PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở ĐÔ THỊ THỨ CẤP TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lê Tuấn Định[1*], Phan Đình Binh[2], Vũ Thị Thanh Thủy[2]

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường quyền sử dụng đất (QSDĐ) ở đô thị thứ cấp thông qua cung, cầu trên địa bàn thành phố Hà Nội. Nghiên cứu thực hiện điều tra, xác định các nhóm yếu tố ảnh hưởng thông qua xin ý kiến chuyên gia; điều tra 300 hộ gia đình, cá nhân trên các tuyến đường, sau đó kiểm định độ tin cậy, phân tích nhân tố khám phá (EFA) và chạy mô hình hồi quy tuyến tính. Kết quả nghiên cứu đã xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp trên địa bàn thành phố Hà Nội: biến Kinh tế - hạ tầng (KH) có ảnh hưởng lớn nhất với tỷ lệ 33,92%, biến Chính sách Nhà nước ảnh hưởng (CS) 26,45%; biến Đầu vào (DV) với tỷ lệ 23,07%; biến Kỳ vọng và cung hàng hóa quyền sử dụng đất trên thị trường (KV) với tỷ lệ 16,56%; và xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp: biến Tâm lý, thị hiếu (TL) có ảnh hưởng lớn nhất với tỷ lệ đóng góp 31,02%, tiếp theo là biến Chính sách Nhà nước (NN) với tỷ lệ 26,22%; biến Dân số, lao động, việc làm (DS) với tỷ lệ 23,10% và thấp nhất là biến Thị trường kinh tế (TT) với tỷ lệ đóng góp 19,66%. Các nhà quản lý có thể đưa ra các biện pháp tác động đến kinh tế hạ tầng thông qua quyết định khu vực đầu tư xây dựng hạ tầng để đảm bảo điều kiện phát triển kinh tế, từ đó thu hút người lao động đến làm việc và sinh sống, kích thích và cân bằng cung cầu. Về cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp, nhà quản lý tác động đến tâm lý, thị hiếu thông qua công tác kiểm soát chặt chẽ, xử lý nghiêm những đối tượng đầu cơ trục lợi; ngoài ra, cần công khai thông tin về quy hoạch, tình trạng thửa đất, giá đất để người dân nắm được thông tin chính xác trước khi đầu tư.

Từ khoá: *Ảnh hưởng, đất ở đô thị, thị trường, kinh tế hạ tầng, tâm lý thị hiếu.*

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong thị trường bất động sản, thị trường đất đai giữ vai trò rất quan trọng. Đất vừa là một bộ phận cấu thành bất động sản, vừa là một hàng hóa độc lập. Dù ở vị thế nào, thị trường đất đai cũng là bộ phận có tầm quan trọng quyết định của thị trường bất động sản (Trần Thị Minh Châu, 2010).

Vì an cư mới lập nghiệp nên nhu cầu về đất ở luôn cao hơn so với các nhu cầu về các loại đất khác. Nhu cầu trao đổi về đất ở đã hình thành nên thị trường. Tuy nhiên, đất ở lại không thể trở thành hàng hóa do đất đai thuộc sở hữu của toàn dân với đại diện là Nhà nước (dẫn theo Điều 4 Luật Đất đai 2013), do đó đối tượng tham gia vào thị trường là hàng hóa quyền sử dụng đất ở. Thị trường quyền sử dụng đất (TTQSDĐ) nói chung theo nguồn gốc phân thành 2 cấp: Thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp và thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp (là thị trường người được cấp quyền sử dụng đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác) (Nguyễn Đình Bồng, 2010).

Hà Nội là Thủ đô, trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa của đất nước; là một trong hai đô thị loại đặc biệt của cả nước với mức độ đô thị hóa cao. Hà Nội là một trong những thành phố sớm hình thành và phát triển TTQSDĐ ở đô thị thứ cấp. Giá trị của đất ở tại Hà Nội cao nhất cả nước. Sự phát triển của TTQSDĐ ở đô thị thứ cấp luôn song hành và góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản (TTBĐS) tại Hà Nội nói riêng cũng như TTBĐS cả nước nói chung. Trong thời gian qua, công tác quản lý TTQSDĐ ở đô thị thứ cấp trên địa bàn thành phố Hà Nội đạt được nhiều kết quả quan trọng góp phần phát triển kinh tế xã hội của Thủ đô trong quá trình đẩy mạnh công nghiệp hóa - hiện đại hóa. Tuy nhiên trong quá trình hình thành, phát triển cũng còn những hạn chế, bất cập nhất định cần khắc phục đã đặt ra sự cần thiết cần phải có nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến TTQSDĐ ở đô thị thứ cấp tại Hà Nội. Qua đó nhằm đề xuất giải pháp tăng cường quản lý TTQSDĐ ở đô thị trên địa bàn thành phố Hà

[1] Nghiên cứu sinh, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên
[2] Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên
[*]Email: dinhvpdkhn@gmail.com

Nội đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của Thủ đô theo cơ chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Nguồn số liệu

2.1.1. Nguồn số liệu thứ cấp

Thu thập các tài liệu về các yếu tố ảnh hưởng đến TTQSDĐ từ các tài liệu về các yếu tố ảnh hưởng đến cung cầu và các công trình nghiên cứu về TTBĐS trên thế giới và TTQSDĐ tại Việt Nam.

