

MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI HUYỆN ỨNG HÒA, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phạm Thế Trinh¹, Nguyễn Bá Long², Phạm Quý Giang³, Phạm Thị Thanh Mừng³

¹Sở Khoa học và Công nghệ Đắk Lắk

²Trường Đại học Lâm nghiệp

³Học viện Nông nghiệp Việt Nam

TÓM TẮT

Giá đất chịu ảnh hưởng của nhiều nhân tố khác nhau. Xác định các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất ở và xây dựng mô hình toán học, ước lượng các hàm hồi quy về giá trị đất đai phục vụ xác định giá đất cụ thể. Nghiên cứu điều tra 174 hộ gia đình, cá nhân và 26 cán bộ công chức, viên chức, sau đó phân tích nhân tố khám phá (EFA) để xác định tầm quan trọng của 6 nhóm yếu tố theo thứ tự ảnh hưởng đến giá đất, bao gồm: cơ sở hạ tầng, pháp lý, vị trí, cá biệt, xã hội và kinh tế. Kết quả chạy mô hình hồi quy tuyến tính đã xác định được phương trình hồi quy tuyến tính là $Y = -0,042 + 0,258 \cdot HAT + 0,256 \cdot PL + 0,233 \cdot VT + 0,180 \cdot CB + 0,170 \cdot XH + 0,168 \cdot KT$. Trong phương trình này, nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng (HAT) có ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất ở tại huyện Ứng Hòa, ứng với tỷ lệ tầm quan trọng là 20,40%; tiếp đến là nhóm yếu tố pháp lý (PL), nhóm yếu tố vị trí (VT), nhóm yếu tố cá biệt (CB) và nhóm yếu tố xã hội (XH) với tỷ lệ tầm quan trọng tương ứng là 20,24%, 18,42%, 14,23%, và 13,44%. Cuối cùng là nhóm yếu tố kinh tế (KT) với tỷ lệ tầm quan trọng là 13,27%. Cơ sở hạ tầng là yếu tố ảnh hưởng lớn nhất tới giá trị đất đai là do tác động của đô thị hóa, tức là những nơi có cơ sở hạ tầng tốt hơn sẽ có mức giá đất cao hơn.

Từ khóa: Giá đất, giá đất ở, yếu tố cơ sở hạ tầng, yếu tố vị trí.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là một trong những tài sản có giá trị lớn. Giá đất được quyết định bởi cơ chế cung cầu và khả năng sinh lợi (Willy H. Verheye, 2009). Giá đất (giá quyền sử dụng đất) là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất (Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam, 2013). Theo Hồ Thị Lam Trà (2008) thì giá đất phi nông nghiệp (trong đó có đất ở) khu vực nông thôn phụ thuộc vào vị trí của từng loại đất thuộc khu vực nào (tiếp xúc với trục chính đường giao thông tại trung tâm xã, khu thương mại, dịch vụ, trường học, khu công nghiệp, hay nằm ven với các trục đường hoặc sát các khu này). Vị trí tốt có liên quan đến khả năng sinh lợi cao, kết cấu hạ tầng thuận lợi hơn.

Theo Trịnh Hữu Liên và Hoàng Văn Hùng (2013) phương pháp GAMA là phương pháp hữu hiệu được áp dụng ở nhiều nước đang phát triển. Đây là phương pháp định giá đất hàng loạt dựa trên mô hình toán học và kỹ thuật máy tính, xây dựng các mô hình toán học và ước

lượng các hàm hồi quy về giá trị đất đai với các biến số độc lập là các đặc tính của thửa đất, các tham số, hệ số tương quan, hệ số hồi quy. Những yếu tố này phụ thuộc vào từng địa phương. Xây dựng được mô hình chuẩn thì sẽ là công cụ đắc lực trong định giá đất hàng loạt (xây dựng bảng giá đất) và cung cấp thông tin cơ bản trong định giá đất cá biệt.

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 lên. Ở Việt Nam, việc xây dựng giá đất và quản lý giá đất là yêu cầu của công tác quản lý nhà nước về đất đai và người sử dụng đất (tính thuế, phí, tính tiền sử dụng đất, bồi thường khi thu hồi đất). Giá đất là cầu nối giữa mối quan hệ về đất đai - thị trường - sự quản lý của nhà nước, là công cụ kinh tế để người quản lý và sử dụng đất tiếp cận với cơ chế thị trường, đồng thời cũng là căn cứ để đánh giá sự công bằng trong phân phối đất đai.

