



Bảo tồn di tích lịch sử và giá nhà phố: Nghiên cứu điển hình tại TP. Hồ Chí Minh

NGUYỄN THỊ HỒNG THU ^{a,*}, NGUYỄN LƯU BẢO ĐOÀN ^b, NGUYỄN ANH TUẤN ^c

^{a, b} Khoa Kinh tế – Trường Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh

^c Sở Quy hoạch – Kiến trúc TP. Hồ Chí Minh

THÔNG TIN	TÓM TẮT
Ngày nhận: 23/08/2020 Ngày nhận lại: 17/10/2020 Duyệt đăng: 20/10/2020 Mã phân loại JEL: A12; O18 Từ khóa: Bảo tồn lịch sử; Công trình đã xếp hạng; Giá nhà; Mô hình định giá Hedonic. Keywords: Historic preservation; Heritage preservation; Housing prices; Hedonic modeling.	Nghiên cứu đóng góp cho cuộc tranh luận về vai trò và tác động của các công trình được xếp hạng là di tích văn hóa - lịch sử tại Việt Nam. Mặc dù các học giả tham gia tranh luận nhận định tích cực về những giá trị của bảo tồn các công trình có ý nghĩa văn hóa, lịch sử, kiến trúc tại TP. Hồ Chí Minh, vẫn chưa có nhiều bằng chứng thực nghiệm bảo vệ quan điểm này. Nhóm nghiên cứu thực hiện khảo sát giá nhà và tìm hiểu mối quan hệ giữa giá nhà phố và sự hiện diện của các công trình đã được xếp hạng di tích văn hóa tại TP. Hồ Chí Minh bằng cách sử dụng mô hình định giá Hedonic cho 260 nhà phố tại TP. Hồ Chí Minh. Kết quả của nghiên cứu này phù hợp với các nghiên cứu trước đây trên thế giới, cho thấy khoảng cách từ nhà đến di tích gần nhất càng tăng thì giá nhà càng giảm. Kết quả nghiên cứu gợi ý cần xem xét chính sách thuế trong giao dịch bất động sản và khuyến khích cộng đồng chủ động tham gia hoạt động bảo tồn nhằm đạt được hiệu quả cao. Abstract The current study contributes to the existing scholarly and professional debate on the role and impacts of sites and landmarks designated as heritage preservation in Vietnam. Preservation proponents often contend that designated sites and landmarks can generate positive externalities; however, their arguments lack empirical support. The current study examines housing prices and their relationship with the presence of designated sites and landmarks in Ho Chi Minh City by

* Tác giả liên hệ.

Email: thunguyen@ueh.edu.vn (Nguyễn Thị Hồng Thu), doannlb@ueh.edu.vn (Nguyễn Lưu Bảo Đoàn), ngatuan.sqht@tphcm.gov.vn (Nguyễn Anh Tuấn).

Trích dẫn bài viết: Nguyễn Thị Hồng Thu, Nguyễn Lưu Bảo Đoàn, & Nguyễn Anh Tuấn. (2020). Bảo tồn di tích lịch sử và giá nhà phố: Nghiên cứu điển hình tại TP. Hồ Chí Minh. *Tạp chí Nghiên cứu Kinh tế và Kinh doanh Châu Á*, 31(5), 18–38.

using Hedonic models for a sample of 260 townhouses. The findings are consistent with the literature which shows the negative correlation between housing prices and distances to nearest sites and landmarks. The findings suggest important implications concerning housing transaction taxation and the community's proactive participation in preservation policy.

1. Giới thiệu

Cho đến nay, các quốc gia khác nhau đều đưa ra các chương trình bảo tồn di tích văn hóa - lịch sử với mục tiêu chính là nhằm giữ gìn bản sắc, giá trị văn hoá và lịch sử của dân tộc. Tại một số quốc gia trên thế giới, bảo tồn công trình di tích lịch sử đóng vai trò quan trọng trong quy hoạch. Tại Malaysia, một nghiên cứu thực hiện giai đoạn 1992–1993 cho thấy Malaysia có 39.000 công trình có giá trị cần bảo tồn. Singapore mất 20 năm (từ những năm 1980) để bảo tồn 6.560 công trình. Riêng thành phố Sacramento của Mỹ xây dựng Chương trình bảo tồn Sacramento kèm ban hành sắc lệnh 3469-4th vào ngày 18/1/1975 với mục đích là bảo vệ và duy trì kiến trúc, lịch sử và ý nghĩa văn hóa của các di tích có niên đại từ năm 1848 đến năm 1920 trong các quận lịch sử (Asabere & Huffmand, 1991; Carruthers và cộng sự, 2010; Diaz và cộng sự, 2008). Tuy nhiên, tại Việt Nam, việc bảo tồn công trình văn hóa - lịch sử còn mang tính rời rạc và chưa hiệu quả do thiếu cách tiếp cận đánh giá các công trình mang tính liên lĩnh vực. Đồng thời, hiện nay cũng thiếu các nghiên cứu cho thấy ý nghĩa và tác động của chương trình bảo tồn đối với các khía cạnh văn hóa, xã hội và kinh tế (Lê Quang Ninh, 2018). Một số nghiên cứu thường cho rằng xã hội và công chúng đánh giá cao việc bảo tồn di tích nhưng thường chỉ trích dẫn một số ý kiến không mang tính đại diện và thường tập trung cụ thể vào việc bảo tồn một di tích cụ thể (Thu Hồng, 2019; Nguyễn Quốc, 2019). Do đó, việc đăng ký di sản và đưa vào chương trình bảo tồn các công trình được đánh giá cao về mặt văn hóa và lịch sử còn gặp trở ngại.

