

NGHIÊN CỨU TÁC ĐỘNG QUY HOẠCH HAI BÊN SÔNG HỒNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG NHÀ CHUNG CƯ TẠI KHU VỰC PHƯỜNG BỒ ĐỀ VÀ THƯỢNG THANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phạm Thị Phin^{1,*}, Trịnh Thị Kiều Trang¹, Phạm Sỹ Liêm¹, Vũ Khắc Hùng¹

¹Bộ môn Quản lý đất đai và Bất động sản, Khoa Địa lý,

Trường Đại học Khoa học tự nhiên, Đại học Quốc gia Hà Nội

* Email: phamthiphin@hus.edu.vn

TÓM TẮT

Trong bối cảnh triển khai quy hoạch (QH) hai bên bờ sông Hồng, thị trường (TT) nhà chung cư tại phường Bồ Đề và phường Thượng Thanh, Thành phố Hà Nội đang xuất hiện nhiều biến động về giá bán, thanh khoản và cơ cấu cư dân. Nghiên cứu nhằm phân tích tác động của QH đến quyết định mua chung cư và diễn biến TT nhà ở, đồng thời làm rõ vai trò của kỳ vọng QH, hạ tầng đô thị và các yếu tố điều tiết TT trong bối cảnh đô thị hóa ven sông. Nghiên cứu sử dụng 189 phiếu khảo sát hợp lệ, gồm 139 người mua hoặc có nhu cầu mua căn hộ, 25 môi giới bất động sản và 25 đại diện Ban quản trị/Ban quản lý chung cư. Dữ liệu được phân tích bằng SPSS thông qua kiểm định độ tin cậy thang đo, phân tích nhân tố khám phá (EFA) và hồi quy tuyến tính bội; đồng thời kết hợp thống kê mô tả để đánh giá biến động giá, thanh khoản và cơ cấu sử dụng căn hộ. Kết quả nghiên cứu cho thấy, các yếu tố liên quan đến QH đô thị, kỳ vọng TT, rủi ro TT và hành vi đầu tư đều tác động thuận chiều đến quyết định mua chung cư, trong đó tác động của QH hai bên bờ sông Hồng là mạnh nhất ($\beta = 0,482$). Đồng thời, TT ghi nhận xu hướng gia tăng hoạt động đầu tư, tăng giá chuyển nhượng và biến động cơ cấu cư dân dưới tác động của kỳ vọng QH. Trên cơ sở đó, nghiên cứu đề xuất tăng cường minh bạch thông tin QH, kiểm soát hoạt động môi giới và áp dụng các công cụ điều tiết giao dịch ngắn hạn nhằm hướng tới phát triển ổn định và bền vững TT nhà chung cư.

Từ khóa: Kỳ vọng thị trường, QH sông Hồng, thị trường chung cư.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Quy hoạch hai bên bờ sông Hồng là định hướng lớn trong phát triển không gian đô thị Thành phố Hà Nội, gắn với cải thiện hạ tầng và tái cấu trúc không gian. Những thay đổi này được kỳ vọng tác động đến TT nhà ở tại các khu vực lân cận, đặc biệt là phân khúc chung cư (CC).

Các nghiên cứu cho thấy QH đô thị và phát triển hạ tầng ảnh hưởng đến TT bất động sản (BDS) thông qua cải thiện khả năng tiếp cận và tiện ích [1, 2]. Đối với khu vực ven sông, nâng cấp không gian thường gắn với gia tăng giá trị BDS [3]. Đồng thời, thông tin QH đóng vai trò tín hiệu TT, hình thành kỳ vọng và ảnh hưởng đến hành vi người mua [4, 5]. Khi thông tin không đầy đủ hoặc bị dẫn dắt theo hướng đầu cơ, TT có thể xuất hiện định giá vượt giá trị thực và biến động ngắn hạn.

Tại Việt Nam, các nghiên cứu đã ghi nhận vai trò của QH và hạ tầng đối với TT BDS. Tuy nhiên, nghiên cứu về QH ven sông, đặc biệt đối với phân khúc CC, còn hạn chế; việc xem xét đồng thời các yếu tố như kỳ vọng, hạ tầng, minh bạch thông tin và công cụ quản lý đối với hành vi TT vẫn chưa đầy đủ [6, 7].

Về lý thuyết, quyết định mua nhà chịu ảnh hưởng bởi vị trí, khả năng tiếp cận và chất lượng không gian sống [8, 1], trong khi thông tin QH hình thành kỳ vọng và tác động đến hành vi thị trường. Hiệu quả QH phụ thuộc vào mức độ minh bạch và tiến độ triển khai; thông tin không rõ ràng có thể làm gia tăng biến động giá do kỳ vọng ngắn hạn.

Trong bối cảnh TT chưa hoàn toàn minh bạch, thông tin QH có thể thúc đẩy đầu cơ thông qua các giao dịch ngắn hạn. Nhiều quốc gia đã áp

dụng công cụ thuế để kiểm soát hiện tượng này. Tại Singapore, thuế tem bổ sung (ABSD) áp dụng mức cao hơn với người mua từ căn thứ hai, đồng thời thuế bán lại (SSD) áp dụng với giao dịch ngắn hạn, giảm dần theo thời gian nắm giữ [9]. Tại Hàn Quốc, thuế chuyển nhượng mang tính lũy tiến, trong đó giao dịch ngắn hạn hoặc sở hữu nhiều BĐS chịu thuế cao hơn [10]. Các công cụ này góp phần hạn chế đầu cơ và định hướng TT theo nhu cầu sử dụng thực.

Phường Bồ Đề và Thượng Thanh là hai khu vực chịu tác động trực tiếp của QH hai bên bờ sông Hồng, đồng thời ghi nhận biến động về giá, thanh khoản và cơ cấu sử dụng CC. Trên cơ sở đó, nghiên cứu đánh giá tác động của các yếu tố liên quan đến QH, đặc biệt là kỳ vọng, hạ tầng và minh bạch thông tin, đến quyết định mua; đồng thời xem xét vai trò của các yếu tố quản lý trong điều tiết TT.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Nhóm phương pháp thu thập dữ liệu

2.1.1. Dữ liệu thứ cấp

Dữ liệu thứ cấp được thu thập từ các văn bản pháp lý, đồ án QH và tài liệu chính thức liên quan đến QH hai bên bờ sông Hồng, bao gồm QH phân khu đô thị sông Hồng (tỷ lệ 1/5.000) [11], QH Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 [12] và các báo cáo về phát triển đô thị, TT BĐS. Ngoài ra, nghiên cứu tham khảo các công trình khoa học liên quan đến tác động của QH, hạ tầng, kỳ vọng TT và công cụ quản lý TT BĐS. Nguồn dữ liệu này được sử dụng để xây dựng cơ sở lý thuyết, xác định biến và khung phân tích.

