

Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến biến động giá đất ở đô thị trên địa bàn thị trấn Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình giai đoạn 2021-2023

Nguyễn Thị Hải¹, Nguyễn Bá Long^{1*}, Lưu Thị Thảo¹, Xuân Thị Thu Thảo¹, Phạm Thanh Quế¹, Nguyễn Đức Anh², Trần Thu Hà¹, Phùng Trung Thanh¹, Nguyễn Thị Bích¹, Hồ Văn Hoá¹

¹Trường Đại học Lâm nghiệp

²Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh

Determining factors affecting urban land price fluctuations in Luong Son town, Hoa Binh province in the period 2021-2023

Nguyen Thi Hai¹, Nguyen Ba Long^{1*}, Luu Thi Thao¹, Xuan Thi Thu Thao¹, Pham Thanh Que¹, Nguyen Duc Anh², Tran Thu Ha¹, Phung Trung Thanh¹, Nguyen Thi Bich¹, Ho Van Hoa¹

¹Vietnam National University of Forestry

²Ho Chi Minh City University of Natural Resources and Environment

Corresponding author: longnb@vnuf.edu.vn

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.14.2.2025.082-091>

TÓM TẮT

Kết quả nghiên cứu nhằm mục đích đánh giá biến động giá đất ở đô thị trên địa bàn thị trấn Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình giai đoạn 2021-2023. Thông qua việc sử dụng phương pháp thu thập số liệu thứ cấp, phương pháp điều tra số liệu sơ cấp và phương pháp thống kê, phân tích, xử lý số liệu, nghiên cứu đã cho thấy trong giai đoạn này giá đất trên địa bàn đã tăng nhanh và có chênh lệch rất lớn giữa giá đất quy định trong bảng giá và giá trên thị trường ở tất cả 8 loại đường phố. Nghiên cứu sử dụng thang đo Likert 5 mức độ để thiết kế mẫu câu hỏi, nhằm đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến biến động giá đất tại thị trấn Lương Sơn. Kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA cho thấy 70,127% sự thay đổi của nhân tố kết quả là do các yếu tố đưa ra trong mô hình, trong khi phần còn lại (29,873%) được giải thích bởi các yếu tố khác ngoài mô hình. Phương trình hồi quy tuyến tính BDGD_{ODT} = 3,511 + 0,127*TT + 0,132*QH + 0,093*KT + 0,188*TN + 0,682*XH. Trong đó, nhóm yếu tố xã hội (XH) có ảnh hưởng lớn nhất với hệ số Beta = 0,754 (chiếm 56,9%), nhóm yếu tố tự nhiên (TN) với Beta = 0,181 (chiếm 13,7%), nhóm yếu tố quy hoạch (QH) với Beta = 0,138 (chiếm 10,4%); nhóm yếu tố Thị trường (TT) với Beta = 0,136 (chiếm 10,3%); nhỏ nhất là nhóm yếu tố kinh tế (KT) với Beta = 0,116 (chiếm 8,8%).

ABSTRACT

The research results aim to assess the fluctuations in urban land prices in Luong Son town, Hoa Binh province period 2021-2023. Through the use of secondary data collection methods, primary data survey methods and statistical methods, analysis and data processing, the study showed that in the period 2021-2023, urban land prices in Luong Son town increased rapidly, a huge difference between the land prices specified in the price list and the market prices in all 8 types of streets. The study used a 5-level Likert scale to design a questionnaire to assess the level of influence of factors on fluctuations in urban land prices in Luong Son town. The results of the EFA analysis showed that 70.127% of the change in the outcome factor was due to the factors given in the model, while the remaining (29.873%) was

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 31/10/2024

Ngày phản biện: 02/12/2024

Ngày quyết định đăng: 07/01/2025

Từ khóa:

Biến động, giá đất ở đô thị, thị trấn Lương Sơn, yếu tố ảnh hưởng.

Keywords:

Fluctuation, Influencing factors, Luong Son town, urban land prices.

explained by factors other than the model. Linear regression equation $BDGD_{ODT} = 3.511 + 0.127*TT + 0.132*QH + 0.093*KT + 0.188*TN + 0.682*XH$. It was shown that the group of social factors (XH) has the greatest influence with Beta coefficient of 0.754 (accounting for 56.9%), the group of natural factors (TN) with Beta of 0.181 (accounting for 13.7%), the group of planning factors (QH) with Beta of 0.138 (accounting for 10.4%); the group of market factors (TT) with Beta of 0.136 (accounting for 10.3%); the smallest group of economic factors (KT) with Beta of 0.116 (accounting for 8.8%), respectively.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích đất [1]. Giá đất thường biến động theo từng giai đoạn lịch sử cụ thể, phụ thuộc vào nhiều yếu tố như: cung, cầu, các yếu tố về kinh tế, chính trị, xã hội, tâm lý, đặc điểm cá biệt của đất đai (pháp lý, khả năng sinh lời...) [2]. Tại Việt Nam, hiện tại đang tồn tại 2 loại giá đất bao gồm: giá đất theo quy định của nhà nước và giá thị trường, trên thực tế, 2 loại giá đất này luôn chênh lệch và giá đất luôn có xu hướng tăng cao [3]. Việc tồn tại hai loại giá đất như vậy dẫn đến nhiều xung đột về lợi ích giữa người dân, chủ đầu tư và Nhà nước [4].