Ứng Hòa là một huyện thuần nông ngoại thành nằm về phía Nam Hà Nội có 28 xã và 01 thị trấn, nằm trên đường quốc lộ 21B, cách

quận Hà Đông 30 km về phía Bắc và giáp khu du lịch Chùa Hương về phía Nam. Huyện có đường tỉnh 428, đường tỉnh 78 đi qua và các đường liên huyện, liên xã tạo cơ hội để giao lưu với thị trường bên ngoài tiếp cận với tiến bộ khoa học kỹ thuật (UBND huyện Ứng Hòa, 2018). Cùng với tốc độ đô thị hóa, sự gia tăng dân số và nhiều yếu tố ảnh hưởng khác thì nhu cầu về đất ở của huyện ngày một gia tăng, thị trường đất ở diễn ra sôi động. Tuy nhiên, giá đất ở trong bảng giá (khi tính thuế, phí phục vụ chuyển quyền SDD) và giá đất ở (giá cụ thể) phục vụ bồi thường và tính tiền sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền SDD chưa sát với thị trường. Xuất phát từ vấn đề trên việc nghiên cứu yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn huyện là hết sức cần thiết, làm căn cứ xây dựng bảng giá đất và xác định giá đất cụ thể tại địa phương.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Huyện Ứng Hòa được chia làm 3 khu vực đặc trưng là: khu vực thuộc thị trấn Vân Đình, khu vực cận thị trấn và khu vực xa thị trấn. Căn cứ vào bảng giá quy định đã ban hành của UBND Thành phố Hà Nội giai đoạn 2015 – 2019, mức độ phát triển của huyện Ứng Hòa, kết quả chọn ra các khu vực điều tra có tính chất đại diện, phản ánh được sự phát triển kinh tế - xã hội của huyện vì vậy theo các tuyến đường khác nhau thì giá đất của các đường có nhiều biến động, cụ thể:

- Khu vực I gồm 03 tuyến đường: quốc lộ 21B đoạn qua thị trấn (đoạn từ Sân vận động đến đầu cầu Vân Đình), đường 428 đoạn qua thị trấn (đoạn giáp Quốc lộ 21B đến đầu cầu Hậu Xá) và đường hai bên sông Nhuệ (đoạn từ cống Vân Đình đến Xí nghiệp gạch). Đây là các tuyến đường thuộc thị trấn Vân Đình, nơi có điều kiện kinh tế - xã hội phát triển, tập trung cơ quan hành chính của huyện.

- Khu vực II gồm 03 tuyến đường: quốc lộ 21B (đoạn giáp địa phận Thanh Oai đến giáp

thị trấn Vân Đình), đường 428A (đoạn giáp địa phận thị trấn đến hết địa phận huyện Ứng Hòa) và đường Cần Thơ - Xuân Quang (đoạn giáp đê Sông Nhuệ đến giáp địa phận xã Đội Bình). Đây là khu vực lân cận thị trấn, có điều kiện phát triển về kinh tế - xã hội khá.

- Khu vực III gồm 03 tuyến đường: Quốc lộ 21B (đoạn giáp xã Hòa Nam đến hết địa phận huyện Ứng Hòa), đường Minh Đức - Đại Cường (đoạn giáp đường 428 đến hết địa phận huyện Ứng Hòa) và đường 426 (đoạn giáp Tỉnh lộ 428 đến giáp Quốc lộ 21B). Đây là khu vực xa thị trấn, giáp ranh với các huyện khác, điều kiện kinh tế - xã hội kém hơn.

2.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp

Sử dụng phiếu điều tra có sẵn điều tra hộ gia đình, cá nhân thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Ứng Hòa để xác định giá đất thị trường và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Ứng Hòa. Ngoài ra, kết quả còn thực hiện điều tra đối với 26 công chức, viên chức là cán bộ ngành tài nguyên và môi trường để tìm hiểu về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở; những vấn đề tồn tại, khó khăn trong công tác định giá đất trên địa bàn huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.

