

ẢNH HƯỞNG CỦA CÁC YẾU TỐ LIÊN QUAN ĐẾN VỊ TRÍ MỘT CĂN NHÀ TỚI GIÁ CĂN NHÀ ĐÓ TẠI TP.HCM

NGUYỄN MINH TUẤN

1. Sơ lược về nghiên cứu

Sự phát triển kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia thường luôn gắn liền với một quá trình xây dựng lâu dài, với mục tiêu xây dựng là nhằm tạo ra các bất động sản với những mục đích sử dụng khác nhau, từ đó hình thành nên những môi trường thiết yếu dành cho con người để sống, làm việc và thỏa mãn nhu cầu xã hội cũng như những nhu cầu khác.

Trong lĩnh vực bất động sản, thông thường giá trị và tiềm năng của một tài sản được giả định là sẽ được xác định chủ yếu bởi vị trí của nó. Trong phạm vi bài báo này, những giả thuyết về mối quan hệ giữa giá nhà và các yếu tố liên quan đến vị trí của nó sẽ được kiểm định. Phạm vi nghiên cứu sẽ tập trung ở TP.HCM, một thị trường bất động sản phát triển bậc nhất hiện nay tại VN. Trong đó, có 5 yếu tố liên quan đến vị trí của một căn nhà sẽ được sử dụng để giải thích sự biến thiên giá cả của căn nhà đó, bao gồm:

- Diện tích;
- Khoảng cách từ căn nhà đến mặt tiền đường gần nhất;
- Chiều rộng của một con đường;
- Chiều rộng của một con hẻm (nếu nhà ở trong hẻm);
- Khoảng cách từ căn nhà đến trung tâm của thành phố.

2. Mục tiêu nghiên cứu

Nghiên cứu này sẽ tập trung vào việc trả lời hai câu hỏi sau:

- Các yếu tố có liên quan đến vị trí của một căn nhà có ảnh hưởng như thế nào đến giá của căn nhà đó?
- Các yếu tố này có khác nhau về mức độ tác động đến giá nhà hay không? Nếu có thì mức độ quan trọng khác nhau như thế nào?

3. Ý nghĩa của nghiên cứu

Xác định các yếu tố tác động đến giá trị một căn nhà. Điều này rất quan trọng đối với người

mua và đặc biệt đối với những công ty kinh doanh bất động sản, thẩm định giá, bộ phận tín dụng của ngân hàng. Ví dụ:

- Với khả năng hạn chế, người mua có thể lập thứ tự ưu tiên cho mình trong việc tìm kiếm một nơi sinh sống vừa ý.

- Một công ty kinh doanh bất động sản với nguồn lực hạn chế sẽ tìm cách tác động vào các yếu tố quan trọng hơn là để nâng cao giá trị bất động sản của mình trong con mắt của khách hàng.

4. Xác định các biến và xây dựng các giả thuyết

4.1 Xác định các biến

Nghiên cứu này sẽ xây dựng một mô hình và kiểm định các giả thuyết về tương quan giữa các yếu tố có liên quan đến vị trí và giá của căn nhà. Trước khi xây dựng các giả thuyết để kiểm định các tương quan này, các biến phải được định nghĩa và đo lường một cách rõ ràng.

Ở đây, giá nhà được xem là biến phụ thuộc. Giá nhà thường được đo lường như là giá toàn bộ căn nhà hay đơn giá trên mét vuông với đơn vị đo là triệu đồng. Tất cả các biến độc lập trong trường hợp này đều là các biến định lượng bao gồm:

- Diện tích (m^2) là tổng diện tích lô đất của căn nhà (LA).
- Chiều rộng của đường gần nhất (m) là chiều rộng của con đường căn nhà được ghi địa chỉ tương ứng (WR).
- Khoảng cách đến đường gần nhất (m) là khoảng cách từ căn nhà đến đường gần nhất (DR).
- Chiều rộng của con hẻm (m) là chiều rộng của con hẻm mà căn nhà tọa lạc (WA).
- Khoảng cách đến trung tâm thành phố (km) là khoảng cách từ căn nhà đến trung tâm thành phố (DC). Ở đây trung tâm thành phố được định vị là tòa nhà Ủy ban Nhân dân TP.HCM tại 76 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1.