Thị trấn Lương Sơn - huyện Lương Sơn - tỉnh Hòa Bình thuộc vùng miền núi, nằm trên quốc lộ 6A và 12B là nơi cửa ngõ của tỉnh Hòa Bình [5]. Trong những năm vừa qua, giá đất ở đô thị trên địa bàn có sự biến động mạnh mẽ, và có sự chênh lệch lớn giữa giá đất trên thị trường so với giá đất nhà nước quy định. Nghiên cứu này nhằm tìm ra các yếu tố ảnh hưởng đến biến động giá đất ở đô thị trên địa bàn, giúp các nhà quản lý có cơ sở để đưa ra các giải pháp nhằm hoàn thiện công tác quản lý giá đất ở địa phương, vì vậy nó có ý nghĩa khoa học và thực tiễn cao.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu

Số liệu thứ cấp

Thu thập các kết quả nghiên cứu có liên quan, các thông tin số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, giá đất theo quy định của nhà nước, thông tin về các vụ chuyển nhượng

đất đai trên địa bàn được thu thập tại UBND thị trấn Lương Sơn, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Sơn và các cơ quan chuyên môn khác.

Số liệu sơ cấp

Số liệu sơ cấp: điều tra bằng phương pháp phỏng vấn trực tiếp có sử dụng bảng hỏi được chuẩn bị trước: Phiếu điều tra có sử dụng thang đo Likert để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới biến động giá đất.

Xác định các yếu tố ảnh hưởng: tham khảo kết quả nghiên cứu của các tác giả (Dương Quốc Nỗn và cộng sự (2021), Lương Văn Hinh, Lương Trung Thuyền (2017), Hồ Thị Lam Trà và cộng sự (2020), [2, 6, 7] kết hợp phỏng vấn 10 cán bộ quản lý, chuyên gia mô giới bất động sản tại thị trấn Lương Sơn. Kết quả đã xác định được 7 nhóm yếu tố đại diện cho 29 biến độc lập ảnh hưởng đến biến động giá đất.

Xác định dung lượng mẫu: Dung lượng phiếu được xác định theo yêu cầu của phân tích nhân tố khám phá EFA và hồi quy đa biến. Theo Hair và cộng sự (1998), kích cỡ mẫu tối thiểu cho phân tích nhân tố khám phá là gấp 5 lần tổng số biến quan sát theo công thức: $n=5*m$ (m: số biến độc lập) [8]; Đối với phân tích hồi quy đa biến, số lượng phiếu điều tra tối thiểu, được tính theo công thức: $n = 50 + 8*m$ (m: số nhóm yếu tố đưa vào mô hình hồi quy) . Như vậy số phiếu tối thiểu đảm bảo cho phân tích nhân tố và hồi quy tuyến tính là 150 phiếu và 106 phiếu. Thị trấn Lương Sơn có 8 loại đường phố, mỗi loại đường phố có 4 vị trí, tại mỗi vị trí, tiến hành điều tra ít nhất 3 giao dịch [9]. Vì vậy, Để đảm bảo độ tin cậy của số liệu phân tích, tác giả

điều tra 160 phiếu.

2.2. Phương pháp xử lý, phân tích số liệu

Các số liệu được xử lý trên phần mềm SPSS IBM STATISTICS 23 thông qua các phép kiểm định và phương pháp sau:

+ *Kiểm định thang đo*: Thang đo được kiểm định độ tin cậy 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] [8], hệ số tương quan biến tổng > 0,3 [8]

+ *Phân tích nhân tố khám phá EFA*: Các yếu tố đạt yêu cầu khi hệ số KMO nằm trong khoảng [0,5 – 1] . Theo Hair và cộng sự (1998), nếu cỡ mẫu khoảng 50 thì trọng số tải phải > 0,75, nếu cỡ mẫu khoảng 100 thì nên chọn trọng số tải > 0,55 và nếu chọn trọng số tải > 0,3 thì cỡ mẫu phải ít nhất là 350. Trong nghiên cứu này, trọng số tải được chọn là > 0,5, vì số mẫu điều tra là 160 phiếu. 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 yếu tố có sự khác biệt.

