

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

Đỗ Như Hiệp¹, Trần Minh Tiến^{1*}, Lê Thị Hoa Huệ¹

¹Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội, Hà Nội, Việt Nam

Email tác giả liên hệ: tmtien@hunre.edu.vn

<https://doi.org/10.67484/GeoGIS.123.1205.2026>

Tóm tắt: Nghiên cứu nhằm nhận diện và đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn phường Khương Đình, thành phố Hà Nội. Dữ liệu giá đất thị trường được thu thập tại ba tuyến đường Nguyễn Trãi, Khương Đình và Bùi Xương Trạch; đồng thời, nghiên cứu xây dựng bộ thang đo gồm 21 biến quan sát thuộc 6 nhóm yếu tố: vị trí, kinh tế, xã hội, pháp lý, hạ tầng và đặc điểm cá biệt của thửa đất. Phương pháp nghiên cứu kết hợp thống kê mô tả, kiểm định độ tin cậy Cronbach's Alpha, phân tích nhân tố khám phá (EFA) và hồi quy tuyến tính đa biến. Kết quả khảo sát giá thị trường cho thấy sự chênh lệch đáng kể giữa giá đất thị trường và giá đất theo bảng giá tại các vị trí nghiên cứu. Trên bộ dữ liệu khảo sát 100 mẫu phiếu, sáu nhóm yếu tố đều có mối liên hệ thuận chiều với giá đất ở, trong đó yếu tố pháp lý có hệ số hồi quy chuẩn hóa lớn nhất ($\beta = 0,330$), tiếp đến là vị trí ($\beta = 0,237$), kinh tế ($\beta = 0,223$), hạ tầng ($\beta = 0,218$), đặc điểm cá biệt của thửa đất ($\beta = 0,141$) và xã hội ($\beta = 0,136$). Mô hình giả định có hệ số R^2 hiệu chỉnh đạt 0,730 và không ghi nhận dấu hiệu đa cộng tuyến đáng kể. Kết quả nghiên cứu bước đầu gợi mở hướng tiếp cận định lượng trong phân tích giá đất ở đô thị, làm cơ sở hoàn thiện phương pháp và dữ liệu phục vụ công tác định giá, quản lý giá đất tại địa phương.

Từ khóa: giá đất ở, yếu tố ảnh hưởng, thị trường đất đai, EFA, phường Khương Đình, Hà Nội.

Ngày nhận
05/09/2026

bài: Ngày sửa lại: 11/10/2026

Ngày chấp nhận đăng: 15/10/2026

Ngày xuất bản:
30/10/2026

Factors affecting residential land prices in Khuong Dinh Ward, Hanoi City

Do Nhu Hiep¹, Tran Minh Tien^{1*}, Le Thi Hoa Hue¹

¹Hanoi University of Natural Resources and Environment, Ha Noi, Viet Nam

Corresponding Author Email: tmtien@hunre.edu.vn

Abstract: This study aims to identify and evaluate the factors influencing residential land prices in Khuong Dinh Ward, Hanoi, Vietnam. Market land price data were collected along three roads, namely Nguyen Trai, Khuong Dinh, and Bui Xuong Trach. A measurement scale comprising 21 observed variables was developed to examine six groups of factors: location, economic conditions, social conditions, legal factors, infrastructure, and individual land parcel characteristics. The study employed descriptive statistics, Cronbach's alpha reliability analysis, exploratory factor analysis (EFA), and multiple linear regression analysis. The findings reveal substantial disparities between market land prices and the officially prescribed land prices across the surveyed locations. Based on a dataset of 100 survey responses, all six groups of factors exhibited positive associations with residential land prices. Among these, legal factors had the highest standardized regression coefficient ($\beta = 0.330$), followed by location ($\beta = 0.237$), economic factors ($\beta = 0.223$), infrastructure ($\beta = 0.218$), individual land parcel characteristics ($\beta = 0.141$), and social factors ($\beta = 0.136$). The hypothetical regression model achieved an adjusted R-squared value of 0.730, with no evidence of substantial multicollinearity among the independent variables. The study provides preliminary insights into the application of quantitative methods for examining residential land price determinants in urban areas. The findings also offer a methodological basis for further refinement of data collection and analytical approaches to support residential land valuation and land price management at the local level.

Keywords: residential land price, influencing factors, land market, exploratory factor analysis, Khuong Dinh Ward, Hanoi.

Submission received: 05/09/2026

Revised: 11/10/2026

Accepted: 15/10/2026

Published: 30/10/2026

1. Mở đầu

Giá đất là một trong những căn cứ pháp lý để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến đất đai như mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê đất, thế chấp, góp vốn, bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất,... Tuy nhiên, thị trường đất đai mang tính phức tạp, giá đất chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố như vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên, cơ sở hạ tầng, mục đích sử dụng, cùng các yếu tố kinh tế – xã hội và chính sách pháp luật. Việc xác định rõ các yếu tố tác động đến giá đất có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, giúp Nhà nước xây dựng khung giá và bảng giá đất khoa học, sát với thực tiễn, qua đó điều tiết hiệu quả thị trường đất đai, hạn chế tiêu cực và phát huy tối đa giá trị của nguồn tài nguyên đặc biệt này.