Cũng có nhiều tranh luận nhằm đi đến quyết định giữa bảo tồn hay phá bỏ các công trình lịch sử và sự quan trọng của chúng trong xã hội Việt Nam. Các nhà hoạch định chính sách gặp khó khăn trong việc định hình các quy định, phương pháp và chính sách bảo tồn hiệu quả trên cơ sở Luật Di sản (2013) và hệ thống các văn bản dưới luật (Hải Bằng, 2017; Nguyễn Thị Hậu, 2019). Chính vì vậy, có một số công trình có ý nghĩa văn hóa - lịch sử chưa được công nhận di tích và đang xuống cấp hoặc bị phá hủy. Cùng với lịch sử hơn 300 năm và hơn 9 triệu người dân sinh sống, TP.HCM phải đối mặt với nhu cầu cấp thiết về đầu tư và bảo tồn một số hoặc tất cả các công trình lịch sử đã xếp hạng đang bị xuống cấp. Với áp lực dân số và nhu cầu về nhà ở gia tăng, các nhà đầu tư bất động sản dễ dàng có khuynh hướng chuyển đổi công năng hoặc thay thế công trình có ý nghĩa văn hóa - lịch sử bằng công trình thương mại hoặc nhà ở có mật độ cao. Trong một số trường hợp, mặc dù chính quyền cũng đã đưa ra phương án bảo tồn đối với một số các công trình di tích lịch sử nhưng do thiếu nguồn kinh phí bảo tồn và thiếu chính sách, quy định về bảo tồn nên một số nhà phát triển bất động sản tư nhân đã phá hủy các công trình di tích lịch sử và thay bằng các dự án chung cư cao tầng (Nguyễn Thị Hậu, 2019).

Đối với các bất động sản nằm trong khu vực lân cận hoặc trong một khoảng cách nhất định đến các công trình di tích lịch sử đã xếp hạng, các học giả tin rằng chủ sở hữu bất động sản được hưởng lợi từ những công trình này (Angjellari-Dajci & Cebula, 2016; Coulson & Leichenko, 2001; Ford, 1989; Narwold và cộng sự, 2008; Noonan, 2007; Noonan & Krupka, 2011). Dựa vào một số nghiên cứu thực nghiệm, mục tiêu của nghiên cứu này xem xét tác động của các công trình lịch sử được công nhận đến giá nhà phố tại TP.HCM. Nghiên cứu đã sử dụng mô hình định giá Hedonic với dữ liệu của 260 nhà phố giai đoạn 2018–2019. Mặc dù mục tiêu nghiên cứu và kết quả của nghiên cứu này có thể không mới so với các quốc gia trên thế giới, tuy nhiên, bài viết này đã đóng góp vào nghiên cứu thực nghiệm tại thị trường bất động sản TP.HCM vốn là một thị trường luôn biến động và là nơi có giá giao dịch không được công khai và dữ liệu rất khó thu thập. Thêm nữa, các nghiên cứu trước đây tại TP.HCM chưa tập trung xem xét tác động của khía cạnh kinh tế mà chỉ tập trung vào khía cạnh văn hoá, lịch sử, kiến trúc của các công trình lịch sử được công nhận.

Sau phần 1 giới thiệu, bài báo được kết cấu gồm các phần như sau: Phần 2 xem xét tầm quan trọng của bảo tồn lịch sử dưới góc độ kinh tế; phần 3 lược khảo nghiên cứu thực nghiệm tác động của công trình lịch sử đến giá nhà; phần 4 tổng quan mô hình lý thuyết; và hai phần 5 và 6 của bài viết bao gồm mô tả về những phát hiện quan trọng và kết luận chung.

2. Tổng quan lý thuyết và nghiên cứu thực nghiệm

2.1. Tầm quan trọng của bảo tồn công trình lịch sử dưới góc độ kinh tế

Một số nghiên cứu thực nghiệm chủ yếu tập trung vào khía cạnh kinh tế của việc bảo tồn cho thấy bảo tồn lịch sử có lợi ích kinh tế (Rypkema, 2001; Wolf và cộng sự, 1999; Listokin và cộng sự, 1998). Các nghiên cứu thực nghiệm này thường là về mặt định lượng (Ford, 1989; Leichenko và cộng sự, 2001; Coulson & Lahr, 2005; Mason, 2005; Gilderbloom và cộng sự, 2009; Winson-Geideman và cộng sự, 2011; Been và cộng sự, 2014), ước tính giá trị lợi ích (Rypkema, 2001) hay đánh giá lợi ích và chi phí của bảo tồn lịch sử (Listokin và cộng sự, 1998). Tuy nhiên, những bằng chứng quan trọng về lợi ích kinh tế tích cực của hoạt động bảo tồn lịch sử được nghiên cứu và thường tập trung vào một tình huống nghiên cứu cụ thể. Do đó, không có mô hình tổng quát để phân tích lợi ích và chi phí cho bất kỳ công trình lịch sử nào hoặc không có nghiên cứu nào tạo ra một bức tranh tổng thể về đánh giá lợi ích kinh tế của bảo tồn lịch sử.

- *Bảo tồn hay phá hủy: Lợi ích kinh tế của việc bảo tồn công trình lịch sử tư nhân*

Hầu hết các biệt thự, nhà cổ ở các thành phố thuộc sở hữu tư nhân tức là giá trị kinh tế của bất động sản là thuộc tư nhân nhưng giá trị kiến trúc nghệ thuật của các công trình là di sản của đô thị, của mọi người. Chính vì vậy, nhà cổ và biệt thự hay các công trình di tích lịch sử nói chung luôn luôn tồn tại mâu thuẫn giữa bảo tồn và phát triển (Nguyễn Thị Hậu, 2019).

Trong những điều kiện nhất định, một số tác giả đã trình bày việc so sánh về mặt kinh tế của việc bảo tồn hay cải tạo xây dựng với việc xây dựng mới các công trình lịch sử tư nhân, theo đó, các kết luận chỉ ra bảo tồn có ý nghĩa kinh tế hơn so với xây dựng mới, chẳng hạn như: Rypkema, (2001), Wolf và cộng sự (1999). Nếu không yêu cầu phá dỡ, việc cải tạo một công trình thương mại lớn có thể sẽ có chi phí thấp hơn từ 9% đến 12% so với chi phí xây dựng mới (Rypkema, 2001). Lập luận này cũng được Rypkema (2001) chứng minh trong một số tình huống phát triển. Mặc dù chưa có quy

định nào chỉ ra được việc bảo tồn công trình lịch sử sẽ mang lại lợi ích nhiều hơn so với việc phá dỡ công trình đó và xây dựng mới, nhưng theo phương pháp phân tích lợi ích và chi phí của Rypkema (2001) gợi ý cũng phần nào giúp các nhà bảo tồn đánh giá triển vọng của một công trình cụ thể.