2.1.2. Nguồn số liệu sơ cấp

Điều tra, xác định nhóm các yếu tố ảnh hưởng đến cung – cầu: Nghiên cứu thực hiện xây dựng phiếu điều tra, xin ý kiến 10 chuyên gia là những người làm việc trong lĩnh vực bất động sản và giảng dạy tại trường đại học về lĩnh vực bất động sản, tổng hợp và tiến hành điều tra thử trên 30 người dân ngẫu nhiên, sau đó hoàn thiện bộ phiếu để điều tra chính thức.

Chọn mẫu điều tra, phỏng vấn: Kích thước của mẫu áp dụng trong nghiên cứu được dựa theo yêu cầu của phân tích nhân tố khám phá EFA (Exploratory Factor Analysis) và hồi quy đa biến, cụ thể: Theo Hair *et al.* (1998), kích cỡ mẫu tối thiểu cho phân tích nhân tố khám phá là gấp 5 lần tổng số biến quan sát: n=5*23=115 (23 là số biến độc lập trong mỗi mô hình). Đối với phân tích hồi quy đa biến thì cỡ mẫu tối thiểu cần đạt được tính theo công thức là n=50 + 8*5=90 (5 là số nhóm yếu tố ảnh hưởng đến cung/cầu QSDĐ ở thứ cấp) (Tabachnick và Fidell, 1996). Căn cứ vào thực trạng phát triển TTQSDĐ ở trên địa bàn thành phố Hà Nội, để đảm bảo độ tin cậy cao, đã lựa chọn điều tra 300 hộ gia đình, cá nhân trên các tuyến đường tại các khu vực điều tra.

2.2. Phân tích và xử lý số liệu

** Kiểm định thang đo:* Độ tin cậy của thang đo được kiểm định thông qua hệ số Cronbach's alpha và hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item - Total Correlation). Số liệu đảm bảo độ tin cậy khi hệ số Cronbach's Alpha nằm trong khoảng [0,6 - 0,95] (Hair *et al.,* 1998), hệ số tương quan biến tổng > 0,3 (Hair *et al.,* 1998; Nunnally & Bernstein, 1994).

** 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 (Igbaria *et al.,* 1995) hoặc khoảng cách giữa 2 trọng số tải (Factor Loading) cùng 1 biến ở 2 nhân tố khác nhau lớn hơn 0,3. Theo Hair *et al.* (1998), nếu chọn trọng số tải >0,3 thì cỡ mẫu phải ít nhất là 350, nếu cỡ mẫu khoảng 100 thì nên chọn trọng số tải >0,55 và nếu cỡ mẫu khoảng 50 thì trọng số tải phải >0,75. Đối với nghiên cứu này trọng số tải được chọn là >0,5 vì số mẫu điều tra tối thiểu là 300 mẫu. Ngoài ra, thang đo chỉ được chấp nhận khi tổng phương sai giải thích (Total Variance Explained) > 50%; hệ số Bartlett's với mức ý nghĩa sig < 0,05 để đảm bảo các yếu tố có mối tương quan với nhau; hệ số Eigenvalue có giá trị ≥ 1 để đảm bảo các nhóm nhân tố có sự khác biệt.

** Phân tích hồi quy đa biến*

Mô hình hồi quy đa biến được sử dụng để phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến cung quyền sử dụng đất ở đô thị thứ cấp và cầu quyền sử dụng đất ở đô thị thứ cấp có dạng: $Y_i = \beta_0 + \beta_1X_1 + \beta_2X_2 + \beta_3X_3 + ... + \beta_nX_n$. Trong đó: Y_i: Là biến phụ thuộc thể hiện cung, cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp; βo là hằng số; X_1; X_2; .... X_n: Là các biến độc lập thể hiện các yếu tố ảnh hưởng đến cung, cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp; β_1, β_2, ... β_n: Là các hệ số hồi quy thể hiện mức độ tác động của các yếu tố X_1, X_2, ... X_n lên biến phụ thuộc Y_i.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Xác định nhóm yếu tố ảnh hưởng

Bảng 1. Các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường quyền sử dụng đất ở đô thị thứ cấp

STT	Yếu tố ảnh hưởng	
I	**Nhóm yếu tố ảnh hưởng đến cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp**	
1.1	Đầu vào	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chuyển nhượng QSDĐ
		Tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp
		Thuế, phí, lệ phí về việc chuyển nhượng
		Chi phí xây dựng nhà ở, công trình trên đất
		Giá đất và giá trị BĐS trên thị trường
		Năng lực của tổ chức cung bất động sản