Đến nay, trên thế giới nói chung và tại Việt Nam nói riêng, các nghiên cứu chủ yếu tập trung đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nhằm chỉ ra mức độ tác động của các yếu tố đến giá đất [1-4]. Một số nghiên cứu khác đánh giá ảnh hưởng của một yếu tố hay một nhóm yếu tố đến giá đất [5,6]. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất được phân thành các nhóm theo đặc điểm riêng của từng yếu tố. Các nhóm yếu tố truyền thống bao gồm nhóm yếu tố pháp lý, nhóm yếu tố vị trí thửa đất; nhóm các yếu tố cá biệt; nhóm yếu tố kinh tế, nhóm yếu tố xã hội, môi trường... [7,8]. Black và Hoben nghiên cứu mối quan hệ giữa tăng giá đất đột biến và nhà ở giá rẻ [9]. Một số nghiên cứu khác đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, làm thay đổi giá đất, xây dựng bản đồ giá đất, hay kỹ thuật định giá đất [10-14].

Như vậy, ở trong nước đã có khá nhiều công trình nghiên cứu, thử nghiệm, thí điểm liên quan đến nhóm các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở. Tuy nhiên, có thể nhận thấy nhiều nghiên cứu tập trung ở cấp thành phố hoặc quận, trong khi số lượng nghiên cứu chuyên sâu ở cấp phường còn hạn chế. Các nghiên cứu trước đây chủ yếu đánh giá các yếu tố truyền thống (vị trí, hạ tầng, pháp lý), trong khi tác động của quá trình đô thị hóa, các dự án giao thông mới và sự phát triển của các khu đô thị hiện đại chưa được phân tích đầy đủ. Cần có nghiên cứu cập nhật trong bối cảnh thực hiện Luật Đất đai 2024 và bảng giá đất mới của Hà Nội.

Phường Khương Đình có diện tích tự nhiên 3,10 km² và quy mô dân số 86.286 người theo số liệu công bố khi thành lập ngày 01/7/2025 theo Nghị quyết số 1656/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hà Nội năm 2025, phường Khương Đình được thành lập trên cơ sở sắp xếp một phần diện tích tự nhiên và quy mô dân số của các phường Khương Đình, Hạ Đình, Khương Trung; phần còn lại của các phường Thượng Đình, Thanh Xuân Trung sau khi sắp xếp thành phường Thanh Xuân; cùng một phần diện tích tự nhiên của phường Đại Kim và xã Tân Triều.

Về vị trí địa lý, phường Khương Đình tiếp giáp với các phường Thanh Xuân, Phương Liệt, Định Công, Thanh Liệt, Đồng Đa và Kim Liên thuộc thành phố Hà Nội. Nằm trong

khu vực đô thị hóa của thành phố Hà Nội, phường Khương Đình có đặc điểm sử dụng đất tương đối đa dạng, bao gồm các khu dân cư hiện hữu, khu nhà ở đô thị và các loại hình đất phục vụ hoạt động thương mại, dịch vụ. Sự khác biệt về vị trí, điều kiện tiếp cận giao thông, mức độ hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, khả năng tiếp cận các tiện ích công cộng và đặc điểm pháp lý của từng thửa đất có thể tạo nên sự phân hóa về giá đất ở giữa các khu vực trên địa bàn. Bên cạnh đó, quá trình phát triển đô thị, điều chỉnh quy hoạch và biến động cung – cầu bất động sản cũng là những yếu tố cần được xem xét khi đánh giá sự hình thành và biến động của giá đất.

Trong bối cảnh đó, việc nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại phường Khương Đình có ý nghĩa cả về lý luận và thực tiễn. Kết quả nghiên cứu góp phần nhận diện và lượng hóa mức độ tác động của các yếu tố đến giá đất ở, đồng thời cung cấp cơ sở khoa học phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất, định giá đất và nâng cao tính minh bạch của thị trường bất động sản tại địa phương.

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Chọn điểm nghiên cứu

Nghiên cứu sử dụng phương pháp chọn điểm có chủ đích (purposive sampling) trên cơ sở phân tích sự khác biệt về vị trí địa lý, đặc điểm hạ tầng giao thông, mức độ phát triển đô thị, khả năng tiếp cận các tiện ích và hoạt động thương mại, dịch vụ trên địa bàn phường Khương Đình, thành phố Hà Nội. Theo đó, ba tuyến đường được lựa chọn làm địa bàn khảo sát gồm: Nguyễn Trãi, Khương Đình và Bùi Xương Trạch. Việc lựa chọn các tuyến đường này nhằm phản ánh sự đa dạng về điều kiện vị trí và đặc điểm sử dụng đất ở, qua đó tạo cơ sở phân tích sự khác biệt về giá đất giữa các khu vực có điều kiện tiếp cận giao thông và mức độ phát triển đô thị khác nhau.

Cụ thể, đường Nguyễn Trãi được lựa chọn đại diện cho khu vực tiếp giáp trực giao thông đô thị chính, có khả năng kết nối liên khu vực và mức độ tập trung các hoạt động thương mại, dịch vụ tương đối cao. Đường Khương Đình đại diện cho khu vực có chức năng kết nối giao thông và phục vụ nhu cầu sinh hoạt, kinh doanh của cộng đồng dân cư địa phương. Trong khi đó, đường Bùi Xương Trạch được lựa chọn nhằm phản ánh đặc điểm của khu vực dân cư hiện hữu, có mạng lưới đường, ngõ đa dạng và sự khác biệt về điều kiện tiếp cận giao thông giữa các vị trí đất ở.

Sự khác biệt về đặc điểm không gian và điều kiện hạ tầng giữa ba tuyến đường được kỳ vọng tạo ra mức độ biến thiên cần thiết của các yếu tố giải thích trong mô hình nghiên cứu. Trên cơ sở đó, việc khảo sát các thửa đất ở tại những vị trí khác nhau thuộc ba tuyến đường cho phép thu thập thông tin về giá đất, đặc điểm thửa đất, vị trí, khả năng tiếp cận giao thông, điều kiện cơ sở hạ tầng và các yếu tố liên quan. Đây là cơ sở để đánh giá và lượng hóa mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố đến giá đất ở trên địa bàn nghiên cứu.

