

NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI HUYỆN LƯƠNG TÀI, TỈNH BẮC NINH

Phan Thị Thanh Huyền¹, Phạm Thanh Quế², Vũ Thanh Biên¹, Nguyễn Mạnh Tiến³

¹Học viện Nông nghiệp Việt Nam

²Trường Đại học Lâm nghiệp

³UBND xã Phú Hòa, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh

TÓM TẮT

Nghiên cứu được thực hiện trên địa bàn huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở. Nghiên cứu thực hiện điều tra 250 đối tượng có giao dịch quyền sử dụng đất và cán bộ, công chức, viên chức địa chính để xác định giá đất ở trên thị trường và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở. Trong giai đoạn 2015 - 2019, giá đất ở quy định tại tất cả các tuyến đường nghiên cứu của huyện Lương Tài không có sự biến động, dao động từ 500.000 đồng/m² đến 7.500.000 đồng/m² theo các vị trí và tuyến đường. Năm 2019, giá đất ở trên thị trường trung bình cao nhất là 19.000.000 đồng/m² tại vị trí số 1 của tuyến đường từ trung tâm (ngã 3 Bách hóa) thị trấn Thửa đến hết chợ Thửa và thấp nhất là 1.650.000 đồng/m² tại vị trí số 4 của tuyến đường từ cầu thôn An Trụ đi xã Cao Đức. Giá đất thị trường và giá đất quy định có sự chênh lệch từ 1,67 - 3,86 lần. Nghiên cứu sử dụng phương pháp phân tích nhân tố khám phá và mô hình hồi quy đa biến, kết quả phân tích hồi quy đã xác định được 25 yếu tố thuộc 6 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn huyện Lương Tài theo thứ tự giảm dần là vị trí, hạ tầng, pháp lý, kinh tế, xã hội và cá biệt với mức độ ảnh hưởng lần lượt là 22,53%; 16,63%; 16,33%; 16,09%; 15,49% và 12,93%.

Từ khóa: giá đất, huyện Lương Tài, phân tích yếu tố, yếu tố ảnh hưởng.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là nguồn tài nguyên có hạn, trong khi đó nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng đã làm cho giá đất luôn có xu hướng tăng ở những khu vực có mạng lưới giao thông cải thiện, tăng trưởng kinh tế cao và dân số phát triển nhanh. Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đã được nhiều học giả trong và ngoài nước thực hiện theo các phương pháp khác nhau. Yếu tố khoảng cách đến trung tâm thương mại có ảnh hưởng lớn đến giá đất (Asabere, 1982); bên cạnh đó độ tuổi, vị trí, hệ thống giao thông, dân số là những yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (Joslin, 2005).

Lương Tài thuộc vùng chiêm trũng của tỉnh Bắc Ninh, thuộc vùng đồng bằng sông Hồng của Việt Nam và có diện tích tự nhiên là 10.591,59 ha (UBND huyện Lương Tài, 2019). Trên địa bàn huyện có đường tỉnh lộ 280, 281, 284 và 285 chạy qua là điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế - xã hội. Những năm gần đây, giá đất ở trên địa bàn huyện luôn biến động và có xu hướng tăng cao. Mặc dù, công tác xác định giá đất ở đã được thực hiện theo đúng các quy định của Nhà nước, song công tác này vẫn còn tồn tại những hạn chế làm ảnh hưởng đến công tác thu hồi đất và gây khó khăn cho việc

xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất... Nghiên cứu này được thực hiện nhằm mục đích xác định các yếu tố ảnh hưởng và mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở tại huyện Lương Tài làm cơ sở cho việc định giá đất phù hợp với giá thị trường và góp phần tăng cường hiệu quả công tác quản lý đất đai tại địa phương.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