4.2 Xây dựng các giả thuyết

Để nghiên cứu mối quan hệ giữa giá nhà và các yếu tố liên quan đến vị trí nhà, 5 giả thuyết sau đây sẽ được kiểm định:

- Giả thuyết 1: Giá nhà là đồng biến với diện tích;
- Giả thuyết 2: Giá nhà là đồng biến với chiều rộng của con đường gần nhất;
- Giả thuyết 3: Giá nhà là nghịch biến với khoảng cách đến con đường gần nhất;
- Giả thuyết 4: Giá nhà là đồng biến với chiều rộng con hẻm;
- Giả thuyết 5: Giá nhà là nghịch biến với khoảng cách đến trung tâm thành phố.

5. Phương pháp thu thập dữ liệu

Trong nghiên cứu này, thông tin về địa chỉ, diện tích và giá nhà được lấy từ các quảng cáo mua bán địa ốc trong các báo *Tuổi trẻ* và *Thanh niên*, các quảng cáo trên các website như: <http://www.diaonline.vn>, www.congdiaoc.vn, www.videonhadat.com, www.diaocthuthiem.vn, và www.nhaban.com.

Phương pháp lấy mẫu theo nhóm được sử dụng do chi phí lấy mẫu đơn vị thường thấp hơn nhiều so với phương pháp lấy mẫu ngẫu nhiên đơn giản, lấy mẫu hệ thống, hay lấy mẫu phân tầng (Sekaran, 2003).

Mẫu nghiên cứu được lấy từ 304 căn nhà trong 19 quận trên địa bàn TP.HCM: từ Q.1 đến Q.12; Q.Bình Thạnh; Q.Phú Nhuận; Q.Gò Vấp; Q.Bình Tân; Q.Tân Phú; Q.Tân Bình; Q.Thủ Đức. Các huyện không nằm trong phạm vi nghiên cứu của bài này.

6. Phân tích dữ liệu và phát triển mô hình hồi quy

6.1 Mô hình hồi quy đa biến (Mô hình 1)

Nghiên cứu này sẽ sử dụng mô hình hồi quy đa biến (mô hình 1) để xem xét ảnh hưởng đồng thời của các biến độc lập (LA), (DR), (WR), (WA), và

(DC) đến giá nhà (HP). Phương trình hồi quy ước lượng khi đó sẽ có dạng như sau:

$$\hat{Y} = b_0 + b_1 LA + b_2 DR + b_3 WR + b_4 WL + b_5 DC$$

Trong đó:

$\hat{Y}$: giá trị dự báo của căn nhà (triệu đồng)

b_0 : tung độ gốc

b_i ($i = 1, 2, \dots$): các hệ số hay độ dốc đối với các biến độc lập

Kết quả mô hình hồi quy đối với mẫu 304 căn hộ tại TP.HCM cho hệ số tương quan $R=0,672$, tức là sự kết hợp của các yếu tố liên quan đến vị trí căn nhà bao gồm diện tích lô đất, chiều rộng của con đường gần nhất, khoảng cách tới con đường gần nhất, chiều rộng của con hẻm, và khoảng cách tới trung tâm thành phố là có tương quan với giá nhà. Hệ số xác định có điều chỉnh R^2 (Adjusted R Square)=0,442 cho thấy mô hình hồi quy có thể giải thích được 44,2% sự biến thiên của giá nhà thông qua sự biến thiên của các biến độc lập nêu trên. Ở đây cũng có thể rút ra một kết luận nữa là: còn 55,8% sự biến thiên của giá nhà không thể giải thích được bằng mô hình này.

Bảng 1. ANOVA

	df	SS	MS	F	Significance F
Regression	5	4,62E+09	9,25E+08	49,027	0,000
Residual	298	5,62E+09	18.860.068		
Total	303	1,02E+10			

Bảng 1 cho thấy với độ tin cậy 95% có thể kết luận rằng giá nhà có thể ước tính từ các biến độc lập (chiều rộng đường gần nhất, khoảng cách đến đường gần nhất, chiều rộng con hẻm, và khoảng cách đến trung tâm thành phố).