STT	Yếu tố ảnh hưởng	
1.2	Chính sách Nhà nước	Chính sách ưu đãi khi xây dựng nhà ở xã hội
		Chính sách miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp
		Chính sách tín dụng về bất động sản
		Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
		Quỹ đất đai của Nhà nước
		Chính sách đất đai của Nhà nước
1.3	Kỳ vọng và cung hàng hóa QSDĐ trên thị trường	Kỳ vọng tăng giá nhanh trong ngắn hạn
		Kỳ vọng tăng giá trong dài hạn
		Số lượng người chuyển nhượng trên thị trường
		Lượng hàng hóa quyền sử dụng đất tồn trên thị trường
1.4	Kinh tế - hạ tầng	Tốc độ tăng trưởng GDP
		Tốc độ đô thị hóa trong khu vực
		Phát triển cơ sở hạ tầng
II	**Nhóm yếu tố ảnh hưởng đến cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp**	
2.1	Dân số, lao động, việc làm	Thu nhập của người dân
		Sự gia tăng dân số
		Thay đổi việc làm của người lao động
2.2	Chính sách Nhà nước	Lãi suất vay ngân hàng
		Thuế, phí, lệ phí về việc nhận chuyển nhượng
		Giá đất quy định
		Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
		Chính sách cho người nước ngoài được phép mua nhà
		Cung tiền của Nhà nước
2.3	Tâm lý, thị hiếu	Thấy nhiều người mua nên mua theo
		Thấy có khả năng sinh lợi trong tương lai
		Khả năng chuyển nhượng tiếp
		Tin đồn
2.4	Thị trường Kinh tế	Thị trường vàng
		Thị trường tài chính
		Thị trường lương thực, thực phẩm
		Giá đất trên thị trường
		Tăng trưởng kinh tế

Kết quả nghiên cứu cho thấy, cung - cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp chịu tác động bởi nhiều yếu tố. Sự tác động của các yếu tố này là không giống nhau về quy mô và mức độ, mỗi yếu tố tác động theo một khía cạnh khác nhau. Cung QSDĐ ở đô thị chịu tác động của 4 nhóm đầu vào, chính sách Nhà nước, kỳ vọng và cung hàng hóa quyền sử dụng đất trên thị trường và kinh tế - hạ tầng. Cầu QSDĐ ở đô thị chịu tác động của 4 nhóm yếu tố gồm dân số, lao động, việc làm; chính sách Nhà nước; tâm lý thị hiếu; thị trường - kinh tế (Bảng 1).

3.2. Kiểm định độ tin cậy của thang đo

Kết quả kiểm định thang đo thể hiện qua bảng 2. Theo kết quả phân tích Cronbach's Alpha có 3 biến tự loại ra mô hình cung thứ cấp là DV2=0,177, DV6=0,038 và CS5=0,185 và 5 biến loại ra mô hình cầu thứ cấp là NN5=0,202; NN6=0,083, TL4=0,076, TT3=0,232 và TT6=0,175 (hệ số tương quan nhỏ hơn 0,3). Các biến còn lại có hệ số tương quan biến tổng đều >0,3 được coi đạt tiêu chuẩn.

Bảng 2. Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo qua đánh giá Cronbach's Alpha