- *Phương pháp chọn điểm nghiên cứu:* căn cứ vào bảng giá đất của tỉnh Bắc Ninh ban hành năm 2014 theo Quyết định số 552/2014/QĐ-UBND, kết hợp với việc nghiên cứu về tình hình phát triển kinh tế - xã hội của huyện Lương Tài, nghiên cứu lựa chọn 7 tuyến đường đại diện cho 3 khu vực trên địa bàn huyện Lương Tài, cụ thể: (1) Khu vực I (trung tâm huyện Lương Tài), chọn 2 tuyến đường gồm: đoạn từ trung tâm (ngã 3 Bách hóa) thị trấn Thửa đến hết chợ Thửa và đoạn từ trung tâm (ngã 3 Bách hóa) Thị trấn Thửa đến Phường Giáo; (2) Khu vực II (khu vực ven trục), chọn 3 tuyến đường gồm: đường tỉnh lộ 281 (đoạn từ tiếp giáp Thị trấn Thửa đến hết xã Phú Hòa), đường tỉnh lộ 280 (đoạn từ Nghĩa Trang liệt sỹ xã Tân Lãng đến giáp Thị trấn Thửa) và đường tỉnh lộ 285 (đoạn từ địa phận

huyện Gia Bình đến đến cầu Phương); (3) Khu vực III (khu vực nằm xa trung tâm huyện Lương Tài), chọn 2 tuyến đường gồm: đoạn từ tỉnh lộ 281 đến đê Hữu Đuống và đoạn từ cầu thôn An Trụ đi xã Cao Đức.

- *Phương pháp chuyên gia*: Kết quả điều tra lấy ý kiến chuyên gia là những cán bộ, công chức trong ngành tài nguyên và môi trường kết hợp với những nghiên cứu trước đây đã xác định được 25 yếu tố thuộc 6 nhóm có ảnh hưởng lớn đến giá đất ở trên địa bàn huyện Lương Tài (Bảng 1).

- *Phương pháp điều tra số liệu thứ cấp*: số liệu về giá đất quy định giai đoạn 2015 - 2019 được thu thập ở UBND tỉnh Bắc Ninh. Các tài liệu, số liệu về chuyển quyền sử dụng đất thu thập tại phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lương Tài; Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Tài...

- *Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp*: Số liệu về giá đất thị trường và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất được thu thập từ việc điều tra các đối tượng có tham gia giao dịch quyền sử dụng đất và cán bộ, công chức, viên chức công tác trong ngành tài nguyên và môi trường đảm bảo yêu cầu cho phân tích yếu tố khám phá EFA (Exploratory Factor Analysis) và hồi quy đa biến. Theo Hair at al (1998), kích cỡ mẫu tối thiểu cho phân tích yếu tố khám phá là gấp 5 lần tổng số biến quan sát theo công thức $n=5*m$ (m: số biến độc lập); kích cỡ mẫu tối thiểu cho phân tích hồi quy đa biến xác định theo công thức $n = 50 + 8*k$ (k: số nhóm yếu tố) (Hoàng Trọng Chu và Nguyễn Mộng Ngọc, 2005). Như vậy, với 25 yếu tố thuộc 6 nhóm có ảnh hưởng đến giá đất thì tổng số mẫu tối thiểu cần điều tra là 223 phiếu. Tuy nhiên, để tăng độ tin cậy của số liệu điều tra và đảm bảo tiêu chí mỗi tuyến đường điều tra 30 phiếu, nghiên cứu đã thực hiện điều tra 250 phiếu. Thang đo Likert 5 mức độ để đánh giá mức độ ảnh hưởng: (1) Rất không ảnh hưởng; (2) Không ảnh hưởng; (3) Bình thường; (4) Ảnh hưởng; (5) Rất ảnh hưởng.

- *Phương pháp xử lý và phân tích số liệu*:

+ Kiểm định thang đo: Độ tin cậy của thang

đo được kiểm định thông qua hệ số Cronbach's alpha và hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item - Total Correlation). Số liệu đảm bảo độ tin cậy khi hệ số Cronbach's Alpha nằm trong khoảng [0,6 - 0,95] (Hair at al, 1998), hệ số tương quan biến tổng > 0,3 (Hair at al, 1998; Nunnally & Bernstein, 1994).

+ Phân tích nhân tố khám phá (EFA - Exploratory Factor Analysis): Các biến chỉ đạt yêu cầu khi hệ số KMO nằm trong khoảng [0,5 - 1]. Chọn trọng số tải > 0,3 thì cỡ mẫu phải ít nhất là 350, nếu cỡ mẫu từ 100 - 350 mẫu thì nên chọn trọng số tải > 0,55 và nếu cỡ mẫu khoảng 50 - 100 mẫu thì trọng số tải > 0,75 (Igarria và cộng sự, 1995). Trong nghiên cứu này vì tổng số mẫu là 250 phiếu nên trọng số tải được chọn là > 0,55.