- *Lợi ích của bảo tồn trong phát triển kinh tế địa phương hay cộng đồng*

Tác động kinh tế của bảo tồn lịch sử liên quan đến các khía cạnh khác nhau, chẳng hạn như công tác phục hồi các công trình lịch sử, du lịch di sản và được đo lường thông qua các thông số khác nhau như: Tổng chi cho các hoạt động bảo tồn lịch sử, số lượng việc làm và số lượng doanh nghiệp đã được tạo ra thông qua các chi tiêu đó, hoặc xem xét các tác động của đầu tư vào bảo tồn so với đầu tư vào các lĩnh vực khác. Đầu tư công của Chính phủ vào bảo tồn lịch sử mang lại lợi ích tài chính tích cực cho khu vực công.

Listokin và cộng sự (1998) thực hiện nghiên cứu trong lĩnh vực quy hoạch đô thị đã đề cập đến lợi ích trực tiếp liên quan tới bảo tồn lịch sử như phát triển du lịch di sản, có tác động gia tăng thuận lợi đến các ngành liên quan. Listokin và cộng sự (1998) thực hiện so sánh việc đầu tư 1 triệu đô la vào bảo tồn lịch sử, cụ thể là cải tạo khu dân cư so với khi đầu tư vào các ngành khác là xuất bản sách, sản xuất dược phẩm và sản xuất linh kiện điện. Kết quả cho thấy đầu tư vào bảo tồn lịch sử giúp tạo được việc làm, thu nhập, GDP và khoản thu thuế liên bang đều cao hơn so với đầu tư các lĩnh vực còn lại. Một nghiên cứu khác tập trung vào phân tích khía cạnh du lịch di sản ở khu vực 9 quận phía tây Pennsylvania (Mỹ) và đã tìm thấy các tác động kinh tế trực tiếp hàng năm là 12,2 triệu đô la và các tác động gián tiếp là 5,6 triệu đô la, thông qua hoạt động này đã hỗ trợ tăng 337 việc làm hàng năm (Strauss và cộng sự, 2002).

- *Lợi ích của bảo tồn trong giá bất động sản*

Hầu hết các nghiên cứu thực nghiệm cho thấy công trình di tích lịch sử có tác động tích cực đến giá bất động sản (Ford, 1989; Leichenko và cộng sự, 2001; Coulson & Lahr, 2005; Mason, 2005; Gilderbloom và cộng sự, 2009; Winson-Geideman và cộng sự, 2011). Người mua sẵn lòng trả giá cao hơn để có được quyền sở hữu các công trình có tuổi đời cao hơn, chẳng hạn như 119 năm (Winson-Geideman và cộng sự, 2011). Lỗi thời về chức năng của công trình lịch sử tức là khi một công trình lịch sử có nhiều hay ít tính năng hơn so với các công trình mới, yếu tố này cũng được xem xét bên cạnh biến tuổi của công trình trong các nghiên cứu thực nghiệm (Yiu, 2002). Clark và Herrin (1997) cũng kết luận giá nhà sẽ dao động từ 10,02% đến 17,32% tương ứng với mức tuổi trung bình của công trình là 60,7 tuổi ở các quận lịch sử tại Sacramento, California.

Nhìn chung, kết quả các nghiên cứu chỉ ra rằng giá trị công trình lịch sử có tác động tích cực đến giá nhà trong nhiều khu vực lịch sử khác nhau trên thế giới. Kết quả cho thấy bảo tồn lịch sử nói chung có tác động tích cực đến giá nhà trong khoảng từ 5% đến 20%. Nghiên cứu điển hình của Been và cộng sự (2014) phân tích tác động của khu phố lịch sử đã xếp hạng đến thị trường bất động sản riêng lẻ trong khu vực. Been và cộng sự (2014) thực hiện nghiên cứu tại khu phố Brooklyn Heights được xếp hạng là khu phố lịch sử đầu tiên của thành phố New York vào năm 1965. Kết quả cho thấy giá trị bất động sản tăng trong các khu phố lịch sử được xếp hạng, bên cạnh đó, giá trị bất động sản giảm trong các khu phố sau khi được chỉ định xây dựng mới.

2.2. Một số nghiên cứu thực nghiệm về tác động của bảo tồn (công trình) lịch sử đến giá nhà

Hầu hết các công trình lịch sử mang lại một giá trị rất lớn nhưng khó ước lượng được giá trị bằng tiền hoặc giá trị kinh tế. Yung và cộng sự (2013) xem xét lựa chọn phương pháp định giá kinh tế hợp

lý để đánh giá trong công tác bảo tồn công trình lịch sử và để làm nổi bật tầm quan trọng của các giá trị không sử dụng trong việc đưa ra quyết định. Hơn nữa, Yung và cộng sự (2013) cũng kiểm tra và so sánh các phương pháp định giá kinh tế chủ đạo đã được sử dụng trong bảo tồn công trình kiến trúc và lịch sử. Mặt khác, giá trị văn hóa và xã hội của các công trình lịch sử có ảnh hưởng đến toàn xã hội và cuộc sống của người dân (Throsby, 2003).

Lược khảo một số các nghiên cứu thực nghiệm cho thấy các nhà nghiên cứu thường dùng mô hình định giá Hedonic khi xem xét tác động của công trình di tích lịch sử đến giá nhà (Zahirovic-Herbert & Chatterjee, 2012; Leichenko và cộng sự, 2001; Koster & Rouwendal, 2017; Hick & Queen, 2016; Li và cộng sự, 2018; Powe và cộng sự, 2016). Kết quả thực nghiệm trong các nghiên cứu nói trên là hỗn hợp, có tác động dương, âm và kết hợp. Tuy nhiên, phần lớn các kết quả của nghiên cứu cho thấy nhà ở tọa lạc trong các khu vực có công trình di tích lịch sử thường được giao dịch với giá cao hơn khi so sánh với các ngôi nhà có cấu trúc tương tự bên ngoài khu vực.