STT	Các yếu tố	Ký hiệu	Tương quan biến tổng	Cronbach's Alpha nếu loại biến
I	Nhóm yếu tố ảnh hưởng đến cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp			
1	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chuyển nhượng QSDĐ	DV1	0,537	0,575
2	Tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	DV2	0,177	0,551
3	Thuế, phí, lệ phí về việc chuyển nhượng	DV3	0,474	0,617
4	Chi phí xây dựng nhà ở, công trình trên đất	DV4	0,477	0,623
5	Giá đất và giá trị BĐS trên thị trường	DV5	0,410	0,658
6	Năng lực của tổ chức cung bất động sản	DV6	0,038	0,624
7	Chính sách ưu đãi khi xây dựng nhà ở xã hội	CS1	0,663	0,648
8	Chính sách miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	CS2	0,606	0,676
9	Chính sách tín dụng về bất động sản	CS3	0,354	0,759
10	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	CS4	0,428	0,739
11	Quỹ đất đai của Nhà nước	CS5	0,185	0,752
12	Chính sách đất đai của Nhà nước	CS6	0,545	0,698
13	Kỳ vọng tăng giá nhanh trong ngắn hạn	KV1	0,643	0,587
14	Kỳ vọng tăng giá trong dài hạn	KV2	0,532	0,652
15	Số lượng người chuyển nhượng trên thị trường	KV3	0,484	0,680
16	Lượng hàng hóa quyền sử dụng đất tồn trên thị trường	KV4	0,406	0,724
17	Tốc độ tăng trưởng GDP	KH1	0,540	0,656
18	Tốc độ đô thị hóa trong khu vực	KH2	0,531	0,665
19	Phát triển cơ sở hạ tầng	KH3	0,584	0,605
20	Đầu vào	AHS1	0,427	0,615
21	Chính sách Nhà nước	AHS2	0,448	0,601
22	Kỳ vọng và cung hàng hóa QSDĐ trên thị trường	AHS3	0,485	0,577
23	Kinh tế - hạ tầng	AHS4	0,443	0,609
II	Nhóm yếu tố ảnh hưởng đến cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp			
1	Thu nhập của người dân	DS1	0,557	0,693
2	Sự gia tăng dân số	DS2	0,587	0,659
3	Thay đổi việc làm của người lao động	DS3	0,597	0,651
4	Lãi suất vay ngân hàng	NN1	0,655	0,625
5	Thuế, phí, lệ phí về việc nhận chuyển nhượng	NN2	0,580	0,670
6	Giá đất quy định	NN3	0,531	0,699
7	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	NN4	0,417	0,754
8	Chính sách cho người nước ngoài được phép mua nhà	NN5	0,202	0,661
9	Cung tiền của nhà nước	NN6	0,083	0,699
10	Thấy nhiều người mua nên mua theo	TL1	0,682	0,677
11	Thấy có khả năng sinh lợi trong tương lai	TL2	0,657	0,708
12	Khả năng chuyển nhượng tiếp	TL3	0,590	0,775
13	Tin đồn	TL4	0,076	0,797
14	Thị trường vàng	TT1	0,599	0,585
15	Thị trường tài chính	TT2	0,601	0,577
16	Thị trường lương thực, thực phẩm	TT3	0,232	0,653
17	Giá đất trên thị trường	TT4	0,463	0,667

18	Tăng trưởng kinh tế	TT5	0,337	0,736
19	Phát triển của cơ sở hạ tầng	TT6	0,175	0,674
20	Dân số, lao động, việc làm	AHD1	0,480	0,655
21	Chính sách Nhà nước	AHD2	0,487	0,651
22	Tâm lý, thị hiếu	AHD3	0,570	0,596
23	Thị trường kinh tế	AHD4	0,447	0,674

(Nguồn: Kết quả phân tích)

Kết quả tổng hợp thang đo các yếu tố ảnh hưởng đến cung - cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp sau phân tích Cronbach's Alpha thể hiện tại bảng 3.

Bảng 3. Thang đo các yếu tố ảnh hưởng đến cung – cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp sau phân tích Cronbach' Alpha

STT	Thang đo	Biến thỏa mãn độ tin cậy Cronbach's Alpha		Biến bị loại	
		Số lượng	Tên biến	Số lượng	Tên biến
1	Nhóm đầu vào	6	DV1; DV2; DV3; DV4; DV5; DV6	2	DV2; DV6
2	Nhóm chính sách Nhà nước (cung)	6	CS1; CS2; CS3; CS4; CS5; CS6	1	CS5
3	Nhóm kỳ vọng và cung hàng hóa quyền sử dụng đất trên thị trường	4	KV1; KV2; KV3; KV4	0	
4	Nhóm yếu tố kinh tế - hạ tầng	3	KH1; KH2; KH3	0	
5	Nhóm dân số, lao động, việc làm	3	DS1; DS2; DS3	0	
6	Nhóm chính sách Nhà nước (cầu)	6	NN1; NN2; NN3; NN4; NN5; NN6	2	NN5; NN6
7	Nhóm tâm lý, thị hiếu	4	TL1; TL2; TL3; TL4	1	TL4
8	Nhóm thị trường kinh tế	6	TT1; TT2; TT3; TT4; TT5; TT6	2	TT3; TT6
9	Ảnh hưởng đến thị trường QSDĐ đất ở đô thị thứ cấp	8	AHS1; AHS2; AHS3; AHS4; AHD1; AHD2 ; AHD3; AHD4	0	

(Nguồn: Kết quả phân tích)

3.3. Kiểm định nhân tố khám phá EFA

Sau khi kiểm định Cronbach' Alpha, các thang đo đạt độ tin cậy được đưa vào phân tích nhân tố khám phá EFA. Trong bảng 4, kết quả kiểm định tính thích hợp của phân tích nhân tố cho thấy hệ số KMO (Kaiser - Meyer - Olkin) của cung và cầu lần lượt là 0,859 và 0,803, thỏa mãn điều kiện 0,5 < KMO < 1. Như vậy phân tích nhân tố khám phá là phù hợp cho dữ liệu thực tế. Kiểm định Bartlett'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 4. Kiểm định của KMO và Bartlett's