+ Phân tích hồi quy: Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất được xác định theo phương trình hồi quy đa biến có dạng $Y_i = \beta_0 + \beta_1 VT + \beta_2 KT + \beta_3 XH + \beta_4 PL + \beta_n CB + \beta_n HT + E_i$, (trong đó, Y_i là biến phụ thuộc thể hiện giá của thửa đất; VT, KT, XH, PL, CB, HT là các biến độc lập thể hiện các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất; β_0 là hằng số, giá trị của Y khi tất cả các giá trị của X bằng 0; $\beta_1, \beta_2, \beta_4, \beta_n$ là các hệ số hồi quy; E_i là sai số chuẩn).

Số liệu của nghiên cứu được xử lý và phân tích trên phần mềm SPSS 16.0.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát về giá đất ở trên địa bàn huyện Lương Tài

Thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ về giá đất, giá đất ở quy định trên địa bàn huyện Lương Tài được xây dựng cho giai đoạn 05 năm (2015 - 2019) và được ban hành tại Quyết định số 552/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2014 (Ủy ban nhân tỉnh Bắc Ninh, 2014). Trong giai đoạn 2015 - 2019, giá đất quy định tại tất cả các tuyến đường nghiên cứu không có sự biến động, dao động từ 500.000 đồng/m² đến 7.500.000 đồng/m² theo các vị trí và tuyến đường. Tuyến đường từ trung tâm (ngã 3 Bách hóa) thị trấn Thứa đến hết chợ Thứa của khu

vực I có giá quy định cao nhất, dao động từ 2.048.000 đồng/m² (vị trí 4) đến 7.500.000 đồng/m² (vị trí 1). Tuyến đường từ cầu thôn An Trụ đi xã Cao Đức của khu vực III có giá quy định thấp nhất, dao động từ 500.000 đồng/m² (vị trí 4) đến 1.830.000 đồng/m² (vị trí 1).

Kết quả điều tra cho thấy, giá đất thị trường cao nhất tại vị trí số 1 của tuyến đường từ trung tâm (ngã 3 Bách hóa) thị trấn Thừa đến hết chợ Thừa, dao động từ 20.000.000 đồng/m² đến 28.000.000 đồng/m², giá trung bình đạt 24.000.000 đồng/m² và thấp nhất tại vị trí số 4 của tuyến đường từ cầu thôn An Trụ đi xã Cao Đức, dao động từ 800.000 đồng/m² đến 1.500.000 đồng/m², giá trung bình đạt 1.150.000 đồng/m². Như vậy, có thể thấy rằng cùng một vị trí trên cùng một tuyến đường, giá đất cũng có sự chênh lệch lớn, từ 1,40 đến 1,88

lần. Giá đất thị trường và giá đất do nhà nước quy định cũng có sự chênh lệch rõ ràng, mức chênh cao nhất là 5,23 lần tại vị trí số 1 của tuyến đường tỉnh lộ 285 (Đoạn từ địa phận huyện Gia Bình đến cầu Phương) và mức chênh thấp nhất là 1,67 lần tại vị trí số 3 của tuyến đường tỉnh lộ 280 (đoạn từ Nghĩa Trang liệt sỹ xã Tân Lãng đến giáp Thị trấn Thừa).

3.2. Xác định một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn huyện Lương Tài

3.2.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn huyện Lương Tài

Kết quả điều tra lấy ý kiến những cán bộ, công chức trong ngành tài nguyên và môi trường kết hợp với những nghiên cứu trước đây đã xác định được 25 yếu tố thuộc 6 nhóm có ảnh hưởng lớn đến giá đất ở huyện Lương Tài (Bảng 1).