+ *Phân tích hồi quy*: Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố ảnh hưởng đến biến động giá đất được xác định theo phương trình hồi quy đa biến có dạng $Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + E_i$, (trong đó, Y_i là biến phụ thuộc thể hiện biến động giá của thửa đất; $X_1, X_2, \dots, X_n$ là các biến độc lập thể hiện các yếu tố ảnh hưởng tới biến động giá đất; β_0 là hằng số, giá trị của Y khi tất cả các giá trị của X bằng 0; $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_n$ là các hệ số hồi quy; E_i là sai số chuẩn).

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Biến động giá đất ở đô thị trên địa bàn thị trấn Lương Sơn

3.1.1 Biến động giá đất ở đô thị trên thị trường

Kết quả điều tra, khảo sát về giá đất ở đô thị trên thị trường giai đoạn 2021-2023 cho thấy chênh lệch về giá đất ở đô thị tại các loại đường phố được thể hiện qua Bảng 1.

Bảng 1. Biến động giá đất ở đô thị trên thị trường tại thị trấn Lương Sơn

TT	Loại đường phố	Vị trí	Giá thị trường (nghìn đồng/m ²)			Mức chênh lệch (lần)		
			Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	2022/2021	2023/2022	2023/2021
1	Đường phố loại 1	1	55.000	70.000	78.000	1,3	1,1	1,4
		2	47.000	63.500	67.000	1,4	1,1	1,4
		3	30.800	45.000	42.000	1,5	0,9	1,4
		4	18.700	23.200	20.100	1,2	0,9	1,1
2	Đường phố loại 2	1	42.000	45.000	50.000	1,1	1,1	1,2
		2	35.000	35.000	40.500	1,0	1,2	1,2
		3	22.500	20.000	25.000	0,9	1,3	1,1
		4	14.800	15.350	13.700	1,0	0,9	0,9
3	Đường phố loại 3	1	30.500	32.000	38.000	1,0	1,2	1,2
		2	20.500	25.000	27.000	1,2	1,1	1,3
		3	14.600	14.900	22.300	1,0	1,5	1,5
		4	9.500	8.700	11.000	0,9	1,3	1,2
4	Đường phố loại 4	1	25.000	27.000	30.000	1,1	1,1	1,2
		2	18.900	16.200	20.800	0,9	1,3	1,1
		3	12.800	10.800	15.000	0,8	1,4	1,2
		4	7.500	7.100	10.500	0,9	1,5	1,4

TT	Loại đường phố	Vị trí	Giá thị trường (nghìn đồng/m ²)			Mức chênh lệch (lần)		
			Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	2022/2021	2023/2022	2023/2021
5	Đường phố loại 5	1	18.000	21.000	24.500	1,2	1,2	1,4
		2	12.300	14.650	13.000	1,2	0,9	1,1
		3	7.400	8.600	10.000	1,2	1,2	1,4
		4	5.300	5.900	7.200	1,1	1,2	1,4
6	Đường phố loại 6	1	8.500	10.000	12.500	1,2	1,3	1,5
		2	5.600	6000	7.500	1,1	1,3	1,3
		3	4.000	4550	6.000	1,1	1,3	1,5
		4	2.900	3250	4.100	1,1	1,3	1,4
7	Đường phố loại 7	1	4.900	5400	6.000	1,1	1,1	1,2
		2	3.000	3500	3.800	1,2	1,1	1,3
		3	2.300	2.650	2.900	1,2	1,1	1,3
		4	1.600	1.700	1.950	1,1	1,1	1,2
8	Đường phố loại 8	1	2.300	2.600	3.000	1,1	1,2	1,3
		2	1.500	1.700	1.850	1,1	1,1	1,2
		3	1.200	1.400	1.600	1,2	1,1	1,3
		4	750	850	970	1,1	1,1	1,3

Nguồn: Kết quả điều tra, 2023.

Theo kết quả điều tra về giá đất ở đô thị trên thị trường giai đoạn 2021-2023 có sự chênh lệch khá lớn, và khác nhau giữa các vị trí đất. Kết quả tại Bảng 1 có thể thấy, tại tất cả các năm điều tra, giá đất tại đường phố loại 1 có giá cao nhất vì tại đây có kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh và thấp nhất là đường phố loại 8.