1	Đo lường mẫu đầy đủ theo KMO đối với cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp		0,859
	Kiểm định Bartlett's tổng thể	Chi bình phương	1338,172
		Bậc tự do (df)	120
		Mức ý nghĩa (Sig.)	0,000
2	Đo lường mẫu đầy đủ theo KMO đối với cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp		0,803
	Kiểm định Bartlett's tổng thể	Chi bình phương	1233,847
		Bậc tự do (df)	91
		Mức ý nghĩa (Sig.)	0,000

(Nguồn: Kết quả phân tích)

Kết quả đánh giá mức độ giải thích của các biến quan sát trong mô hình với nhân tố kết quả cho thấy tổng phương sai trích >50%; của biến yếu tố cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp là 56,156% thể hiện 56,156% thay đổi của các nhân tố được giải thích bởi 16 biến quan sát là thành phần của 4 nhóm yếu tố độc lập được trích ra; của biến yếu tố cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp là 62,063%, có nghĩa 62,063% thay đổi của các nhân tố được giải thích bởi 14 biến quan sát là thành phần của 4 nhóm yếu tố độc lập được trích ra.

Theo bảng 5, từ ma trận nhân tố xoay, kết quả cho biết có 16 biến đặc trưng đều có hệ số tải hơn 0,5, nên được chọn và được xếp thành 4 nhóm không theo thứ tự ban đầu là 4 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Bảng 5. Trọng số tải của ma trận xoay các yếu tố ảnh hưởng đến cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp

TT	Biến	Thành phần			
		1	2	3	4
1	CS1	0,770			
2	CS2	0,738			
3	CS4	0,618			
4	CS6	0,602			
5	CS3	0,549			
6	KV1		0,804		
7	KV2		0,716		
8	KV3		0,651		
9	KV4		0,534		
10	DV4			0,752	
11	DV3			0,714	
12	DV1			0,645	
13	DV5			0,542	
14	KH3				0,765
15	KH2				0,754
16	KH1				0,750

(Nguồn: Kết quả phân tích)

Tương tự, theo bảng 6, từ ma trận nhân tố xoay, kết quả cho biết 14 biến đặc trưng đều có hệ số tải hơn 0,5, nên được chọn và được xếp thành 04 nhóm không theo thứ tự ban đầu là 4 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Bảng 6. Trọng số tải của ma trận xoay các yếu tố ảnh hưởng đến cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp

TT	Biến	Thành phần			
		1	2	3	4
1	NN1	0,847			
2	NN2	0,761			
3	NN3	0,714			
4	NN4	0,608			
5	TT1		0,804		
6	TT2		0,785		
7	TT4		0,713		
8	TT5		0,536		
9	TL1			0,839	
10	TL3			0,784	
11	TL2			0,781	
12	DS3				0,817
13	DS2				0,802
14	DS1				0,729

(Nguồn: Kết quả phân tích)

Sau khi phân tích, kiểm định chất lượng thang đo và kiểm định của mô hình EFA nhận diện có 4 nhóm yếu tố đại diện cho 16 biến đo lường các yếu tố ảnh hưởng đến cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp tại Hà Nội. Ngoài ra, 1 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp gồm 4 biến đặc trưng AHS1, AHS2, AHS3, AHS4. Phân tích nhân tố khám phá EFA đã cho ra mô hình mới gồm 16 biến đặc trưng cho 4 nhóm đại diện và được tổng hợp kết quả cùng với 1 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến cung QSDĐ đất ở đô thị.

4 nhóm yếu tố đại diện cho 14 biến đo lường các yếu tố ảnh hưởng đến cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp và 1 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp gồm 4 biến đặc trưng AHD1, AHD2, AHD3, AHD4. Phân tích nhân tố khám phá EFA đã cho ra mô hình mới gồm 14 biến đặc trưng cho 4 nhóm đại diện và được tổng hợp kết quả cùng với 1 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến cầu QSDĐ đất ở đô thị.

Bảng 7. Mô hình điều chỉnh qua kiểm định Cronbach's Alpha và EFA

Mã nhóm yếu tố	Số biến đặc trưng	Tên nhóm yếu tố	Hệ số Cronbach's Alpha sau hiệu chỉnh
DV	VT1, VT2, VT3, VT4, VT5	Đầu vào	0,685
CS	CS1, CS2, CS3, CS4, CS6	Chính sách Nhà nước	0,752
KV	KV1, KV2, KV3, KV4	Kỳ vọng và cung hàng hóa QSDĐ trên thị trường	0,724
KH	KH1, KH2, KH3	Kinh tế - hạ tầng	0,729
Y cung	AHS1, AHS2, AHS3, AHS4	Mức độ ảnh hưởng đến cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp	0,667
DS	DS1, DS2, DS3	Dân số, lao động, việc làm	0,751
NN	NN1, NN2, NN3, NN4	Chính sách Nhà nước	0,749
TL	TL1, TL2, TL3	Tâm lý, thị hiếu	0,797
TT	TT1, TT2, TT4, TT5	Thị trường kinh tế	0,710
Y cầu	AHD1, AHD2, AHD3, AHD4	Mức độ ảnh hưởng đến cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp	0,709