Thang đo Likert 5 mức độ được sử dụng để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất gồm: không ảnh hưởng (1), ít ảnh hưởng (2), ảnh hưởng trung bình (3), ảnh hưởng (4) và rất ảnh hưởng (5). Kích thước của mẫu áp dụng trong nghiên cứu được dựa theo yêu cầu của phân tích nhân tố khám phá EFA (Exploratory Factor Analysis) và hồi quy đa biến, cụ thể: Theo Hair et al (1998), kích cỡ mẫu tối thiểu cho phân tích nhân tố khám phá là gấp 5 lần tổng số biến quan sát ($n = 5 * m$). Đối với phân tích hồi quy đa biến thì cỡ mẫu tối thiểu cần đạt được tính theo công thức là $n = 50 + 8 * m$ (m : số nhóm yếu tố ảnh hưởng đến giá đất) (Tabachnick và Fidell, 1996). Như vậy, số phiếu đảm bảo cho phân tích nhân tố khám phá và hồi quy tuyến tính trong nghiên

cứu này tối thiểu lần lượt là 125 phiếu và 98 phiếu. Căn cứ vào thực trạng giao dịch quyền sử dụng đất tại huyện Ứng Hòa, đề tài lựa chọn điều tra 200 phiếu trong đó hộ gia đình cá nhân điều tra 174 phiếu và công chức, viên chức điều tra 26 phiếu. Số lượng phiếu tại mỗi tuyến đường phụ thuộc vào thực trạng giao dịch

trong năm 2018.

Trên cơ sở điều tra, phỏng vấn 26 công chức, viên chức là cán bộ ngành tài nguyên và môi trường trên địa bàn quận Ứng Hòa, đề tài đã xác định được 6 nhóm với 25 yếu tố được coi là có ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn huyện Ứng Hòa (Bảng 1).

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

STT	Yếu tố ảnh hưởng	Ký hiệu
I	Nhóm yếu tố vị trí	VT
1	Khoảng cách đến trung tâm	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	Khả năng mang lại thu nhập 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 của thửa đất	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

2.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp

Thống kê kết quả từ các phiếu điều tra, bảng giá đất được ban hành của UBND thành phố Hà Nội theo các năm; báo cáo của phòng Tài nguyên và Môi trường; Báo cáo về tình hình phát triển kinh tế, xã hội của UBND huyện. Sắp xếp dữ liệu theo thời gian, theo đối tượng nghiên cứu, loại bỏ các số liệu không cần thiết bằng phần mềm Excel 2016.

Ngoài ra, đề tài sử dụng phần mềm Excel 2016 để tính giá đất ở thị trường trung bình của các thửa đất được trên cùng một vị trí của tuyến đường điều tra.

2.4. Phương pháp xử lý 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 et al, 1998), hệ số tương quan biến tổng > 0,3 (Hair et al, 1998; Nunnally & Bernstein, 1994).

Phương pháp phân tích nhân tố khám phá EFA: Các biến chỉ được chấp nhận khi hệ số thích hợp KMO (Kaiser - Meyer - OIKIN) nằm trong khoảng [0,5 - 1] và các trọng số tải của chính nó ở nhân tố khác nhỏ hơn 0,35 (Igarria et al, 1995) hoặc khoảng cách giữa 2 trọng số tải (Factor Loading) cùng 1 biến ở 2 nhân tố khác nhau lớn hơn 0,3. Theo Hair et al, (1998), nếu chọn trọng số tải > 0,3 thì cỡ mẫu phải ít nhất là 350, nếu cỡ mẫu khoảng 100 thì nên chọn trọng số tải > 0,55 và nếu cỡ mẫu khoảng 50 thì trọng số tải phải > 0,75. Đối với nghiên cứu này trọng số tải được chọn là > 0,5 vì số mẫu điều tra tối thiểu là 250 mẫu. Ngoài ra, thang đo chỉ được chấp nhận khi tổng phương sai giải thích (Total Variance Explained) > 50%; hệ số Barlett's với mức ý nghĩa sig < 0,05 để đảm bảo các yếu tố có mối tương quan

với nhau; hệ số Eigenvalue có giá trị ≥ 1 để đảm bảo các nhóm nhân tố có sự khác biệt.