Nhìn chung, giai đoạn 2021-2023 giá đất ở đô thị trên thị trường tăng dần, theo nhiều chuyên gia, nguyên nhân giá đất tăng có nhiều nguyên nhân, trong đó có yếu tố quy hoạch (huyện Lương Sơn lên thị xã vào năm 2025); đầu tư cơ sở hạ tầng tại đô thị như đầu tư xây dựng các tuyến đường phố... bên cạnh đó yếu tố đầu cơ đất đai cũng góp phần làm cho giá đất thị trường bị đẩy lên cao. Đường phố loại 1 giá đất dao động trong khoảng từ 0,9 đến 1,4 lần, trong đó giá đất năm 2023 là cao nhất 78 triệu đồng/m² tại vị trí 1. Đường phố loại 2 giá đất chênh lệch giữa các năm từ 0,9 đến 1,3 lần, đường phố loại 3 giá đất chênh lệch từ năm

2021-2023 từ 0,9 đến 1,5 lần. Đường phố loại 4 giá chênh lệch dao động từ 0,9 đến 1,5. Đường phố loại 5 chênh lệch từ 0,9 – 1,4 lần, đường phố loại 6 chênh lệch dao động từ 1,1 đến 1,5. Đường phố loại 7 giá đất chênh lệch từ 1,1 đến 1,3 lần. và đường phố loại 8, mức chênh lệch về giá từ năm 2021-2023 là 1,1 – 1,3 lần.

3.1.2. Sự chênh lệch giá đất ở đô thị trên thị trường so với giá do Nhà nước quy định

Kết quả điều tra khảo sát, kết hợp với giá đất nhà nước tại 8 loại đường phố trong giai đoạn 2021-2023 cho thấy giá đất nhà nước đưa ra trong bảng giá thấp hơn và có sự chênh lệch khá lớn so với giá đất trên thị trường giao dịch thực tế. Nhận định này cũng trùng khớp với nhiều kết quả nghiên cứu trước đó [2, 10]. Năm 2021 mức chênh lệch dao động trong khoảng từ 1,6 lần đến 12,4 lần, năm 2022 mức chênh lệch dao động từ 1,9 lần đến 13,1 lần. Năm 2023 mức giá chênh lệch dao động từ 2,1 lần đến 15,5 lần (Bảng 2).

Bảng 2. Chênh lệch giá đất ở đô thị giữa giá thị trường và giá nhà nước quy định

TT	Loại đường phố	Vị trí	Giá đất Nhà nước (nghìn đồng/m ²)	Giá đất ở thị trường (nghìn đồng/m ²)			Mức chênh lệch (lần)		
				Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	(4/3)	(5/3)	(6/3)
				4	5	6	7	8	9
1	Đường phố loại 1	1	11.000	55.000	70.000	78.000	5,0	6,4	7,1
		2	8.300	47.000	63.500	67.000	5,7	7,7	8,1
		3	5.600	30.800	45.000	42.000	5,5	8,0	7,5
		4	3.000	18.700	23.200	20.100	6,2	7,7	6,7
2	Đường phố loại 2	1	9.900	42.000	45.000	50.000	4,2	4,5	5,1
		2	6.600	35.000	35.000	40.500	5,3	5,3	6,1
		3	4.400	22.500	20.000	25.000	5,1	4,5	5,7
		4	2.450	14.800	15.350	13.700	6,0	6,3	5,6
3	Đường phố loại 3	1	2.450	30.500	32.000	38.000	12,4	13,1	15,5
		2	6.300	20.500	25.000	27.000	3,3	4,0	4,3
		3	3.750	14.600	14.900	22.300	3,9	4,0	5,9
		4	2.200	9.500	8.700	11.000	4,3	4,0	5,0
4	Đường phố loại 4	1	5.500	25.000	27.000	30.000	4,5	4,9	5,5
		2	3.300	18.900	16.200	20.800	5,7	4,9	6,3
		3	2.200	12.800	10.800	15.000	5,8	4,9	6,8
		4	1.450	7.500	7.100	10.500	5,2	4,9	7,2
5	Đường phố loại 5	1	4.400	18.000	21.000	24.500	4,1	4,8	5,6
		2	2.650	12.300	14.650	13.000	4,6	5,5	4,9
		3	1.800	7.400	8.600	10.000	4,1	4,8	5,6
		4	1.250	5.300	5.900	7.200	4,2	4,7	5,8
6	Đường phố loại 6	1	2.200	8.500	10.000	12.500	3,9	4,5	5,7
		2	1.320	5.600	6000	7.500	4,2	4,5	5,7
		3	1.000	4.000	4550	6.000	4,0	4,6	6,0
		4	720	2.900	3250	4.100	4,0	4,5	5,7
7	Đường phố loại 7	1	2.000	4.900	5400	6.000	2,5	2,7	3,0
		2	1.220	3.000	3500	3.800	2,5	2,9	3,1
		3	970	2.300	2.650	2.900	2,4	2,7	3,0
		4	660	1.600	1.700	1.950	2,4	2,6	3,0
8	Đường phố loại 8	1	1.350	2.300	2.600	3.000	1,7	1,9	2,2
		2	880	1.500	1.700	1.850	1,7	1,9	2,1
		3	740	1.200	1.400	1.600	1,6	1,9	2,2
		4	440	750	850	970	1,7	1,9	2,2

Nguồn: Kết quả điều tra, 2023.