Một trong những nghiên cứu sớm nhất sử dụng mô hình định giá Hedonic để xem xét tác động của việc bảo tồn lịch sử đối với giá nhà được thực hiện bởi Ford (1989). Ford (1989) thu thập dữ liệu và thực hiện nghiên cứu tại Baltimore, Maryland và kết luận rằng giá nhà đất thuộc khu vực bảo tồn lịch sử cao hơn giá nhà đất không thuộc khu vực bảo tồn lịch sử. Ngoài ra, Coffin (1989) đã tiến hành nghiên cứu tại hai vùng ngoại ô của Chicago là Elgin và Aurora. Aurora là khu vực bảo tồn lịch sử vào năm 1984 và Elgin là khu vực bảo tồn lịch sử vào năm 1985. Sự khác biệt giữa hai thành phố này là Aurora có một sắc lệnh điều chỉnh quyền sử dụng đất trong bảo tồn lịch sử, trong khi Elgin thì không có sắc lệnh này. Kết luận của Coffin (1989) chỉ ra rằng chính sự khác nhau giữa sắc lệnh điều chỉnh quyền sử dụng đất đã làm tăng giá trị bất động sản tại Aurora, nhưng tại Elgin thì kết quả không có ý nghĩa thống kê. Tuy nhiên, sự khác biệt về giá trị bất động sản không chỉ giải thích một cách đơn giản khi dựa vào việc thiếu sắc lệnh về quyền sử dụng đất ở Elgin mà còn chỉ ra rằng sự khác biệt này còn nằm ở việc truyền tải chất lượng thông tin về bảo tồn tốt hơn ở Aurora so với Elgin.

Ngoài ra, một số nghiên cứu thực nghiệm cũng xem xét tác động của yếu tố khoảng cách đến các công trình lịch sử lên giá nhà. Trong một nghiên cứu của Li và cộng sự (2018) đã thực hiện đo lường khoảng cách từ nhà đến các tuyến đường lịch sử nhằm so sánh giữa việc bảo tồn và không bảo tồn các công trình lịch sử tác động đến giá nhà ở. Li và cộng sự (2018) đã tiến hành nghiên cứu tại một thành phố ở Đài Loan, nghiên cứu xem xét tác động của những tuyến đường có công trình lịch sử đến giá nhà ở. Kết quả cho thấy, với khoảng cách đến các tuyến đường có công trình lịch sử xa hơn 1.500 mét thì giá nhà ở sẽ giảm 9,47%. Tuy nhiên, giá nhà tăng khi khoảng cách là 250–1.500 mét, nhưng càng gần tuyến đường lịch sử tức là khoảng cách dưới 250 mét thì giá nhà càng thấp. Thêm nữa, Coulson và Lahr (2005) tiến hành xem xét sự chênh lệch giá nhà ở giữa khu vực có bảo tồn lịch sử và khu vực không có bảo tồn lịch sử trên các khu phố ở Memphis, Tennessee.

Tóm lại, trong các nghiên cứu thực nghiệm được trình bày ở trên, bên cạnh các đặc điểm của ngôi nhà, vị trí và khu vực ngôi nhà tọa lạc, còn sử dụng thêm một số biến giải thích nhằm đo lường giá trị của bảo tồn lịch sử. Các biến số được sử dụng trong các mô hình bao gồm khu vực có công trình di tích lịch sử, sắc lệnh về quyền sử dụng đất, truyền tải chất lượng thông tin về bảo tồn, khoảng cách đến các công trình lịch sử, tuyến đường có công trình lịch sử, so sánh chênh lệch giá giữa khu vực có và không có bảo tồn và tuổi của công trình lịch sử.

3. Phương pháp nghiên cứu

Lancaster (1966) dựa vào lý thuyết hành vi người tiêu dùng lập luận rằng giá hàng hoá khác nhau là do mức hữu dụng khác nhau của cùng một loại hàng hoá (đối với thị trường xe ô tô). Rosen (1974) dựa vào lập luận của Lancaster và đưa ra được mô hình ước tính Hedonic. Theo mô hình, giá trị của hàng hoá có thể được tổng hợp từ giá trị của các đặc điểm riêng có trên từng hàng hoá đó. Thông qua mô hình hồi quy, ta có thể định giá được mức độ đóng góp của từng đặc điểm riêng này vào giá trị hàng hoá. Rosen (1974) cho rằng khi hộ gia đình sống trong một căn nhà nghỉ là họ đang sử dụng các thuộc tính của căn nhà đó. Tập hợp các thuộc tính này là $Z (z_1, z_2 \dots z_n)$ và các tiện nghi là $A (a_1, a_2 \dots a_n)$. Do đó, giá của bất động sản chính là giá trị người mua nhà có được thông qua các thuộc tính và các tiện nghi $P_h = P (Z, A)$. Ngoài bất động sản, hộ gia đình còn chi tiêu cho các hàng hoá khác, được gọi là X với mức giá giả định bằng 1. Khi đó, hàm hữu dụng là $U = U (Z, A, X)$ nhưng trong giới hạn mức ngân sách là $Y = P(Z, A) + X$. Mục tiêu của hộ gia đình là muốn tối đa hoá hữu dụng nhưng trong mức giới hạn ngân sách cho phép. Để làm điều này, các hộ gia đình trên thị trường đã xác định rõ mức độ ưu tiên của các thuộc tính của hàng hoá trong việc lựa chọn các hàng hoá cho mình.

