

## NGHIÊN CỨU CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ ĐÔNG TRIỀU, TỈNH QUẢNG NINH

Trần Văn Giang<sup>1</sup>, Hồ Thị Lam Trà<sup>1</sup>, Hoàng Phương Anh<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Học viện Nông nghiệp Việt Nam

<sup>2</sup>Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.2022.6.086-094>

### TÓM TẮT

Giá đất ở tại thị xã Đông Triều chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố. Mô hình hồi quy tuyến tính đa biến được áp dụng để phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở. Thang đo Likert 5 cấp (1 – 5) đã được sử dụng để thiết kế mẫu câu hỏi nhằm đánh giá các yếu tố ảnh hưởng và mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở tại thị xã Đông Triều. Số liệu được xử lý bằng phần mềm SPSS, kiểm định thang đo bằng hệ số Cronbach's Alpha, phân tích yếu tố khám phá EFA và mô hình hồi quy đa biến. Kết quả phân tích mô hình hồi quy tuyến tính đa biến cho thấy 71,6% biến động của giá đất ở có thể được giải thích bằng 22 biến thuộc 6 nhóm biến độc lập, trong khi phần còn lại (28,4%) được giải thích bởi các yếu tố khác ngoài mô hình. Phương trình hồi quy tuyến tính là:  $Y = 0,136 X_1 + 0,211 X_2 + 0,155 X_3 + 0,133 X_4 + 0,270 X_5 + 0,300 X_6$ . Trong đó, nhóm yếu tố vị trí ( $X_6$ ) ảnh hưởng lớn nhất 24,88%, sau đó đến nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng ( $X_5$ ) ảnh hưởng 22,39%, tiếp theo là nhóm yếu tố kinh tế ( $X_2$ ) ảnh hưởng 17,50%, nhóm yếu tố xã hội ( $X_3$ ) ảnh hưởng 12,85%, nhóm yếu tố cá biệt ( $X_1$ ) ảnh hưởng 11,28% và cuối cùng là nhóm yếu tố pháp lý ( $X_4$ ) ảnh hưởng 11,11%.

**Từ khóa:** Giá đất ở, mô hình hồi quy tuyến tính, thị xã Đông Triều, yếu tố ảnh hưởng.

### 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Thị xã Đông Triều được tỉnh Quảng Ninh xác định là vùng phát triển dịch vụ thương mại của tỉnh, vì vậy trong những năm qua thị xã Đông Triều đã được tỉnh ưu tiên phát triển cơ sở hạ tầng kinh tế xã hội nhằm đảm bảo các mục tiêu chung của tỉnh. Tuy nhiên, thị xã đang trong quá trình đô thị hóa nhanh, kết cấu hạ tầng đô thị đang trong quá trình xây dựng, một số mặt chưa đồng bộ, chưa tạo ra động lực mạnh để phát triển, mở rộng đô thị, không gian hiện tại của thị xã còn bất cập so với yêu cầu phát triển đô thị và kinh tế - xã hội. Trong 5 năm (2017-2021) tốc độ tăng trưởng kinh tế (GDP) bình quân đạt khoảng 15,2%/năm. Quy mô nền kinh tế tăng nhanh, năm 2021 đạt 25.005 tỷ đồng, tăng gấp 2,03 lần so với năm 2017. Trong giai đoạn 2017-2021: thị xã tập trung triển khai: 05 khu đô thị, dân cư mới (khu đô thị tại khu Vĩnh Thông, Vĩnh Hồng, mở rộng khu dân cư Vĩnh Tuy 1, hai bên đường 188, tổ hợp trung tâm thương mại, nhà ở, dịch vụ, ăn uống...) với tổng diện tích 63 ha, 983 căn hộ; đấu thầu 04 khu đô thị (thuộc Cầu Thuốc, Vĩnh Quang 1, Đạm Thủy và Vĩnh Thông) với diện tích 31,3 ha, 741 căn hộ; đang triển khai lập 07 khu đô thị (dân cư Hồng Phong, khu đô thị phía Bắc Cầu Triều...); mời gọi và thu hút được 08 dự án đã phê duyệt quy hoạch chi tiết, đang triển khai các thủ tục đầu tư, thu hút khoảng 25.000 - 35.000 người (khu đô