Như vậy có thể thấy, giá đất ở đô thị trong bảng giá theo quy định của Nhà nước thấp hơn nhiều so với giá đất trên thị trường. Nguyên nhân dẫn đến sự chênh lệch này là do sự khác biệt trong các xác định 2 loại giá, với giá đất theo quy định của nhà nước được quy định trong bảng giá đất của tỉnh, thường là mức giá

cố định, được lập cho 1 giai đoạn, chưa linh hoạt và chưa phản ánh được kịp thời các biến động của thị trường, trong khi giá đất thị trường phản ánh cung cầu thực tế, biến động thường xuyên. Việc điều chỉnh quyết định ban hành bảng giá đất chậm trễ do nhiều thủ tục, nhiều bước.

3.2. Các yếu tố ảnh hưởng tới biến động giá đất ở đô thị tại thị trấn Lương Sơn

3.2.1 Xác định các yếu tố ảnh hưởng và phân tích độ tin cậy của kết quả điều tra

Tham khảo kết quả nghiên cứu của các tác giả (Dương Quốc Nỗn và cộng sự (2021), Lương Văn Hình, Lương Trung Thuyền (2017), Hồ Thị Lam Trà và cộng sự (2020) [2, 6, 7] kết hợp phỏng vấn các chuyên gia như: các cán bộ quản lý, các nhà môi giới bất động sản tại địa

phương, đã xác định được 29 yếu tố phân bố trong 7 nhóm có ảnh hưởng tới biến động giá đất ở đô thị tại thị trấn Lương Sơn (Bảng 3).

Từ kết quả điều tra các hộ gia đình, cá nhân có thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đô thị trên địa bàn thị trấn Lương Sơn, kết quả phân tích độ tin cậy của dữ liệu khảo sát xác định được cụ thể hệ số Cronbach's Alpha và hệ số tương quan biến tổng tại Bảng 3.

Bảng 3. Xác định các yếu tố ảnh hưởng và độ tin cậy cronbach's Alpha

TT	Nhóm yếu tố/yếu tố	Kí hiệu	Tương quan biến tổng
I	Nhóm yếu tố pháp lý và chính sách (Cronbach's Alpha = 0,701)	PL	
1	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	PL1	0,532
2	Hạn chế về quyền sử dụng đất	PL2	0,532
3	Hệ thống chính sách và văn bản pháp luật của Chính phủ và địa phương về đất đai	PL3	0,511
II	Nhóm yếu tố Tự nhiên (Cronbach's Alpha = 0,871)	TN	
4	Vị trí của đơn vị hành chính (Vị trí tương đối)	TN1	0,826
5	Vị trí của bất động sản (vị trí tuyệt đối)	TN2	0,728
6	Kích thước, diện tích của BĐS	TN3	0,761
7	Địa hình	TN4	0,699
8	Cảnh quan, môi trường	TN5	0,539
III	Nhóm yếu tố kinh tế (Cronbach's Alpha = 0,825)	KT	
9	Khả năng sinh lời của bất động sản	KT1	0,557
10	Tốc độ tăng trưởng kinh tế tại địa phương	KT2	0,688
11	Thu nhập và tiêu dùng của người dân khu vực lân cận	KT3	0,760
12	Lãi suất cho vay	KT4	0,613
IV	Nhóm yếu tố xã hội (Cronbach's Alpha = 0,871)	XH	
13	Hệ thống cơ sở hạ tầng và tiện ích xung quanh	XH1	0,822
14	Đầu cơ đất đai	XH2	0,604
15	Tốc độ gia tăng dân số	XH3	0,600
16	Nguy cơ rủi ro: Bệnh dịch, thiên tai, bão lũ...	XH4	0,625
17	Xu hướng đám đông (thị hiếu)	XH5	0,653
18	Trình độ dân trí	XH6	0,658
19	Tốc độ đô thị hóa	XH7	0,646
V	Yếu tố quy hoạch (Cronbach's Alpha = 0,853)	QH	
20	Quy hoạch sử dụng đất	QH1	0,676
21	Quy hoạch xây dựng	QH2	0,718
22	Mật độ xây dựng	QH3	0,778
VI	Yếu tố thị trường (Cronbach's Alpha = 0,892)	TT	
23	Tính hữu dụng của BĐS	TT1	0,927
24	Thị trường bất động sản khác tại địa phương (chung cư, đất dự án...)	TT2	0,716
25	Thị trường khác: vàng, chứng khoán, tiền ảo...	TT3	0,633
26	Cung bất động sản	TT4	0,750
27	Cầu bất động sản	TT5	0,703
VII	Công nghệ và dịch vụ phụ trợ (Cronbach's Alpha = 0,824)	CN	
28	Công nghệ cung cấp các thông tin về thửa đất	CN1	0,701
29	Công nghệ thực hiện các phương thức kinh doanh và giao dịch	CN2	0,701

Nguồn: Kết quả điều tra, 2023.