Giả thuyết cơ bản của các mô hình định giá Hedonic là xem xét giá nhà ở riêng lẻ như là mức giá sẵn lòng trả của người mua cho một tập hợp đặc điểm gồm cấu trúc của nhà, vị trí, khu vực lân cận, môi trường và các tiện nghi (Freeman, 1979). Các mô hình định giá Hedonic có thể bao gồm bốn dạng hàm cơ bản như: Hàm tuyến tính, log-lin, log kép và Box-Cox (Sirman và cộng sự, 2006; Xiao, 2017). Dựa vào các đặc điểm tác động đến giá và vấn đề nghiên cứu, Sirman và cộng sự (2006) và Xiao (2017) đề xuất lựa chọn dạng hàm phù hợp. Phần lớn các nghiên cứu thực nghiệm áp dụng mô hình log-lin do một số ưu điểm như: Làm giảm hiện tượng phương sai sai số thay đổi, các hệ số hồi quy có thể được hiểu như hệ số co giãn và giải thích sự thay đổi giá dựa vào những đặc tính khác biệt (Follain và Malpezzi, 1980; Sirmans và cộng sự, 2006). Dạng hàm tổng quát được sử dụng trong nghiên cứu này được trình bày như sau:

$$\ln(\text{Giá}) = f(\text{Cấu trúc nhà, Vị trí và khu vực lân cận, Công trình bảo tồn lịch sử})$$

Trong đó,

$\ln(\text{Giá})$: Biến phụ thuộc và bằng logarit của giá rao bán nhà ở riêng lẻ;

Các biến độc lập bao gồm: Đặc điểm về cấu trúc của nhà, đặc điểm về vị trí và khu vực lân cận, đặc điểm của các công trình bảo tồn lịch sử. Bên cạnh đó, nhóm tác giả sử dụng biến Quận có nhà tọa lạc và năm thu thập dữ liệu làm nhóm biến kiểm soát trong mô hình.

Bảng 1.

Định nghĩa các biến số trong mô hình

Biến số	Đơn vị tính	Định nghĩa
<i>Biến phụ thuộc</i>		
$\ln(\text{Giá})$		Logarit của giá rao bán nhà ở riêng lẻ (tỷ đồng) trong giai đoạn 2018–2019

<i>Biến độc lập</i>		
<i>Những đặc điểm cấu trúc nhà</i>		
ln(Dat)		Logarit của diện tích khuôn viên của lô đất (m ²)
ln(Nha)		Logarit của diện tích sàn sử dụng của nhà (m ²)
<i>Những đặc điểm vị trí và khu dân cư nơi nhà tọa lạc</i>		
Duong	Mét (m)	Bằng 1 nếu nhà tọa lạc trên đường chính, bằng 0 nếu nhà tọa lạc trong hẻm (Căn cứ theo tiêu chuẩn số QCVN 07-4:2016/BXD)
CBD	Kilômét (Km)	Khoảng cách từ nhà đến địa điểm trung tâm chợ Bến Thành
<i>Những đặc điểm bảo tồn công trình lịch sử</i>		
KC_CTLS	Mét	Khoảng cách gần nhất đến công trình lịch sử
Quymo_CTLS	Phần trăm	Quy mô diện tích công trình lịch sử được công nhận trong phường Được tính bằng tỷ lệ tổng diện tích đất của công trình lịch sử trong phường chia cho tổng diện tích tự nhiên của phường đó.
Xephang_CTLS	Biến giả	Phân loại di tích lịch sử được công nhận theo Điều 29 - Luật di sản văn hoá số 28/2001/QH10 ngày 29/06/2001 Bằng 1 nếu là di tích quốc gia đặc biệt; 0 nếu khác Bằng 1 nếu là di tích kiến trúc quốc gia; 0 nếu khác Bằng 1 nếu là di tích lịch sử quốc gia; 0 nếu khác Bằng 1 nếu là di tích kiến trúc cấp tỉnh; 0 nếu khác Bằng 1 nếu là di tích lịch sử cấp tỉnh; 0 nếu khác
Quan_CTLS	Biến giả	Quận có công trình lịch sử được công nhận Bằng 1 nếu nhà tọa lạc cùng quận với công trình lịch sử; Bằng 0 nếu khác.
Duong_CTLS	Biến giả	Tuyến đường có công trình lịch sử được công nhận Bằng 1 nếu nhà tọa lạc cùng trên cùng tuyến đường với công trình lịch sử; Bằng 0 nếu khác.
<i>Biến kiểm soát</i>		
Quan	Biến giả	Quận có nhà tọa lạc trong mẫu khảo sát gồm quận 1, 3, 9, 10, Bình Thạnh, Thủ Đức
Nam	Biến giả	Năm thu thập dữ liệu Bằng 1 nếu dữ liệu được thu thập năm 2019; Bằng 0 nếu khác (2018)

4. Dữ liệu

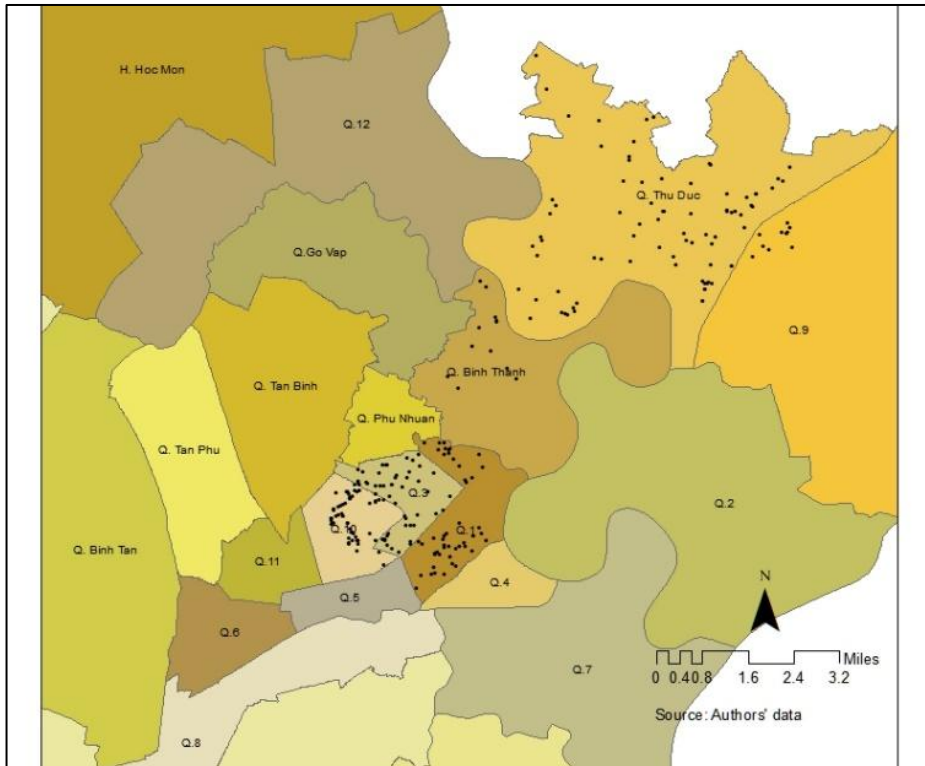
Nghiên cứu này được thực hiện tại TP.HCM – nơi có nền văn hóa và lịch sử phong phú và đa dạng được thể hiện rõ nét qua các đặc điểm kiến trúc nổi bật của các tòa nhà tại các quận khác nhau. Các quận chính của thành phố như quận 1 và quận 3 tập trung nhiều bảo tàng và các công trình di tích lịch sử. Một số công trình di tích lịch sử đã được công nhận tại các quận hiện nay vẫn còn tồn tại và là nơi thu hút khách du lịch trong và ngoài nước.