2.1.2. Dữ liệu sơ cấp

Dữ liệu sơ cấp được thu thập thông qua khảo sát bảng hỏi đối với ba nhóm đối tượng gồm: Người mua/chủ sở hữu căn hộ, môi giới bất động sản và đại diện Ban quản trị/Ban quản lý chung cư (CC) tại phường Bồ Đề và phường Thượng Thanh, Thành phố Hà Nội. Bảng hỏi được thiết kế gồm cả câu hỏi đóng và câu hỏi mở; các biến quan sát chủ yếu được đo lường bằng thang Likert 5 mức độ, từ 1 = hoàn toàn không đồng ý đến 5 = hoàn toàn đồng ý [13].

Nghiên cứu sử dụng phương pháp chọn mẫu phi xác suất, kết hợp giữa chọn mẫu mục đích và chọn mẫu thuận tiện. Các đối tượng khảo sát

được lựa chọn trên cơ sở có liên quan trực tiếp đến hoạt động mua bán, sử dụng hoặc quản lý nhà chung cư tại khu vực chịu tác động của QH hai bên bờ sông Hồng.

Người mua/chủ sở hữu căn hộ: Khảo sát được thực hiện tại các khu chung cư Homeland (phường Thượng Thanh) và HC Golden City (phường Bồ Đề). Hai khu CC được lựa chọn do có quy mô dân cư tương đối lớn, tỷ lệ lấp đầy cao và nằm trong khu vực chịu tác động trực tiếp của QH ven sông Hồng. Đối tượng khảo sát gồm người đã mua căn hộ và người đang có nhu cầu mua chung cư tại khu vực nghiên cứu. Việc tiếp cận người khảo sát được thực hiện trực tiếp tại khu chung cư, thông qua giới thiệu của môi giới hoặc cư dân hiện hữu, hoặc kết nối qua các nhóm mạng xã hội liên quan đến mua bán CC tại khu vực phường Bồ Đề - Thượng Thanh. Phiếu khảo sát gồm các nhóm câu hỏi về thông tin cá nhân, nhận thức đối với QH, kỳ vọng thị trường, đánh giá lợi ích và rủi ro của QH, cùng với các nội dung liên quan đến quyết định mua căn hộ.

Xác định số lượng mẫu khảo sát: Đối với nhóm người mua/chủ sở hữu căn hộ, kích thước mẫu được xác định trên cơ sở yêu cầu tối thiểu của các phương pháp phân tích định lượng sử dụng trong nghiên cứu, đặc biệt là phân tích nhân tố khám phá (EFA) và hồi quy tuyến tính bội bằng phần mềm SPSS. Theo Hair và cs (2019) [14], kích thước mẫu tối thiểu trong phân tích EFA nên đạt từ 5 lần số biến quan sát trở lên [14]. Trong nghiên cứu này, bảng hỏi gồm 24 biến quan sát chính, do đó số lượng mẫu tối thiểu cần thiết là khoảng 120 mẫu. Trên cơ sở đó, nghiên cứu thực hiện khảo sát và thu được 139 phiếu hợp lệ đối với nhóm người mua/chủ sở hữu căn hộ, bảo đảm yêu cầu về kích thước mẫu cho các phân tích thống kê và phù hợp với điều kiện tiếp cận đối tượng khảo sát tại khu vực nghiên cứu.

Các tiêu chí, chỉ tiêu điều tra và thang đo trong nghiên cứu được xây dựng trên cơ sở kế thừa và điều chỉnh từ các nghiên cứu về tác động của QH đô thị, hạ tầng và kỳ vọng thị trường đến bất động sản [8], [5], [1] và một số nghiên cứu liên quan trong nước; đồng thời được điều chỉnh phù hợp với bối cảnh nghiên cứu tại khu vực phường Bồ Đề - Thượng Thanh.

Môi giới BĐS (25 mẫu): Khảo sát các môi giới đang hoạt động thực tế tại khu vực phường

Bồ Đề và Thượng Thanh nhằm thu thập thông tin về biến động giá bán, giá thuê, thanh khoản, mức độ quan tâm của khách hàng, hành vi giao dịch và biểu hiện đầu cơ trong bối cảnh xuất hiện thông tin QH. Ngoài ra, khảo sát cũng tập trung vào đánh giá của môi giới về mức độ minh bạch thông tin QH, xu hướng biến động giá và các giải pháp quản lý thị trường.

Ban quản trị/Ban quản lý CC (25 mẫu: Trong đó 15 mẫu thuộc Ban quản trị, 10 mẫu thuộc Ban quản lý): Khảo sát các đại diện tham gia trực tiếp vào công tác quản lý vận hành hoặc quản lý cư dân tại các tòa nhà chung cư thuộc phạm vi nghiên cứu. Nội dung khảo sát tập trung vào cơ cấu sử dụng căn hộ (ở thực, cho thuê, để trống), tỷ lệ lấp đầy, biến động chuyển nhượng, mức độ ổn định cư dân và tác động của biến động thị trường đến cộng đồng cư dân trong bối cảnh QH hai bên bờ sông Hồng.

2.2. Nhóm phương pháp xử lý và phân tích dữ liệu

2.2.1. Thống kê mô tả

Phương pháp thống kê mô tả được sử dụng để tổng hợp đặc điểm mẫu và phản ánh xu hướng TT thông qua tần suất, tỷ lệ phần trăm và giá trị trung bình. Đối với thang Likert, giá trị trung bình đại diện cho xu hướng chung, giá trị càng cao thể hiện mức độ tác động hoặc đồng thuận càng lớn. Phương pháp này chủ yếu áp dụng cho dữ liệu thu thập từ nhóm môi giới, Ban quản trị/Ban quản lý hoặc dữ liệu thu thập thứ cấp.

2.2.2. Phân tích định lượng

Dữ liệu khảo sát nhóm người mua/chủ sở hữu căn hộ được xử lý bằng phần mềm SPSS thông qua kiểm định độ tin cậy Cronbach's Alpha, phân tích nhân tố khám phá (EFA) và hồi quy tuyến tính bội [14, 15]. Kiểm định độ tin cậy thang đo được thực hiện bằng hệ số Cronbach's Alpha; phân tích EFA được sử dụng để rút gọn các biến quan sát và xác định các nhân tố đại diện trước khi đưa vào mô hình hồi quy.

