

# CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI THÀNH PHỐ VINH, TỈNH NGHỆ AN

Trần Thái Yên<sup>1\*</sup>, Nguyễn Thanh Trà<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup>Hội Khoa học Đất Việt Nam

\*Tác giả liên hệ: tranyen1975.na@gmail.com

Ngày nhận bài: 22.10.2020

Ngày chấp nhận đăng: 11.12.2020

## TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm xác định mức độ tác động của các yếu tố đến giá đất ở tại thành phố Vinh và đề xuất một số kiến nghị khi định giá đất ở. Số liệu thứ cấp được thu thập từ các phòng, ban chức năng tại thành phố Vinh. Số liệu sơ cấp được thu thập thông qua điều tra 181 người liên quan đến lập, thẩm định giá đất ở. Các số liệu được phân tích thông qua hệ số Cronbach's Alpha, phân tích nhân tố khám phá và mô hình hồi quy tuyến tính bằng phần mềm SPSS20.0 và Amos 24.0. Có 28 yếu tố thuộc 9 nhóm yếu tố đưa vào mô hình hồi quy có tác động đến giá đất ở với tỷ lệ tác động từ 4,43% đến 17,23%. Khi định giá đất ở cần quan tâm đến mức độ tác động của các nhóm yếu tố đến giá đất ở như các nhóm: cung cầu, vị trí thửa đất, đô thị hóa, cá biệt... để xác định giá đất ở cho phù hợp trong từng giai đoạn của quá trình đô thị hóa và bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan đến quyền sử dụng đất ở tại thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Từ khóa: Đô thị hóa, giá đất ở, tác động, Vinh, yếu tố.

## Factors Affecting Residential Land Prices in Vinh City, Nghe An Province

## ABSTRACT

The study aimed to determine the impact of these factors on residential land prices in Vinh City and to propose some recommendations when determining residential land prices. Secondary data were collected from functional departments in Vinh city. The primary data were collected through surveys of 181 people related to the establishment and appraisal of residential land prices. The data were analyzed through Cronbach's Alpha coefficients, exploratory factor analysis and linear regression models by software SPSS 20.0 and Amos 24.0. There were 28 factors belonging to 9 groups of factors included in the regression model that had an impact on residential land prices with the impact rate from 4.43% to 17.23%, respectively. When determining residential land prices, it is necessary to pay attention to the impact of the groups of factors on residential land prices such as the relationship between supply and demand of land use rights; plot location; rate of urbanization and urbanization speed in the present and the future etc., to determine the appropriate price of residential land in each stage of the urbanization process and harmonize the interests of the State and land users and organizations related to land use rights in Vinh city, Nghe An province.

Keywords: Factor, impact, residential land price, urbanization, Vinh.

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Giá đất theo khoản 19 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất. Giá đất do Nhà nước quy định, quyết định, hay được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất. Giá đất quy định được thể hiện trong bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành. Giá đất cụ thể do

UBND cấp tỉnh quyết định trong các trường hợp cụ thể theo quy định. Giá đất cũng được hình thành trong giao dịch mua bán quyền sử dụng đất, hay đấu giá quyền sử dụng đất, hay thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Giá đất quy định là căn cứ để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai, tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, tiền

bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai, giá trị quyền sử dụng đất (Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam, 2013). Giá đất chịu tác động của nhiều yếu tố khác nhau, trong đó có yếu tố đô thị hóa (Nguyễn Ngọc Anh, 2017). Đô thị hóa là sự gia tăng dân số của của đô thị theo thời gian và được tính theo tỉ lệ phần trăm giữa tổng số thị dân (dân số thuộc các phường, thị trấn) trên tổng số dân (*được gọi là tỷ lệ đô thị hóa*). Tỉ lệ gia tăng của tỷ lệ đô thị hóa theo thời gian (*được gọi là tốc độ đô thị hóa*) (Ủy ban Thường vụ Quốc hội, 2016). Dân số của đô thị trong quá trình đô thị hóa có thể tăng tự nhiên và cơ học (Lưu Đức Hải, 2011). Tăng dân số tự nhiên đô thị là tăng dân số do quá trình sinh tạo ra. Tăng dân số cơ học là tăng dân số do di chuyển dân số ngoài đô thị vào đô thị. Dân số ngoài đô thị là dân số đến từ khu vực nông thôn hay khu vực khác và tham gia gia hoạt động phi nông nghiệp (Lưu Đức Hải, 2011).

Đến nay có một số nghiên cứu về các khía cạnh khác nhau của giá đất. Nghiên cứu của Nguyễn Quỳnh Hoa & Nguyễn Thạch (2013), Nguyễn Thị Bích Ngọc & Trần Thanh Hùng (2013) tập trung vào xây dựng mô hình định giá đất. Nghiên cứu của Le Dinh Hai & Nguyen Thi Huong (2017) về các yếu tố tác động đến giá đất và đã chỉ 4 nhóm yếu tố tác động đến giá đất là vị trí, diện tích, mặt tiền, an ninh. Nghiên cứu của Phan Thi Thanh Huyen & cs. (2017) cũng chỉ ra 4 nhóm yếu tố tác động đến giá đất là nhóm yếu tố khu vực, cá biệt, kinh tế, xã hội. Hồ Thị Lam Trà & cs. (2020) nghiên cứu mức độ ảnh hưởng của 6 nhóm yếu tố đến giá đất ở, bao gồm: cơ sở hạ tầng, cá biệt, kinh tế, vị trí, xã hội và pháp lý.