thị phía Bắc đường tránh Đông Triều, Hồng Phong, Hưng Đạo...). Thi công xong đường dẫn Cầu Triều nối với tỉnh Hải Dương, cải tạo đường 345 đi Bắc Giang, đường tránh Hưng Đạo - Hồng Phong, đường trung tâm nối QL18 với Bình Khê... đang thi công dự án sân golf 89 ha xã An Sinh, các khu dân cư tái định cư, chỉnh trang cơ sở hạ tầng đồng bộ... Trong thời gian tới triển khai thi công: khu trung tâm hành chính mới tại phường Kim Sơn, Xuân Sơn; đường ven sông kết nối đường cao tốc Hạ Long - Hải Phòng (tạo động lực mới thúc đẩy sự phát triển cho toàn khu vực phía Tây, tăng tính liên kết tam giác Quảng Ninh - Hà Nội - Hải Phòng đồng thời đánh thức tiềm năng lợi thế cho nhiều khu vực hiện là những quỹ đất còn hoang hóa), bến cảng hàng hóa kho bãi Cầu Triều, cụm cảng và bến thủy nội địa dọc sông Đá Vách, cụm công nghiệp phía Đông (thu hút khoảng 40.000 lao động ngoài tỉnh), mô hình nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao (thu hút 1000 lao động ngoài tỉnh); khu đô thị sinh thái An Sinh diện tích 60 ha; khu nhà ở dọc đường trung tâm diện tích 50ha; xây dựng khu du lịch, nghỉ dưỡng hồ Khe Chè, Trại Lốc diện tích 250 ha... (UBND thị xã Đông Triều, 2022).

Điều này có tác động đến giá đất của thị xã, do vậy nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thị xã Đông Triều tỉnh Quảng Ninh là cần thiết và có ý nghĩa thực tiễn.

*Corresponding author: hpanh@hunre.edu.vn*

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp

Tiến hành phỏng vấn 30 công chức, viên chức công tác tại thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh nhằm thu thập thông tin điều tra về các yếu tố chi phối đến giá đất ở quy định của nhà nước và giá đất ở thị trường trong thời gian qua trên địa bàn thị xã Đông Triều, trong đó: 03 phiếu là công chức phụ trách quản lý đất đai tại Phòng Tài nguyên và Môi trường, 06 phiếu là viên chức văn Phòng Đăng ký QSDĐ và 21 phiếu là công chức địa chính của 21 xã, phường. Kết quả đã xác định được 6 nhóm yếu tố đại diện cho 24 biến độc lập ảnh hưởng đến giá đất để đưa vào mô hình nghiên cứu (bảng 1).

Thang đo Likert được sử dụng để thiết kế phiếu điều tra đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất: (1) rất ảnh hưởng (ảnh hưởng đến giá đất từ 80-100%), (2) có ảnh hưởng (ảnh hưởng đến giá đất từ 60-79%), (3) ảnh hưởng (ảnh hưởng đến giá đất từ 40-59%), (4) ít ảnh hưởng (ảnh hưởng đến giá đất từ 20-39%) và (5) không ảnh hưởng (ảnh hưởng đến giá đất nhỏ hơn 20%) (Liker, 1932).

Để đảm bảo được độ tin cậy của nghiên cứu, số lượng phiếu điều tra được xác định dựa theo yêu cầu của phân tích nhân tố khám phá EFA (Exploratory Factor Analysis) và hồi quy đa biến. Đối với phân tích nhân tố khám phá EFA, số lượng phiếu điều tra được xác định dựa trên cơ sở tiêu chuẩn 5:1 của Bollen (1998) & Hair và cộng sự (1998), tức là để đảm bảo phân tích dữ liệu tốt thì cần ít nhất 5 quan sát cho 1 biến đo lường và số quan sát không nên dưới 100. Đối với phân tích hồi quy đa biến, số lượng phiếu điều tra tối thiểu, được tính theo công thức là  $n = 50 + 8 * m$  (m: số nhóm yếu tố đưa vào mô hình hồi quy) (Tabachnick & Fidell, 2013). 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 giá đất quy định của UBND Quảng Ninh tại Quyết định số 3238/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2015 đến 31/12/2019, Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2024 và

điều kiện thực tế của thị xã Đông Triều. Dựa vào vị trí của các tuyến đường, mức độ phát triển, nghiên cứu chia địa bàn nghiên cứu thành 3 nhóm chính:

- Nhóm I: gồm các phường trung tâm là Mạo Khê và Đông Triều.