Bảng 2. Coefficients

Dependent Variable: Housing Price (million VND)

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		
		b	Std. Error	Beta	t	Sig.
1	(Constant)	7.791,071	812,784		-0,805	0,000
	Lot area (m ²)	39,779	4,419	0,397	9,085	0,000
	Distance to nearest road (m)	-7,416	2,864	-0,116	-0,793	0,010
	Width of the nearest road (m)	53,311	24,227	0,096	0,645	0,028
	Width of the alley (m)	-501,985	92,414	-0,246	-2,816	0,005
	Distance to City center (km)	-759,218	69,082	-0,485	-6,348	0,000

Bảng 2 cho thấy giá trị p (Sig.) đối với tất cả biến độc lập đều nhỏ hơn 0,05. Từ Bảng 2 sẽ cho ra phương trình hồi quy ước lượng:

$$\hat{Y} = 7.791,071 + 39,779LA - 7,416DR + 53,31WR - 501,985WA - 759,218DC$$

Với hệ số chuẩn hóa bằng 0,397 là lớn nhất, có thể xem yếu tố diện tích có ảnh hưởng quan trọng nhất đối với sự biến thiên của giá nhà. Yếu tố có ảnh hưởng nhỏ nhất đến sự biến thiên của giá nhà là chiều rộng con đường gần nhất.

Bảng 3

Factor	Standardized Coefficients	Significance (p-value)	Ranking
Distance to City center (km)	-0,485	0,000	1
Lot area (m ²)	0,397	0,000	2
Width of alley (m)	-0,246	0,005	3
Distance to nearest road (m)	-0,116	0,010	4
Width of nearest road (m)	0,096	0,028	5

Bảng 3 xếp hạng mức độ quan trọng của các yếu tố trong mô hình. Ở đây, hệ số biến chiều rộng của hẻm là âm, tức là chiều rộng của hẻm càng nhỏ thì giá nhà càng cao và ngược lại. Điều này dường như trái với logic thông thường, tức là nếu các yếu tố khác không thay đổi khi đó đường hẻm càng rộng thì giá nhà càng cao. Ở đây, mặc dù giá trị p bằng 0,005 thể hiện mối quan hệ có ý

nghĩa giữa chiều rộng của con hẻm và giá của căn nhà, mối quan hệ nghịch biến cho thấy giả thuyết 4 không đứng vững. Tuy nhiên, điều này có thể giải thích được nếu chúng ta nhìn vào mẫu: Với 304 căn nhà được khảo sát tại các quận khác nhau ở TP.HCM, bao gồm cả nhà mặt tiền và nhà trong hẻm, khoảng cách từ các căn nhà mặt tiền đến những con đường gần nhất là 0, và chiều rộng của con hẻm tương ứng được gán giá trị 0.

Với những nhận định trên, mẫu 304 căn nhà sẽ được tách làm hai: 152 căn nhà mặt tiền và 152 căn nhà trong hẻm. Khi đó, hai mô hình hồi quy riêng biệt sẽ được xây dựng: một mô hình sẽ áp dụng để xác định giá của các căn nhà mặt tiền theo các yếu tố có liên quan đến vị trí và một mô hình sẽ áp dụng để xác định giá của các căn nhà trong hẻm theo các yếu tố liên quan đến vị trí.

6.2 Mô hình hồi quy cho việc ước lượng giá các căn nhà mặt tiền (Mô hình 2)

Biến phụ thuộc trong trường hợp này vẫn là giá của các căn nhà. Còn biến độc lập được rút gọn lại thành 3 yếu tố sau:

- Diện tích lô đất (m²)
- Chiều rộng của con đường (m)
- Khoảng cách đến trung tâm TP.HCM (km)

Kết quả xử lý dữ liệu cho thấy các biến diện tích lô đất, chiều rộng của con đường mà căn nhà tọa lạc và khoảng cách từ căn nhà đến trung tâm TP.HCM sẽ giải thích 51,1% sự biến thiên giá bán của căn nhà, lớn hơn trong mô hình đầu tiên là 44,2%. Tuy vậy, 48,9% sự biến thiên giá bán của