Những nghiên cứu trên đã chỉ ra một số nhóm yếu tố tác động đến giá đất nhưng chưa chỉ ra hết các yếu tố tác động đến giá đất ở, trong đó có yếu tố đô thị hóa. Để giải quyết khoảng trống này, đánh giá tác động của các nhóm yếu tố đến giá đất ở, trong đó có yếu tố đô thị hóa đến giá đất ở là cần thiết để có cơ sở đề xuất kiến nghị khi định giá đất ở. Thành phố Vinh được chọn làm địa điểm nghiên cứu do từ khi trở thành đô thị loại I (năm 2008), quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh và tác động mạnh đến

kinh tế - xã hội, trong đó có giá đất ở (UBND thành phố Vinh, 2020) nhưng đến nay chưa có nghiên cứu về tác động của đô thị hóa đến giá đất ở trên địa bàn Thành phố.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Phạm vi nghiên cứu

Nghiên cứu các yếu tố tác động đến giá đất ở tại thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, trong đó có biến động giá đất ở được thu thập trong giai đoạn 2008-2019, số liệu sơ cấp thu thập trong năm 2020.

### 2.2. Thu thập số liệu

- *Số liệu thứ cấp*: Số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội được thu thập tại Chi cục Thống kê thành phố Vinh, số liệu về quản lý đất đai, trong đó có giá đất được thu thập tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vinh.

- *Số liệu sơ cấp*: Nghiên cứu thực hiện điều tra qua 02 bước. Điều tra bước 1 nhằm xác định các yếu tố tác động đến giá đất bằng phiếu điều tra in sẵn đối với 100% những người thuộc các cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan đến định giá đất, thẩm định giá đất tại thành phố Vinh (181 người, Bảng 1). Nội dung phiếu điều tra bao gồm thông tin cá nhân về người trả lời điều tra và các yếu tố giả định tác động đến giá đất ở. Các yếu tố giả định tác động đến giá đất ở được kế thừa từ các yếu tố thuộc những nhóm yếu tố tác động đến giá đất đã được chỉ ra từ các nghiên cứu trước (Hồ Thị Lam Trà & cs., 2020; Phan Thi Thanh Huyen & cs., 2017; Le Dinh Hai & Nguyen Thi Huong, 2017) bao gồm các yếu tố thuộc các nhóm: cơ sở hạ tầng, cá biệt, kinh tế, vị trí, xã hội, pháp lý, khu vực... và các yếu tố giả định khác theo nhận định của các tác giả như đô thị hóa, tốc độ đô thị hóa, cung, cầu quyền sử dụng đất, dự báo cung cầu quyền sử dụng đất... các yếu tố có >50% số người được phỏng vấn đánh giá là có ảnh hưởng đến giá đất ở sẽ được lựa chọn để đánh giá tiếp mức độ ảnh hưởng. Kết quả điều tra (Bảng 2) cho thấy, có 31

yếu tố tác động đến giá đất ở và được phân theo đặc tính của các yếu tố thành 09 nhóm yếu tố (*đô thị hóa, vị trí thửa đất, kinh tế, xã hội, hạ tầng, môi trường, cá biệt, pháp lý, cung cầu*

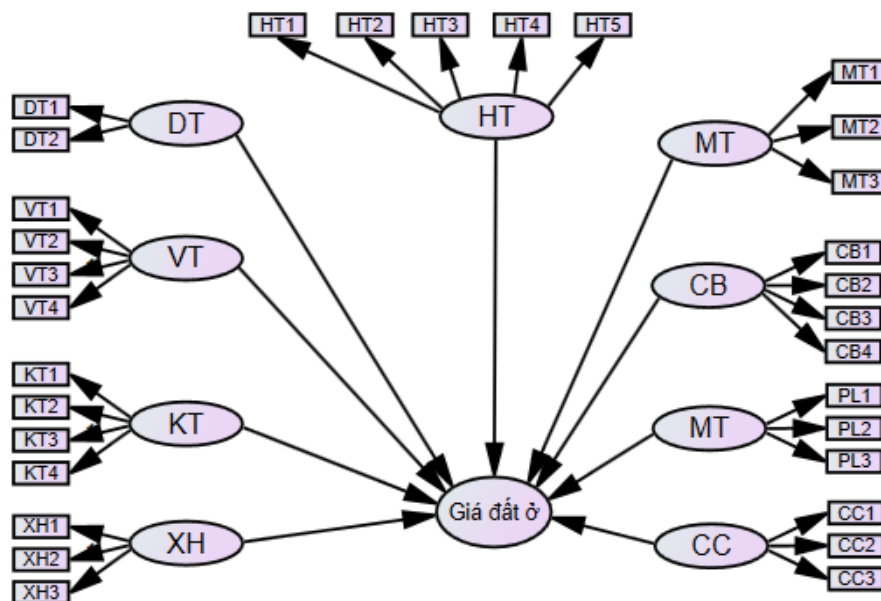
*quyền sử dụng đất*). Mô hình nghiên cứu các yếu tố tác động đến giá đất ở tại thành phố Vinh được thể hiện tại Hình 1 với ý nghĩa của các ký hiệu như trong bảng 2.