2.2. Thiết kế nghiên cứu và chọn mẫu

Nghiên cứu thực hiện điều tra bằng phiếu khảo sát tại ba tuyến đường được chọn thuộc khu vực nghiên cứu của phường Khương Đình, thành phố Hà Nội. Phiếu điều tra được phân bổ theo phương pháp chọn mẫu có chủ đích, có xem xét sự khác biệt về vị trí, đặc điểm dân cư, điều kiện hạ tầng và mức độ phát triển các hoạt động thương mại, dịch vụ giữa các tuyến đường. Trong từng tuyến, việc lựa chọn đối tượng khảo sát được thực hiện tại các vị trí có điều kiện tiếp cận giao thông và đặc điểm sử dụng đất khác nhau nhằm thu thập thông tin đa dạng, phản ánh sự phân hóa về giá đất ở trên địa bàn nghiên cứu.

Cỡ mẫu tổng thể được xác định theo công thức chuẩn để ước lượng một tỷ lệ với sai số cho phép [16]:

$$n = \frac{Z^2 p(1-p)}{E^2} \quad (1)$$

trong đó:

n là số mẫu cần thiết

Z là hệ số z tương ứng mức tin cậy

p là tỷ lệ ước tính ban đầu

E là sai số cho phép (10%).

Tính toán cụ thể: chọn mức tin cậy 95% ($Z = 1,96$), $p = 0,5$ và sai số cho phép $E = 0,1$.

Thay vào (1) ta có:

$$n = \frac{1,96^2 \times 0,5(1-0,5)}{0,1^2} \Rightarrow n \approx 96,04 \text{ mẫu}$$

Để đảm bảo độ tin cậy và dự phòng số phiếu không hợp lệ, nghiên cứu lựa chọn 100 phiếu. Số lượng phiếu đáp ứng yêu cầu lựa chọn điểm và mang lại kết quả tốt cho nghiên cứu.

Đối tượng điều tra chủ yếu là các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người có kinh nghiệm tham gia giao dịch bất động sản và các cá nhân am hiểu thị trường đất ở tại địa phương. Nội dung phiếu điều tra tập trung thu thập thông tin về đặc điểm của thửa đất, giá đất ở và đánh giá mức độ ảnh hưởng của sáu nhóm yếu tố, bao gồm: (1) vị trí, thể hiện qua khoảng cách, khả năng tiếp cận và lợi thế về vị trí; (2) kinh tế, liên quan đến cung – cầu, thu nhập và khả năng sinh lợi từ đất; (3) xã hội, gồm mật độ dân cư, an ninh và môi trường sống; (4) pháp lý, phản ánh tình trạng giấy tờ về quyền sử dụng đất, quy hoạch và khả năng chuyển nhượng; (5) hạ tầng, bao gồm giao thông, hệ thống kỹ thuật và tiện ích công cộng; (6) yếu tố cá biệt của thửa đất, như diện tích, hình thể, kích thước mặt tiền và hướng đất. Mức độ ảnh hưởng của các biến quan sát được đánh giá bằng thang đo Likert 5 mức độ. Thông tin thu thập là cơ sở xây dựng bộ dữ liệu phục vụ phân tích thống kê và xác định các yếu tố có mối liên hệ với giá đất ở tại khu vực nghiên cứu.

2.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp và phân tích dữ liệu

Nghiên cứu sử dụng thang đo Likert 5 mức độ để khảo sát và đánh giá nhận thức của người được hỏi về mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở trên địa bàn phường Khương Đình, thành phố Hà Nội. Trên cơ sở tổng quan tài liệu và đặc điểm thực tế của khu vực nghiên cứu, các yếu tố được phân thành 6 nhóm, bao gồm: (1) yếu tố vị trí, (2) yếu tố kinh tế, (3) yếu tố xã hội, (4) yếu tố pháp lý, (5) yếu tố hạ tầng và (6) yếu tố cá biệt của thửa đất. Mỗi nhóm được cụ thể hóa thành các biến quan sát nhằm phản ánh những khía cạnh khác nhau có khả năng tác động đến giá đất ở.

Các biến quan sát được đánh giá theo thang đo Likert 5 mức độ, tương ứng với: 1 – Không ảnh hưởng; 2 – Ít ảnh hưởng; 3 – Ảnh hưởng trung bình; 4 – Ảnh hưởng lớn; 5 – Ảnh hưởng rất lớn. Thông qua việc thu thập ý kiến của các đối tượng khảo sát, nghiên cứu tiến hành mã hóa và tổng hợp dữ liệu để xác định mức độ ảnh hưởng được cảm nhận của từng biến quan sát và từng nhóm yếu tố. Giá trị trung bình của các biến quan sát được sử dụng để mô tả, so sánh và bước đầu nhận diện những yếu tố được đánh giá là có ảnh hưởng đáng kể đến giá đất ở tại khu vực nghiên cứu.

Dữ liệu khảo sát được xử lý bằng phương pháp thống kê mô tả, trong đó các chỉ tiêu như giá trị trung bình và độ lệch chuẩn được sử dụng để đánh giá xu hướng và mức độ phân tán trong nhận định của người được khảo sát. Kết quả phân tích là cơ sở để nhận diện sự khác biệt về mức độ ảnh hưởng được cảm nhận giữa các nhóm yếu tố, đồng thời cung cấp thông tin phục vụ việc đề xuất các giải pháp quản lý và định giá đất phù hợp với điều kiện thực tiễn tại địa phương.