Bảng 1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn huyện Lương Tài

TT	Nhóm yếu tố/yếu tố
I	Nhóm yếu tố vị trí (VT)
1	Khoảng cách đến trung tâm huyện, thị trấn (VT1)
2	Khoảng cách đến trường học (VT2)
3	Khoảng cách đến bến xe (VT3)
4	Khoảng cách đến bệnh viện (VT4)
5	Khoảng cách đến chợ (VT5)
II	Nhóm yếu tố kinh tế (KT)
6	Tốc độ tăng trưởng kinh tế trong khu vực (KT1)
7	Thu nhập và tiêu dùng của dân cư (KT2)
8	Thu nhập đem lại của thửa đất (KT3)
9	Mức lãi suất ngân hàng (KT4)
III	Nhóm yếu tố xã hội (XH)
10	Tốc độ đô thị hóa (XH1)
11	Mật độ dân số (XH2)
12	Chất lượng y tế - giáo dục (XH3)
13	Trình độ dân trí (XH4)
14	An ninh xã hội (XH5)
IV	Nhóm yếu tố pháp lý (PL)
15	Tình trạng pháp lý (PL1)
16	Hạn chế về quyền sử dụng đất (PL2)
17	Hạn chế quy hoạch (PL3)
V	Nhóm yếu tố cá biệt (CB)
18	Hình dáng (CB1)
19	Diện tích (CB2)
20	Chiều rộng mặt tiền (CB3)
21	Chiều sâu thửa đất (CB4)
VI	Nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng (HT)
22	Hệ thống giao thông (HT1)
23	Hệ thống điện nước (HT2)
24	Hệ thống thông tin liên lạc (HT3)
25	Hệ thống cơ sở giáo dục, y tế (HT4)

3.2.2. Phân tích độ tin cậy của thang đo

Mục đích của phân tích hệ số tin cậy của thang đo thông qua hệ số Cronbach's Alpha để loại các biến không phù hợp vì các biến rác này có thể tạo ra các yếu tố giả (Nguyễn Đình Thọ & Nguyễn Thị Mai Trang, 2009). Kết quả phân tích cho thấy, hệ số Alpha nằm trong khoảng từ 0,660 - 0,886. Nhiều nghiên cứu đã chỉ ra rằng, hệ số Alpha lớn hơn 0,8 là thang đo lường tốt; từ 0,7 đến 0,8 là sử dụng được; từ 0,6 trở lên là có thể sử dụng trong trường hợp khái niệm nghiên cứu là mới hoặc là mới trong bối cảnh nghiên cứu (Nunally, 1978; Peterson,

1994). Như vậy, các biến đo lường có sự liên kết với nhau và đảm bảo độ tin cậy. Tuy nhiên, hệ số này không cho biết biến quan sát nào cần bỏ đi và biến quan sát nào cần giữ lại nên cần phải xem xét đến hệ số tương quan biến tổng. Hệ số tương quan biến tổng giúp loại những biến quan sát nào không đóng góp nhiều cho sự mô tả của khái niệm cần đo (Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2005). Trong nghiên cứu này, cả 25 biến quan sát đều có hệ số tương quan biến tổng lớn hơn 0,3, đạt yêu cầu về độ tin cậy, phù hợp cho phân tích tiếp theo.

Bảng 2. Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo

Nhóm yếu tố/Biến quan sát	Tương quan biến tổng	Nhóm yếu tố/Biến quan sát	Tương quan biến tổng
I. Vị trí (Cronbach's Alpha = 0,878)		IV. Pháp lý (Cronbach's Alpha = 0,752)	
1. Khoảng cách đến trung tâm	0,885	15. Tình trạng pháp lý	0,714
2. Khoảng cách đến trường học	0,859	16. Hạn chế về quyền sử dụng đất	0,620
3. Khoảng cách đến bến xe	0,816	17. Hạn chế quy hoạch	0,654
4. Khoảng cách đến bệnh viện	0,832		
5. Khoảng cách đến chợ	0,839		
II. Kinh tế (Cronbach's Alpha = 0,731)		V. Cá biệt (Cronbach's Alpha = 0,660)	
6. Tốc độ tăng trưởng kinh tế	0,739	18. Hình dáng	0,619
7. Thu nhập và tiêu dùng của dân cư	0,626	19. Diện tích	0,578
8. Thu nhập đem lại của thửa đất	0,645	20. Chiều rộng mặt tiền	0,496
9. Mức lãi suất ngân hàng	0,652	21. Chiều sâu thửa đất	0,645
III. Xã hội (Cronbach's Alpha = 0,886)		VI. Cơ sở hạ tầng (Cronbach's Alpha = 0,778)	
10. Tốc độ đô thị hóa	0,739	22. Hệ thống giao thông	0,757
11. Mật độ dân số	0,626	23. Hệ thống điện nước	0,696
12. Chất lượng y tế - giáo dục	0,645	24. Hệ thống thông tin liên lạc	0,708
13. Trình độ dân trí	0,652	25. Hệ thống cơ sở giáo dục, y tế	0,689
14. An ninh xã hội			