- Nhóm II: các phường cận trung tâm gồm: Kim Sơn, Xuân Sơn, Đức Chính, Hưng Đạo, Hồng Phong.

- Nhóm III: các xã, phường còn lại (Tràng Lương, An Sinh, Nguyễn Huệ, Bình Dương, Thủy An, Việt Dân, Tràng An, Tân Việt, Bình Khê, Yên Đức, Yên Thọ, Hồng Thái Tây, Hồng Thái Đông, Hoàng Quế).

Trên cơ sở 3 nhóm đường chính và thực trạng giao dịch quyền sử dụng đất tại thị xã Đông Triều, nghiên cứu điều tra 130 phiếu trên một số tuyến đường để điều tra giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thị xã Đông Triều. Số lượng phiếu tại mỗi tuyến đường phụ thuộc vào thực trạng giao dịch từ năm 2017-2021.

### 2.2. Phương pháp thống kê, phân tích, tổng hợp 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).

*Phân tích yếu tố khám phá EFA:* Các biến chỉ được chấp nhận khi hệ số thích hợp KMO (Kaiser - Meyer - Olkin) 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 và cộng sự (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 > 0,5 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 là 130 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  $\geq 1$  để đảm bảo các nhóm nhân tố có sự khác biệt.

*Phân tích hồi quy:* Nghiên cứu sử dụng mô

hình hồi quy đa biến có dạng  $Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \dots + \beta_n X_n + E_i$  để xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất.

*Trong đó:*

$Y_i$  là biến phụ thuộc thể hiện giá của thửa đất;

$X_1, X_2, \dots, X_n$  là các biến độc lập thể hiện các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất;

$\beta_0$  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;

$E_1$  là sai số chuẩn.

Nghiên cứu sử dụng phần mềm Excel 2010 và SPSS 20.0 để tổng hợp, xử lý.

### **3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN**

#### **3.1. Xác định các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất ở tại thị xã Đông Triều**

Kết quả điều tra 30 công chức, viên chức công tác tại thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh là những người nắm được địa bàn, có hiểu biết về các yếu tố chi phối đến giá đất ở quy định của Nhà nước và giá đất ở trên thị trường trong thời gian qua trên địa bàn, kết quả cho thấy: có 25 yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở và được phân thành 6 nhóm yếu tố: (1) nhóm yếu tố cá biệt; (2) nhóm yếu tố kinh tế; (3) nhóm yếu tố xã hội, (4) nhóm yếu tố pháp lý; (5) nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng; (6) nhóm yếu tố vị trí (bảng 1).

- *Nhóm yếu tố cá biệt:* bao gồm hình dáng, diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất. Đây là các đặc điểm tự nhiên của thửa đất là yếu tố ảnh hưởng lớn tới giá trị thửa đất. Chúng có ảnh hưởng đến tâm lý của người dân theo phong tục tập quán và quan niệm lâu đời. Hình thể thửa đất đẹp là hình vuông, hình chữ nhật hoặc ít nhất phải có hình thang có mặt đáy rộng hơn. Các hình thể xấu như đa giác, thóp hậu, chữ L hoặc những hình thể không vuông nhiều góc cạnh chắc chắn sẽ bán với giá thấp hơn vì hình dáng góc cạnh thường mang nhiều sát khí, phong thủy không đẹp hơn hết cũng khó tận dụng được hết diện tích. Hướng đất cũng là yếu tố rất được coi trọng. Người phương Đông nói chung quan niệm đất hướng Đông, Đông Nam mới tốt. Vậy nên nhưng mảnh đất hay nhà có hướng này luôn được ưu tiên chọn lựa và có giá cao hơn các thửa đất khác (Hồ Thị Lam Trà & Nguyễn Văn Quân, 2006).