(Nguồn: Kết quả phân tích)

3.4. Đánh giá mức độ ảnh hưởng các yếu tố bằng mô hình hồi quy

Kết quả phân tích hồi quy đa biến tại bảng 8 cho thấy, hệ số Sig. =0,00 nhỏ hơn mức ý nghĩa α = 1% do vậy mô hình hồi quy có ý nghĩa, các biến độc lập có ảnh hưởng đến biến phụ thuộc Y. Hệ số Durbin Watson (d) nằm trong khoảng 1 đến 3 chứng tỏ mô hình không có hiện tượng tự tương quan. Hệ số phóng đại phương sai (Variance Inflation Factor - VIF) của tất cả các biến đưa vào mô hình đều nhỏ hơn 2 nên mô hình nghiên cứu không có hiện tượng đa cộng tuyến. Ngoài ra, sig kiểm định t hệ số hồi quy của các biến độc lập đều nhỏ hơn 0,05, do đó các biến độc lập này đều có ý nghĩa giải thích cho biến phụ thuộc và không biến nào bị loại khỏi mô hình.

Có thể tạm xác định mô hình hồi quy mẫu trước kiểm định:

- Đối với cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp có dạng Y cung= 0,287*DV + 0,329*CS + 0,206*KV + 0,422*KH, các biến đều có hệ số lớn hơn 0 cho biết các biến có quan hệ cùng chiều với biến phụ thuộc Y cung. Biến DV có hệ số 0,287 cho biết khi yếu tố đầu vào thay đổi tăng hoặc giảm đi 1 đơn vị thì lượng cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp sẽ tăng hoặc giảm 0,287 đơn vị. Biến CS có hệ số 0,329 cho biết khi yếu tố chính sách Nhà nước thay đổi tăng hoặc giảm đi 1 đơn vị thì lượng cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp sẽ tăng hoặc giảm 0,329 đơn vị. Biến KV có hệ số 0,206 cho biết khi yếu tố kỳ vọng và cung hàng hóa quyền sử dụng đất trên thị trường thay đổi tăng hoặc giảm 1 đơn vị thì lượng cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp sẽ tăng hoặc giảm 0,206 đơn vị. Biến KH có hệ số 0,422 cho biết khi yếu tố kinh tế hạ tầng tăng hoặc giảm 1 đơn vị thì lượng cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp sẽ tăng hoặc giảm 0,422 đơn vị.

- Đối với cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp có dạng Ycầu = 0,303*DS + 0,344*NN + 0,407*TL + 0,258*TT.

Các biến này có hệ số lớn hơn 0 cho biết các biến có quan hệ cùng chiều với biến phụ thuộc Y cầu. Biến DS có hệ số 0,303 cho biết khi yếu tố dân số, lao động, việc làm tăng hoặc giảm đi 1 đơn vị thì lượng cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp sẽ tăng hoặc giảm 0,303 đơn vị. Biến NN có hệ số 0,344 cho biết khi yếu tố chính sách Nhà nước tăng hoặc giảm 1 đơn vị thì lượng cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp sẽ tăng hoặc giảm 0,344 đơn vị. Biến TL có hệ số 0,407 cho biết khi yếu tố tâm lý, thị hiếu tăng hoặc giảm 1 đơn vị thì lượng cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp sẽ tăng hoặc giảm 0,407 đơn vị. Biến TT có hệ số 0,258 cho biết khi yếu tố thị trường kinh tế tăng hoặc giảm 1 đơn vị thì lượng cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp sẽ tăng hoặc giảm 0,258 đơn vị.

Bảng 8. Kết quả hệ số hồi quy các hệ số

Mô hình		Hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa		Hệ số hồi quy chuẩn hóa	Kiểm định t	Mức ý nghĩa (Sig.)	Thống kê đa cộng tuyến	
		Hệ số B	Sai số	Beta			Chấp nhận	Độ phóng đại phương sai VIF
1	Hằng số	0,143	0,083		1,732	0,084		
	DV	0,241	0,021	0,287	11,655	0,000	0,700	1,428
	CS	0,258	0,020	0,329	13,204	0,000	0,684	1,461
	KV	0,170	0,021	0,206	8,053	0,000	0,652	1,535
	HT	0,268	0,015	0,422	18,055	0,000	0,778	1,285
2	Hằng số	-0,073	0,101		-0,725	0,469		
	DS	0,236	0,020	0,303	11,805	0,000	0,783	1,277
	CS	0,249	0,018	0,344	13,812	0,000	0,832	1,202
	TL	0,276	0,018	0,407	15,290	0,000	0,730	1,371
	TT	0,212	0,020	0,258	10,461	0,000	0,849	1,178

(Nguồn: Kết quả phân tích)

Theo kết quả kiểm định hồi quy các yếu tố ảnh hưởng đến cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp tại bảng 9, tất cả các giá trị mức ý nghĩa (hai phía) là mối tương quan giữa phần dư chuẩn hóa (Phan_du) với các biến độc lập đều lớn hơn 0,05, do đó phương sai phần dư là đồng nhất, giả định phương sai không đổi không bị vi phạm.