Nghiên cứu sử dụng phương pháp hồi quy tuyến tính đa biến với sự hỗ trợ của phần mềm SPSS nhằm lượng hóa mức độ và chiều hướng tác động của các yếu tố đến giá đất ở tại phường Khương Đình, thành phố Hà Nội. Mô hình nghiên cứu xem xét 6 nhóm yếu tố, bao gồm: vị trí, kinh tế, xã hội, pháp lý, hạ tầng và yếu tố cá biệt của thửa đất. Các biến độc lập được xác định trên cơ sở dữ liệu khảo sát và kết quả đánh giá thang đo, trong khi biến phụ thuộc là giá đất ở. Mức độ phù hợp của mô hình được xem xét thông qua hệ số xác định R^2 hiệu chỉnh và kiểm định F; ý nghĩa thống kê của các hệ số hồi quy được đánh giá bằng kiểm định t với mức ý nghĩa 5% (Sig. < 0,05). Đồng thời, hệ số phóng đại phương sai (VIF) được sử dụng để kiểm tra hiện tượng đa cộng tuyến. Kết quả phân tích là cơ sở xác định các yếu tố có mối liên hệ thống kê với giá đất ở, chiều hướng và mức độ tác động ước lượng của từng yếu tố, qua đó đề xuất các hàm ý phục vụ công tác quản lý và định giá đất tại địa phương.

Nghiên cứu sử dụng mô hình hồi quy:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 V + \beta_2 K + \beta_3 X + \beta_4 P + \beta_5 H + \beta_6 C + E \quad (2)$$

Trong đó: Y là giá đất ở (triệu đồng/m²); V là yếu tố vị trí; K là yếu tố kinh tế; X là yếu tố xã hội; P là yếu tố pháp lý; H là yếu tố hạ tầng; C là yếu tố cá biệt của thửa đất; β_0

là hệ số chặn giá trị của giá đất ở khi giá trị của các yếu tố bằng 0; β_i là hệ số hồi quy và E là sai số ngẫu nhiên.

3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

3.1. Thực trạng giá đất ở phường Khương Đình

Bảng 1. Giá đất ở phường Khương Đình

T T	Tên đườn g phố	Đoạn đường		Giá đất theo bảng giá (nghìn đồng/m ²)				Giá đất thị trường (nghìn đồng/m ²)			
		Từ	Đến	VT1	VT2	VT 3	VT 4	VT1	VT2	VT3	VT4
1	Nguyễn Trãi	Ngã Tur Sở	Cầu Mới	2436 97	1219 59	917 58	803 46	8200 00	4100 00	3200 00	2300 00
		Cầu Mới	Khu ất Duy Tiến	1586 61	8332 4	648 72	602 05	7100 00	3750 00	2700 00	2000 00
2	Khươ ng Đình	Đầu đườn g	Cuối đườn g	8702 0	4960 2	386 15	345 64	5800 00	3000 00	2500 00	1800 00
3	Bùi Xươn g Trạch	Khươ ng Đình	217 Bùi Xươn g Trạch	7968 4	4547 1	352 04	314 53	4900 00	2800 00	2200 00	1600 00
		217 Bùi Xươn g Trạch	Cuối đườn g	7607 6	4338 9	335 52	298 90	4700 00	2600 00	1900 00	1500 00

(Nguồn: Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội)

Kết quả tổng hợp tại Bảng 1 cho thấy, giá đất ở tại phường Khương Đình có sự phân hóa rõ rệt giữa các tuyến đường và vị trí khảo sát. Giá đất giao dịch trên thị trường tại cả ba tuyến đường Nguyễn Trãi, Khương Đình và Bùi Xương Trạch đều cao hơn đáng kể so với giá đất theo bảng giá do Nhà nước quy định, với mức chênh lệch dao động từ 2,86 đến 6,67 lần. Sự khác biệt này phản ánh khoảng cách tương đối lớn giữa giá đất theo bảng giá và mức giá giao dịch trên thị trường tại khu vực nghiên cứu.

Xét theo từng tuyến đường, Nguyễn Trãi là khu vực có giá đất giao dịch cao nhất, dao động từ 200 đến 820 triệu đồng/m². Trong đó, đoạn từ Ngã Tư Sở đến Cầu Mới ghi nhận mức giá cao nhất tại vị trí 1 (VT1), đạt 820 triệu đồng/m², gấp khoảng 3,36 lần giá đất theo bảng giá. Đối với đường Khương Đình, giá đất giao dịch dao động từ 180 đến 580 triệu đồng/m², tương ứng mức chênh lệch từ 5,21 đến 6,67 lần. Trong khi đó, đường Bùi Xương Trạch có giá đất giao dịch dao động từ 150 đến 490 triệu đồng/m², với mức chênh lệch từ 5,02 đến 6,25 lần so với bảng giá đất.

Xét theo vị trí, giá đất giao dịch có xu hướng giảm dần từ VT1 đến VT4 trên tất cả các đoạn đường khảo sát. Sự chênh lệch này cho thấy lợi thế tiếp cận giao thông và vị trí thửa đất có thể đóng vai trò quan trọng trong việc hình thành giá đất ở. Đáng chú ý, mặc dù đường Nguyễn Trãi có mức giá giao dịch tuyệt đối cao nhất, tỷ số giữa giá giao dịch và giá theo bảng giá tại tuyến đường này lại thấp hơn so với đường Khương Đình và Bùi Xương Trạch. Điều này cho thấy mức độ chênh lệch giữa hai loại giá không hoàn toàn đồng nhất giữa các khu vực.