**Bảng 1. Tổng hợp số phiếu điều tra theo cơ quan, tổ chức**

| Cơ quan, đơn vị                                                                   | Số lượng phiếu |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An                                          | 6              |
| Sở Tài chính tỉnh Nghệ An                                                         | 3              |
| Cục Thuế tỉnh Nghệ An                                                             | 3              |
| Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vinh                                     | 5              |
| Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vinh                                | 5              |
| Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Vinh                                       | 5              |
| Phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố Vinh                                         | 3              |
| UBND xã, phường Thành phố Vinh (25 phường xã, mỗi phường xã 2 người)              | 50             |
| Chi cục Thuế thành phố Vinh                                                       | 3              |
| Các ngân hàng thương mại tại thành Phố Vinh (19 ngân hàng, mỗi ngân hàng 2 phiếu) | 38             |
| Các sàn giao dịch bất động sản (20 sàn, mỗi sàn điều tra 3 phiếu)                 | 60             |
| Tổng                                                                              | 181            |

**Bảng 2. Các nhóm yếu tố tác động đến giá đất ở tại thành phố Vinh**

| Nhóm yếu tố                              | Nhóm yếu tố                             |
|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Đô thị hóa (DT)                          | Môi trường (MT)                         |
| Tỷ lệ đô thị hóa (DT1)                   | Khói bụi (MT1)                          |
| Tốc độ đô thị hóa (DT2)                  | Tiếng ồn (MT2)                          |
| Vị trí thửa đất (VT)                     | Xử lý rác (MT3)                         |
| Khoảng cách đến trung tâm (VT1)          | Cá biệt (CB)                            |
| Khoảng cách đến trường học (VT2)         | Hình dáng (CB1)                         |
| Khoảng cách đến chợ/siêu thị (VT3)       | Diện tích (CB2)                         |
| Khoảng cách đến cơ sở y tế (VT4)         | Chiều rộng mặt tiền (CB3)               |
| Kinh tế (KT)                             | Chiều sâu thửa đất (CB4)                |
| Thu nhập hàng năm của người dân (KT1)    | Pháp lý (PL)                            |
| Lãi suất tiền vay (KT2)                  | Tình trạng pháp lý (PL1)                |
| Chính sách tài chính về đất đai (KT3)    | Hạn chế về quyền sử dụng đất (PL2)      |
| Khả năng tạo thu nhập của thửa đất (KT4) | Hạn chế về quy hoạch XD (PL3)           |
| Xã hội (XH)                              | Cung cầu quyền sử dụng đất (CC)         |
| Dân trí (XH1)                            | Cung quyền sử dụng đất (CC1)            |
| An ninh (XH2)                            | Cầu quyền sử dụng đất (CC2)             |
| Trật tự (XH3)                            | Dự báo cung cầu quyền sử dụng đất (CC3) |
| Hạ tầng (HT)                             |                                         |
| Hệ thống giao thông (HT1)                |                                         |
| Hệ thống điện nước (HT2)                 |                                         |
| Hệ thống thông tin, liên lạc (HT3)       |                                         |
| Hệ thống cơ sở giáo dục, y tế (HT4)      |                                         |
| Hệ thống cơ sở văn hóa, TDTT (HT5)       |                                         |



Hình 1. Mô hình nghiên cứu các yếu tố tác động đến giá đất ở tại thành phố Vinh

Bước 2 điều tra về mức độ tác động của các yếu tố đã được chọn cũng bằng phiếu in sẵn. Nội dung phiếu điều tra gồm thông tin về người trả lời điều tra, các yếu tố tác động và mức độ tác động của các yếu tố đó đến giá đất ở theo thang đo Likert 5 mức độ (*rất tác động - 5 điểm, khá tác động - 4 điểm, ít tác động - 3 điểm, rất ít tác động - 2 điểm, không tác động - 1 điểm*) (Likert, 1932). Ngoài ra, trong phiếu có phần để người trả lời ghi các ý kiến về tác động của các yếu tố đến giá đất ở. Số lượng mẫu điều tra được xác định dựa theo yêu cầu của phân tích nhân tố khám phá (Exploratory Factor Analysis - EFA) và hồi quy đa biến với ít nhất 5 quan sát cho 1 biến đo lường (Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2005). Do vậy, với 31 biến đo lường thuộc 09 nhóm yếu tố tác động, số mẫu là 155. Đối với phân tích hồi quy đa biến thì cỡ mẫu tối thiểu cần đạt được là  $50 + 8 \cdot p$  ( $p$  là số biến -  $p = 9$ ) (Tabachnick & Fidell, 1996) nên số mẫu điều tra tối thiểu là 122. Để đảm bảo cả yêu cầu về phân tích nhân tố khám phá và phân tích hồi quy đa biến, nghiên cứu điều tra lần 2 tất cả 181 người đã điều tra tại bước 1.