Bảng 9. Phân tích tương quan và sử dụng kiểm định phương sai cho cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp

		Phan_du	DV	CS	KV	HT
Phan_du	Hệ số tương quan	1,000	-0,056	-0,052	-0,058	-0,052
	Mức ý nghĩa (hai phía)	**.**	**0,333**	**0,368**	**0,315**	**0,368**
	Cỡ mẫu	300	300	300	300	300
DV	Hệ số tương quan	-0,056	1,000	0,308	0,395**	0,308
	Mức ý nghĩa (hai phía)	0,333	.	0,000	0,000	0,000
	Cỡ mẫu	300	300	300	300	300
CS	Hệ số tương quan	-0,040	0,383**	0,352	0,397**	0,352
	Mức ý nghĩa (hai phía)	0,494	0,000	0,000	0,000	0,000
	Cỡ mẫu	300	300	300	300	300
KV	Hệ số tương quan	-0,058	0,395**	0,380	1,000	0,380
	Mức ý nghĩa (hai phía)	0,315	0,000	0,000	.0	0,000
	Cỡ mẫu	300	300	300	300	300
HT	Hệ số tương quan	-0,052	0,308**	1,000	0,380**	1,000
	Mức ý nghĩa (hai phía)	0,368	0,000	.	0,000	.
	Cỡ mẫu	300	300	300	300	300

(Nguồn: Kết quả phân tích)

Tương tự, kết quả kiểm định hồi quy các yếu tố ảnh hưởng đến cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp tại bảng 10, tất cả các giá trị mức ý nghĩa (hai phía) là mối tương quan giữa phần dư chuẩn hóa (Phan_du) với các biến độc lập đều lớn hơn 0,05, phương sai phần dư là đồng nhất, giả định phương sai không đổi không bị vi phạm.

Bảng 10. Phân tích tương quan và sử dụng kiểm định phương sai cho cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp

		Phan_du	DS	CS	TL	TT
Phan_du	Hệ số tương quan	1,000	0,080	-0,081	-0,059	-0,081
	Mức ý nghĩa (hai phía)	**.**	**0,169**	**0,162**	**0,306**	**0,162**
	Cỡ mẫu	300	300	300	300	300
DS	Hệ số tương quan	0,080	1,000	0,153	0,388**	0,153
	Mức ý nghĩa (hai phía)	0,169	.	0,008	0,000	0,008
	Cỡ mẫu	300	300	300	300	300
CS	Hệ số tương quan	-0,033	0,260**	0,290	0,310**	0,290
	Mức ý nghĩa (hai phía)	0,564	0,000	0,000	0,000	0,000
	Cỡ mẫu	300	300	300	300	300
TL	Hệ số tương quan	-0,059	0,388**	0,275	1,000	0,275
	Mức ý nghĩa (hai phía)	0,306	0,000	0,000	.	0,000
	Cỡ mẫu	300	300	300	300	300
TT	Hệ số tương quan	-0,081	0,153**	1,000	0,275**	1,000
	Mức ý nghĩa (hai phía)	0,162	0,008	.	0,000	.
	Cỡ mẫu	300	300	300	300	300

(Nguồn: Kết quả phân tích)

Từ kết quả kiểm định cho thấy có tính dừng nơi đây, cho biết mô hình ổn định, dữ liệu hợp lý và các tính chất cũng như tầm quan trọng của các biến độc lập trong mô hình đều có ảnh hưởng đến biến phụ thuộc (cung, cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp) với độ tin cậy 95%. Qua các kiểm định của mô hình hồi quy, các biến có ý nghĩa thống kê bao gồm: DV, CS, KV, KH có khả năng lý giải cho sự ảnh hưởng đến cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp và các biến DS, NN, TL, TT có khả năng lý giải cho sự ảnh hưởng đến cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp.

Căn cứ vào hệ số hồi quy được chuẩn hóa, có thể chuyển đổi sang dạng phần trăm và được sắp xếp theo thứ tự ưu tiên từ cao tới thấp như bảng 11.