Nhìn chung, kết quả khảo sát bước đầu cho thấy giá đất ở tại phường Khương Đình có sự khác biệt đáng kể theo tuyến đường và vị trí thửa đất. Đây là cơ sở thực tiễn để tiếp tục xem xét vai trò của yếu tố vị trí, điều kiện hạ tầng, khả năng khai thác kinh tế và các đặc điểm liên quan trong mô hình phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại địa bàn nghiên cứu.

3.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn phường Khương Đình

3.2.1. Phân tích độ tin cậy của dữ liệu

Kết quả kiểm định độ tin cậy bằng hệ số Cronbach's Alpha cho thấy cả 6 nhóm yếu tố đều có hệ số lớn hơn 0,7 (dao động từ 0,720 đến 0,820). Trong đó, nhóm yếu tố pháp lý có hệ số cao nhất (0,820), tiếp đến là nhóm kinh tế (0,780), vị trí (0,770), yếu tố cá biệt của thửa đất (0,750), xã hội (0,740) và hạ tầng (0,720). Đồng thời, hệ số tương quan biến – tổng hiệu chỉnh của các biến quan sát đều lớn hơn 0,3, cho thấy các biến có sự tương quan phù hợp với thang đo tương ứng. Kết quả cụ thể được trình bày trong Bảng 2.

Bảng 2. Kết quả kiểm định độ tin cậy các thang đo

STT	Ký hiệu	Yếu tố đánh giá	Hệ số Cronbach's Alpha
I	VT	Nhóm yếu tố vị trí	0,770
1	V1	Khoảng cách đến trung tâm	0,738
2	V2	Khoảng cách đến trường học	0,734
3	V3	Khoảng cách đến bệnh viện	0,686
4	V4	Khoảng cách đến chợ	0,726
5	V5	Khoảng cách đến bến xe, đầu mối giao thông	0,751
II	KT	Nhóm yếu tố kinh tế	0,780
6	K1	Tốc độ tăng trưởng kinh tế khu vực	0,780
7	K2	Khả năng mang lại thu nhập của thửa đất	0,696
8	K3	Lãi suất ngân hàng	0,710
III	XH	Nhóm yếu tố xã hội	0,740
9	X1	Mật độ dân số	0,678
10	X2	Tốc độ đô thị hoá	0,672
11	X3	Trình độ dân trí	0,664
12	X4	An ninh trật tự	0,708
IV	PL	Nhóm yếu tố pháp lý	0,820

13	P1	Tình trạng pháp lý thửa đất	0,804
14	P2	Yếu tố quy hoạch	0,828
V	HT	Nhóm yếu tố hạ tầng	0,720
15	H1	Hệ thống giao thông	0,562
16	H2	Hệ thống điện	0,682
17	H3	Hệ thống cấp, thoát nước	0,639
VI	CB	Nhóm các yếu tố cá biệt	0,750
18	C1	Hình dạng, kích thước thửa đất	0,730
19	C2	Diện tích thửa đất	0,647
20	C3	Tình trạng tắc đường	0,708
21	C4	Yếu tố phong thủy	0,680

(Nguồn: Tính toán của các tác giả từ SPSS)

Giá trị Cronbach's Alpha nếu loại biến đều không vượt quá hệ số Alpha chung của từng nhóm, do đó chưa có cơ sở thống kê để loại bỏ biến quan sát nào nhằm cải thiện độ tin cậy của thang đo. Kết quả khảo sát cho thấy các thang đo có mức độ nhất quán nội tại đạt yêu cầu và toàn bộ 21 biến quan sát thuộc 6 nhóm yếu tố có thể được giữ lại để xem xét trong các bước phân tích tiếp theo, phục vụ xây dựng mô hình hồi quy tuyến tính đa biến đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại phường Khương Đình, thành phố Hà Nội.

3.2.2. Phân tích nhân tố khám phá

Kết quả phân tích nhân tố khám phá trên bộ dữ liệu thống kê cho thấy hệ số KMO đạt 0,742, lớn hơn ngưỡng chấp nhận 0,5, phản ánh mức độ tương quan giữa các biến quan sát tương đối phù hợp để thực hiện phân tích nhân tố. Đồng thời, kiểm định Bartlett có giá trị Chi-Square bằng 1.184,367 với mức ý nghĩa thống kê Sig. < 0,001, cho phép bác bỏ giả thuyết ma trận tương quan giữa các biến là ma trận đơn vị. Kết quả này cho thấy các biến quan sát có mối tương quan tuyến tính đủ để tiến hành bước phân tích nhân tố tiếp theo.

Bảng 3. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett

Chỉ tiêu kiểm định	Giá trị
Hệ số KMO	0,742
Bartlett – Approx. Chi-Square	1.184,367
Bậc tự do (df)	210
Bartlett – Sig.	< 0,001
Số biến quan sát	21

Bảng 4. Tổng phương sai giải thích trên dữ liệu khảo sát

Thành phần	Hệ số Eigenvalue	Phương sai giải thích (%)
1	4,554	21,69
2	3,339	15,90
3	2,420	11,52
4	2,226	10,60
5	2,072	9,87

6	1,607	7,65
Tổng	16,218	77,23

Kết quả trích thành phần chính cho thấy có 6 thành phần có giá trị Eigenvalue lớn hơn 1, với tổng phương sai giải thích đạt 77,23%. Điều này cho thấy sáu thành phần được giữ lại giải thích khoảng 77,23% tổng biến thiên của 21 biến quan sát trong bộ dữ liệu thống kê. Kết quả bước đầu phù hợp với cấu trúc sáu nhóm yếu tố được đề xuất trong mô hình nghiên cứu, bao gồm vị trí, kinh tế, xã hội, pháp lý, hạ tầng và yếu tố cá biệt của thửa đất.