Phương pháp phân tích hồi quy: Nghiên cứu sử dụng mô hình hồi quy đa biến có dạng $Y_i = \beta_0 + \beta_1X_1 + \beta_2X_2 + \beta_3X_3 + \beta_4X_4 + \dots + \beta_nX_n + E_i$ để xác định mức độ của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Trong đó:

+ Y_i là biến phụ thuộc thể hiện giá của thửa đất.

+ $X_1; X_2; X_3; X_4; X_n$ 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.

+ $\beta_1; \beta_2; \beta_3; \beta_4; \beta_n$ là các hệ số hồi quy.

+ E_i là sai số chuẩn.

Nghiên cứu sử dụng phần mềm Excel 2016 và SPSS 20.0 để tổng hợp, xử lý.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Phân tích độ tin cậy của thang đo

Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo được thể hiện ở bảng 2.

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

STT	Biến quan sát	Ký hiệu	Tương quan biến tổng
I	Nhóm yếu tố vị trí (Alpha = 0,837)	VT	
1	Khoảng cách đến trung tâm	VT1	0,627
2	Khoảng cách đến trường học	VT2	0,759
3	Khoảng cách đến bến xe	VT3	0,629
4	Khoảng cách đến bệnh viện	VT4	0,672
5	Khoảng cách đến chợ	VT5	0,521
II	Nhóm yếu tố kinh tế (Alpha = 0,819)	KT	
6	Tốc độ tăng trưởng kinh tế trong khu vực	KT1	0,690
7	Thu nhập và tiêu dùng của dân cư	KT2	0,617
8	Khả năng mang lại thu nhập của thửa đất	KT3	0,643
9	Mức lãi suất ngân hàng	KT4	0,631
III	Nhóm yếu tố xã hội (Alpha = 0,837)	XH	
10	Tốc độ đô thị hóa	XH1	0,675
11	Mật độ dân số	XH2	0,751
12	Chất lượng y tế - giáo dục	XH3	0,590
13	Trình độ dân trí	XH4	0,663
14	An ninh xã hội	XH5	0,557
IV	Nhóm yếu tố pháp lý (Alpha = 0,818)	PL	
15	Tình trạng pháp lý của thửa đất	PL1	0,639
16	Hạn chế về quyền sử dụng đất	PL2	0,687
17	Hạn chế quy hoạch	PL3	0,720

STT	Biến quan sát	Ký hiệu	Tương quan biến tổng
V	Nhóm yếu tố cá biệt (Alpha = 0,856)	CB	
18	Hình dáng	CB1	0,780
19	Diện tích	CB2	0,737
20	Chiều rộng mặt tiền	CB3	0,690
21	Chiều sâu thửa đất	CB4	0,620
VI	Nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng (Alpha = 0,851)	HT	
22	Hệ thống giao thông	HT1	0,717
23	Hệ thống điện nước	HT2	0,684
24	Hệ thống thông tin liên lạc	HT3	0,715
25	Hệ thống cơ sở giáo dục, y tế	HT4	0,671

Hệ số Cronbach's Alpha dùng để kiểm định độ tin cậy của thang đo. Hệ số này chỉ cho biết các đo lường có liên kết với nhau hay không; nhưng không cho biết biến quan sát nào cần bỏ đi và biến quan sát nào cần giữ lại. Khi đó, việc tính toán hệ số tương quan giữa biến - tổng (*Corrected Item - Total Correlation*) sẽ giúp loại ra những biến quan sát nào không đóng góp nhiều cho sự mô tả của khái niệm cần đo. Hệ số Cronbach's Alpha có giá trị biến thiên trong đoạn [0,1]. Về lý thuyết, hệ số này càng cao càng tốt (thang đo càng có độ tin cậy cao). Tuy nhiên, điều này không hoàn toàn chính xác, khi hệ số Cronbach's Alpha quá lớn (từ 0,95 trở lên) thì nhiều biến trong thang đo không có khác biệt gì nhau, hiện tượng này gọi là trùng lặp trong thang đo. Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo tại bảng 2 cho thấy, các nhóm yếu tố đều có hệ số Cronbach's Alpha nằm trong khoảng từ 0,6 - 0,95, chứng tỏ số liệu đảm bảo độ tin cậy. Kết quả phân tích hệ số tương quan biến tổng đối với 25 biến quan sát cũng đều cho giá trị lớn hơn 0,3 nên đạt độ

tin cậy và phù hợp cho các bước phân tích tiếp theo (Bảng 2).