Bảng 11. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến cung và cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp

Nhóm yếu tố ảnh hưởng	Hệ số hồi quy chuẩn hóa Beta	Tỷ lệ ảnh hưởng	Thứ tự ảnh hưởng
I. Nhóm yếu tố ảnh hưởng đến cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp			
KH - Kinh tế hạ tầng	0,422	33,92	**1**
CS – Chính sách Nhà nước	0,329	26,45	**2**
DV – Đầu vào	0,287	23,07	**3**
KV – Kỳ vọng và cung hàng hóa QSDĐ trên thị trường	0,206	16,56	**4**
Tổng	**1,244**	**100,00**	
II. Nhóm yếu tố ảnh hưởng đến cầu QSDĐ ở đô thị thứ cấp			
TL - Tâm lý, thị hiếu	0,407	31,02	**1**
NN - Chính sách Nhà nước	0,344	26,22	**2**
DS - Dân số, lao động, việc làm	0,303	23,10	**3**
TT - Thị trường kinh tế	0,258	19,66	**4**
Tổng	**1,312**	**100,00**	

4. KẾT LUẬN

Yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến cung QSDĐ ở đô thị là kinh tế hạ tầng. Các nhà quản lý có thể đưa ra các biện pháp tác động đến cung QSDĐ ở đô thị thứ cấp thông qua quyết định khu vực đầu tư xây dựng hạ tầng để đảm bảo điều kiện phát triển kinh tế, từ

đó thu hút người lao động đến làm việc và sinh sống, kích thích và cân bằng cung cầu QSDĐ ở đô thị.

Yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến cầu QSDĐ ở đô thị là tâm lý, thị hiếu. Người dân thường thực hiện giao dịch về QSDĐ ở đô thị theo tâm lý đám đông vì thiếu hiểu biết và không có kinh nghiệm. Một nhóm đối tượng lợi dụng tâm lý này thực hiện đầu cơ, đẩy giá đất lên cao hơn giá trị của thị trường. Để hạn chế hiện tượng này, nhà quản lý cần có chính sách kiểm soát chặt chẽ, xử lý nghiêm những đối tượng "cò mồi" "đầu cơ" trục lợi. Ngoài ra, cần công khai thông tin về quy hoạch, tình trạng thửa đất, giá đất để người dân nắm được thông tin chính xác trước khi đầu tư.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Đình Bồng (2010). Quản lý đất đai với thị trường bất động sản và thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam. Tổng cục Quản lý Đất đai. Kỷ yếu Hội thảo khoa học 65 năm quản lý đất đai Việt Nam.

2. Trần Thị Minh Châu (2010). Thị trường quyền sử dụng đất và thị trường bất động sản ở nước ta trong giai đoạn hiện nay. Tổng cục Quản lý Đất đai. Kỷ yếu Hội thảo khoa học 65 năm quản lý đất đai Việt Nam.

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

3. Igbaria, M., Livari, J and Maragahh, H. (1995). Why do individuals use computer technology? A finnish case study. Information and Management, Vol. 29, pp 227-238.

4. Nunnally, J. C., & Bernstein, I. H. (1994). Psychometric theory (3rd ed.). New York: McGraw-Hill.

5. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2013). Luật Đất đai. Nxb. Bản đồ, Hà Nội.

6. Tabachnick, B. G., & Fidell, L. S. (1996). Using Multivariate Statistics (3rd ed.). New York: Harper Collins.

ANALYSIS OF FACTORS AFFECTING LAND USE RIGHTS MARKET IN SECOND URBAN CITY IN HA NOI CITY

Le Tuan Dinh[1], Phan Dinh Binh[2], Vu Thi Thanh Thuy[2]

[1]PhD. Student, Agriculture and Forestry University, Thai Nguyen University

[2]University of Agriculture and Forestry, Thai Nguyen University

Summary

The study aims to analyze the influence of factors on the market of land use rights in secondary urban areas through supply and demand in Hanoi city. Conduct research to identify groups of influencing factors by consulting with experts; survey 300 households and individuals, then test the reliability, analyse EFA and run linear regression model. Research results have determined the degree of influence of factors on the supply of land use rights in secondary urban areas: The economic - infrastructure variable (KH) has the largest influence with the rate of 33.92%, the State policies variable (CS) affects 26.45%; Input variable (DV) with the rate of 23.07% and Expectation and supply of goods and land use rights in the market variable (KV) at the rate of 16.56%; and determine the degree of influence of factors on demand for residential land use rights in secondary urban areas: the psychological and tastes variable (TL) has the biggest influence with the rate of 31.02%, followed by the State policies variable (NN) with the rate of 26.22%; demographic variable (DS) at 23.10% and the lowest is the economic market variable (TT) with the rate of 19.66%. Managers can take measures to affect the infrastructure economy through deciding the area to invest in infrastructure construction to ensure conditions for economic development, thereby attracting workers to work. and reside, stimulating and balancing supply and demand. Regarding the demand for land use rights in secondary urban areas, managers influence psychology and tastes through strictly controlling and handling those who speculate for profit; In addition, it is necessary to publicize information about planning, status of land plots, and land prices so that people can get accurate information before investing.

Keywords: *Influence, urban land, market, economic - infrastructure, psychology of taste.*

Người phản biện: GS.TS. Nguyễn Văn Song

Ngày nhận bài: 13/7/2021

Ngày thông qua phản biện: 13/8/2021

Ngày duyệt đăng: 20/8/2021