- *Nhóm yếu tố kinh tế:* cũng là yếu tố ảnh hưởng nhiều tới giá đất ở, yếu tố này gồm tốc độ tăng trưởng kinh tế trong khu vực, thu nhập và tiêu dùng của dân cư, khả năng mang lại thu

nhập của thửa đất, mức lãi suất ngân hàng. Khu vực thửa đất có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao, mức thu nhập của người dân cao thì giá đất ở những nơi này sẽ khác nhóm yếu tố kinh tế này đã được Topcu & Kubat (2009) đưa vào đánh giá ảnh hưởng của đô thị đến giá đất.

- *Nhóm yếu tố xã hội:* bao gồm yếu tố tốc độ đô thị hóa, mật độ dân số, trình độ dân trí và an ninh xã hội có tác động nhiều đến giá đất ở. Một khu vực mà mật độ dân số đột nhiên tăng cao do tốc độ tăng của dân số cơ học thì giá đất nơi đó sẽ tăng lên do cân bằng cung - cầu bị phá vỡ, nhóm yếu tố này cũng được tác giả Asabere & Huffman (1996) và Phan Thị Thanh Huyền và cộng sự (2017) đưa vào khảo sát các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

- *Nhóm yếu tố pháp lý:* tình trạng pháp lý của thửa đất, hạn chế về quyền sử dụng đất, quy hoạch. Đây là các yếu tố quyết định đến giá đất. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được khẳng định tại Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Thửa đất sử dụng đúng mục đích, có nguồn gốc sử dụng rõ ràng, không tranh chấp, khiếu kiện... sẽ có giá trị cao hơn những thửa đất khác (Hồ Thị Lam Trà và cộng sự (2016).

- *Nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng:* gồm hệ thống giao thông, hệ thống điện nước, hệ thống thông tin liên lạc và hệ thống cơ sở giáo dục, y tế. Những thửa đất nằm tại vị trí có cơ sở hạ tầng tốt sẽ có giá trị cao hơn, hấp dẫn người mua hơn và ngược lại những thửa đất có cơ sở hạ tầng thấp kém thì sẽ hạn chế và không thu hút được người mua hơn.

- *Nhóm yếu tố vị trí:* gồm khoảng cách đến trung tâm, khoảng cách đến trường học, khu công nghiệp, bệnh viện và chợ, là nhóm yếu tố ảnh hưởng rất lớn tới giá đất. Kết quả nghiên cứu giá đất ở quy định cũng như giá đất ở thị trường trên địa bàn cho thấy, giá đất thay đổi theo từng vị trí, từng đoạn đường và từng khu vực. Giá đất ở cao nhất luôn thuộc vị trí 1 mặt tiền tuyến đường và giảm dần tại các vị trí 2, 3, và 4. Vị trí thửa đất luôn là vấn đề người mua quan tâm. Họ luôn quan tâm đến những thửa đất thuộc khu trung tâm, có mặt tiền thuận lợi cho kinh doanh sinh hoạt. Bởi lẽ, vị trí thửa đất ảnh hưởng rất lớn đến khả năng sinh lời của thửa đất, đây cũng là kết quả nghiên cứu của Asabere (1981), Hồ Thị Lam Trà & Nguyễn Vũ Kiên (2006).

Sau khi xác định được 6 nhóm yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thị xã Đông Triều: (1) nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng; (2) nhóm yếu tố vị trí; (3) nhóm yếu tố kinh tế; (4) nhóm yếu tố pháp lý; (5) nhóm yếu tố cá biệt; (6) nhóm yếu tố xã hội (bảng 1), tiến hành điều tra 130 hộ gia đình, cá nhân có nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua các năm 2017, 2018, 2019, 2020 và 2021 tại các tuyến đường được chọn trong thị xã để thu thập thông tin về giá đất ở đã chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên thị trường theo mẫu phiếu điều

tra có sẵn theo 5 mức độ: (1) rất ảnh hưởng, (2) có ảnh hưởng, (3) ảnh hưởng, (4) ít ảnh hưởng và (5) không ảnh hưởng (Liker, 1932).

### 3.2. Xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở

#### 3.2.1. Phân tích độ tin cậy của dữ liệu khảo sát

Từ kết quả điều tra 130 hộ gia đình, cá nhân có chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn, 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 (Corrected Item - Total Correlation) tại bảng 1.