4.1. Dữ liệu về nhà ở riêng lẻ tại TP.HCM

Hiện tại, TP.HCM đang thu hút rất nhiều vốn đầu tư nước ngoài vào bất động sản, thị trường bất động sản thường bị chi phối bởi một vài nhà phát triển và nhà đầu cơ lớn. Hệ thống ngân hàng thương mại và cơ quan tài chính của Chính phủ đóng vai trò quan trọng trong việc đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân (Ng & Dagger, 2006). Bên cạnh đó, dân số tăng trung bình hơn 300.000 người mỗi năm, phần lớn là người nhập cư với nhiều mục đích như: Học tập, làm việc, đầu tư kinh doanh với yêu cầu sử dụng các dịch vụ cơ sở hạ tầng xã hội chất lượng cao đã tạo ra một áp lực lớn đối với nhu cầu nhà ở. Do đó, nhu cầu về nhà ở mới cần thiết tăng mỗi năm ít nhất 80.000 – 100.000 đơn vị. Nhu cầu dẫn đến giá đất tăng liên tục, vì vậy, các gia đình có thu nhập thấp cùng với nhu cầu nhà ở thực sự sẽ không đủ khả năng chi trả.

Dữ liệu nhà ở riêng lẻ sử dụng trong nghiên cứu này được thu thập tại các quận 1, 3, 9, 10, Bình Thạnh và Thủ Đức trong năm 2018 và 2019. Dữ liệu này bao gồm giá rao bán của 260 nhà ở riêng lẻ và những đặc điểm cấu trúc của nhà như: Diện tích khuôn viên của đất, diện tích sàn sử dụng. Dữ liệu được thu thập từ các website rao bán nhà, mà những website này tổng hợp thông tin rao bán do chính chủ sở hữu nhà cung cấp. Đồng thời, nhóm tác giả cũng căn cứ vào một số quy định về giá nhà tại TP.HCM để lựa chọn giá rao bán hợp lý nhất. Nhóm tác giả đã ghi lại tọa độ và đặc điểm của từng căn nhà và nhập thông tin này vào phần mềm ArcMap^{TM1} để lấy thông tin không gian và tính toán khoảng cách. Bản đồ cơ sở này bao gồm các lớp của thành phố được lấy từ Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc thuộc Sở Quy hoạch và Kiến trúc TP.HCM. Sự liên kết của dữ liệu không gian cho phép tính toán và phân tích khoảng cách chính xác. Hình 1 cho thấy vị trí của các nhà ở trong bộ dữ liệu này. Hầu hết các nhà ở riêng lẻ trong mẫu khảo sát tập trung chủ yếu tại các quận 1, 3, 10 và quận Thủ Đức, một số ít dữ liệu khác tập trung ở quận Bình Thạnh và quận 9.

¹ ArcMapTM là phần mềm cho phép người sử dụng thực hiện các chức năng như: Hiển thị trực quan, tạo lập bản đồ, trợ giúp quyết định, trình bày, phân tích các bản đồ và khả năng tùy biến của chương trình.



Hình 1. Sơ đồ phân bố nhà ở riêng lẻ tại các quận khảo sát

Nhóm tác giả dựa vào phần mềm Arcmap™ đã tạo ra dữ liệu để ghi lại khoảng cách Euclide² từ nhà ở riêng lẻ đến địa điểm trung tâm chợ Bến Thành (CBD) và đến các công trình di tích lịch sử gần nhất.