Qua Bảng 3 có thể thấy 29 yếu tố phân bố trong 7 nhóm đều đảm bảo điều kiện hệ số Cronbach's Alpha > 0,6 và hệ số tương quan biến tổng của các yếu tố đều lớn hơn 0,3. Như vậy có 29 biến quan sát đủ tin cậy, tiếp tục đưa vào nghiên cứu.

3.2.2. Phân tích nhân tố khám phá

- Hệ số KMO và kiểm định Bartlett's Test:

Bảng 4. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test

Hệ số		Giá trị
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		0,797
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	2569,674
	df	465
	Sig.	0.000

Hệ số KMO thỏa mãn điều kiện $0,5 < KMO < 1$ là thích hợp để phân tích nhân tố; kiểm định Bartlett có ý nghĩa thống kê với giá trị sig Bartlett's Test < 0,05, chứng tỏ các biến quan sát có tương

Phân tích nhân tố khám phá được sử dụng để rút gọn 1 tập hợp các biến quan sát thành 1 tập các nhân tố có ý nghĩa hơn. Với nghiên cứu này, thay vì nghiên cứu 29 yếu tố ảnh hưởng của biến động giá đất, tác giả nghiên cứu 7 nhóm yếu tố lớn, trong mỗi nhóm yếu tố lớn này gồm các yếu tố nhỏ có sự tương quan với nhau.

quan tuyến tính với nhân tố đại diện (Bảng 4).

- Trị số Eigenvalue và tổng phương sai giải thích (Bảng 5).

Bảng 5. Tổng phương sai giải thích và trọng số tải của ma trận xoay cho biến độc lập

TT	Hệ số Eigenvalues			Tổng phương sai giải thích		
	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)
1	7,297	25,162	25,162	4,199	14,481	14,481
2	4,255	14,673	39,834	3,736	12,884	27,365
3	2,706	9,330	49,164	3,496	12,055	39,420
4	1,912	6,594	55,758	2,719	9,375	48,795
5	1,809	6,239	61,997	2,338	8,062	56,857
6	1,234	4,257	66,254	2,081	7,177	64,033
7	1,123	3,873	70,127	1,767	6,094	70,127
8	0,939	3,239	73,366			
9	0,797	2,749	76,115			
....						
28	0,110	0,379	99,747			
29	0,073	0,253	100			

Kết quả đánh giá mức độ giải thích của các biến khảo sát trong mô hình với nhân tố đạt yêu cầu vì giá trị tổng phương sai giải thích (Bảng 5), đạt 70,127% ($\geq 50\%$) cho thấy mô hình EFA là phù hợp, điều này cho thấy 70,127% sự thay đổi của nhân tố kết quả là do các yếu tố (biến quan sát) đưa ra trong mô hình, có nghĩa rằng các biến khảo sát trong nghiên cứu này đã giải thích được 70,127% sự biến thiên của biến

động giá đất ở đô thị trên địa bàn thị trấn Lương Sơn.

- *Hệ số tải nhân tố*: Hệ số tải của các biến đều có giá trị > 0. Theo Hair và cộng sự (1998), hệ số tải > 0,3 được coi là đạt mức tối thiểu, hệ số tải > 0,4 được xem là quan trọng, 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 nhóm nhân tố, có sự tương quan với nhân tố

đó là thành phần và có ý nghĩa thực tiễn, kết quả ma trận xoay xác định trọng số tải cho các biến quan sát được thể hiện tại Bảng 6.

Bảng 6. Kết quả trọng số tải của ma trận xoay

Kí hiệu	Thành phần						
	1	2	3	4	5	6	7
XH1	0,782						
XH5	0,777						
XH6	0,748						
XH7	0,727						
XH2	0,726						
XH3	0,668						
XH4	0,634						
TT1		0,926					
TT4		0,810					
TT5		0,791					
TT2		0,768					
TT3		0,722					
TN1			0,866				
TN3			0,835				
TN2			0,832				
TN4			0,753				
TN5			0,703				
KT3				0,877			
KT2				0,811			
KT1				0,716			
KT4				0,686			
QH3					0,851		
QH1					0,795		
QH2					0,790		
PL1						0,768	
PL3						0,738	
PL2						0,626	
CN1							0,864
CN2							0,858

Như vậy, việc phân tích nhân tố khám phá EFA đã xác định được 07 nhóm yếu tố với 29 biến bao gồm: Nhóm yếu tố xã hội (với 7 biến), nhóm yếu tố thị trường (với 5 biến), nhóm yếu tố tự nhiên (với 5 biến), nhóm yếu tố kinh tế với (4 biến), nhóm yếu tố quy hoạch (với 3 biến) và nhóm yếu tố pháp luật (với 3 biến) và nhóm yếu tố công nghệ (với 2 biến) đủ điều kiện đưa vào mô hình phân tích hồi quy để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến biến động giá đất ở đô thị trên địa

bàn thị trấn Lương Sơn.