### 2.3. Xử lý, phân tích, đánh giá số liệu

Số liệu thu thập được từ điều tra được xử lý, phân tích bằng phần mềm SPSS 20.0 và phân

mềm Amos 24.0. Độ tin cậy của thang đo được kiểm định thông qua hệ số Cronbach's Alpha. Số liệu đảm bảo độ tin cậy khi hệ số Cronbach's Alpha nằm trong khoảng  $[0,6-0,95]$  (Hair & cs., 1998), hệ số tương quan biến tổng  $>0,3$  (Hair & cs., 1998). Phân tích nhân tố khám phá (EFA) được sử dụng để rút gọn nhiều biến đo lường thành một tập hợp các biến (nhân tố) để chúng có ý nghĩa hơn nhưng vẫn chứa đựng hầu hết các thông tin của tập biến ban đầu (Hair & cs., 1998). EFA được đánh giá thông qua hệ số thích hợp KMO, kiểm định Bartlett, hệ số Eigenvalues, tổng phương sai giải thích và hệ số tải. Các biến chỉ được chấp nhận khi KMO nằm trong khoảng  $[0,5-1]$  và các trọng số tải của chính nó ở nhân tố khác nhỏ hơn 0,35 (Igarria & cs., 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 & cs. (1998), với cỡ mẫu khoảng 100 thì nên chọn trọng số tải lớn hơn 0,55 nên với lượng mẫu điều tra 105, trong nghiên cứu này chọn trọng số tải được chọn là lớn hơn 0,55. Bên cạnh đó, thang đo chỉ được chấp nhận khi tổng phương sai giải thích (Total variance explained) lớn hơn 50%; hệ số Barlett's với mức ý nghĩa Sig. nhỏ hơn 0,05 để đảm bảo các yếu tố có mối tương quan với nhau; hệ số Eigenvalue có giá trị từ 1 để đảm bảo các nhóm

nhân tố có sự khác biệt. Đồng thời, nghiên cứu sử dụng mô hình hồi quy tuyến tính đa biến để xác định mức độ tác động của các yếu tố đến giá đất ở tại thành phố Vinh. Mô hình có dạng sau:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 * DT + \beta_2 * VT + \beta_3 * KT + \beta_4 * XH + \beta_5 * HT + \beta_6 * MT + \beta_7 * CB + \beta_8 * PL + \beta_9 * CC + \varepsilon$$

Trong đó:

Y: Biến phụ thuộc thể hiện giá đất ở;

$\beta_0$ : Hằng số;

$\beta_1; \beta_2; \beta_3; \beta_4; \beta_5; \beta_6; \beta_7; \beta_8; \beta_9$ : Các hệ số hồi quy của các biến tương ứng là đô thị hóa, vị trí thửa đất, kinh tế, xã hội, hạ tầng, môi trường, cá biệt, pháp lý, cung cầu quyền sử dụng đất;

DT, VT, KT, XH, HT, MT, CB, PL, CC: Các biến độc lập, tương ứng là các yếu tố: đô thị hóa, vị trí thửa đất, kinh tế, xã hội, hạ tầng, môi trường, cá biệt, pháp lý, cung cầu quyền sử dụng đất;

$\varepsilon$ : giá trị tác động của các yếu tố chưa xác định.

### 3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

#### 3.1. Khái quát về quá trình đô thị hóa tại thành phố Vinh

Thành phố Vinh cách thủ đô Hà Nội khoảng 300km về phía Bắc, là trung tâm chính trị, kinh tế - xã hội, văn hóa - giáo dục, thể dục - thể thao của tỉnh Nghệ An và là trung tâm vùng

Bắc Trung bộ về các lĩnh vực tài chính, thương mại, du lịch, khoa học - công nghệ, công nghệ thông tin, nông nghiệp công nghệ cao, y tế, văn hóa, thể thao, giáo dục - đào tạo (Thủ tướng Chính phủ, 2008). Thành phố Vinh có 25 đơn vị hành chính xã, phường, trong đó có 16 phường và 9 xã với diện tích tự nhiên toàn thành phố từ 67,53km<sup>2</sup> tăng lên đến 104,96km<sup>2</sup> (tăng 1,6 lần từ năm 2008 đến 2019), trong đó diện tích đô thị khoảng 42 km<sup>2</sup>. Dân số của thành phố năm 2019 là 318.936 người, trong đó dân số đô thị là 216.965 người (chiếm 68,03% tổng số dân). Sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, dịch vụ tăng nhanh nên hàng năm thành phố đã đóng góp khoảng 37,16% tổng thu ngân sách của tỉnh Nghệ An; thu nội địa năm 2019 đạt 2.436,1 tỷ đồng. Tốc độ tăng trưởng năm 2019 so với năm 2008 đạt 17,48%, giá trị sản xuất ngành công nghiệp năm 2019 đạt 12.452,63 tỷ đồng (UBND thành phố Vinh, 2020).

Trong giai đoạn 2008-2019, tỷ lệ đô thị hóa tăng nhanh và tăng 1,83 lần (từ 37,21% lên 68,03%), tốc độ đô thị hóa nhanh (102,94%) (Bảng 3). Dân số đô thị tăng chủ yếu là tăng cơ học (66,85%), còn lại là tăng tự nhiên (33,15%) (UBND thành phố Vinh, 2009- 2020). Không gian đô thị Vinh được phát triển theo trục Đông - Tây và trục Bắc - Nam (Thủ tướng Chính phủ, 2015).