4.2. Dữ liệu về công trình lịch sử đã xếp hạng tại thành phố Hồ Chí Minh

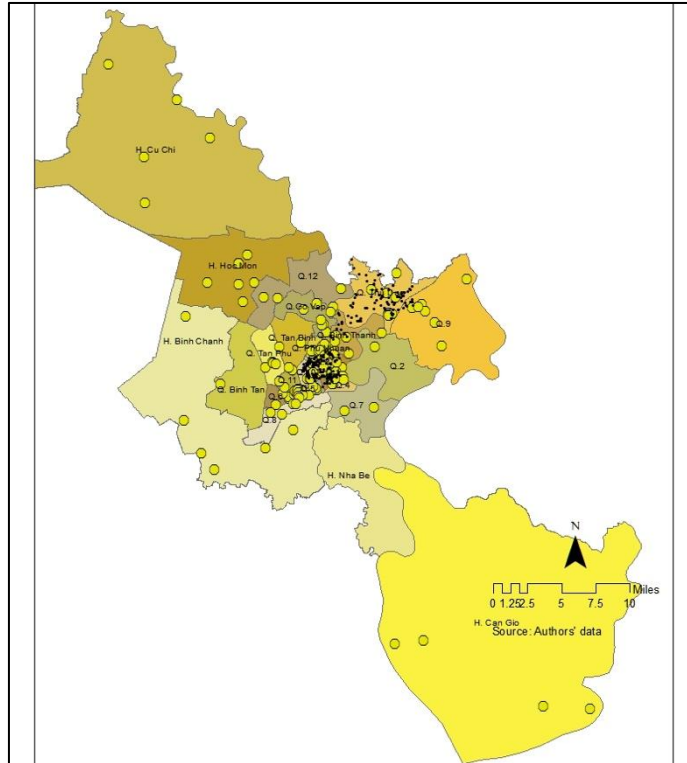
Dữ liệu về các công trình lịch sử đã xếp hạng được cung cấp bởi Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc thuộc Sở Quy hoạch và Kiến trúc TP.HCM trong năm 2019. Bộ dữ liệu bao gồm các công trình được chính thức công nhận là di sản cấp quốc gia đặc biệt, công trình kiến trúc và lịch sử cấp quốc gia và thành phố. Quy trình để một di tích được xếp hạng và đưa vào danh sách bảo tồn thông thường kéo dài nhiều năm và là nỗ lực của chuyên viên thuộc chính quyền thành phố. Trong quy trình này, các chuyên viên phụ trách ở cấp thành phố sử dụng kiến thức của mình để đánh giá giá trị văn hóa, kiến trúc hoặc lịch sử của công trình. Sau đó, họ đối chiếu với hệ thống Luật hiện hữu để có thể xây dựng cơ sở pháp lý phù hợp dành cho công trình để giúp cho đề xuất bảo tồn được thông qua. Quá trình này cũng có sự tham gia của viên chức hành chính ở cấp hành chính quận, huyện.

Trong bộ dữ liệu được cung cấp có 130 công trình di tích kiến trúc hoặc lịch sử TP.HCM, tập trung nhiều ở Quận 1, 3 và 5 (Bảng 2 và Bảng 3). Thông tin tọa độ của các công trình này trên GIS³

² Khoảng cách Euclide là độ dài của đoạn thẳng nối hai điểm.

³ GIS (Geographic Information Systems) là một công cụ tập hợp những quy trình dựa trên máy tính để lập bản đồ, lưu trữ và thao tác dữ liệu địa lý, phân tích các sự vật hiện tượng thực trên trái đất, dự đoán tác động và hoạch định chiến lược.

cho phép nhóm tác giả kết hợp thành công cả dữ liệu nhà ở riêng lẻ và dữ liệu công trình lịch sử đã công nhận để xác định khoảng cách. Bên cạnh đó, nhóm tác giả còn tính toán được diện tích của các công trình lịch sử trong một quận cụ thể, xác định thông tin chính xác của các tuyến đường nơi có công trình bảo tồn lịch sử tọa lạc. Những thông số trên được nhóm tác giả sử dụng phân tích trong mô hình hồi quy.



Hình 2. Sơ đồ phân bố các công trình lịch sử đã xếp hạng tại TP. HCM

Nguồn: Sơ Quy hoạch Kiến trúc TP. HCM (2018).

Bảng 2.

Bảng thống kê số lượng công trình theo quận

Quận/Huyện	Số công trình	Quận/Huyện	Số công trình
Quận 1	11	Phú Nhuận	6
Quận 2	1	Tân Bình	4
Quận 3	7	Tân Phú	4
Quận 4	4	Gò Vấp	7
Quận 5	16	Bình Thạnh	6
Quận 6	4	Bình Tân	1
Quận 7	2	Thủ Đức	8
Quận 8	8	Bình Chánh	6

Quận 9	7	Cần Giờ	5
Quận 10	5	Củ Chi	4
Quận 11	2	Hóc Môn	7
Quận 12	5		

Bảng 3.

Bảng phân cấp công trình theo Sở Văn hoá - Thông tin TP. HCM và thống kê số lượng theo mẫu khảo sát.

Phân cấp công trình	Số lượng
1-Di tích quốc gia đặc biệt	2
2-Di tích kiến trúc quốc gia	55
3-Di tích lịch sử quốc gia	61
4-Di tích kiến trúc cấp tỉnh	83
5-Di tích lịch sử cấp tỉnh	59

5. Kết quả nghiên cứu

5.1. Mô tả dữ liệu

Bảng 4.

Phân tích thống kê mô tả dữ liệu nghiên cứu các biến định lượng

Biến số	Số quan sát	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	Giá trị tối thiểu	Giá trị tối đa
ln(Gia)	260	2,315	0,856	0,693	5,323
ln(Dat)	260	4,156	0,624	1,946	6,091
ln(Nha)	260	5,017	0,768	2,708	8,106
Chieurong	260	4,900	2,080	3,000	17,000
Duong	260	0,420	0,490	0,000	1,000
CBD	260	6,850	5,110	0,400	16,800
KC_CTLS	260	753,800	635,520	13,050	3.714,560
Quymo_CTLS	260	0,063	0,221	0,000	0,990
Xephang_CTLS	260	3,550	1,080	1,000	5,000
Quan_CTLS	260	0,280	0,450	0,000	1,000
Duong_CTLS	260	0,080	0,270	0,000	1,000

Nghiên cứu được thực hiện với mẫu quan sát gồm 260 nhà phố, trong đó, giá rao bán thấp nhất là 2 tỷ đồng và cao nhất là 205 tỷ đồng. Diện tích của lô đất dao động từ 7 đến 442m². Chiều rộng mặt tiền của nhà phố khoảng 4 đến 5 mét, thấp nhất là 3 mét và lớn nhất là 17 mét. Khoảng cách xa nhất đến trung tâm thành phố là 16,8km vì những căn nhà này tọa lạc tại quận Thủ Đức nên khoảng cách đến trung tâm là rất xa. Khoảng cách từ nhà phố đến các công trình bảo tồn lịch sử gần nhất là 13,05 mét và xa nhất là hơn 3.000 mét. Thống kê tần suất và tỷ lệ phần trăm của các biến số định tính trong mô hình được trình bày tại Phụ lục 1.

Nhóm tác giả cũng thực hiện tính toán ma trận hệ số tương quan của các biến số trong mô hình hồi quy. Hệ số tương quan giữa các cặp biến độc lập trong mô hình là tương đối nhỏ, các hệ số nằm trong khoảng từ 0,01 đến 0,70 và không có hệ số tương quan nào lớn hơn 0,8 (Phụ lục 2).