Bảng 4. ANOVA

Model		SS	df	MS	F	Sig.
2	Regression	4,076E9	3	1,359E9	53,619	0,000
	Residual	3,750E9	148	2,534E7		
	Total	7,827E9	151			

Bảng 5

Dependent Variable: Price of Street-front house (million VND)

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		
		b	Std. Error	Beta	t	Sig.
2	Intercept (Constant)	8.844,467	1.357,125		6,517	0,000
	Lot area (m ²)	47,896	7,285	0,377	6,575	0,000
	Width of the nearest road (m)	168,025	46,441	0,206	3,618	0,000
	Distance to City center (km)	-1.192,552	110,799	-0,619	-10,764	0,000

căn nhà vẫn chưa giải thích được theo mô hình này.

Trong Bảng 4, giá trị p (Sig.) của kiểm định F là 0,000 cho nên mô hình có ý nghĩa với độ tin cậy 95%.

Từ Bảng 5, phương trình hồi quy ước lượng của giá nhà được viết như sau

$$\hat{Y}=8.844,467+47,896LA+168,025WR-1.192,552DC$$

Sau cùng, mức độ đóng góp của các biến độc lập trong mô hình sẽ được xem xét. Cách làm ở đây để cho các hệ số hồi quy có thể so sánh được với nhau là tính trọng số beta.

Bảng 6

Factor	Standard-ized Coefficients	Significance (p-value)	Ranking
Distance to City center (km)	-0,619	0,000	1
Lot area (m ²)	0,377	0,000	2
Width of the nearest road (m)	-0,206	0,000	3

Bảng 6 cho thấy biến khoảng cách đến trung tâm thành phố có tác động mạnh nhất (-0,619). Diện tích của lô đất tương ứng của căn nhà chỉ có tác động hàng thứ hai và biến chiều rộng của con đường có tác động yếu nhất đến giá nhà (0,206). Có thể thấy rằng tâm lý của người dân TP.HCM vẫn đánh giá rất cao việc ở gần trung tâm thành phố. Điều này có ý nghĩa rất lớn trong việc đi lại, học tập, sinh hoạt, cũng như việc tiếp cận các tiện ích mà chỉ có tại trung tâm thành phố.

Với yếu tố diện tích đất chỉ được xếp thứ hai cho thấy đa số dân cư tại TP.HCM sẵn sàng đánh đổi căn nhà với diện tích nhỏ hơn để được sống gần trung tâm. Nếu hệ thống giao thông công cộng không được cải thiện thì người dân vẫn tập trung vào khu trung tâm. Điều này sẽ dẫn đến việc tắc nghẽn giao thông và các vấn đề về giao thông sẽ trở nên trầm trọng. Đây cũng là một điều

đáng để cho các cấp quản lý thành phố suy nghĩ.

Yếu tố chiều rộng của con đường được xếp vào hàng thấp nhất. Điều này có thể được lý giải là chiều rộng của con đường không ảnh hưởng đến khả năng sinh lợi mà chủ yếu là địa thế của căn nhà, ví dụ có gần chợ hay khu mua bán hay không.

6.3 Mô hình hồi quy giải thích giá nhà trong hẻm (Mô hình 3)

Ở đây, 152 căn nhà trong hẻm ở các địa điểm khác nhau trong TP.HCM được tách ra từ mẫu. Trong mô hình này, giá nhà trong hẻm (triệu đồng) là biến phụ thuộc và các biến độc lập là diện tích lô đất (m²), khoảng cách đến con đường gần nhất (m), chiều rộng của hẻm (m) và khoảng cách đến trung tâm thành phố (km). Trong mô hình 3 có hơn một biến giải thích so với mô hình 2 là chiều rộng của con hẻm.

Kết quả hồi quy cho thấy Mô hình 3 với R²= 0,497 là tốt hơn Mô hình 1 (0,442) trong việc giải thích sự biến thiên của giá nhà trong hẻm. Theo mô hình này, các yếu tố diện tích lô đất, khoảng cách đến con đường gần nhất, chiều rộng của hẻm và khoảng cách của căn nhà đến trung tâm thành

Bảng 7. ANOVA

Model		SS	df	MS	F	Sig.
3	Regression	2,761E8	4	6,903E7	38,324	0,000
	Residual	2,648E8	147	1.801.388		
	Total	5,409E8	151			

phố có thể giải thích được khoảng 50% sự biến thiên của giá nhà.

