan, A., Supramaniam, L., Aslam, A., and Theng, L. K. (2015), The economical factors affecting residential property price: The case of Penang island, *International Journal of Economics and Finance*, 7(12).

Ngày nhận bài: 27/9/2024; Ngày phản biện: 15/10/2024; Ngày duyệt đăng: 29/10/2024

URL: <https://kinhtevadubao.vn/yeu-to-anh-huong-den-gia-can-ho-chung-cu-tren-dia-ban-quan-bac-tu-liem-tp-ha-noi-30212.html>