3.2. Phân tích nhân tố khám phá

Phân tích nhân tố khám phá (EFA) dùng để rút gọn một tập hợp k biến quan sát thành một tập F (với $F < k$) các nhân tố có ý nghĩa hơn. Trong nghiên cứu này, thay vì nghiên cứu 25 yếu tố nhỏ ảnh hưởng của giá đất, ta nghiên cứu 6 nhóm yếu tố lớn, trong mỗi nhóm yếu tố lớn này gồm các yếu tố nhỏ có sự tương quan với nhau. Điều này sẽ giúp tiết kiệm thời gian và kinh phí khi nghiên cứu.

Số liệu bảng 3 thể hiện kết quả kiểm định tính thích hợp của phân tích nhân tố cho thấy hệ số KMO (Kaiser - Meyer - Olkin) = 0,895, thỏa mãn điều kiện $0,5 < KMO < 1$. Như vậy phân tích nhân tố khám phá là phù hợp cho dữ liệu thực tế. Ngoài ra, kiểm định Barlett's có giá trị $sig = 0,000 < 0,05$ cho thấy số liệu thực tế hoàn toàn phù hợp với phân tích EFA và các biến quan sát có tương quan tuyến tính với nhân tố đại diện.

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

TT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.KMO	0,886
	Approx. Chi-Square	2542,248
2	Bartlett's Test of Sphericity	df
	Sig.	300 0,000

Kết quả đánh giá mức độ giải thích của các biến quan sát trong mô hình với nhân tố kết quả được thể hiện ở bảng 4. Số liệu tại bảng 4 cho thấy tổng phương sai trích của biến độc lập là $67,805 > 50\%$ (phân tích EFA đạt yêu cầu). Số liệu này cho thấy 67,805% sự thay đổi của

nhân tố kết quả là do các yếu tố (biến) đưa ra trong mô hình tại nên, tức là các biến quan sát trong nghiên cứu này đã giải thích được 67,805% sự biến thiên của giá đất tại huyện Ứng Hòa.

Bảng 4. Tổng phương sai giải thích và trọng số tải của ma trận xoay cho biến độc lập

Yếu tố	Hệ số Eigenvalues			Tổng phương sai giải thích		
	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)
1	8,474	33,896	33,896	3,092	12,367	12,367
2	2,785	11,139	45,035	3,061	12,246	24,612
3	1,741	6,962	51,997	3,034	12,135	36,747
4	1,594	6,376	58,373	2,974	11,895	48,642
5	1,268	5,070	63,443	2,596	10,385	59,028
6	1,090	4,362	67,805	2,194	8,777	67,805
7	0,737	2,949	70,753			
8	0,707	2,828	73,581			
9	0,628	2,511	76,093			
10	0,598	2,392	78,484			
11	0,562	2,248	80,732			
12	0,527	2,108	82,840			
13	0,473	1,893	84,733			
14	0,461	1,846	86,579			
15	0,446	1,783	88,362			
16	0,412	1,648	90,009			
17	0,385	1,540	91,549			
18	0,366	1,464	93,014			
19	0,340	1,359	94,373			
20	0,303	1,213	95,586			
21	0,270	1,081	96,667			
22	0,236	0,942	97,609			
23	0,216	0,866	98,475			
24	0,196	0,784	99,259			
25	0,185	0,741	100,000			

Kết quả ma trận xoay xác định trọng số tải tại bảng 5 cho thấy, từ 6 nhóm yếu tố với 25 biến quan sát được sắp xếp thành 6 nhóm không theo thứ tự ban đầu. Hệ số tải của các biến đều có giá trị > 0 . Theo Hair và cộng sự (1998), hệ số tải $> 0,3$ được xem là đạt mức tối thiểu, hệ số tải $> 0,4$ được xem là quan trọng và hệ số tải $> 0,5$ được xem là có ý nghĩa thực tiễn. 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.