3.3. Phân tích hồi quy và đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới biến động giá đất ở đô thị trên địa bàn thị trấn Lương Sơn

Sau khi tiến hành các bước kiểm định và phân tích nhân tố, các nhân tố đủ điều kiện được đưa vào phân tích hồi quy nhằm xác định được phương trình hồi quy tuyến tính giữa biến động giá đất ở đô thị và các yếu tố ảnh hưởng, cũng như xác định được mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đó tới giá đất. Kết quả phân tích hồi

quy tuyến tính lần 1 cho thấy có 2 nhóm biến: Nhóm yếu tố pháp luật, chính sách và nhóm công nghệ và dịch vụ phụ trợ không có ý nghĩa thống kê trong phân tích hồi quy đa biến bởi giá

trị Sig >0,05 nên bị loại khỏi mô hình và thực hiện chạy lại phân tích hồi quy tuyến tính lần 2 với 5 nhóm yếu tố còn lại. Kết quả thể hiện qua Bảng 7.

Bảng 7. Kết quả phân tích hồi quy tuyến tính

Mô hình	Hệ số hồi quy chưa chuẩn hoá	Hệ số hồi quy chuẩn hoá	t	Sig.	Thống kê đa cộng tuyến	
	B	Beta			Chấp nhận	VIF
Hằng số	3,511		88,134	0,000		
1 TT	0,127	0,136	2,753	0,007	0,987	1,013
QH	0,132	0,138	2,786	0,006	0,984	1,017
KT	0,093	0,116	2,350	0,020	0,993	1,007
TN	0,188	0,181	3,662	0,000	0,988	1,012
XH	0,682	0,754	15,218	0,000	0,986	1,014
Sig.F = 0, 000						
R Square = 0,627						
Adjusted R Square = 0,615						
Durbin-Watson = 1,989						

Kết quả phân tích hồi quy tại Bảng 7 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. Hệ số $R^2 = 0,627$ cho thấy, 62,7% biến thiên của biến phụ thuộc được giải thích bởi các biến độc lập. 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 = 0,615 thì các biến độc lập giải thích được 61,5% sự biến thiên của biến phụ thuộc, phần còn lại được giải thích bởi các biến ngoài mô hình và sai số ngẫu nhiên.

Giá trị hệ số Durbin - Watson (d) là một giá trị kiểm tra được sử dụng để phát hiện sự hiện diện của tự tương quan trong phân tích hồi quy. Giá trị của $1 < d = 1,989 < 3$ như vậy mô hình hồi quy không có hiện tượng tự tương quan. Khi đó, hàm hồi quy được viết lại như sau:

$$BDGD_{ODT} = 3,511 + 0,127*TT + 0,132*QH + 0,093*KT + 0,188*TN + 0,682*XH$$

Kết quả phân tích trên cho thấy có 05 nhóm yếu tố có ảnh hưởng đến biến động giá đất ở

đô thị trên địa bàn thị trấn Lương Sơn. Căn cứ hệ số hồi quy đã chuẩn hóa (Beta), nhóm yếu tố xã hội (XH) có ảnh hưởng lớn nhất với hệ số Beta = 0,754 (chiếm 56,9%), sau đó đến nhóm yếu tố tự nhiên (TN) với hệ số Beta = 0,181 (chiếm 13,7%), tiếp đến là nhóm yếu tố quy hoạch (QH) với hệ số Beta = 0,138 (chiếm 10,4%); nhóm yếu tố thị trường (TT) với hệ số Beta = 0,136 (chiếm 10,3%); nhóm yếu tố kinh tế (KT) với hệ số Beta = 0,116 (chiếm 8,8%). Qua nghiên cứu đánh giá biến động giá đất ở đô thị trên địa bàn thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn cho thấy nhóm yếu tố xã hội là yếu tố góp phần rất lớn ảnh hưởng tới biến động giá đất.

4. KẾT LUẬN

Giá đất ở đô thị trên địa bàn thị trấn Lương Sơn giai đoạn 2021 – 2023 có sự chênh lệch khá lớn giữa giá quy định trong bảng giá Nhà nước và giá đất giao dịch thực tế trên thị trường tại cùng 1 vị trí. Trong giai đoạn này giá đất ở đô thị có xu hướng tăng lên từ năm 2021 đến 2023. Mức giá cao nhất tập trung tại đường phố loại 1, vị trí 1 vì đây là loại đường phố có điều kiện về kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch và thấp nhất là đường phố loại 8, bởi các điều kiện kết cấu hạ tầng của loại đường phố này là thấp nhất.