**Bảng 3. Tỷ lệ đô thị hóa và tốc độ đô thị hóa thành phố Vinh giai đoạn 2008-2019**

| Năm  | Tổng dân số của thành phố (người) | Tổng dân số của các phường (người) | Tỷ lệ đô thị hóa (%) | Tốc độ đô thị hóa (%) |
|------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 2008 | 287.319                           | 106.913                            | 37,21                | 102,94                |
| 2019 | 318.936                           | 216.965                            | 68,03                |                       |

Nguồn: UBND thành phố Vinh, 2009-2020.

**Bảng 4. Biến động giá đất ở quy định tại thành phố Vinh giai đoạn 2008-2019**

| Năm  | Giá đất ở thấp nhất (đ/m <sup>2</sup> ) | Tỷ số giá đất ở thấp nhất năm 2019/2008 | Giá đất ở cao nhất (tr.đ/m <sup>2</sup> ) | Tỷ số giá đất ở cao nhất năm 2019/2008 | Tỷ số giữa giá đất ở cao nhất và thấp nhất |
|------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|
| 2008 | 160.000                                 | 3,75                                    | 25.000.000                                | 2,00                                   | 156,25                                     |
| 2019 | 600.000                                 |                                         | 50.000.000                                |                                        | 83,33                                      |

Nguồn: UBND tỉnh Nghệ An, 2007; 2014.

### 3.2. Biến động giá đất ở tại thành phố Vinh giai đoạn 2008-2019

Trong giai đoạn 2008-2019, giá đất ở quy định trong bảng giá đất tại thành phố Vinh do UBND tỉnh Nghệ An ban hành tăng rõ rệt (Bảng 4). Giá đất ở thấp nhất tăng 3,75 lần, còn giá đất ở cao nhất tăng 2,00 lần. Ngược lại, tỷ số giữa giá cao nhất và thấp nhất lại giảm gần 2 lần trong giai đoạn 2008-2019 do giá đất ở thấp nhất tăng nhanh hơn giá đất ở cao nhất dưới tác động đầu tư nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội trong quá trình đô thị hóa của Thành phố.

### 3.3. Đánh giá tác động của các yếu tố đến giá đất ở

#### 3.3.1. Phân tích độ tin cậy của thang đo và phân tích nhân tố khám phá

Kết quả đánh giá độ tin cậy của thang đo thông qua hệ số Cronbach's Alpha đối với 9

nhóm yếu tố cho thấy, hệ số Cronbach's Alpha dao động trong khoảng từ 0,842-0,894, hệ số tương quan biến tổng lớn hơn 0,3 (Bảng 5). Như vậy, thang đo sử dụng cho đánh giá các yếu tố tác động đến giá đất ở có độ tin cậy và phù hợp cho các phân tích tiếp theo. Kiểm định tính thích hợp của EFA được thực hiện thông qua hệ số thích hợp KMO. Kết quả nghiên cứu đã xác định  $KMO = 0,846$  và thỏa mãn điều kiện  $0,5 < KMO < 1$ , nên phân tích nhân tố khám phá là thích hợp với dữ liệu thực tế. Bên cạnh đó, kết quả kiểm định Barlett cho giá trị Sig. bằng 0,00 và nhỏ hơn 0,05 (Bảng 6). Điều này chứng tỏ các biến đo lường có tương quan tuyến tính với yếu tố đại diện. Hệ số nhân tố tải của các thành phần lớn hơn 0,60 (Bảng 7), nên phân tích EFA có ý nghĩa thực tiễn, các biến độc lập đảm bảo độ chính xác đưa vào mô hình phân tích hồi quy xác định mức độ tác động của các yếu tố đến giá ở.

**Bảng 5. Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo**

| Ký hiệu | Yếu tố và biến đo lường                  | Tương quan biến tổng | Ký hiệu | Yếu tố và biến đo lường                | Tương quan biến tổng |
|---------|------------------------------------------|----------------------|---------|----------------------------------------|----------------------|
|         | Đô thị hóa (DT - Alpha = 0,865)          |                      |         | Môi trường (MT-Alpha = 0,872)          |                      |
| DT1     | Tỷ lệ đô thị hóa                         | 0,859                | MT1     | Khói bụi                               | 0,876                |
| DT2     | Tốc độ đô thị hóa                        | 0,834                | MT2     | Tiếng ồn                               | 0,869                |
|         | Vị trí thửa đất (VT - Alpha = 0,894)     |                      | MT3     | Xử lý rác                              | 0,862                |
| VT1     | Khoảng cách đến trung tâm                | 0,883                |         | Cá biệt (CB- Alpha = 0,852)            |                      |
| VT2     | Khoảng cách đến trường học               | 0,861                | CB1     | Hình dáng                              | 0,864                |
| VT3     | Khoảng cách đến chợ/siêu thị             | 0,859                | CB2     | Diện tích                              | 0,853                |
| VT4     | Khoảng cách đến cơ sở y tế               | 0,844                | CB3     | Chiều rộng mặt tiền                    | 0,841                |
|         | Kinh tế (KT - Alpha = 0,842)             |                      | CB4     | Chiều sâu thửa đất                     | 0,839                |
| KT1     | Thu nhập hàng năm của người dân          | 0,852                |         | Pháp lý (PL - Alpha = 0,884)           |                      |
| KT2     | Lãi suất tiền vay                        | 0,837                | PL1     | Tình trạng pháp lý                     | 0,879                |
| KT3     | Chính sách tài chính về đất đai          | 0,828                | PL2     | Hạn chế về quyền sử dụng đất           | 0,865                |
| KT4     | Khả năng tạo thu nhập của thửa đất (KT4) | 0,821                | PL3     | Hạn chế về quy hoạch xây dựng          | 0,857                |
|         | Xã hội (XH - Alpha = 0,857)              |                      |         | Cung cầu quyền SDD (CC -Alpha = 0,873) |                      |
| XH1     | Dân trí                                  | 0,848                | CC1     | Cung quyền sử dụng đất                 | 0,879                |
| XH2     | An ninh                                  | 0,821                | CC2     | Cầu quyền sử dụng đất                  | 0,867                |
| XH3     | Trật tự                                  | 0,816                | CC3     | Dự báo cung cầu quyền sử dụng đất      | 0,853                |
|         | Hạ tầng (HT - Alpha = 0,891)             |                      |         |                                        |                      |
| HT1     | Hệ thống giao thông (HT1)                | 0,895                |         |                                        |                      |
| HT2     | Hệ thống điện nước                       | 0,890                |         |                                        |                      |
| HT3     | Hệ thống thông tin, liên lạc             | 0,882                |         |                                        |                      |
| HT4     | Hệ thống cơ sở giáo dục, y tế            | 0,879                |         |                                        |                      |
| HT5     | Hệ thống cơ sở văn hóa, TDTT             | 0,871                |         |                                        |                      |