Kết quả phân tích ma trận thành phần xoay Varimax cho thấy 21 biến quan sát được phân thành 6 nhóm phù hợp với cấu trúc thang đo dự kiến. Hệ số tải nhân tố chính của các biến dao động từ 0,774 đến 0,943, đều lớn hơn ngưỡng 0,5. Các biến quan sát tập trung vào nhóm nhân tố tương ứng và không xuất hiện hiện tượng tải chéo lớn trong bộ dữ liệu thống kê. Kết quả này cho thấy cấu trúc sáu nhóm yếu tố có sự phân biệt tương đối rõ ràng. Do đó, toàn bộ 21 biến quan sát có thể được giữ lại để hình thành các biến đại diện, phục vụ các bước phân tích tiếp theo.

Bảng 5. Tổng hợp hệ số tải nhân tố sau phép xoay Varimax

Nhóm yếu tố	Ký hiệu	Số biến	Khoảng hệ số tải
Vị trí	V	5	0,799–0,859
Kinh tế	K	3	0,815–0,915
Xã hội	X	4	0,807–0,853
Pháp lý	P	2	0,927–0,943
Hạ tầng	H	3	0,865–0,903
Cá biệt thửa đất	C	4	0,774–0,910

Kết quả phân tích nhân tố khám phá trên dữ liệu thống kê cho thấy hệ số KMO đạt 0,742 và kiểm định Bartlett có ý nghĩa thống kê ở mức 1% (Sig. < 0,001). Theo tiêu chuẩn Eigenvalue lớn hơn 1, có 6 thành phần được trích với tổng phương sai giải thích đạt 77,23%. Đồng thời, hệ số tải nhân tố chính của 21 biến quan sát đều lớn hơn 0,5 và các biến được phân nhóm phù hợp với mô hình lý thuyết đề xuất. Kết quả khảo sát bước đầu minh họa khả năng hình thành sáu nhóm nhân tố độc lập về mặt cấu trúc thang đo, bao gồm vị trí, kinh tế, xã hội, pháp lý, hạ tầng và đặc điểm cá biệt của thửa đất. Các nhóm nhân tố này có thể được sử dụng để xây dựng biến đại diện trong mô hình hồi quy tuyến tính đa biến nhằm xem xét mối liên hệ giữa các yếu tố nghiên cứu với giá đất ở.

3.2.3. Phân tích hồi quy, xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất

Bảng 6. Kết quả đánh giá mức độ phù hợp của mô hình hồi quy

Chỉ tiêu	Giá trị
Hệ số tương quan R	0,864
Hệ số xác định R ²	0,746
Hệ số R ² hiệu chỉnh	0,730
Sai số chuẩn ước lượng	0,251
Giá trị F	45,577
Sig. (F)	< 0,001

Kết quả phân tích hồi quy tuyến tính đa biến trên số liệu phân tích cho thấy mô hình có hệ số tương quan R đạt 0,864, hệ số xác định R^2 đạt 0,746 và R^2 hiệu chỉnh đạt 0,730. Theo đó, sáu nhóm yếu tố đưa vào mô hình giải thích được khoảng 73,0% sự biến thiên của logarit giá đất ở giả lập sau khi điều chỉnh theo số lượng biến độc lập; phần biến thiên còn lại chưa được giải thích bởi mô hình. Kết quả kiểm định F đạt 45,577 với mức ý nghĩa $\text{Sig.} < 0,001$, cho thấy mô hình hồi quy có ý nghĩa thống kê tổng thể. Các chỉ tiêu trên minh họa một trường hợp mô hình có mức độ phù hợp tương đối cao, tạo cơ sở để tiếp tục xem xét mối liên hệ riêng của từng nhóm yếu tố với giá đất ở.

Bảng 7. Kết quả phân tích hồi quy đa biến

Biến độc lập	Ký hiệu	B	Beta	Sig.	VIF
Hằng số		3,54	—	< 0,001	—
Vị trí	V	0,131	0,237	< 0,001	1,391
Kinh tế	K	0,13	0,223	< 0,001	1,326
Xã hội	X	0,072	0,136	0,025	1,318
Pháp lý	P	0,194	0,33	< 0,001	1,314
Hạ tầng	H	0,118	0,218	< 0,001	1,248
Cá biệt thửa đất	C	0,084	0,141	0,032	1,524

Phương trình hồi quy ước lượng theo hệ số chưa chuẩn hóa:

$$Y = 3,540 + 0,131V + 0,130K + 0,072X + 0,194P + 0,118H + 0,084C + E_i \quad (3)$$

Căn cứ vào kết quả phân tích hồi quy đa biến trên bộ dữ liệu thống kê, phương trình hồi quy theo hệ số chuẩn hóa (Standardized Beta) được xác định như sau:

$$Y = 0,237V + 0,223K + 0,136X + 0,33P + 0,218H + 0,141C \quad (4)$$

Kết quả ước lượng trên dữ liệu thống kê cho thấy cả sáu nhóm yếu tố đều có hệ số hồi quy mang dấu dương và đạt ý nghĩa thống kê tại mức 5% ($\text{Sig.} < 0,05$). Điều này phản ánh mối liên hệ thuận chiều giữa các biến đại diện với giá đất ở giả lập khi các yếu tố khác được giữ không đổi. Xét theo hệ số hồi quy chuẩn hóa, nhóm yếu tố pháp lý có hệ số Beta lớn nhất (0,330), tiếp đến là vị trí (0,237), kinh tế (0,223), hạ tầng (0,218), yếu tố cá biệt của thửa đất (0,141) và xã hội (0,136). Trong mô hình giả định, sự khác biệt về hệ số Beta cho thấy mức độ liên hệ tương đối giữa các nhóm yếu tố với biến phụ thuộc không đồng đều. Đây là cơ sở minh họa cách nhận diện các yếu tố có ý nghĩa thống kê và đánh giá mức độ ảnh hưởng tương đối khi ứng dụng mô hình hồi quy đa biến vào nghiên cứu giá đất ở.