**Bảng 1. Kết quả phân tích độ tin cậy - Cronbach's Alpha**

TT	Biến quan sát	Ký hiệu	Tương quan biến tổng	Cronbach's Alpha nếu biến bị loại
<b>I. Nhóm yếu tố cá biệt (Alpha = 0,808)</b>		<b>X1</b>		
1	Hình dáng	Cabiet1	0,570	0,779
2	Diện tích	Cabiet2	0,571	0,780
3	Chiều rộng mặt tiền	Cabiet3	0,565	0,780
4	Chiều sâu thửa đất	Cabiet4	0,629	0,761
5	Hướng của thửa đất	Cabiet5	0,698	0,757
<b>II. Nhóm yếu tố kinh tế (Alpha = 0,799)</b>		<b>X2</b>		
6	Tốc độ tăng trưởng kinh tế trong khu vực	Kinhte1	0,583	0,762
7	Mức lãi suất ngân hàng	Kinhte2	0,630	0,74
8	Khả năng mang lại thu nhập của thửa đất	Kinhte3	0,648	0,732
9	Nhu cầu về đất ở đô thị	Kinhte4	0,587	0,762
<b>III. Nhóm yếu tố xã hội (Alpha = 0,783)</b>		<b>X3</b>		
10	Tốc độ đô thị hóa	Xahoi1	0,553	0,748
11	Mật độ dân số	Xahoi3	0,633	0,710
12	Chất lượng y tế - giáo dục	Xahoi4	0,667	0,688
13	An ninh xã hội	Xahoi5	0,511	0,769
<b>IV. Nhóm yếu tố pháp lý (Alpha = 0,800)</b>		<b>X4</b>		
14	Tình trạng pháp lý của thửa đất	Phaply1	0,649	0,724
15	Hạn chế về quyền sử dụng đất	Phaply2	0,633	0,740
16	Hạn chế quy hoạch	Phaply3	0,655	0,718
<b>V. Nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng (Alpha = 0,843)</b>		<b>X5</b>		
17	Hệ thống giao thông	Hatang1	0,713	0,786
18	Hệ thống thông tin liên lạc	Hatang2	0,602	0,833
19	Hệ thống điện nước	Hatang3	0,651	0,813
20	Hệ thống cơ sở giáo dục, y tế	Hatang4	0,749	0,769
<b>VI. Nhóm yếu tố vị trí (Alpha = 0,810)</b>		<b>X6</b>		
21	Khoảng cách đến trung tâm	Vitri1	0,692	0,728
22	Khoảng cách đến trường học	Vitri2	0,684	0,752
23	Khoảng cách đến chợ	Vitri3	0,555	0,798
24	Khoảng cách đến bệnh viện	Vitri4	0,621	0,766

Từ bảng 1 kết quả phân tích độ tin cậy cho thấy, kiểm định Cronbach's Alpha cho 25 biến độc lập trong mô hình nghiên cứu có 1 biến quan sát không đủ điều kiện là trình độ dân trí (Xahoi2) là biến có hệ số tương quan biến tổng nhỏ hơn 0,3 không đủ độ tin cậy nên loại bỏ khỏi mô hình nghiên cứu. Như vậy, có 24 biến quan sát đủ tin cậy, đủ điều kiện để tiếp tục đưa vào nghiên cứu.

**3.2.2. 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 24 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.

Kết quả phân tích nhân tố khám phá lần thứ nhất cho thấy 2 biến Vitri2 và Cabiet5 do các biến này tải lên ở cả 2 nhân tố nên loại ra khỏi mô hình nghiên cứu.

Số liệu bảng 2 thể hiện kết quả kiểm định tính thích hợp của phân tích nhân tố, cho thấy hệ số KMO (Kaiser - Meyer - Olkin) = 0,845, 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 2. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test**

TT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy	0,850
2	Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square
		df
		Sig.
		1589,991
		276
		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 3. Số liệu tại bảng 3 cho thấy tổng phương sai trích của biến độc lập là  $67,878\% > 50\%$  (phân tích EFA đạt yêu cầu).

Điều này cho thấy 67,88% sự thay đổi của nhân tố kết quả là do các yếu tố (biến) đưa ra trong mô hình tạo nên, tức là các biến quan sát trong nghiên cứu này đã giải thích được 67,88% sự biến thiên của giá đất tại thị xã Đông Triều.