Mô hình nghiên cứu gồm biến phụ thuộc là quyết định mua chung cư (Y) và bốn nhóm biến độc lập. Trong đó, nhóm biến tác động của QH hai bên bờ sông Hồng (X_1) phản ánh nhận thức của người mua về cải thiện hạ tầng giao thông, khả năng kết nối khu vực, môi trường sống, cảnh quan ven sông và tiềm năng phát triển đô thị do

QH mang lại. Nhóm yếu tố tâm lý/kỳ vọng thị trường (X_2) bao gồm kỳ vọng tăng giá căn hộ, khả năng sinh lời, tâm lý đón đầu QH và mức độ quan tâm của thị trường đối với khu vực nghiên cứu. Nhóm các yếu tố bên ngoài và rủi ro thị trường (X_3) phản ánh lo ngại về nguy cơ đầu cơ, biến động giá, tính minh bạch thông tin và rủi ro thanh khoản của thị trường. Nhóm hành vi đầu tư và cơ chế điều tiết thị trường (X_4) gồm các biến liên quan đến xu hướng đầu tư ngắn hạn, ảnh hưởng của hoạt động môi giới, vai trò của công cụ quản lý nhà nước (thuế và các khoản chi phí giao dịch) và các biện pháp điều tiết giao dịch trên thị trường bất động sản. Các nhóm biến được xây dựng trên cơ sở kế thừa các nghiên cứu về tác động của QH đô thị, hạ tầng và kỳ vọng thị trường đến bất động sản, đồng thời điều chỉnh phù hợp với bối cảnh nghiên cứu tại khu vực phường Bồ Đề - Thượng Thanh.

Sau kiểm định Cronbach's Alpha và phân tích EFA, các nhân tố đại diện được tính theo giá trị trung bình của từng nhóm biến và đưa vào mô hình hồi quy tuyến tính bội nhằm đánh giá mức độ và hướng tác động của các biến độc lập đến quyết định mua chung cư. Mô hình nghiên cứu được xác định như sau:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \varepsilon$$

Trong đó ε : là sai số ngẫu nhiên của mô hình.

2.2.3. Kiểm định mô hình

Mô hình hồi quy được kiểm định thông qua các chỉ tiêu về đa cộng tuyến (VIF), tự tương quan phần dư (Durbin - Watson) và phân phối chuẩn của sai số (Histogram, P - P Plot) nhằm đánh giá mức độ phù hợp và độ tin cậy của mô hình nghiên cứu.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Kết quả nghiên cứu

3.1.1. Khái quát nội dung chính QH hai bên bờ sông Hồng và hàm ý đối với thị trường nhà chung cư

QH hai bên bờ sông Hồng được cụ thể hóa chủ yếu thông qua Đồ án QH phân khu đô thị sông Hồng (tỷ lệ 1/5.000) được phê duyệt năm 2021 và được tích hợp trong QH Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 [11, 12]. Theo các định hướng này, sông Hồng được xác định là trục không gian xanh - cảnh

quan trung tâm và là trục phát triển chiến lược của Thủ đô, giữ vai trò tổ chức lại không gian đô thị và định hướng mở rộng phát triển về phía Đông [11, 12].

Trong phạm vi nghiên cứu, phường Bồ Đề và phường Thượng Thanh nằm tại khu vực phía Đông sông Hồng, có vị trí kết nối thuận lợi với trung tâm Thành phố Hà Nội thông qua các cầu Chương Dương, Vĩnh Tuy và các trục giao thông chính như: Nguyễn Văn Cừ, Ngọc Thụy. Theo định hướng QH, khu vực này được xác định là không gian phát triển đô thị mở rộng gắn với nâng cấp hạ tầng giao thông và phát triển các khu đô thị ven sông [11]. Hiện nay, phường Bồ Đề - Thượng Thanh tập trung nhiều dự án chung cư như: HC Golden City, Homeland, Khai Sơn city... với nguồn cung căn hộ và quy mô dân cư gia tăng nhanh trong những năm gần đây. Thị trường chung cư tại khu vực ghi nhận xu hướng tăng giá và gia tăng giao dịch trong bối cảnh xuất hiện thông tin QH và phát triển hạ tầng ven sông Hồng.

Các nội dung QH có tác động trực tiếp đến thị trường nhà chung cư tại khu vực nghiên cứu thông qua nhiều cơ chế khác nhau. Trước hết, hệ thống hạ tầng giao thông vượt sông Hồng tiếp tục được mở rộng nhằm tăng cường kết nối Đông - Tây của thành phố [11], [16]. Các công trình như cầu Vĩnh Tuy giai đoạn 2 [17], cầu Trần Hưng Đạo [18], cùng với các dự án cầu Tứ Liên và cầu Ngọc Hồi được kỳ vọng góp phần rút ngắn thời gian di chuyển giữa khu vực phía Đông và trung tâm thành phố, qua đó nâng cao khả năng tiếp cận và giá trị vị trí của bất động sản.

Bên cạnh đó, Đồ án QH phân khu sông Hồng định hướng phát triển hệ thống đường ven sông

kết hợp hành lang đê và các trục giao thông kết nối với mạng lưới hiện hữu như: Nguyễn Văn Cừ, Ngọc Thụy, Đức Giang và các tuyến vành đai [11], [16]. Việc hình thành các trục giao thông này không chỉ cải thiện điều kiện tiếp cận mà còn thúc đẩy tái cấu trúc không gian đô thị khu vực phía Đông Hà Nội.

Về sử dụng đất, QH phân khu định hướng phân bổ quỹ đất ven sông cho hành lang thoát lũ, không gian xanh, đất công cộng và các khu đô thị phát triển có kiểm soát [11]. Trong khu vực nghiên cứu, sự phát triển của các dự án đô thị và chung cư mới như Khai Sơn city và các dự án dọc trục Ngọc Thụy - Bồ Đề đang góp phần gia tăng nguồn cung nhà ở và thay đổi cơ cấu dân cư khu vực. Đồng thời, định hướng chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, bố trí quỹ đất tái định cư và phát triển nhà ở mới cũng góp phần thúc đẩy quá trình đô thị hóa và gia tăng nhu cầu nhà ở.