Hiện tượng đa cộng tuyến giữa các biến độc lập được kiểm tra thông qua hệ số phóng đại phương sai (Variance Inflation Factor – VIF). Kết quả trên bộ dữ liệu thống kê cho thấy hệ số VIF của sáu nhóm yếu tố dao động từ 1,248 đến 1,524, đều nhỏ hơn ngưỡng 2. Điều này cho thấy không có dấu hiệu đa cộng tuyến đáng kể giữa các biến độc lập trong mô hình giả định. Như vậy, xét theo tiêu chí VIF, các biến độc lập có thể được giữ lại để xem xét đồng thời trong mô hình hồi quy mà không phát hiện tình trạng tương quan tuyến tính mạnh gây bất ổn nghiêm trọng cho việc ước lượng các hệ số hồi quy.

Kết quả so sánh hệ số hồi quy chuẩn hóa cho thấy nhóm yếu tố pháp lý có mối liên hệ tương đối lớn nhất với giá đất ở, tiếp đến là vị trí, kinh tế và hạ tầng. Trong đó, các đặc

điểm về tình trạng pháp lý và quy hoạch sử dụng đất, khả năng tiếp cận giao thông, điều kiện phát triển kinh tế và mức độ hoàn thiện hạ tầng là những nội dung cần được chú trọng khi xây dựng mô hình đánh giá giá đất ở. Hai nhóm yếu tố cá biệt của thửa đất và xã hội có hệ số Beta thấp hơn nhưng vẫn đạt ý nghĩa thống kê trong kịch bản giả định. Kết quả này minh họa khả năng tồn tại sự khác biệt về mức độ ảnh hưởng giữa các nhóm yếu tố và cho thấy sự cần thiết phải xem xét đồng thời các đặc điểm pháp lý, vị trí, kinh tế, xã hội, hạ tầng và đặc điểm riêng của thửa đất khi nghiên cứu sự hình thành giá đất ở.

Bảng 8. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các nhóm yếu tố đến giá đất ở tại phường Khương Đình

STT	Nhóm yếu tố	Ký hiệu	Hệ số Beta chuẩn hóa	Thứ tự ảnh hưởng	Sig.
1	Pháp lý	P	0,330	1	< 0,001
2	Vị trí	V	0,237	2	< 0,001
3	Kinh tế	K	0,223	3	< 0,001
4	Hạ tầng	H	0,218	4	< 0,001
5	Cá biệt thửa đất	C	0,141	5	0,032
6	Xã hội	X	0,136	6	0,025

Từ phương trình hồi quy chuẩn hóa cho thấy, cả sáu nhóm yếu tố đều có hệ số hồi quy mang dấu dương, phản ánh mối liên hệ thuận chiều với giá đất ở. Xét theo giá trị tuyệt đối của hệ số Beta chuẩn hóa, nhóm yếu tố pháp lý có mức độ ảnh hưởng tương đối lớn nhất ($\beta = 0,330$), tiếp đến là vị trí ($\beta = 0,237$), kinh tế ($\beta = 0,223$), hạ tầng ($\beta = 0,218$), yếu tố cá biệt của thửa đất ($\beta = 0,141$) và xã hội ($\beta = 0,136$). Kết quả phân tích cho thấy sự khác biệt về mức độ liên hệ giữa các nhóm yếu tố với giá đất ở khi xem xét đồng thời trong mô hình. Đồng thời, các hệ số VIF đều nhỏ hơn 2, cho thấy không có dấu hiệu đa cộng tuyến đáng kể giữa các biến độc lập. Phương trình hồi quy chuẩn hóa là cơ sở để so sánh mức độ ảnh hưởng tương đối của các nhóm yếu tố, qua đó minh họa việc ứng dụng mô hình hồi quy đa biến trong nghiên cứu giá đất ở tại phường Khương Đình, thành phố Hà Nội.

4. Kết luận

Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại phường Khương Đình, thành phố Hà Nội được thực hiện trên cơ sở khảo sát giá giao dịch tại ba tuyến đường Nguyễn Trãi, Khương Đình và Bùi Xương Trạch, kết hợp xây dựng mô hình phân tích định lượng với sáu nhóm yếu tố gồm vị trí, kinh tế, xã hội, pháp lý, hạ tầng và đặc điểm cá biệt của thửa đất.

Kết quả tổng hợp giá giao dịch cho thấy giá đất có sự phân hóa rõ rệt giữa các tuyến đường và vị trí nghiên cứu, đồng thời cao hơn đáng kể so với mức giá quy định trong bảng giá đất. Theo số liệu khảo sát 100 mẫu phiếu, kết quả kiểm định Cronbach's Alpha cho thấy sáu nhóm thang đo có hệ số từ 0,720 đến 0,820. Phân tích nhân tố khám phá xác định sáu thành phần với tổng phương sai giải thích đạt 77,23%. Kết quả hồi quy giả định cho thấy mô hình có R^2 hiệu chỉnh đạt 0,730; cả sáu nhóm yếu tố đều có hệ số dương và đạt ý nghĩa thống kê ở mức 5%. Xét theo hệ số hồi quy chuẩn hóa, nhóm yếu tố pháp lý có mức độ liên hệ lớn nhất, tiếp đến là vị trí, kinh tế, hạ tầng, đặc điểm cá biệt của thửa đất và xã

hội. Các hệ số VIF đều nhỏ hơn 2, cho thấy không có dấu hiệu đa cộng tuyến đáng kể trong mô hình dữ liệu.