**Bảng 6. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test**

|                                                 |                    |           |
|-------------------------------------------------|--------------------|-----------|
| Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy |                    | 0,846     |
| Bartlett's Test of Sphericity                   | Approx. Chi-Square | 1.896.751 |
|                                                 | Df                 | 192       |
|                                                 | Sig.               | 0,000     |

**Bảng 7. Trọng số của ma trận xoay**

| Biến<br>đo lường | 1 Nhóm yếu tố tác động |       |       |       |       |       |       |       |       |
|------------------|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                  | 1                      | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     |
| DT1              | 0,834                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| DT2              | 0,795                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| VT1              |                        | 0,843 |       |       |       |       |       |       |       |
| VT4              |                        | 0,823 |       |       |       |       |       |       |       |
| VT3              |                        | 0,762 |       |       |       |       |       |       |       |
| VT2              |                        | 0,689 |       |       |       |       |       |       |       |
| KT1              |                        |       | 0,852 |       |       |       |       |       |       |
| KT3              |                        |       | 0,843 |       |       |       |       |       |       |
| KT2              |                        |       | 0,796 |       |       |       |       |       |       |
| KT4              |                        |       | 0,784 |       |       |       |       |       |       |
| XH3              |                        |       |       | 0,875 |       |       |       |       |       |
| XH2              |                        |       |       | 0,867 |       |       |       |       |       |
| XH1              |                        |       |       | 0,852 |       |       |       |       |       |
| HT1              |                        |       |       |       | 0,877 |       |       |       |       |
| HT4              |                        |       |       |       | 0,865 |       |       |       |       |
| HT2              |                        |       |       |       | 0,854 |       |       |       |       |
| HT3              |                        |       |       |       | 0,831 |       |       |       |       |
| MT2              |                        |       |       |       |       | 0,769 |       |       |       |
| MT3              |                        |       |       |       |       | 0,683 |       |       |       |
| CB3              |                        |       |       |       |       |       | 0,798 |       |       |
| CB2              |                        |       |       |       |       |       | 0,774 |       |       |
| CB1              |                        |       |       |       |       |       | 0,692 |       |       |
| PL2              |                        |       |       |       |       |       |       | 0,774 |       |
| PL3              |                        |       |       |       |       |       |       | 0,762 |       |
| PL1              |                        |       |       |       |       |       |       | 0,695 |       |
| CC3              |                        |       |       |       |       |       |       |       | 0,793 |
| CC2              |                        |       |       |       |       |       |       |       | 0,784 |
| CC1              |                        |       |       |       |       |       |       |       | 0,693 |

### 3.3.2. Phân tích hồi quy đa biến xác định mức độ tác động của các yếu tố đến giá đất ở

Kết quả phân tích hồi quy đa biến tại bảng

6 cho thấy, hệ số Sig. bằng 0,00 nhỏ hơn mức ý nghĩa  $\alpha = 1\%$  nên mô hình hồi quy có ý nghĩa, các biến độc lập có tác động đến biến phụ thuộc Y. Giá trị  $R^2$  hiệu chỉnh bằng 0,812 cho thấy các

biến độc lập đưa vào chạy hồi quy tác động đến 81,2% sự thay đổi của biến phụ thuộc (giá đất ở), còn lại 18,8% là do các biến ngoài mô hình và sai số ngẫu nhiên. Bên cạnh đó, hệ số Durbin Watson có giá trị 1,938, nằm trong khoảng từ 1,5 đến 2,5, nên không có hiện tượng tự tương quan chuỗi bậc nhất xảy ra (Bảng 8). Độ phóng đại phương sai (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, các biến đưa vào nghiên cứu đều có ý nghĩa thống kê (Sig. bằng 0 và nhỏ hơn 0,05). Từ hệ số hồi quy chuẩn hóa, xác định được phương trình hồi quy có dạng sau:

$$Y = 0,697*DT + 0,758*VT + 0,612*KT + 0,226*XH + 0,542*HT + 0,351*MT + 0,643*CB + 0,897*PL + 0,394*CC - 4,745.$$

Kết quả tại bảng 7 và 8 cho thấy, có 28 yếu tố trên tổng số 31 yếu tố đưa vào mô hình nghiên cứu có tác động đến giá đất ở (03 yếu tố bị loại do không đáp ứng yêu cầu phân tích). Ba nhóm tác động nhất đến giá đất ở là nhóm yếu tố cung cầu quyền sử dụng đất, nhóm yếu tố vị trí thửa đất, nhóm yếu tố đô thị hóa với tỷ lệ tác động tương ứng 17,23%, 14,86%, 13,66%; tiếp theo là 6 nhóm yếu tố còn lại. Nhóm yếu tố xã hội tác động nhỏ nhất đến giá đất ở với tỷ lệ tác động 4,43% do dân trí, an ninh, trật tự tại địa bàn nghiên cứu tốt và ngày càng được hoàn thiện hơn.

### 3.4. Thảo luận và kiến nghị khi định giá đất ở

So với kết quả nghiên cứu của Le Dinh Hai & Nguyen Thi Huong (2017) và của Phan Thi Thanh Huyen & cs. (2017) thì tại thành phố Vinh có nhiều hơn một số nhóm yếu tố tác động đến giá đất như các nhóm yếu tố: đô thị hóa, pháp lý, hạ tầng, môi trường, cung cầu quyền sử dụng đất. So với nghiên cứu của Hồ Thị Lam Trà & cs. (2020) thì ngoài 6 nhóm yếu tố: cơ sở hạ tầng, cá biệt, kinh tế, vị trí, xã hội, pháp lý tại thành phố Vinh còn có 3 nhóm yếu tố tác động khác như đô thị hóa, môi trường, cung cầu quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, mức độ tác động của các nhóm yếu tố đến giá đất cũng khác nhau. Tại thành phố Vinh, nhóm yếu tố cung cầu quyền sử dụng đất tác động lớn nhất đến

giá đất ở nhưng theo nghiên cứu của Hồ Thị Lam Trà & cs. (2020) là nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng, hay theo nghiên cứu của Le Dinh Hai & Nguyen Thi Huong (2017) lại là nhóm yếu tố vị trí. Nguyên nhân chính là các địa bàn nghiên cứu có điều kiện kinh tế - xã hội khác nhau nên mức độ tác động đến giá đất khác nhau

Để giá đất ở phù hợp hơn trong từng giai đoạn và bảo đảm hài hòa lợi ích của người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan đến quyền sử dụng đất, khi định giá đất ở (*xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất ở, hay định giá đất ở cụ thể, hay định giá đất ở trong các giao dịch khác*), cần quan tâm đến các yếu tố tác động đến giá đất ở theo thứ tự tác động đã chỉ ra trong nghiên cứu. Trước tiên cần quan tâm đến yếu tố cung cầu về quyền sử dụng đất ở để xác định giá đất ở cho phù hợp với thực trạng cung cầu cũng như dự báo biến động cung cầu trong tương lai. Tiếp theo cần quan tâm đến yếu tố vị trí của các thửa đất vì nó có tác động thứ hai đến giá đất ở, cụ thể cần quan tâm đến yếu tố khoảng cách đến trường học, cơ sở y tế, chợ, trung tâm thương mại. Bên cạnh đó, khi định giá đất ở, cần quan tâm đến tỷ lệ đô thị hóa và tốc độ đô thị hóa trong hiện tại và tương lai để xác định giá đất ở cho phù hợp với từng giai đoạn của quá trình đô thị hóa. Ngoài ra, khi định giá đất cũng cần quan tâm đến các yếu tố tác động khác đến giá đất ở để có giá đất ở phù hợp cho các mục đích sử dụng khác nhau, đồng thời bảo đảm hài hòa lợi ích của người sử dụng đất, Nhà nước và các đối tượng khác nhằm góp phần phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Vinh nói riêng và tỉnh Nghệ An nói chung.

## 4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2008-2019, thành phố Vinh có tỷ lệ đô thị hóa tăng từ 37,21% lên 68,30%, tốc độ đô thị hóa 102,94%; giá đất ở tăng từ 2,0 đến 3,75 lần. Có 28 yếu tố thuộc 9 nhóm yếu tố có tác động đến giá đất ở với tỷ lệ tác động từ 4,43% đến 17,23%. Ba nhóm tác động nhất đến giá đất ở là nhóm yếu tố cung cầu quyền sử dụng đất, nhóm yếu tố vị trí thửa đất, nhóm yếu tố đô thị hóa với tỷ lệ tác động tương ứng 17,23%, 14,86%, 13,66%; tiếp theo là 6 nhóm yếu tố còn lại.