Nghiên cứu cũng cho thấy biến động giá đất ở đô thị trên địa bàn thị trấn Lương Sơn chịu ảnh hưởng bởi các nhóm yếu tố: Nhóm yếu tố pháp lý và chính sách, nhóm yếu tố tự nhiên, nhóm yếu tố kinh tế, nhóm yếu tố xã hội, nhóm yếu tố quy hoạch, nhóm yếu tố thị trường, nhóm yếu tố công nghệ và dịch vụ phụ trợ. Nghiên cứu đã đưa ra mô hình hồi quy tuyến tính về các yếu tố ảnh hưởng tới biến động giá đất ở đô thị trên địa bàn thị trấn Lương Sơn là:

$$BDGD_{ODT} = 3,511 + 0,127*TT + 0,132*QH + 0,093*KT + 0,188*TN + 0,682*XH$$

Qua đó có thể thấy nhóm yếu tố xã hội (XH) có ảnh hưởng lớn nhất với hệ số Beta = 0,754 (chiếm 56,9%), sau đó đến nhóm yếu tố tự nhiên (TN) với hệ số Beta = 0,181 (chiếm 13,7%), tiếp đến là nhóm yếu tố quy hoạch (QH) với hệ số Beta = 0,138 (chiếm 10,4%); nhóm yếu tố Thị trường (TT) với hệ số Beta = 0,136 (chiếm 10,3%); nhóm yếu tố kinh tế (KT) với hệ số Beta = 0,116 (chiếm 8,8%).

Để hạn chế biến động giá đất ở đô thị tại thị trấn Lương Sơn dưới sự tác động của các yếu tố ảnh hưởng, nghiên cứu đưa ra một số đề xuất: Áp dụng mức thuế cao đối với các trường hợp sở hữu nhiều đất nhưng không sử dụng hoặc đầu cơ. Cần điều tiết quỹ đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất, đồng thời tăng mức tiền đặt cọc trong các phiên đấu giá đất nhằm tránh hiện tượng đẩy giá, bỏ cọc. Khuyến khích người dân kê khai đúng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi thực hiện các giao dịch. Cần tiến hành đưa ra các quy định giao dịch qua sàn và chuyển tiền qua ngân hàng sẽ góp phần làm minh bạch giá trị đất ở thị trường. Công khai các dự án phát triển cơ sở hạ tầng, tránh tình trạng đầu cơ dựa trên thông tin không chính thống. Hạn chế ảnh hưởng từ xu hướng đám đông thông qua việc kiểm soát mô giới bất động sản, đưa thông tin chính xác đến người

dân để tránh bị cuốn vào các cơn sốt đất dựa trên tâm lý đám đông. Quản lý quy hoạch và hạ tầng, quy hoạch đô thị cần đảm bảo tính đồng bộ, hạn chế phát triển quá nóng ở một số khu vực gây mất cân đối thị trường.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Quốc hội (2024). Luật đất đai 2024. Nhà xuất bản Lao động.
- [2]. Dương Quốc Nỗn, Nguyễn Hữu Ngữ, Lê Hữu Ngọc Thanh, Trịnh Ngân Hà & Ngô Thị Tuyết Nhung (2021). Biến động giá đất đô thị trong giai đoạn 2017-2020: Trường hợp nghiên cứu tại thành phố Đà Nẵng. Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Kinh tế và Phát triển. 130(5C): 123-140.
- [3]. Nguyễn Thị Huệ, Nguyễn Văn Quân, Xuân Thị Thu Thảo & Nguyễn Sỹ Hà (2022). Biến động giá đất ở tại thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2017 - 2021. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp. 6: 121-130. DOI: 10.55250/jo.vnuf.2022.6.121-130
- [4]. Lê Hữu Ngọc Thanh, Dương Quốc Nỗn, Phạm Thị Thảo Hiền & Nguyễn Hữu Ngữ (2024). Biến động giá đất ở tại khu vực trung tâm và ven đô thành phố Huế. Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Kinh tế và Phát triển. 133(5A): 87-99.
- [5]. UBND thị trấn Lương Sơn (2023). Báo cáo kết quả kinh tế xã hội năm 2023, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội năm 2024.
- [6]. Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân, Phạm Anh Tuấn & Trịnh Thị Mai (2020). Nghiên cứu giá đất ở và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn Thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam. 18(1): 40-51.
- [7]. Lương Văn Hình & Lương Trung Thuần (2017). Nghiên cứu biến động giá đất ở trên địa bàn thị trấn Thất Khê, huyện Tràng Định, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2011 - 2015. Tạp chí Khoa học và Công nghệ. 167(7): 183-188.
- [8]. 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.
- [9]. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014). Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng và điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.
- [10]. Phan Thị Thanh Huyền & Hà Xuân Linh (2017). Nghiên cứu giá đất ở trên địa bàn huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Tạp chí Khoa học và Công nghệ. 170(10): 161-166.