**Bảng 3. 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	8,242	34,343	34,343	3,160	13,167	13,167
2	2,112	8,799	43,142	3,078	12,826	25,994
3	1,811	7,548	50,690	2,764	11,516	37,510
4	1,464	6,101	56,791	2,535	10,561	48,071
5	1,388	5,783	62,574	2,395	9,981	58,052
6	1,273	5,304	67,878	2,358	9,826	67,878
7	0,794	3,610	70,206			
...	...	...	...			
21	0,253	1,148	99,264			
22	0,162	0,736	100,000			

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; hệ số tải > 0,5 được xem là có ý nghĩa thực tiễn. Kết quả ma trận xoay xác định trọng số tải cho thấy từ 6 nhóm yếu tố với 24 biến quan sát được sắp xếp thành 6 nhóm không theo thứ tự ban đầu, tuy nhiên trong kết quả

trọng số tải của ma trận xoay, hai biến Vitri2 và Kinhte5 tải lên ở cả hai nhân tố nên loại hai biến này. Kết quả trọng số tải của ma trận xoay sau khi loại hai biến Vitri2 và Kinhte5 được thể hiện trong bảng 4. 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 4. Kết quả trọng số tải của ma trận xoay**

TT	Biến	Thành phần					
		1	2	3	4	5	6
1	Kinhte3	0,788					
2	Kinhte1	0,749					
3	Kinhte2	0,731					
4	Kinhte4	0,564					
5	Hatang3		0,807				
6	Hatang4		0,753				
7	Hatang1		0,693				
8	Hatang2		0,687				
9	Xahoi5			0,790			
10	Xahoi4			0,781			
11	Xahoi3			0,699			
12	Xahoi1			0,638			
13	Cabiet2				0,758		
14	Cabiet1				0,716		
15	Cabiet3				0,716		
16	Cabiet4				0,708		
17	Phaply2					0,806	
18	Phaply1					0,763	
19	Phaply3					0,757	
20	Vitri4						0,791
21	Vitri1						0,759
22	Vitri3						0,742

Như vậy, việc phân tích nhân tố khám phá EFA đã xác định được 06 nhóm yếu tố với 22 biến bao gồm: Nhóm yếu tố kinh tế (với 4 biến), nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng (với 4 biến), nhóm yếu tố xã hội (với 4 biến), nhóm yếu tố cá biệt với (4 biến), nhóm yếu tố pháp lý (với 3 biến) và nhóm yếu tố vị trí (với 3 biến) đủ điều kiện đưa vào mô hình phân tích hồi quy để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở trên địa bàn thị xã Đông Triều.

**3.2.3. Phân tích hồi quy và xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới giá đất ở trên địa bàn thị xã Đông Triều**

**3.2.3.1. Phân tích hồi quy**

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 giá đất và các nhóm yếu tố ảnh hưởng cũng như xác định được mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đó tới giá đất. Kết quả chạy mô hình hồi quy cho thấy, giá trị R<sup>2</sup> hiệu chỉnh bằng 0,716, như vậy 71,6% sự biến thiên của giá đất do sự ảnh hưởng của các biến độc lập trong mô hình gây ra. Giá trị hệ số Durbin-Watson bằng rất gần giá trị 2, điều này cho thấy không có hiện tượng tự tương quan giữa các biến trong mô hình và một lần nữa khẳng định lại kết quả phân tích tương quan là chấp nhận được.

**Bảng 5. 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		Mức ảnh hưởng	
	B	Beta		Chấp nhận	VIF	Tỷ lệ phần %	Thứ tự
Hằng số	-0,358						
X2	0,197	0,211	0,001	0,612	1,635	17,5	3
X3	0,154	0,155	0,006	0,731	1,367	12,85	4
X6	0,271	0,300	0,000	0,742	1,349	24,88	1
X1	0,127	0,136	0,013	0,765	1,307	11,28	5
X4	0,115	0,134	0,019	0,691	1,447	11,11	6
X5	0,235	0,270	0,000	0,567	1,761	22,39	2
Sig. F = 0,000							
Hệ số R <sup>2</sup> = 0,729							
Hệ số R <sup>2</sup> hiệu chỉnh = 0,716							
Durbin-Watson = 1,911							