Kết quả Bảng 7 cho thấy giá trị p (Sig.) trong kiểm định F của mô hình 3 là 0,000 nhỏ hơn 0,05, tức là mô hình hồi quy này có ý nghĩa với độ tin cậy 95%.

Từ Bảng 8, tất cả những hệ số của các biến độc lập trong mô hình 3 đều có ý nghĩa với độ tin cậy 95% vì các giá trị p (Sig.) đều nhỏ hơn 0,05 ngoại trừ giá trị p tương ứng với biến khoảng cách đến đường gần nhất là 0,187 lớn hơn 0,05. Một nguyên nhân có thể dẫn đến trường hợp này là hiện tượng đa cộng tuyến, tức là có mối tương quan mạnh giữa hai biến độc lập với nhau. Để xem xét vấn đề này, ma trận tương quan giữa các biến độc lập sẽ được sử dụng.

Trong Bảng 9, các hệ số tương quan giữa các biến đều nhỏ hơn 0,7 tức là có thể xem hiện tượng

Bảng 8

Dependent variable: Price of house in alley (million VND)

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		
		b	Std. Error	Beta	t	Sig.
3	Intercept (Constant)	2.598,057	353,775		7,344	0,000
	Lot area (m2)	15,590	2,037	0,471	7,652	0,000
	Distance to the nearest road (m)	-1,324	0,999	-0,079	-1,325	0,187
	Width of the alley (m)	219,189	53,013	0,253	4,135	0,000
	Distance to City center (km)	-289,747	30,727	-0,568	-9,430	0,000

Bảng 9. Ma trận tương quan giữa các biến độc lập

	Lot area (m ²)	Distance to nearest road (m)	Width of alley (m)	Distance to City center (km)
Lot area (m ²)	1			
Distance to nearest road (m)	0,060	1		
Width of alley (m)	0,219	-0,235	1	
Distance to City center (km)	0,274	0,085	0,078	1

đa cộng tuyến không tồn tại. Từ đây có thể thấy rằng giả thuyết 3 - giá căn nhà trong hẻm là nghịch biến với khoảng cách đến con đường gần nhất - không được khẳng định. Nói cách khác, không quan sát được có mối liên hệ giữa giá nhà trong hẻm và khoảng cách đến con đường gần nhất. Diễn đạt cách khác, chúng ta có thể thấy rằng trong nhận thức của người dân giá nhà được quyết định bởi độ rộng của con hẻm chứ không phải là căn nhà đó nằm gần mặt tiền đường hay không. Điều này cũng có thể thấy trong các mẫu

Biến phụ thuộc vẫn là giá nhà trong hẻm (triệu đồng).

Biến độc lập rút lại còn:

- Diện tích lô đất (m²)
- Chiều rộng của con hẻm (m)
- Khoảng cách đến trung tâm thành phố (km)

Kết quả hồi quy cho thấy mô hình 4 có thể giải thích khoảng 50% sự biến thiên giá nhà trong hẻm và nó giải thích tốt hơn so với mô hình 1 (Adjusted R Square là 0,495 lớn hơn 0,442).

Bảng 10. ANOVA

Model		SS	df	MS	F	Sig.
3	Regression	272.981.374,5	3	90.993.791	50,256	0,000
	Residual	267.968.433,8	148	1.810.598		
	Total	540.949.808,3	151			

quảng cáo rao bán nhà, chủ nhân của các căn nhà chỉ nêu độ rộng của con hẻm mà căn nhà tọa lạc chứ không nói đến yếu tố khoảng cách từ mặt tiền đường vào căn nhà.

Do đó, một mô hình mới (Mô hình 4) cải tiến từ Mô hình 3 với biến khoảng cách đến đường gần nhất sẽ được loại bỏ.