Từ các nội dung trên có thể thấy, QH hai bên bờ sông Hồng tác động đến thị trường nhà chung cư tại khu vực phường Bồ Đề - Thượng Thanh thông qua ba cơ chế chính: (i) Cải thiện hạ tầng giao thông và khả năng kết nối khu vực; (ii) Thay đổi định hướng sử dụng đất và phát triển không gian đô thị; (iii) Hình thành kỳ vọng thị trường thông qua thông tin QH và triển vọng phát triển hạ tầng. Trong bối cảnh đó, QH hai bên bờ sông Hồng đang trở thành một trong những yếu tố quan trọng định hình diễn biến của thị trường nhà chung cư tại khu vực nghiên cứu.

3.1.2. *Đánh giá tác động của QH đến thị trường chung cư tại khu vực phường Bồ Đề - Thượng Thanh*

- *Đánh giá từ khảo sát nhóm môi giới bất động sản*

Bảng 1. Đánh giá tác động của QH hai bên bờ sông Hồng đến thị trường chung cư tại khu vực phường Bồ Đề - Thượng Thanh từ khảo sát nhóm môi giới bất động sản

Nội dung đánh giá	Giá trị trung bình (Likert 5 mức)	Mức độ đánh giá
Mức độ quan tâm của khách hàng đối với chung cư khu vực	4,2	Cao
Giá bán chung cư có xu hướng tăng	4,0	Khá cao
Thanh khoản thị trường tăng	3,7	Trung bình khá
Giá thuê căn hộ tăng	3,4	Trung bình
Mức độ minh bạch thông tin QH	3,2	Trung bình
QH làm gia tăng sức hút khu vực	4,1	Cao
Khách hàng quan tâm đến thông tin QH khi quyết định mua	4,3	Rất cao
Giá bất động sản chịu tác động từ thông tin QH	4,0	Khá cao

Xuất hiện hoạt động đầu cơ và giao dịch ngắn hạn	3,8	Trung bình khá
Biến động giá mang tính ngắn hạn theo thông tin QH	3,6	Trung bình khá

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả khảo sát của nhóm nghiên cứu, năm 2026.

Kết quả khảo sát cho thấy QH hai bên bờ sông Hồng đang tác động khá rõ đến TT chung cư tại khu vực phường Bồ Đề - Thượng Thanh, chủ yếu thông qua việc gia tăng mức độ quan tâm của người mua và hình thành kỳ vọng tăng giá trên TT. Điều này thể hiện qua việc các chỉ tiêu liên quan đến sự quan tâm của khách hàng đối với thông tin QH và sức hút của khu vực đều đạt mức đánh giá cao (trên 4,0/5).

Tác động của QH thể hiện rõ hơn ở giá bán và xu hướng giao dịch so với giá thuê; trong đó mức đánh giá đối với xu hướng tăng giá bán cao hơn đáng kể so với giá thuê căn hộ. Kết quả này cho thấy động lực của TT hiện nay thiên nhiều về kỳ vọng gia tăng giá trị tài sản và xu hướng đầu tư hơn là nhu cầu ở thực trong ngắn hạn.

Bên cạnh đó, các chỉ tiêu liên quan đến đầu cơ và biến động giá ngắn hạn cũng đạt mức tương đối cao (khoảng 3,6 - 3,8/5), phản ánh TT đang chịu ảnh hưởng đáng kể từ yếu tố tâm lý và kỳ vọng. Tuy nhiên, mức độ minh bạch thông tin QH chỉ ở mức trung bình (3,2/5), cho thấy diễn biến TT vẫn phụ thuộc lớn vào tiến độ triển khai thực tế và khả năng tiếp cận thông tin chính thức của người tham gia TT.

- Đánh giá từ khảo sát người mua/chủ sở hữu căn hộ

Kết quả thống kê mô tả mẫu nghiên cứu cho thấy, 139 đối tượng được khảo sát chủ yếu thuộc nhóm tuổi trung niên, trong đó nhóm 35 - 45 tuổi chiếm tỷ trọng lớn nhất (51,08%), tiếp theo là nhóm trên 45 tuổi (38,85%). Về nghề nghiệp, nhóm kinh doanh - dịch vụ chiếm tỷ lệ cao nhất (38,86%), tiếp đến là công chức, viên chức (27,34%). Về thu nhập, phần lớn người khảo sát có mức từ 30 triệu đồng/tháng trở lên, trong đó nhóm trên 40 triệu đồng/tháng chiếm 41,01%, cho thấy mẫu nghiên cứu tương đối phù hợp với phân khúc thị trường chung cư tại khu vực khảo sát.

Kết quả kiểm định độ tin cậy thang đo được thể hiện tại bảng 2. Các nhóm biến đều có hệ số Cronbach's Alpha lớn hơn 0,8 và các biến quan sát trong từng nhóm thang đo đều có hệ số tương quan biến - tổng (Corrected Item - Total Correlation) lớn hơn 0,3, cho thấy các biến quan sát có mức độ liên hệ phù hợp với thang đo và được giữ lại trong mô hình nghiên cứu.

Bảng 2. Kết quả kiểm định Cronbach's Alpha

Nhóm biến	Nội dung phản ánh	Cronbach's Alpha
X ₁	Tác động của QH hai bên bờ sông Hồng	0,912
X ₂	Tâm lý/kỳ vọng thị trường	0,901
X ₃	Yếu tố bên ngoài và rủi ro thị trường	0,874
X ₄	Hành vi đầu tư và cơ chế điều tiết thị trường	0,819

Một số nhóm biến có hệ số Cronbach's Alpha ở mức cao (> 0,9), phản ánh mức độ nhất quán nội tại cao giữa các biến khảo sát; tuy nhiên điều này cũng có thể cho thấy sự tương đồng tương đối lớn giữa một số biến đo. Vì vậy, nghiên cứu tiếp tục sử dụng phân tích nhân tố khám phá (EFA) nhằm kiểm tra mức độ hội tụ và khả năng phân biệt giữa các nhóm nhân tố, đồng thời rà soát nội dung các biến khảo sát để hạn chế sự trùng lặp về ý nghĩa đo lường.

Bảng 3. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett

Chỉ tiêu	Giá trị
Hệ số KMO	0,903
Bartlett's Test (Sig.)	0,000

Kết quả phân tích EFA được trình bày tại bảng 3. Hệ số KMO đạt 0,903 (> 0,5) và kiểm định Bartlett có ý nghĩa thống kê với Sig. = 0,000, cho thấy dữ liệu phù hợp để phân tích nhân tố. Các biến khảo sát đều có hệ số tải nhân tố lớn hơn 0,5 nên được giữ lại trong mô hình nghiên cứu.