3.2.3. Phân tích EFA

- Hệ số KMO và kiểm định Bartlett's Test: Số liệu tại bảng 3 cho thấy, hệ số KMO thỏa mãn điều kiện $0,5 < KMO < 1$ là thích hợp để

phân tích nhân tố; kiểm định Barlett có ý nghĩa thống kê với giá trị sig Bartlett's Test $< 0,05$, chứng tỏ các biến quan sát có tương quan với nhau.

Bảng 3 Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test

TT	Hệ số	Giá trị
1	Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.KMO	0,732
	Approx. Chi-Square	2844,025
2	Bartlett's Test of Sphericity	Df
	Sig.	300 0,000

- *Trị số Eigenvalue và tổng phương sai giải thích*: Trị số Eigenvalue được sử dụng để xác định số lượng nhân tố trong phân tích EFA. Theo Kaiser (1960), chỉ có những nhân tố có Eigenvalue ≥ 1 mới được giữ lại trong mô hình phân tích. Kết quả chạy mô hình cho thấy, có 6

yếu tố phù hợp với yêu cầu này (Bảng 4). Giá trị tổng phương sai giải thích tại bảng 4 đạt 63,619% ($\geq 50\%$) cho thấy mô hình EFA là phù hợp, điều này có nghĩa rằng các biến quan sát đã giải thích được 63,610% sự biến thiên của giá đất ở tại huyện Lương Tài.

Bảng 4. Trị số Eigenvalue và tổng phương sai giải thích

Yếu tố	Trị số Eigenvalue			Tổng phương sai giải thích		
	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)
1	3,980	15,919	15,919	3,546	14,183	14,183
2	3,561	14,245	30,164	3,427	13,696	27,879
3	2,780	11,121	41,285	2,489	9,956	37,835
4	2,461	9,844	51,129	2,290	9,160	46,995
5	1,661	6,643	57,771	2,106	8,423	55,418
6	1,460	5,838	63,610	2,048	8,191	63,610
...						

- *Hệ số tải nhân tố*: Kết quả nghiên cứu cho thấy hệ số tải dao động từ 0,550 - 0,916 tại bảng 5 đều đáp ứng được các yêu cầu. Như vậy, có thể khẳng định được từng yếu tố trong

mỗi nhân tố có sự tương quan với nhân tố mà yếu tố đó là thành phần, phân tích EFA có ý nghĩa thực tiễn.

Bảng 5. Hệ số tải nhân tố

Biến	Thành phần			Biến	Thành phần		
	1	2	3		4	5	6
XH3	0,925			KT2	0,785		
XH4	0,916			KT3	0,773		
XH5	0,883			KT4	0,760		
XH1	0,707			KT1	0,605		
XH2	0,692			PL2		0,817	
VT3		0,905		PL3		0,817	
VT4		0,871		PL1		0,769	
VT5		0,843		CB3			0,803
VT2		0,765		CB2			0,768
VT1		0,682		CB4			0,621
HT4			0,813	CB1			0,550
HT2			0,796				
HT3			0,775				
HT1			0,644				

3.3. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới giá đất ở

Để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới giá đất ở, nghiên cứu sử dụng chức năng phân tích hồi quy trong SPSS. Phân tích hồi quy nhằm xác định cụ thể trọng số của từng nhân tố độc lập tác động đến nhân tố phụ thuộc và mức độ ảnh hưởng của từng nhân tố độc lập lên nhân tố phụ thuộc. Kết quả phân tích hồi

quy tại Bảng 6 cho thấy, hệ số Sig. = 0,00 nhỏ hơn mức ý nghĩa $\alpha = 0,05\%$ do vậy mô hình hồi quy có ý nghĩa và các biến độc lập có ảnh hưởng đến biến phụ thuộc Y. Hệ số $R^2 = 0,632$ cho thấy, 63,2% biến thiên của biến phụ thuộc được giải thích bởi các biến độc lập. Giá trị R^2 dao động từ 0 đến 1. Theo Rudolf và cs (2006), R^2 càng gần 1 thì mô hình đã xây dựng càng phù hợp với bộ dữ liệu dùng chạy hồi quy; R^2