Như vậy, việc phân tích nhân tố khám phá EFA đã xác định được 06 nhóm nhân tố gồm vị trí, kinh tế, xã hội, pháp lý, cá biệt và cơ sở hạ tầng đủ điều kiện đưa vào mô hình hồi quy để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố này đến giá đất tại địa bàn huyện Ứng Hòa.

Bảng 5. Kết quả trọng số tải của ma trận xoay

TT	Biến	Thành phần					
		1	2	3	4	5	6
1	XH2	0,745					
2	XH4	0,737					
3	XH1	0,716					
4	XH5	0,708					
5	XH3	0,678					
6	VT2		0,805				
7	VT1		0,728				
8	VT4		0,697				
9	VT3		0,696				
10	VT5		0,688				
11	CB1			0,815			
12	CB3			0,807			
13	CB2			0,775			
14	CB4			0,728			
15	HT1				0,846		
16	HT3				0,807		
17	HT2				0,788		
18	HT4				0,780		
19	KT4					0,715	
20	KT2					0,692	
21	KT1					0,672	
22	KT3					0,665	
23	PL1						0,783
24	PL3						0,741
25	PL2						0,722

3.3. Xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới giá đất ở trên địa bàn huyện Ứng Hòa

Kết quả phân tích hồi quy đa biến tại bảng 6 cho thấy: hệ số Sig. = 0,00 nhỏ hơn mức ý nghĩa $\alpha = 1\%$ do vậy mô hình hồi quy có ý nghĩa, các biến độc lập có ảnh hưởng đến biến phụ thuộc Y. Giá trị R^2 hiệu chỉnh = 0,708 cho biết các biến độc lập trong mô hình có thể giải thích được 70,8% sự biến đổi của biến phụ thuộc giá đất ở, đồng thời giá trị này cũng cho thấy 70,8% mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở được giải thích bởi 6 nhóm yếu tố và 25 biến quan sát đưa vào mô hình nghiên cứu. Kết quả phân tích phương sai cho giá trị Sig. = 0 cho thấy mô hình hồi quy tuyến tính đa biến là phù hợp với nghiên cứu này. Bên cạnh đó, hệ số Durbin Watson (d) có giá trị = 2,043, nằm trong khoảng 1 đến 3 chứng tỏ mô hình không có hiện tượng tự tương quan. Hệ số phóng đại phương sai (Variance Inflation Factor - VIF) của tất cả các biến đưa vào mô hình đều nhỏ hơn 2 nên mô hình nghiên cứu

không có hiện tượng đa cộng tuyến. Ngoài ra, sig kiểm định t hệ số hồi quy của các biến độc lập đều nhỏ hơn 0,05, do đó các biến độc lập này đều có ý nghĩa giải thích cho biến phụ thuộc (giá đất) và không biến nào bị loại khỏi mô hình.

Hệ số (β) tại bảng 6 đều mang dấu dương cho thấy 6 nhóm yếu tố đều có mối quan hệ tuyến tính cùng chiều với giá đất ở tại huyện Ứng Hòa. Hệ số (β) cho biết mức độ quan trọng của các nhóm yếu tố trong mô hình nghiên cứu. Nhóm yếu tố “cơ sở hạ tầng” có ý nghĩa quan trọng nhất tức có ảnh hưởng lớn nhất với hệ số $\beta = 0,258$, tiếp đến là các nhóm yếu tố “pháp lý”, “vị trí”, “cá biệt”, “xã hội” với hệ số β có giá trị lần lượt là 0,256, 0,233, 0,180 và 0,170. Nhóm yếu tố “kinh tế” có mức độ ảnh hưởng thấp nhất với hệ số $\beta = 0,168$. Yếu tố vị trí luôn được coi là yếu tố có ảnh hưởng lớn nhất tới giá đất ở nhiều nơi, nhưng tại địa điểm nghiên cứu thì chỉ xếp thứ 3.