Xét về mức độ ảnh hưởng tương đối, kết quả hồi quy chuẩn hóa cho thấy nhóm yếu tố pháp lý có hệ số lớn nhất ($\beta = 0,330$), tiếp đến là vị trí ($\beta = 0,237$), kinh tế ($\beta = 0,223$), hạ tầng ($\beta = 0,218$), đặc điểm cá biệt của thửa đất ($\beta = 0,141$) và xã hội ($\beta = 0,136$). Trong đó, nhóm pháp lý và vị trí thể hiện mối liên hệ nổi bật với giá đất ở trong dữ liệu thống kê. Điều này gợi mở vai trò của tình trạng pháp lý thửa đất, thông tin quy hoạch, lợi thế vị trí và khả năng tiếp cận giao thông trong việc hình thành giá trị đất đai. Các yếu tố kinh tế và hạ tầng có mức độ liên hệ tương đối gần nhau, phản ánh khả năng tác động đồng thời của điều kiện thị trường và chất lượng cơ sở hạ tầng đến giá đất. Mặc dù có hệ số chuẩn hóa thấp hơn, nhóm yếu tố cá biệt của thửa đất và xã hội vẫn cho thấy mối liên hệ có ý nghĩa thống kê trong kịch bản giả định. Như vậy, sự hình thành giá đất ở cần được xem xét trên cơ sở tổng hợp nhiều nhóm yếu tố thay vì chỉ tập trung vào đặc điểm vị trí của thửa đất.

Từ kết quả nghiên cứu, có thể đề xuất một số định hướng nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản lý và định giá đất ở tại địa phương, trong đó chú trọng hoàn thiện thông tin pháp lý và quy hoạch sử dụng đất; cập nhật dữ liệu giá đất theo vị trí, tuyến đường và đặc điểm thửa đất; tăng cường tính minh bạch của thông tin thị trường và từng bước hoàn thiện cơ sở dữ liệu phục vụ định giá đất. Bên cạnh đó, cần xem xét đồng thời các điều kiện kinh tế, xã hội và hạ tầng trong quá trình phân tích sự hình thành giá đất ở.

Cam kết của các tác giả

Tất cả các tác giả có tên trong bài báo cam kết sự đồng thuận và không có xung đột lợi ích trong công bố khoa học tại bài báo này.

Tài liệu tham khảo

- [1] Bùi Thị Cẩm Ngọc, “Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản tại phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội trong bối cảnh sáp nhập chính quyền hai cấp”, Tạp chí Trắc địa – Bản đồ, 2026, <https://doi.org/10.5281/zenodo.21053850>
- [2] Dirgasova, “Factors affecting the price of agricultural land in Slovakia”, *Journal of Central European Agriculture*, 2017. <https://doi.org/10.5513/jcea.v18i2.5354>
- [3] Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân, Phạm Anh Tuấn, Trịnh Thị Mai, “Nghiên cứu 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*, 2020.
- [4] Paul B. Downing, “Factors Affecting Commercial Land Values: An Empirical Study of Milwaukee, Wisconsin”, *Land Economics*, 1973. <https://doi.org/10.2307/3145328>
- [5] Nasr Kheir, Boris A. Portnov, “Economic, demographic and environmental factors affecting urban land prices in the Arab sector in Israel”, *Land Use Policy*, 2016.
- [6] Huang, Z., & Du, J. (2021). “How does high-speed rail affect land value? Evidence from China”. *Land Use Policy*.
- [7] Lê Phương Thuý, “Nghiên cứu định giá đất ở tại đô thị theo cách tiếp cận vị thế - chất lượng. Áp dụng thử nghiệm tại khu vực quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội”, *Luận án Tiến sĩ, Trường Đại học Khoa học Tự nhiên - Đại học Quốc gia Hà Nội*, 2021.
- [8] Phạm Sỹ Liêm, Phạm Thanh Lan, “Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở và mô hình xác định vùng giá đất tại thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội”, *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*, 2021.
- [9] J. Thomas Black & James E. Hoben. “Land Price Inflation and Affordable Housing”, *Urban Land*, 1985, <https://doi.org/10.2747/0272-3638.6.1.27>

- [10] Russell G. Congalton, Kass Green, “*Assessing the Accuracy of Remotely Sensed Data: Principles and Practices*”, 2nd ed. Boca Raton, FL, USA: CRC Press, 2009.
https://doi.org/10.1111/j.1477-9730.2010.00574_2.x
- [11] Nguyễn Mạnh Hùng, Trần Văn Trọng, Lý Hưng Thành, Bùi Hữu Phê, “Phương pháp định giá BĐS, ứng dụng lý thuyết vị thế - chất lượng”, *Khoa Quản lý đất đai và BĐS, Trường Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh*, 2009.
- [12] Nguyễn Thị Kim Thanh, “Vai trò của ngân hàng với sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản”, *Tạp chí Ngân hàng*, 2017.
- [13] Phạm Anh Tuấn và cộng sự, “Thực nghiệm xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất ở đô thị trên cơ sở ứng dụng kỹ thuật CAMA tại phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang”, *Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*, 2016.
- [14] Phạm Sỹ Liêm, “Nghiên cứu xây dựng vùng giá trị đất đai khu vực phía đông thành phố Hà Nội”, *Luận án Tiến sĩ, Học viện Nông nghiệp Việt Nam*, 2018.

Article © 2026 by Magazine of Geodesy - Cartography is licensed under CC BY 4.0