**Bảng 8. Kết quả phân tích hồi quy tuyến tính**

| Nhóm yếu tố | Hệ số hồi quy chuẩn hóa | t     | Thông kê đa cộng tuyến |       | Tỷ lệ tác động (%) | Thứ tự tác động |
|-------------|-------------------------|-------|------------------------|-------|--------------------|-----------------|
|             |                         |       | Sai số (Sig.)          | VIF   |                    |                 |
| Hằng số     | -4,745                  |       |                        |       |                    |                 |
| DT          | 0,697                   | 4,532 | 0                      | 1,643 | 13,66              | 3               |
| VT          | 0,758                   | 5,648 | 0                      | 1,762 | 14,86              | 2               |
| KT          | 0,612                   | 4,631 | 0                      | 1,648 | 12,00              | 5               |
| XH          | 0,226                   | 5,736 | 0                      | 1,427 | 4,43               | 9               |
| HT          | 0,542                   | 5,532 | 0                      | 1,563 | 10,62              | 6               |
| MT          | 0,351                   | 4,572 | 0                      | 1,942 | 6,88               | 8               |
| CB          | 0,643                   | 5,673 |                        | 1,894 | 12,60              | 4               |
| CC          | 0,879                   | 4,543 | 0                      | 1,661 | 17,23              | 1               |
| PL          | 0,394                   | 4,241 | 0                      | 1,563 | 7,72               | 7               |

Sig. F = 0,000

Hệ số  $R^2 = 0,835$

Hệ số  $R^2$  hiệu chỉnh = 0,812

Durbin-Watson = 1,938

Do vậy, khi xây dựng hay điều chỉnh bảng giá đất ở, hay định giá đất ở cụ thể, hay định giá đất ở trong các giao dịch khác cần quan tâm đến mức độ tác động của các nhóm yếu tố đến giá đất theo mức độ tác động của các nhóm yếu tố. Đối với nhóm yếu tố đô thị hóa, cần quan tâm đến tỷ lệ đô thị hóa và tốc độ đô thị hóa trong hiện tại và tương lai để xác định giá đất ở cho phù hợp với từng giai đoạn của quá trình đô thị hóa bảo đảm hài hòa lợi ích của người sử dụng đất, Nhà nước và các đối tượng khác nhằm góp phần phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Vinh cũng như của tỉnh Nghệ An.

### TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Hair Jr.J.F., Anderson R.E., Tatham R.L. & Black W.C. (1998). *Multivariate Data Analysis* (5<sup>th</sup> ed.). New York: Macmillan Publishing Company.
- Hoàng Trọng Chu & Nguyễn Mộng Ngọc (2008). *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*. Nhà xuất bản Hồng Đức, thành phố Hồ Chí Minh.
- 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.
- Igbaria M., Livari J. & Maragahh H. (1995). Why do individuals use computer technology? A finish case study. *Information and Management*. 29: 227-238.
- Kagel J. & Levin D. (1986). The winner's curse and public information in common value auctions, *American Economic Review*. 76: 894-920.
- Lưu Đức Hải (2011). Đô thị sinh thái trong phát triển đô thị Việt Nam. *Tạp chí Quy hoạch đô thị*. 5: 48-52.
- Le Dinh Hai & Nguyen Thi Huong (2017). Factors influencing residential land prices in Tien Du district, Bac Ninh province. *Journal of Forestry Science and Technology*. (5): 178-185.
- Likert R.A. (1932). A technique for measurement a attitudes. *Archives of Psychology*. 140(55).
- Nguyễn Ngọc Anh (2017). Nghiên cứu các yếu tố tác động đến giá đất ở đô thị trên địa bàn thành phố Thái nguyên. Luận án Tiến sĩ, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.
- Nguyễn Quỳnh Hoa & Nguyễn Thạch (2013). Định giá đất hàng loạt bằng mô hình hồi quy. *Tạp chí Phát triển Kinh tế*. 269: 11-18.
- Nguyễn Thị Bích Ngọc & Trần Thanh Hùng (2013). Nghiên cứu xây dựng mô hình giá đất tại thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.
- Nguyễn Văn Phúc, Đỗ Văn Hải, Hoàng Văn Hùng, Ninh An Đại & Trần Ngọc Hà (2020). Xây dựng bản đồ vùng giá trị đất phục vụ công tác định giá đất hàng loạt phường Hà Phong, thành phố Hạ Long. *Tạp chí Khoa học đất*. 59:115-118.

- 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.
- Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam (2013). Luật Đất đai. Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
- Tabachnick B.G. & Fidell L.S. (1996). Using Multivariate Statistics (3<sup>rd</sup> ed.). New York: Harper Collins.
- Thủ tướng Chính phủ (2008). Quyết định số 1210/QĐ-TTg ngày 05 tháng 9 năm 2008 về việc công nhận thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An là đô thị loại I trực thuộc tỉnh Nghệ An.
- Thủ tướng Chính phủ (2015). Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14 tháng 01 năm 2015 phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn 2050.
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2016). Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 về phân loại đô thị.
- UBND thành phố Vinh (2009-2020). Báo cáo tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn từ 2008 đến 2019.
- UBND tỉnh Nghệ An (2007). Quyết định số 163/2007/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2007 ban hành bảng giá đất năm 2008 trên địa bàn tỉnh Nghệ An.
- UBND tỉnh Nghệ An (2014). Quyết định số 108/2014/QĐ-UBND, ngày 30 tháng 12 năm 2014 ban hành bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An giai đoạn 2015-2019.