Bảng 6. Kết quả phân tích hồi quy tuyến tính

Nhóm yếu tố	Hệ số hồi quy chuẩn hóa (β)	t	Thông kê đa cộng tuyến		Tỷ lệ ảnh hưởng (%)	Thứ tự ảnh hưởng
			Sai số (Sig.)	VIF		
Hằng số	-0,042	-0,221	0,826			
VT	0,233	5,175	0,000	1,383	18,42	3
KT	0,168	3,446	0,001	1,618	13,27	6
XH	0,170	3,743	0,000	1,405	13,44	5
PL	0,256	5,351	0,000	1,564	20,24	2
CB	0,180	4,001	0,000	1,383	14,23	4
HT	0,258	6,014	0,000	1,261	20,40	1

Sig.F = 0,000

Hệ số $R^2 = 0,717$

Hệ số R^2 hiệu chỉnh = 0,708

Durbin-Watson = 2,043

Phương trình hồi quy thể hiện mức độ ảnh hưởng của các nhóm yếu tố đến giá đất ở trên địa bàn huyện Ứng Hòa được xác định từ hệ số hồi quy chuẩn hóa có dạng $Y = -0,042 + 0,258 \cdot HAT + 0,256 \cdot PL + 0,233 \cdot VT + 0,180 \cdot CB + 0,170 \cdot XH + 0,168 \cdot KT$. Căn cứ vào hệ số hồi quy được chuẩn hóa, có thể chuyển đổi sang dạng phần trăm và được sắp xếp theo thứ tự ưu tiên từ cao tới thấp như sau: nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng có ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất ở tại huyện Ứng Hòa với tỷ lệ 20,40%; tiếp đến là nhóm yếu tố pháp lý, nhóm yếu tố vị trí, nhóm yếu tố cá biệt và nhóm yếu tố xã hội với tỷ lệ đóng góp tương ứng là 20,24%, 18,42%, 14,23%, và 13,44%; cuối cùng là nhóm yếu tố kinh tế với tỷ lệ đóng góp là 13,27%.

Kết quả nghiên cứu tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên của Nguyễn Ngọc Anh (2016) về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở chỉ ra rằng: nhóm yếu tố vị trí là nhóm yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến sự biến động của giá đất với sự đóng góp 34,17%; nhóm yếu tố hạ tầng đóng góp 22,48%; nhóm yếu tố môi trường đóng góp 15,26%; nhóm yếu tố chính sách đóng góp 11,62%; nhóm yếu tố cá biệt đóng góp 7,97%; nhóm yếu tố kinh tế đóng góp 6,45%, nhóm yếu tố xã hội đóng góp 2,05%. Kết quả nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở của Phan Thị Thanh Huyền và cộng sự (2017) tại thành phố Điện

Biên, tỉnh Điện Biên cũng chỉ ra rằng: nhóm yếu tố khu vực là nhóm yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến sự biến động của giá đất với sự đóng góp là 23,9%, tiếp đến là nhóm yếu tố cá biệt (15,78%), nhóm yếu tố kinh tế (12,6%) và cuối cùng là nhóm yếu tố xã hội (8,93%). Hai nghiên cứu trên đều chỉ ra nhóm yếu tố vị trí và nhóm yếu tố khu vực có ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất ở, tiếp đến là nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng và nhóm yếu tố cá biệt. Điều này cũng lý giải tại sao khi quy định giá đất ở tại khung giá đất, cũng như bảng giá quy định, nhóm yếu tố vị trí là nhóm yếu tố cơ sở để xây dựng giá đất. Tuy nhiên với nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn huyện Ứng Hòa thành phố Hà Nội thì nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng được xác định là nhóm yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất ở. Điều này phù hợp với điều kiện thực tế, huyện Ứng Hòa là huyện ngoại thành thành phố Hà Nội, cơ sở hạ tầng đang từng bước hoàn thiện, ở khu vực cơ sở hạ tầng được hoàn thiện và nâng cấp giá đất có xu hướng tăng cao rõ rệt.

4. KẾT LUẬN

- Giá đất ở trên địa bàn huyện Ứng Hòa chịu ảnh hưởng bởi 6 nhóm yếu tố chính theo thứ tự ảnh hưởng gồm: nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng, nhóm yếu tố pháp lý, nhóm yếu tố vị trí, nhóm yếu tố cá biệt, nhóm yếu tố xã hội và nhóm yếu tố kinh tế.