Kết quả Bảng 10 cho thấy giá trị p (Sig.) trong kiểm định F của mô hình 4 là 0,000 nhỏ hơn 0,05, tức là mô hình xác định giá nhà theo các biến diện tích lô đất, chiều rộng con hẻm, và khoảng cách đến trung tâm thành phố có thể áp dụng được với độ tin cậy 95%.

Trong Bảng 11 tất cả các biến diện tích lô đất,

Bảng 11

Dependent variable: Price of house in alley (million VND)

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		
		b	Std. Error	Beta	t	Sig.
4	Intercept (Constant)	2.439,947	333,906		7,307	0,000
	Lot area (m ²)	15,339	2,034	0,464	7,542	0,000
	Width of the alley (m)	237,235	51,366	0,274	4,619	0,000
	Distance to City center (km)	-292,978	30,709	-0,574	-9,541	0,000

chiều rộng con hẻm, cũng như khoảng cách đến trung tâm thành phố đều có ý nghĩa trong việc giải thích giá nhà trong hẻm với độ tin cậy 95%. Khi đó mô hình xác định giá nhà có thể thiết lập như sau:

$$\hat{Y}=2.439,947+15,339LA+237,235WA-292,978DC$$

Ở đây, dấu cộng của các hệ số tương ứng với LA, WA phù hợp với các giả thuyết giá nhà đồng biến với diện tích (giả thuyết 1), giá nhà đồng biến với chiều rộng con hẻm (giả thuyết 4); dấu trừ của hệ số của biến DC phù hợp với giả thuyết giá nhà là nghịch biến với khoảng cách đến trung tâm thành phố (giả thuyết 5).

Theo Bảng 11, khoảng cách đến trung tâm thành phố có tác động mạnh nhất (-0,574), diện tích của lô đất có tác động đứng thứ hai (0,464) và chiều rộng của con đường có tác động yếu nhất đến giá nhà (0,274). Điều này lại một lần nữa khẳng định khoảng cách từ căn nhà đến trung tâm thành phố có tác động mạnh nhất đến giá của căn nhà.

Bảng 12. Xếp hạng mức độ quan trọng của các biến độc lập trong mô hình 4

Factor	Standardized Coefficients	Significance (p-value)	Ranking
Distance to City center	-0,574	0,000	1
Lot area	0,464	0,000	2
Width of the alley	-0,274	0,000	3

Theo Bảng 12 tương tự như mô hình 1 và 2, khoảng cách đến trung tâm đóng vai trò quan trọng nhất, còn quyết định giá căn nhà và diện tích lô đất đóng vai trò quan trọng thứ hai.

7. Kết luận

Bảng 13

Factors	Model 2		Model 4	
Intercept (constant)	8.844,467	Ranking	2.439,947	Ranking
Distance to the city center (km)	-1,192,552	1	-292,978	1
Lot area (m ²)	47,896	2	15,339	2
Width of the nearest road (m)	168,025	3	-	-
Width of the alley (m)	-	-	237,235	3

Tóm tắt kết quả của hai mô hình hồi quy 2 và 4 được thể hiện trong Bảng 13. Thông qua nghiên cứu này, chúng ta đã xây dựng được hai mô hình để xác định giá nhà mặt tiền và giá nhà trong hẻm tại TP.HCM. Hai mô hình này giúp chúng ta trả lời được hai câu hỏi từ mục tiêu nghiên cứu ban đầu.

Nghiên cứu này cho thấy rằng trong nhận thức của người dân TP.HCM, giá trị một căn nhà trong hẻm phụ thuộc vào chiều rộng con hẻm chứ không phụ thuộc vào việc nó có nằm sâu trong hẻm hay không. Điều này thiết nghĩ là rất quan trọng đối với các công ty kinh doanh bất động sản, công ty thẩm định giá, hay bộ phận tín dụng của ngân hàng cho vay thế chấp. Các mẫu quảng cáo mua bán nhà cũng cho thấy nhận thức của người dân về vấn đề này. Độ rộng của con hẻm là yếu tố được nêu ra nhưng khoảng cách từ mặt tiền đường không được nhắc tới. Một ý nghĩa có thể rút ra được là nếu đại bộ phận người dân nhận thức được điều này thì chủ trương kêu gọi người dân hợp tác

với Nhà nước để hiến đất mở rộng hẻm sẽ dễ dàng được chấp nhận. Người dân cần phải thấy được rằng phần diện tích bị mất đi do mở hẻm sẽ được đền bù xứng đáng vì giá trị của căn nhà của mình đã được tăng lên hơn rất nhiều.