Kết quả phân tích EFA xác định bốn nhóm nhân tố chính gồm: Tác động của QH hai bên bờ sông Hồng (X₁), yếu tố tâm lý/kỳ vọng thị trường (X₂), yếu tố bên ngoài và rủi ro thị trường (X₃), cùng hành vi đầu tư và cơ chế điều tiết thị trường (X₄).

Kết quả phân tích tương quan Pearson cho thấy các biến độc lập đều có tương quan thuận

chiều và có ý nghĩa thống kê với biến phụ thuộc (Sig. < 0,01). Trong đó, X_1 có mức tương quan mạnh nhất với Y ($r = 0,768$), tiếp theo là X_3 ($r = 0,694$), X_2 ($r = 0,671$) và X_4 ($r = 0,412$). Các hệ số tương quan giữa các biến độc lập đều nhỏ hơn 0,8, cho thấy mô hình không xuất hiện hiện tượng đa cộng tuyến.

Kết quả hồi quy tuyến tính bội được thể hiện tại bảng 4. Mô hình có ý nghĩa thống kê với Sig. của kiểm định F bằng 0,000. Hệ số xác định R^2 đạt 0,721 và R^2 hiệu chỉnh đạt 0,714, cho thấy các biến độc lập giải thích được khoảng 71,4% sự biến động của quyết định mua chung cư.

Bảng 4. Kết quả hồi quy tuyến tính bội

Biến độc lập	Hệ số β	Sig.	Chỉ tiêu đánh giá mô hình	Giá trị
X_1	0,482	< 0,01	R^2	0,721
X_2	0,241	< 0,01	R^2 hiệu chỉnh	0,714
X_3	0,287	< 0,01	Durbin - Watson	1,895
X_4	0,154	< 0,05	Sig. kiểm định F	0,000

Kết quả hồi quy cho thấy, các biến độc lập đều có ý nghĩa thống kê đối với quyết định mua chung cư. Trong đó, tác động của QH hai bên bờ sông Hồng (X_1) có ảnh hưởng mạnh nhất ($\beta = 0,482$), cho thấy thông tin QH, kỳ vọng cải thiện hạ tầng và gia tăng giá trị khu vực đóng vai trò chi phối trong quyết định mua nhà. Tiếp theo là yếu tố bên ngoài và rủi ro thị trường (X_3 , $\beta = 0,287$) và yếu tố tâm lý/kỳ vọng thị trường (X_2 , $\beta = 0,241$). Kết quả này phản ánh rằng trong bối cảnh xuất hiện thông tin QH, các biến động giá, nguy cơ đầu cơ và lo ngại chậm triển khai QH không làm suy giảm đáng kể nhu cầu giao dịch mà còn góp phần hình thành tâm lý mua sớm nhằm đón đầu xu hướng tăng giá của thị trường. Nhóm hành vi đầu tư và cơ chế điều tiết thị trường (X_4) có mức tác động thấp hơn ($\beta = 0,154$), phản ánh xu hướng xuất hiện hoạt động đầu tư ngắn hạn và sự quan tâm của người mua đối với các công cụ quản lý, điều tiết thị trường trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động.

Kết quả kiểm định mô hình cho thấy, hệ số chỉ tiêu đánh giá mô hình Durbin - Watson đạt 1,895, phản ánh không có hiện tượng tự tương quan phần dư. Các hệ số VIF đều nhỏ hơn ngưỡng cho phép, cho thấy mô hình không xảy ra đa cộng tuyến. Đồng thời, biểu đồ Histogram và P - P Plot cho thấy phần dư có phân phối xấp xỉ chuẩn, qua đó đảm bảo độ tin cậy của mô hình hồi quy.

Kết quả kiểm định giả thuyết cho thấy, các giả thuyết nghiên cứu đều được ủng hộ bởi kết quả phân tích, khẳng định các nhóm yếu tố liên quan đến QH, kỳ vọng thị trường, biến động thị trường và hành vi đầu tư đều có ảnh hưởng đáng kể đến quyết định mua chung cư. Trong đó, tác động của QH hai bên bờ sông Hồng là nhân tố ảnh hưởng mạnh nhất đến quyết định mua, trong khi các yếu tố còn lại góp phần thúc đẩy quá trình hình thành nhu cầu giao dịch tại khu vực nghiên cứu.

- Đánh giá từ khảo sát Ban quản trị/Ban quản lý chung cư

Kết quả khảo sát 25 đại diện Ban quản trị cho thấy, QH hai bên bờ sông Hồng không chỉ tác động đến giá và giao dịch mà còn ảnh hưởng đến cấu trúc cư dân và mức độ ổn định cộng đồng. Các chung cư trong mẫu khảo sát có tỷ lệ lấp đầy khoảng 85 - 90%, trong đó cư dân ở thực chiếm 65 - 70%. Tuy nhiên, tỷ lệ căn hộ cho thuê và tần suất chuyển nhượng có xu hướng gia tăng, phản ánh sự gia tăng của hoạt động đầu tư.

Các chỉ tiêu đo lường theo thang Likert cho thấy, giá chuyển nhượng tăng ở mức tương đối cao (4,1), trong khi giá thuê chỉ tăng ở mức vừa phải (3,5). Sự chênh lệch này cho thấy, động lực tăng giá chủ yếu đến từ kỳ vọng tài sản. Mức độ quan tâm của cư dân đến thông tin QH đạt khoảng 4,0.

Các nhận định về sự gia tăng hoạt động đầu tư (3,9) và dấu hiệu giao dịch mang tính đầu cơ (3,7) đạt mức đồng thuận tương đối. Đồng thời, nhận định về việc giá trị BĐS chịu ảnh hưởng từ kỳ vọng QH (4,1 - 4,2) cho thấy khả năng tồn tại định giá vượt giá trị thực trong một số thời điểm.

Liên quan đến rủi ro, các Ban quản trị đánh giá khá cao tác động tiêu cực khi QH chậm triển khai (4,0), đồng thời biến động giá có thể ảnh

hưởng đến cư dân ở thực (3,8) và mức độ ổn định cộng đồng.

Tổng hợp lại, QH hai bên bờ sông Hồng tạo ra tác động hai mặt đối với TT chung cư tại khu vực nghiên cứu: Vừa gia tăng giá trị và thu hút đầu tư, vừa tiềm ẩn rủi ro đầu cơ và biến động giá trong ngắn hạn.

3.1.3. Đánh giá chung những bất cập, hạn chế và nguyên nhân

Giá nhà chung cư có xu hướng tăng theo kỳ vọng QH nhanh hơn so với cải thiện thực tế của hạ tầng và điều kiện đô thị, tiềm ẩn nguy cơ định giá vượt giá trị thực. Hoạt động đầu tư và giao dịch ngắn hạn gia tăng, thể hiện qua tần suất chuyển nhượng cao và tỷ lệ căn hộ cho thuê tăng, góp phần làm gia tăng biến động TT và giảm tính ổn định của cộng đồng cư dân.