Từ kết quả phân tích hồi quy tuyến tính phương trình hồi quy thể hiện mức độ ảnh hưởng

của các nhóm yếu tố đến giá đất ở trên địa bàn thị xã Đông Triều được xác định như sau:

$$Y = 0,136 X_1 + 0,211 X_2 + 0,155 X_3 + 0,134 X_4 + 0,270 X_5 + 0,300 X_6$$

Trong bảng 5 mức ý nghĩa Sig. của các biến trong mô hình hồi quy đều có giá trị nhỏ hơn giá trị tối đa là 0,05, vì thế các biến đều có ảnh hưởng tới giá đất. Giá trị VIF của các biến đều lớn hơn 1 điều này cho thấy không có hiện tượng đa cộng tuyến trong phân tích này.

Kết quả phân tích phương sai ANOVA cho thấy, giá trị F biến đổi mức ý nghĩa Sig = 0,000, kết quả của phép phân tích hồi quy là đảm bảo được độ tin cậy.

**3.2.3.2. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở**

Hệ số hồi quy chuẩn hóa Beta xác định vị trí ảnh hưởng của các biến độc lập X<sub>1</sub>, X<sub>2</sub>, X<sub>3</sub>, X<sub>4</sub>, X<sub>5</sub>, X<sub>6</sub>. 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 sắp xếp từ cao tới thấp như bảng 5. Như vậy, qua phân tích mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở cho thấy nhóm yếu tố vị trí (X<sub>6</sub>) ảnh hưởng lớn nhất 24,88%, sau đó đến nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng (X<sub>5</sub>) ảnh hưởng 22,39%, tiếp theo là nhóm yếu tố kinh tế (X<sub>2</sub>) ảnh hưởng 17,50%, nhóm yếu tố

xã hội (X<sub>3</sub>) ảnh hưởng 12,85%, nhóm yếu tố cá biệt (X<sub>1</sub>) ảnh hưởng 11,28% và cuối cùng là nhóm yếu tố pháp lý (X<sub>4</sub>) ảnh hưởng 11,11%.

Kết quả nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên của Nguyễn Ngọc Anh (2017) 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. Với nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở của thị xã Đông Triều một lần nữa khẳng định yếu tố vị trí đóng vai trò rất quan trọng khi xác định giá đất. Điều này cũng lý giải tại sao khi quy định giá đất ở tại bảng giá đất của các địa phương nhóm yếu tố vị trí là nhóm yếu tố cơ sở để xây dựng giá đất. Điều này phù hợp với điều kiện thực tế của thị xã Đông Triều, đồng thời ở khu vực cơ sở hạ tầng được hoàn thiện và nâng cấp giá đất có xu hướng tăng cao rõ rệt, tương tự nghiên cứu của Hồ Thị Lam Trà và cộng sự (2020).

**4. KẾT LUẬN**

Kết quả nghiên cứu cho thấy giá đất ở trên địa bàn thị xã Đông Triều chịu ảnh hưởng bởi 6 nhóm yếu tố gồm: nhóm yếu tố cá biệt, nhóm yếu tố kinh tế, nhóm yếu tố xã hội, nhóm yếu tố pháp lý, nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng và nhóm yếu tố vị trí.

Kết quả phân tích mô hình hồi quy tuyến tính đa biến cho thấy 71,6% biến động của giá đất ở có thể được giải thích bằng 22 biến thuộc 6 nhóm biến độc lập, trong khi phần còn lại (28,4%) được giải thích bởi các yếu tố khác ngoài mô hình.

Nghiên cứu đã đưa ra mô hình hồi quy tuyến tính về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thị xã Đông Triều là  $Y = 0,136 X_1 + 0,211 X_2 + 0,155 X_3 + 0,133 X_4 + 0,270 X_5 + 0,300 X_6$ . Nhóm yếu tố vị trí ( $X_6$ ) ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất 24,88%, sau đó đến nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng ( $X_5$ ) ảnh hưởng 22,39%, tiếp theo là nhóm yếu tố kinh tế ( $X_2$ ) ảnh hưởng 17,50%, nhóm yếu tố xã hội ( $X_3$ ) ảnh hưởng 12,85%, nhóm yếu tố cá biệt ( $X_1$ ) ảnh hưởng 11,28% và cuối cùng là nhóm yếu tố pháp lý ( $X_4$ ) ảnh hưởng 11,11%.

**TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Asabere, P. K. & Huffman, F. E., (1996). Negative and positive impacts of golf course proximity on home prices, *The Appraisal Journal*, 351-355.

2. 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.

3. Bland J, Altman D (1997). Statistics notes: Cronbach's alpha. *BMJ.*, 314-275.

4. Hair Jr. J. F. Anderson R. E. Tatham R. L. & Black W. C. (1998). *Multivariate Data Analysis* (5th ed.). New York: Macmillan Publishing Company.

5. Igarria, M., Livari, J & Maragahh, H. (1995). Why do individuals use computer technology? A finish case study. *Information and Management*, 29, 227-238.

6. Likert, R. A (1932). A technique for measurements a attitudes, *Archives of Psychology*, Vol. 140, No 55.

7. 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.

8. Topcu Mehmet & Ayse Sema Kubat (2009). The Analysis of Urban Features that Affect Land Values in Residential Areas, *Proceedings of the 7th International Space Syntax Symposium*, Stockholm.

9. Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân, Phạm Anh Tuấn, Trịnh Thị Mai (2020). Nghiên cứu giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*, 18(1): 40-51 .

10. Hồ Thị Lam Trà, Đoàn Ngọc Phương, Phan Văn Thọ, Phan Thị Thanh Huyền, Bùi Nguyên Hạnh, Đỗ Tiến Thuận (2016). *Giá đất và tài chính về đất đai - Cơ sở lý luận và thực tiễn*, NXB Nông nghiệp.

11. Hồ Thị Lam Trà & Nguyễn Văn Quân (2006). *Giáo trình Định giá đất*. NXB Nông nghiệp, Hà Nội.

12. Hồ Thị Lam Trà & Nguyễn Vũ Kiên (2006). Ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất trên địa bàn thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. *Tạp chí Khoa học Kỹ thuật Nông nghiệp*, IV 1: 47-53.

13. UBND thị xã Đông Triều (2022). Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng năm 2021, phương hướng nhiệm vụ 2022.

14. UBND tỉnh Quảng Ninh (2014) Quyết định số 3238/2014/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2014 về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2015 đến 31/12/2019.

15. UBND tỉnh Quảng Ninh (2014). Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2019 quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2024.



## STUDYING FACTORS AFFECTING RESIDENTIAL LAND PRICE IN DONG TRIEU TOWN, QUANG NINH PROVINCE

**Tran Van Giang<sup>1</sup>, Ho Thi Lam Tra<sup>1</sup>, Hoang Phuong Anh<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>*Vietnam National University of Agriculture*

<sup>2</sup>*Hanoi University of Natural Resources and Environment*

### SUMMARY

Land prices of Dong Trieu town are influenced by many factors. Apply a multivariate linear regression model to determine the factors that affect the residential land prices. The five-level Likert scale of 1 to 5 was used to design the questionnaire form on measuring the influence of the factors affecting the residential land price. Collected data was processed in the statistical software SPSS, the consistency coefficient was measured with Cronbach's Alpha for scaling test and Exploring Factor Analysis (EFA) was used. The results of multivariable linear regression model analysis showed that 71.6% of the fluctuations in residential land prices could be explained by variations of 6 groups of independent variables, while the rest (28.4%) explained by factors other than the model. The results of running a linear regression model had identified the linear regression equation as:  $Y = 0.136 X_1 + 0.211 X_2 + 0.155 X_3 + 0.133 X_4 + 0.270 X_5 + 0.300 X_6$ . In which, the position of the group factor (X6) has the greatest influence of 24.88%, then the group factor (X5) affects 22.39%, followed by the group economic factor (X2). 17.50% influence, the social group mainly (X3) affects 12.85%, individual group factor (X1) affects 11.28% and finally, the influence of group factor system (X4) affects 11.11%.

**Keywords:** Dong Trieu town, factors affecting, linear regression model, residential land price.

**Ngày nhận bài** : 13/8/2022

**Ngày phản biện** : 16/9/2022

**Ngày quyết định đăng** : 28/9/2022