càng gần 0 thì mô hình đã xây dựng càng kém phù hợp với bộ dữ liệu dùng chạy hồi quy. Thông thường, ngưỡng của R^2 phải đạt giá trị lớn hơn 50% là lý tưởng cho một nghiên cứu, tuy nhiên trong vài trường hợp giá trị $R^2 < 0,5$ vẫn được chấp nhận. Ngoài hệ số R^2 , thì hệ số R^2 hiệu chỉnh cũng được sử dụng để đánh giá mức độ phù hợp của mô hình và hệ số này thường được dùng hơn vì giá trị này phản ánh

sát hơn mức độ phù hợp của mô hình hồi quy tuyến tính đa biến. Kết quả nghiên cứu cho thấy, giá trị R^2 hiệu chỉnh nhỏ hơn giá trị R^2 nên dùng nó để đánh giá mức độ phù hợp của mô hình sẽ an toàn hơn. Như vậy, với giá trị R^2 hiệu chỉnh = 0,62% thì các biến độc lập giải thích được 62% sự biến thiên của biến phụ thuộc, phần còn lại được giải thích bởi các biến ngoài mô hình và sai số ngẫu nhiên.

Bảng 6. Kết quả phân tích hồi quy tuyến tính

Mô hình	Hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa	Hệ số hồi quy chuẩn hóa	Sig.	Thông kê đa cộng tuyến			Thứ tự ảnh hưởng
				Hệ số Tolerance	Hệ số phóng đại phương sai	Mức độ ảnh hưởng (%)	
Hằng số	0,439		0,056				
Vị trí	0,182	0,378	0,000	0,940	1,064	22,53	1
Kinh tế	0,135	0,270	0,000	0,929	1,076	16,09	4
Xã hội	0,134	0,260	0,000	0,964	1,037	15,49	5
Pháp lý	0,128	0,274	0,000	0,904	1,106	16,33	3
Cá biệt	0,159	0,217	0,000	0,908	1,101	12,93	6
Hạ tầng	0,158	0,279	0,000	0,882	1,134	16,63	2
Sig.F = 0,000							
Hệ số $R^2 = 0,632$							
Hệ số R^2 hiệu chỉnh = 0,620							
Durbin-Watson = 1,990							

Kiểm định F với mức ý nghĩa (Sig.) = 0,000 < 0,01 cho thấy mô hình hồi quy luôn tồn tại các biến độc lập có tương quan tuyến tính với biến phụ thuộc với mức độ tin cậy 99%. Hệ số VIF (hệ số phóng đại phương sai) đều nhỏ hơn 10, nghĩa là các biến độc lập không có tương quan với nhau và mô hình hồi quy không có hiện tượng đa cộng tuyến của các biến độc lập. Hệ số Durbin Watson $1 < d = 1,990 < 3$ như vậy mô hình hồi quy không có hiện tượng tự tương quan.

Bên cạnh đó hệ số R^2 hiệu chỉnh = 0,623 cho biết các biến độc lập trong mô hình có thể giải thích được 62,3% sự thay đổi của biến phụ thuộc. Hay 62,3% giá đất ở trên địa bàn huyện Lương Tài chịu ảnh hưởng bởi 6 nhóm yếu tố nói trên, còn lại sự thay đổi ảnh hưởng bởi các nhân tố khác chưa đưa vào mô hình.

Kết quả hồi quy cũng cho thấy, cả 6 biến độc lập đều có ý nghĩa thống kê ở mức độ tin

cậy 95% (Sig = 0,000 < 0,05). Do đó, hàm hồi quy được viết lại như sau:

$$Y = 0,439 + 0,182(VT) + 0,135(KT) + 0,134(XH) + 0,128(PL) + 0,159(CB) + 0,158(HT).$$

Kết quả phân tích trên cho thấy cả 6 nhóm yếu tố đều có ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn huyện Lương Tài. Trong đó, nhóm yếu tố Vị trí (VT) có ảnh hưởng lớn nhất với hệ số $\beta = 0,378$ (chiếm 22,53%), sau đó đến nhóm yếu tố Hạ tầng (HT) với hệ số $\beta = 0,279$ (chiếm 16,63%), tiếp đến là nhóm yếu tố Pháp lý (PL) với hệ số $\beta = 0,274$ (chiếm 16,33%); nhóm yếu tố Kinh tế (KT) với hệ số $\beta = 0,270$ (chiếm 16,09%); nhóm yếu tố Xã hội (XH) với hệ số $\beta = 0,260$ (chiếm 15,49%) và ảnh hưởng ít nhất là nhóm yếu tố Cá biệt (CB) với hệ số $\beta = 0,217$ (chiếm 12,93%).

Yếu tố vị trí là nhóm yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất trên địa bàn huyện Lương Tài. Kết quả này phù hợp với nghiên cứu của

Nguyễn Ngọc Anh (2017), Trần Việt Khanh và cs (2018), Nguyễn Thị Yến và Hoàng Văn Hùng (2012). Qua nghiên cứu giá đất trên địa bàn huyện Lương Tài cho thấy, vị trí là yếu tố góp phần rất lớn đến sự chênh lệch giá đất giao dịch trên thị trường. Nếu thửa đất có vị trí gần trung tâm, bến xe hay chợ sẽ rất thuận lợi cho việc kinh doanh, buôn bán hay vận chuyển hàng hóa nên luôn có giá cao hơn so với các thửa đất khác kém lợi thế hơn. Ngoài ra, thửa đất có vị trí gần trường học hay bệnh viện cũng ảnh hưởng lớn đến giá đất vì những thửa đất này hay được cán bộ, công viên chức tìm mua vì thuận tiện cho việc đưa đón con và chăm sóc sức khỏe. Từ kết quả nghiên cứu, có thể kiến nghị rằng khi định giá đất ở trên địa bàn huyện Lương Tài cần phải xem xét kỹ hơn đối với các yếu tố vị trí để giá đất đưa ra phù hợp với giá thị trường, đồng thời góp phần phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao hiệu quả công tác quản lý đất đai.

4. KẾT LUẬN

- Trong giai đoạn 2015 - 2019, giá đất quy định tại tất cả các tuyến đường nghiên cứu không có sự biến động, dao động từ 500.000 đồng/m² đến 7.500.000 đồng/m². Năm 2019, giá đất thị trường trung bình cao nhất là 19.000.000 đồng/m² tại vị trí số 1 của tuyến đường từ trung tâm (ngã 3 Bách hóa) thị trấn Thửa đến hết chợ Thửa và thấp nhất là 1.650.000 đồng/m² tại vị trí số 4 của tuyến đường từ cầu thôn An Trụ đi xã Cao Đức. Giá đất thị trường và giá đất do nhà nước quy định có sự chênh lệch đáng kể, dao động từ 1,67 đến 3,86 lần.

- Giá đất ở huyện Lương Tài chịu ảnh hưởng bởi 6 nhóm yếu tố gồm: nhóm yếu tố vị trí, nhóm yếu tố kinh tế, nhóm yếu tố xã hội, nhóm yếu tố pháp lý, nhóm yếu tố cá biệt và nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng. Kết quả phân tích hồi quy đã xác định được yếu tố tác động đến biến phụ thuộc theo thứ tự giảm dần là vị trí, hạ tầng, pháp lý, kinh tế, xã hội và cá biệt với hệ số hồi quy chuẩn hóa lần lượt là 0,378; 0,279; 0,274; 0,270; 0,260 và 0,217 với mức