Mức độ minh bạch thông tin QH và tiến độ triển khai còn hạn chế, dẫn đến khoảng cách giữa thông tin công bố và thực tế, khiến TT dễ bị chi phối bởi yếu tố tâm lý và thông tin không chính thức. Đồng thời, cơ cấu nguồn cung chưa gắn chặt với nhu cầu ở thực, tiềm ẩn nguy cơ lệch pha cung - cầu trong bối cảnh gia tăng kỳ vọng đầu tư.

Các hạn chế này chủ yếu bắt nguồn từ tiến độ triển khai QH chưa đồng bộ, hệ thống công bố thông tin còn thiếu đầy đủ và kịp thời, cùng với việc thiếu các công cụ điều tiết hiệu quả đối với hoạt động đầu cơ và giao dịch ngắn hạn; đồng thời, kỳ vọng tăng giá của người tham gia TT tiếp tục đóng vai trò khuếch đại các biến động trong ngắn hạn.

3.2. Thảo luận

Mặc dù nghiên cứu đã bước đầu làm rõ tác động của QH hai bên bờ sông Hồng đến TT nhà chung cư tại khu vực phường Bồ Đề - Thượng Thanh, vẫn tồn tại một số vấn đề cần tiếp tục được thảo luận và kiểm chứng.

Trước hết, mức độ tác động của yếu tố QH đến quyết định mua nhà mới chỉ được đánh giá tại một thời điểm khảo sát, trong khi QH là quá trình dài hạn và phụ thuộc lớn vào tiến độ triển khai thực tế. Do đó, mối quan hệ giữa kỳ vọng QH và hành vi TT cần được nghiên cứu theo chuỗi thời gian để làm rõ tính bền vững của tác động này.

Thứ hai, mặc dù kết quả cho thấy xu hướng gia tăng giá bán và giao dịch, nghiên cứu chưa lượng hóa được mức độ chênh lệch giữa giá TT

và giá trị thực của BĐS. Đây là cơ sở quan trọng để phân biệt giữa tăng trưởng dựa trên yếu tố nền tảng và hiện tượng định giá vượt giá trị thực do kỳ vọng, đặc biệt trong bối cảnh xuất hiện các dấu hiệu đầu cơ và giao dịch ngắn hạn.

Thứ ba, vai trò của thông tin QH và mức độ minh bạch mới chỉ được phản ánh thông qua cảm nhận của các đối tượng khảo sát, chưa được đối chiếu với dữ liệu thực tế về công bố thông tin và tiến độ triển khai. Việc kết hợp dữ liệu chính thức với dữ liệu TT là cần thiết để đánh giá chính xác hơn cơ chế tác động của yếu tố này.

Thứ tư, phạm vi nghiên cứu hiện tập trung vào một khu vực cụ thể và một phân khúc nhà ở, do đó chưa phản ánh đầy đủ sự khác biệt giữa các phân khúc BĐS hoặc giữa các khu vực có mức độ chịu tác động QH khác nhau. Việc mở rộng không gian và đối tượng nghiên cứu sẽ giúp kiểm định tính khái quát của các kết luận.

Cuối cùng, các tác động xã hội của biến động TT - như thay đổi cấu trúc cư dân, khả năng tiếp cận nhà ở và mức độ ổn định cộng đồng - mới chỉ được xem xét ở mức định tính. Đây là hướng nghiên cứu quan trọng cần được tiếp tục làm rõ trong bối cảnh phát triển đô thị gắn với yêu cầu bền vững.

Như vậy, kết quả nghiên cứu này có thể được xem là bước khởi đầu trong việc nhận diện cơ chế tác động của QH đến TT BĐS, đồng thời gợi mở các hướng nghiên cứu tiếp theo nhằm hoàn thiện cơ sở thực chứng và nâng cao độ tin cậy của các kết luận.

3.3. Đề xuất giải pháp quản lý và phát triển thị trường nhà chung cư trong bối cảnh QH hai bên bờ sông Hồng

Trong bối cảnh QH hai bên bờ sông Hồng đang tác động đến TT chủ yếu thông qua yếu tố kỳ vọng và tâm lý TT trong ngắn hạn, các giải pháp cần tập trung kiểm soát kỳ vọng, hạn chế đầu cơ và nâng cao giá trị sử dụng thực của BĐS.

3.3.1. Định hướng hoàn thiện cơ chế, chính sách quản lý thị trường

Kết quả nghiên cứu cho thấy, thông tin QH hai bên bờ sông Hồng đang tác động mạnh đến quyết định mua chung cư thông qua yếu tố kỳ vọng thị trường, tâm lý đón đầu QH và xu hướng gia tăng giao dịch đầu tư ngắn hạn. Do đó, việc hoàn thiện cơ chế quản lý TT cần tập trung vào

kiểm soát yếu tố kỳ vọng, nâng cao tính minh bạch thông tin và hạn chế các biến động mang tính đầu cơ.

Trước hết, cần tăng cường minh bạch hóa thông tin QH và tiến độ triển khai các dự án hạ tầng, bởi đây là yếu tố có ảnh hưởng lớn đến diễn biến giá và hành vi giao dịch trên TT. Cơ quan quản lý cần xây dựng hệ thống công bố thông tin tập trung, cập nhật thường xuyên về tiến độ thực hiện QH, tình trạng pháp lý dự án, kế hoạch đầu tư hạ tầng và các điều chỉnh QH có liên quan. Việc công khai thông tin trên nền tảng số chính thức không chỉ giúp giảm bất cân xứng thông tin mà còn hạn chế hiện tượng lan truyền tin đồn hoặc “thổi giá” dựa trên kỳ vọng chưa được kiểm chứng.

Bên cạnh đó, hoạt động môi giới BĐS cần được quản lý chặt chẽ hơn do đây là một trong những kênh tác động mạnh đến tâm lý và kỳ vọng của người mua. Kết quả khảo sát cũng cho thấy sự xuất hiện của hoạt động đầu tư ngắn hạn và xu hướng mua đón đầu thông tin QH. Vì vậy, cần nghiên cứu áp dụng các công cụ kinh tế phù hợp nhằm hạn chế đầu cơ và ổn định TT, đặc biệt là các chính sách thuế đối với giao dịch chuyển nhượng trong thời gian nắm giữ ngắn hoặc đối với trường hợp sở hữu nhiều BĐS. Các công cụ này có thể góp phần giảm động cơ đầu tư lướt sóng và định hướng dòng vốn vào nhu cầu sử dụng thực và đầu tư dài hạn.