- Kết quả chạy mô hình hồi quy tuyến tính đã xác định được phương trình hồi quy tuyến tính là $Y = -0,042 + 0,258 \cdot HAT + 0,256 \cdot PL + 0,233 \cdot VT + 0,180 \cdot CB + 0,170 \cdot XH + 0,168 \cdot KT$. Nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng có ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất ở tại huyện Ứng Hòa với tỷ lệ 20,40%; tiếp đến là nhóm yếu tố pháp lý, nhóm yếu tố vị trí, nhóm yếu tố cá biệt và nhóm yếu tố xã hội với tỷ lệ đóng góp tương ứng là 20,24%, 18,42%, 14,23%, và 13,44%; cuối cùng là nhóm yếu tố kinh tế với tỷ lệ đóng góp là 13,27%.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Ngọc Anh (2017). Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị trên địa bàn thành phố Thái nguyên. Luận án Tiến sĩ, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.
2. Hair Jr. J. F. Anderson R. E. Tatham R. L. & Black W. C. (1998). *Multivariate Data Analysis* (5th ed.). New York: Macmillan Publishing Company.
3. Phan Thi Thanh Huyen, Lo Thi Hong & Ho Thi Lam Tra (2017). Factors Affecting Residential Land Price in Dien Bien Phu city, Dien Bien province. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*, 15 (9): 1186 - 1195.

4. Igbaria, 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.
5. Likert, R. A (1932). A technique for measurement a attitudes, *Archives of Psychology*, Vol. 140, No 55.
6. Trịnh Hữu Liên, Hoàng Văn Hùng (2013). Xây dựng vùng giá trị đất đai. Tr.122. NXB Nông nghiệp, Hà Nội.
7. Nunnally, J. C., & Bernstein, I. H. (1994). *Psychometric theory* (3rd ed.). New York: McGraw-Hill
8. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013). *Luật Đất đai*. NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
9. Tabachnick, B. G., & Fidell, L. S. (1996). *Using Multivariate Statistics* (3rd ed.). New York: Harper Collins.
10. Hồ Thị Lam Trà (2006). *Giáo trình Định giá đất*. Nhà xuất bản Nông nghiệp, Hà Nội.
11. UBND huyện Ứng Hòa (2018). Báo cáo thuyết minh tổng hợp Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 huyện Ứng Hòa.
12. Willy H. Verheye (2009). *Encyclopedia of land use, land cover and soil sciences - Land use planning*, Volumn III, Eolss publishers Co. Ltd., Oxford, United Kingdom.

SOME FACTORS AFFECTING RESIDENTIAL LAND PRICES IN UNG HOA DISTRICT, HANOI CITY

Pham The Trinh¹, Nguyen Ba Long², Pham Quy Giang³, Pham Thi Thanh Mung³

¹Dak Lak Department of Science and Technology

²Vietnam National University of Forestry

³Vietnam National University of Agriculture

SUMMARY

Land price is influenced by many different factors. Identifying affecting factors on residential land prices and building mathematical models, estimating regression functions on land values for determining specific land prices. The research surveyed 174 households, individuals and 26 officials and civil servants, then using the method of EFA (Exploratory Factor Analysis) to identify the importance of 6 factor groups in sequence affecting land price, including: infrastructure factors, legal factors, location factors, irregular factors, social factors, and economic factors. The results of running the linear regression model have determined the linear regression equation as $Y = -0.042 + 0.258 \cdot HAT + 0.256 \cdot PL + 0.233 \cdot VT + 0.180 \cdot CB + 0.170 \cdot XH + 0.168 \cdot KT$. In this equation, the group of infrastructure factors (HAT) has the greatest impact on the price of residential land in Ung Hoa district, accounted for 20.40%; followed by legal factors (PL), group of location factors (VT), group of irregular factors (CB) and social factors (XH), accounted for 20.24%, 18.42%, 14.23%, and 13.44% respectively. Finally, the group of economic factors (KT) has an importance of 13.27%. The infrastructure factor accounts for the greatest effect on the land price due to the impact of urbanization, meaning that the area in which the infrastructure is better will result in higher land prices.

Keywords: Infrastructure factors, land prices, location factors, residential land prices.

Ngày nhận bài : 18/02/2020

Ngày phản biện : 20/03/2020

Ngày quyết định đăng : 27/3/2020