độ ảnh hưởng lần lượt là 22,53%; 16,63%; 16,33%; 16,09%; 15,49% và 12,93%. Yếu tố vị trí có mức độ ảnh hưởng lớn nhất và yếu tố cá biệt có mức độ ảnh hưởng ít nhất đến giá đất ở của huyện Lương Tài.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Asabere, P. K. (1981). The determinants of land values in an African city: The case of Accra, Ghana. *Land Economics*, 57(3), 385-397.
2. Joslin, A. (2005). An investigation into the expression of uncertainty in property valuations, *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 23 Iss: 3, pp.269 - 285.
3. Hair Jr. J. F., Anderson R. E., Tatham R. L. and Black W. C. (1998). *Multivariate Data Analysis* (5th ed.). New York: Macmillan Publishing Company.
4. Hair Jr. J. F., Black, W.C., Babin, B.J and Anderson R. E. (2010). *Multivariate Data Analysis* (7th ed). Prentice Hall, Upper Saddle River.
5. Hoàng Trọng Chu và Nguyễn Mộng Ngọc (2005). *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS - Tập 1*. Nxb Hồng Đức.
6. Igarria, M., Livari, J and Maragahh, H. (1995). Why do individuals use computer technology? A finish case study. *Information and Management*, Vol. 29, pp 227-238.
7. Nguyễn Đình Thọ & Nguyễn Thị Mai Trang (2009). *Nghiên cứu khoa học trong quản trị kinh doanh*. NXB Thống kê.
8. Nguyễn Ngọc Anh (2017). *Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên*. Luận án Tiến sĩ, Trường ĐH Nông Lâm Thái Nguyên.
9. Norris, M., Lecavalier, L. J *Autism Dev Disord* (2010). Evaluating the Use of Exploratory Factor Analysis in Developmental Disability Psychological Research. *Journal of Autism and Developmental Disorders*. Volume 40, Issue 1, pp 8-20.
10. Nguyễn Thị Yến và Hoàng Văn Hùng (2012). *Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh năm 2011*. Tạp chí Khoa học & Công nghệ. 98(10): 69-74.
11. Nunnally J C (1978). *Psychometric theory*. New York: McGraw Hill.
12. Nunnally, J. C., and Bernstein, I. H. (1994). *Psychometric theory* (3rd ed.). New York: McGraw-Hill.
13. Peterson, R. A. (1994). A Meta-Analysis of Cronbach's Coefficient Alpha. *Journal of Consumer Research*, 21, 381-391.
14. Rudolf J. Freund, William J. Wilson and Ping Sa (2006). *Regression Analysis -Statistical Modeling of a Response Variable* (2th ed). Elsevier Academic Press

15. Streiner D. (2003). Starting at the beginning: an introduction to coefficient alpha and internal consistency. *Journal of personality assessment*, 80:99-103.

16. Trần Việt Khanh, Ninh Văn Quý và Đỗ Văn Hải (2018). Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị tại thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên năm 2017. *Tạp chí Khoa học & Công nghệ*. 191(15):111 - 116.

17. UBND tỉnh Bắc Ninh (2014). Quyết định số 552/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2014 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành bảng giá đất trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2015-2019.

18. UBND huyện Lương Tài (2019). Báo cáo tình hình phát triển kinh tế, xã hội huyện Lương Tài năm 2019.

FACTORS INFLUENCING RESIDENTIAL LAND PRICES IN LUONG TAI DISTRICT, BAC NINH PROVINCE

Phan Thi Thanh Huyen¹, Pham Thanh Que², Vu Thanh Bien¹, Nguyen Manh Tien³

¹*Vietnam National University of Agriculture*

²*Vietnam National University of Forestry*

³*People's Committee of Phu Hoa commune, Luong Tai district, Bac Ninh province*

SUMMARY

This study aims to determine factors affecting residential land price in Luong Tai district, Bac Ninh province. The research is based on data from a structured questionnaire survey of 250 randomly selected land users. The results of the empirical study confirmed that land price in researched routes remained unchanged from 2015 to 2019, range from 500.000 VND to 7.500.000 VND according to temporal and spatial variation. Secondly, the highest market land price was 19.000.000 VND per square meter in “the 1st location” from the centre of Thua ward to Thua market while the lowest one was recorded in “the 4th location” from An Tru bridge to Cao Duc commune with just 1.650.000 VND/m² in 2019. Thirdly, the market land price was from 1.67 to 3.86 times as high as the land price promulgated by State. Using the exploratory factor analysis method and multivariate regression model, the results of regression analysis have identified 25 factors in 6 groups of factors that affect land prices in Luong Tai district according to descending order is location, infrastructure, legal, economic, social and individual with influence level respectively 22.53%; 16.63%; 16.33%; 16.09%; 15.49% and 12.93%.

Keywords: factors affecting, factor analysis, land price, Luong Tai province.

Ngày nhận bài : 23/10/2020

Ngày phản biện : 03/3/2021

Ngày quyết định đăng : 09/3/2021