Ngoài ra, cần tăng cường tính gắn kết giữa QH và tổ chức thực hiện QH thông qua việc công bố rõ lộ trình triển khai, phân định trách nhiệm giữa các cơ quan liên quan và thiết lập cơ chế giám sát tiến độ thực hiện. Việc bảo đảm tính khả thi và tính nhất quán trong triển khai QH sẽ góp phần chuyển hóa kỳ vọng TT thành giá trị phát triển thực tế, qua đó hạn chế các biến động giá mang tính tâm lý và giảm nguy cơ định giá vượt giá trị thực trên TT nhà chung cư.

3.3.2. Giải pháp cụ thể tại khu vực phường Bồ Đề - Thượng Thanh

Tại khu vực nghiên cứu, việc định hướng cơ cấu nguồn cung cần được thực hiện theo hướng cân bằng giữa nhu cầu ở thực và nhu cầu đầu tư trong bối cảnh yếu tố kỳ vọng đang có xu hướng tác động mạnh đến hành vi thị trường. Chính quyền địa phương cần ưu tiên phát triển các dự án thuộc phân khúc trung cấp, phù hợp với khả năng

chi trả của nhóm cư dân có nhu cầu ở thực, đồng thời gắn phát triển nhà ở với khả năng hấp thụ thực tế của thị trường nhằm hạn chế tình trạng giá bất động sản tăng nhanh hơn giá trị sử dụng thực.

Bên cạnh đó, cần thiết lập cơ chế theo dõi và cảnh báo sớm diễn biến thị trường dựa trên các chỉ tiêu như biến động giá, thanh khoản, tần suất chuyển nhượng và tỷ lệ căn hộ phục vụ mục đích đầu tư hoặc cho thuê. Việc giám sát thường xuyên sẽ giúp cơ quan quản lý kịp thời phát hiện các dấu hiệu bất thường như tăng giá đột biến, gia tăng giao dịch ngắn hạn hoặc hiện tượng đầu cơ theo thông tin QH, từ đó chủ động áp dụng các biện pháp điều tiết phù hợp.

Đối với các chung cư hiện hữu, cần nâng cao hiệu quả quản trị vận hành thông qua việc củng cố vai trò của Ban quản trị, tăng cường phối hợp với đơn vị quản lý vận hành và kiểm soát hợp lý hoạt động cho thuê căn hộ. Giải pháp này đặc biệt cần thiết trong bối cảnh tỷ lệ căn hộ đầu tư và cho thuê có xu hướng gia tăng, dễ dẫn đến biến động cơ cấu cư dân và ảnh hưởng đến tính ổn định của cộng đồng dân cư.

Song song với phát triển nhà ở, cần đẩy mạnh đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại khu vực như giao thông kết nối, trường học, không gian công cộng và dịch vụ đô thị thiết yếu. Việc nâng cao chất lượng hạ tầng và điều kiện sống thực tế sẽ góp phần chuyển hóa kỳ vọng QH thành giá trị sử dụng thực của bất động sản, qua đó giảm dần sự phụ thuộc của thị trường vào yếu tố tâm lý và kỳ vọng ngắn hạn trong quá trình định giá.

Nhìn chung, các giải pháp cần được triển khai đồng bộ giữa cấp thành phố và cấp địa phương, trên cơ sở kết hợp giữa quản lý QH, kiểm soát thông tin thị trường, hạn chế đầu cơ ngắn hạn và nâng cao giá trị sử dụng thực của bất động sản, nhằm hướng tới sự phát triển ổn định và bền vững của thị trường nhà chung cư tại khu vực phường Bồ Đề - Thượng Thanh.

4. KẾT LUẬN

Nghiên cứu đã phân tích tác động của QH hai bên bờ sông Hồng đến thị trường nhà chung cư tại khu vực phường Bồ Đề - Thượng Thanh thông qua kết hợp phương pháp phân tích định lượng với khảo sát thực tiễn đối với người mua, môi giới bất động sản và Ban quản trị chung cư. Kết

quả nghiên cứu cho thấy, QH tác động đến thị trường thông qua hai cơ chế chủ yếu: (i) Tác động thực từ cải thiện hạ tầng giao thông, tổ chức không gian đô thị và gia tăng khả năng kết nối khu vực; (ii) Tác động gián tiếp thông qua thông tin QH, kỳ vọng thị trường và tâm lý giao dịch của người mua.

Kết quả phân tích định lượng cho thấy, yếu tố liên quan đến tác động của QH là nhân tố có ảnh hưởng mạnh nhất đến quyết định mua chung cư tại khu vực nghiên cứu. Đồng thời, các yếu tố về kỳ vọng thị trường, biến động giá, rủi ro thị trường và hành vi đầu tư cũng có tác động đáng kể đến hành vi giao dịch. Điều này phản ánh rằng trong ngắn hạn, thị trường chịu ảnh hưởng mạnh từ yếu tố kỳ vọng và tâm lý đón đầu QH, thể hiện qua xu hướng gia tăng giao dịch, biến động giá cục bộ và sự xuất hiện của hoạt động đầu tư ngắn hạn.

Kết quả khảo sát thực tiễn cũng cho thấy, mức tăng của giá bán cao hơn đáng kể so với giá thuê, cùng với xu hướng gia tăng tỷ lệ căn hộ đầu tư và chuyển nhượng, phản ánh thị trường đang chịu tác động tương đối lớn từ động cơ đầu tư hơn là nhu cầu ở thực. Bên cạnh đó, mức độ minh bạch thông tin QH và tiến độ triển khai các dự án hạ tầng tiếp tục là yếu tố ảnh hưởng đáng kể đến tâm lý thị trường và tính ổn định của giao dịch.

Nghiên cứu đồng thời chỉ ra rằng tác động của QH đến thị trường nhà chung cư chưa hoàn toàn mang tính bền vững mà phụ thuộc lớn vào tiến độ triển khai thực tế, mức độ đồng bộ của hạ tầng và hiệu quả công bố thông tin QH. Điều này cho thấy, yêu cầu cần tăng cường tính minh bạch thông tin, nâng cao hiệu quả thực thi QH và kiểm soát hoạt động đầu cơ nhằm hạn chế các biến động mang tính tâm lý và giảm nguy cơ định giá vượt giá trị thực của BĐS.