Đối với những căn nhà mặt tiền, chiều rộng của con đường mà căn nhà tọa lạc sẽ có tác động lớn đến giá căn nhà. Điều này cũng phù hợp với nhận thức chung lâu nay của người dân và các công ty kinh doanh bất động sản cũng áp dụng điều này khi định giá bán sản phẩm căn nhà mặt tiền theo chiều rộng của con đường bởi trước đây mối quan hệ này thường được hiểu theo cảm tính. Với hệ số của biến chiều rộng con đường được xác định trong mô hình hồi quy, công ty kinh doanh bất động sản có thể cân đối lại giá cả của các sản phẩm nhà mặt tiền nằm trên các con đường khác nhau theo quy hoạch, hay như xác định cụ thể chiều rộng các con đường trong các khu dân cư mới nên là bao nhiêu để có thể đạt được lợi nhuận cao nhất.

Một kết luận khác được rút ra là trong tâm thức của người dân tại TP.HCM thì hiện tại chỉ có một trung tâm duy nhất, đó là trụ sở Ủy ban Nhân dân TP.HCM. Theo định hướng xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm, cũng như các khu đô thị mới như Phú Mỹ Hưng, Nam Sài Gòn, khu công nghiệp Tân Tạo, khu công nghệ cao, Tây Bắc... người dân tại TP.HCM sẽ không còn khuynh hướng tập trung vào một trung tâm hiện hữu như hiện tại mà sẽ tản mạn vào nhiều khu đô thị vệ tinh. Điều này giúp giải tỏa áp lực cho vấn đề giao thông cũng như hạ tầng cơ sở tại khu vực trung tâm vốn được thiết kế để đáp ứng cho nhu cầu sinh sống chỉ của 500.000 dân.

Một điểm cần chú ý là khoảng cách tới trung tâm thành phố có tác động mạnh hơn đến giá căn nhà so với diện tích đất của căn nhà. Điều này có

nghĩa là người dân sẵn sàng đánh đổi để được sống trong một ngôi nhà nhỏ hơn nhưng lại gần trung tâm thành phố hơn. Đối với những đô thị ở các nước tiên tiến, người dân có khuynh hướng sống ở xa nơi làm việc để có thể sống trong những căn nhà tiện nghi hơn. Họ có thể làm được điều này nhờ hệ thống giao thông tốt và cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh đối với các khu nhà ở vùng ven. Nếu chính quyền tập trung đầu tư cơ sở hạ tầng tại các khu vực đô thị vệ tinh, hệ thống giao thông công cộng được cải tiến, đặc biệt là hệ thống Metro Bến Thành-Suối Tiên, Bến Thành-Bến Xe miền Tây với khả năng chuyên chở hành khách rất lớn trong giờ cao điểm sẽ tạo nên những thay đổi rất lớn trong nhận thức của người dân khi lựa chọn nơi cư trú cho mình■

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Case, B Quigley, J. (2004), "The dynamics of Real Estate Prices", *The Review of Economics and Statistics*: vol 73.
2. Cropper, M., Deck L., Mc Connell K. (1998), "On the Choice of Functional Form for Hedonic Price Functions", *The Review of Economics and Statistics*: vol 70.
3. Noland, C. (1997), "Assessing Hedonic Indexes for Housing. The Journal of Financial and Quantitative Analysis", *The Review of Economics and Statistics*: vol 69.
4. Palmquist, R. (1984), Estimating the Demand for the Characteristics of Housing, *The Review of Economics and Statistics*: Vol 59.
5. Case, B., Clapp, J., Dubin, R., Rodriguez, M. (1995), "Modelling spatial and temporal house price patterns: a comparison of four models", *The Journal of Real Estate Finance and Economics*: vol 68.
6. Nhật báo *Thanh niên*, *Tuổi trẻ*.