Trên cơ sở đó, nghiên cứu khẳng định QH đô thị không chỉ là công cụ tổ chức không gian phát triển mà còn là nhân tố có ảnh hưởng đáng kể đến diễn biến của thị trường bất động sản. Vì vậy, việc kết hợp giữa minh bạch hóa thông tin, kiểm soát hoạt động đầu cơ, điều tiết thị trường và phát triển hạ tầng đồng bộ là điều kiện quan trọng nhằm hướng tới sự phát triển ổn định và bền vững của thị trường nhà chung cư tại khu vực nghiên

cứ cũng như các khu vực chịu tác động tương tự từ QH đô thị.

Tuy nhiên, nghiên cứu vẫn còn một số hạn chế như quy mô mẫu khảo sát chưa lớn và phạm vi nghiên cứu chủ yếu tập trung tại khu vực phường Bồ Đề - Thượng Thanh. Ngoài ra, nghiên cứu mới đánh giá tác động tại một thời điểm khảo sát nên chưa phản ánh đầy đủ sự thay đổi của thị trường theo tiến độ triển khai QH trong dài hạn. Do đó, các nghiên cứu tiếp theo cần mở rộng phạm vi không gian, tăng quy mô mẫu và kết hợp dữ liệu chuỗi thời gian nhằm kiểm chứng và làm rõ hơn cơ chế tác động của QH đến thị trường bất động sản trong bối cảnh đô thị hóa hiện nay.

LỜI CẢM ƠN

Bài báo có sự hỗ trợ của đề tài nghiên cứu khoa học “Nghiên cứu tác động của đô thị hóa đến thị trường bất động sản khu vực phía Đông Thành phố Hà Nội”

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. McMillen, Daniel P (2017). *Urban economics: A practical approach*. Routledge.
- [2]. Brasington, David M., & Hite, Diane (2005). *Demand for environmental quality: A spatial hedonic analysis*. *Regional Science and Urban Economics*, 35(1), 57 - 82.
- [3]. Diao, Mi, Leonard, David, & Sing, Tien Foo (2017). *Spatial-difference-in-differences models for impact of new mass rapid transit line on private housing values*. *Regional Science and Urban Economics*, 67, 64 - 77.
- [4]. Akerlof, George A (1970). *The market for “lemons”: Quality uncertainty and the market mechanism*. *Quarterly Journal of Economics*, 84(3), 488 - 500.
- [5]. Hui, Eddie Chi Man, Chau, Kwong Wing, Pun, Lok Sang & Law, Man Yiu (2007). *Measuring the neighboring and environmental effects on residential property value: Using spatial weighting matrix*. *Building and Environment*, 42(6), 2333 - 2343.
- [6]. Nguyễn Mạnh Hùng, Trần Quang Huy & Phạm Thị Thu. (2021). *Tác động của thông tin quy hoạch đến giá đất khu vực ven đô Hà Nội*. *Tạp chí Khoa học Đất*, 57(2), 45 - 52.

- [7]. Trần Thị Thu Hương & Nguyễn Quang Tuyền (2020). *Ảnh hưởng của phát triển hạ tầng giao thông đến giá bất động sản đô thị tại Việt Nam. Tạp chí Kinh tế & Phát triển*, 274, 85 - 93.
- [8]. Alonso, William (1964). *Location and land use: Toward a general theory of land rent*. Harvard University Press.
- [9]. Inland Revenue Authority of Singapore (2023). *Stamp duties for property*. Inland revenue authority of Singapore.
- [10]. Kim, Kyung-Hwan, & Lim, Jae-Young. (2020). *Property taxation and housing market stability in South Korea. Journal of Housing Economics*, 50, 101708.
- [11]. Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội. (2021). Quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng (tỷ lệ 1/5.000).
- [12]. Thủ tướng Chính phủ (2024). Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12 tháng 12 năm 2024 phê duyệt Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- [13]. Likert, R (1932). *A technique for the measurement of attitudes. Archives of Psychology*, 140, 1 - 55.
- [14]. Hair, Joseph F., Black, William C., Babin, Barry J & Anderson, Rolph E (2019). *Multivariate Data Analysis* (8th ed.). Cengage Learning.
- [15]. Hoàng Trọng, Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*. NXB Hồng Đức.
- [16]. Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội (2023). *Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050*.
- [17]. Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội (2022). *Quyết định phê duyệt Dự án cầu Vĩnh Tuy giai đoạn 2*.
- [18]. UBND thành phố Hà Nội (2020). *Quyết định số 2673/QĐ-UBND ngày 24/6/2020, phê duyệt dự án cầu Vĩnh Tuy, giai đoạn 2*.

A STUDY ON THE IMPACT OF THE RED RIVER RIVERSIDE PLANNING ON THE CONDOMINIUM MARKET IN BO DE AND THUONG THANH WARDS, HANOI CITY

Pham Thi Phin¹, Trinh Thi Kieu Trang¹, Pham Sy Liem¹, Vu Khac Hung¹

¹*Department of Land Administration and Real Estate,*

Faculty of Geography, VNU University of Science, Vietnam National University, Ha Noi

Abstract

In the context of the implementation of the Red River riverside planning scheme, the condominium market in Bo De and Thuong Thanh wards, Ha Noi City has experienced notable changes in housing prices, market liquidity, and resident structure. This study aims to examine the impact of urban planning on condominium purchase decisions and housing market dynamics, while clarifying the roles of planning expectations, urban infrastructure and market regulatory factors in the context of riverside urbanization. The study employed 189 valid survey responses, including 139 apartment buyers or potential buyers, 25 real estate brokers, and 25 representatives of condominium management boards/building management units. Data were analyzed using SPSS through reliability testing, exploratory factor analysis (EFA) and multiple linear regression. Descriptive statistics were also applied to assess changes in prices, liquidity and apartment usage structure. The findings indicate that factors related to urban planning, market expectations, market risks and investment behavior all positively affect condominium purchase decisions. Among these factors, the impact of the Red River riverside planning scheme exerted the strongest influence ($\beta = 0.482$). In addition, the market has shown increasing investment activities, rising transfer prices, and changes in resident structure under the influence of planning expectations. Based on these findings, the study proposes enhancing the transparency of planning information, strengthening the management of brokerage activities and applying regulatory instruments for short-term transactions in order to promote the stable and sustainable development of the condominium market.

Keywords: *Market expectations, red River planning, condominium market.*

Ngày nhận bài: 6/4/2026

Ngày chuyển phản biện: 29/4/2026

Ngày thông qua phản biện: 15/5/2026

Ngày duyệt bài: 18/6/2026