5.2. Kết quả hồi quy

Bảng 5 trình bày kết quả của bốn mô hình hồi quy tương ứng. Sự khác nhau giữa các mô hình là nhóm tác giả lần lượt thêm các biến liên quan đến công trình bảo tồn lịch sử. Mô hình 4 là mô hình đầy đủ các biến số của tất cả các nhóm biến liên quan tới đặc điểm nhà, đặc điểm của vị trí và khu vực lân cận, đặc điểm của công trình lịch sử đã xếp hạng. Các mô hình hồi quy được thực hiện theo mô hình sai số chuẩn mạnh (Robust Standard Errors) nhằm điều chỉnh hiện tượng phương sai sai số thay đổi. Kết quả được trình bày gồm các hệ số hồi quy, thống kê t được trình bày trong dấu ngoặc đơn và mức độ phù hợp của mô hình. Thống kê F có ý nghĩa thống kê và R_squared trong khoảng 80% cho thấy sự phù hợp của mô hình cao. Phần lớn các biến giải thích đều có ý nghĩa ở mức ý nghĩa 1%. Thêm nữa, kết quả kiểm định trong Phụ lục 3 cho thấy mô hình không có hiện tượng đa cộng tuyến.

Bảng 5.

Trình bày kết quả hồi quy

Biến số	Mô hình 1	Mô hình 2	Mô hình 3	Mô hình 4
<i>Những đặc điểm cấu trúc nhà</i>				
Diện tích đất	0,644*** (10,270)	0,660*** (10,460)	0,638*** (10,360)	0,644*** (10,390)
Diện tích nhà	0,284*** (6,730)	0,276*** (6,650)	0,292*** (6,860)	0,287*** (6,730)
<i>Những đặc điểm vị trí và khu dân cư nơi nhà tọa lạc</i>				
Đường chính	0,457*** (9,580)	0,450*** (9,290)	0,432*** (8,950)	0,438*** (9,080)
CBD	-0,067*** (-8,430)	-0,068*** (-8,610)	-0,078*** (-8,870)	-0,078*** (-8,740)
<i>Những đặc điểm bảo tồn công trình lịch sử</i>				
Khoảng cách đến công trình lịch sử	-0,090** (-2,390)	-0,120*** (-3,250)	-0,104** (-2,490)	-0,101** (-2,120)
Quy mô công trình lịch sử		-0,280***	-0,284***	-0,283***

Biến số	Mô hình 1	Mô hình 2	Mô hình 3	Mô hình 4
		(−3,550)	(−3,400)	(−3,220)
<i>Xếp hạng công trình lịch sử</i> (<i>Di tích quốc gia đặc biệt</i>)				
Di tích kiến trúc quốc gia			−0,471*** (−3,980)	−0,484*** (−3,800)
Di tích lịch sử quốc gia			−0,230** (−1,910)	−0,238* (−1,830)
Di tích kiến trúc cấp tỉnh			−0,446*** (−3,850)	−0,464*** (−3,720)
Di tích lịch sử cấp tỉnh			−0,525*** (−4,220)	−0,540*** (−4,010)
Quận có công trình lịch sử				0,006 (0,090)
Tuyến đường có công trình lịch sử				0,081 (1,080)
Hằng số	−1,533*** (−7,550)	−1,513*** (−7,510)	−1,017*** (−4,320)	−1,005*** (−4,220)
<i>Biến kiểm soát</i>				
Quận	Có	Có	Có	Có
Năm	Có	Có	Có	Có
R_squared	0,830	0,834	0,848	0,848

Ghi chú: Số quan sát là 260; Biến phụ thuộc: $\ln(\text{Giá})$;

Thống kê t được trình bày trong dấu ngoặc đơn ();

*, **, *** lần lượt tương ứng với các mức ý nghĩa thống kê 10%, 5% và 1%.

Những đặc điểm về cấu trúc nhà như diện tích khuôn viên đất và diện tích sàn sử dụng có tác động tích cực đến giá nhà lần lượt là 0,6% và 0,2% và có ý nghĩa thống kê ở mức 1%. Cụ thể, khi diện tích đất tăng 1% thì giá nhà sẽ tăng 0,6%, còn khi diện tích sàn sử dụng tăng 1% thì giá nhà sẽ tăng 0,2%. Điều này cũng rất đúng với thực tế là giá nhà sẽ tăng khi diện tích đất và diện tích nhà tăng lên. Các biến trong nhóm đặc điểm về vị trí và khu vực lân cận thì đều có ý nghĩa thống kê ở mức 1%. Chênh lệch giá nhà khi tọa lạc ở vị trí đường chính với nhà ở vị trí hẻm hoặc đường nhỏ dưới 16 mét là khoảng 45%. Một so sánh giữa các mối tương quan và các phân tích đa biến cho thấy vai trò quan trọng của độ rộng đường trong việc hỗ trợ quảng cáo và các hoạt động xã hội trên đường phố. Khoảng cách từ nhà đến khu trung tâm thành phố (CBD) có làm giảm giá trị của nhà. Kết quả này cũng tương tự như hầu hết các nghiên cứu thực nghiệm trong mô hình định giá Hedonic, khi khoảng cách đến trung tâm thành phố xa hơn 1 kilômét thì giá bán nhà giảm khoảng 8% (Sirman và cộng sự, 2016;

Ford, 1989; Leichenko và cộng sự, 2001; Gilderbloom và cộng sự, 2009; Winson-Geideman và cộng sự, 2011).

Tiếp theo, nhóm tác giả thảo luận kết quả các hệ số hồi quy của những đặc điểm bảo tồn công trình lịch sử như: Khoảng cách đến công trình lịch sử gần nhất, quy mô, xếp hạng công trình lịch sử. Khoảng cách từ nhà đến công trình lịch sử gần nhất có tác động giảm giá nhà. Khi khoảng cách từ nhà đến công trình lịch sử tăng thêm 1.000 mét, giá nhà sẽ giảm trong khoảng 9% đến 12% (Li và cộng sự, 2018; Leichenko và cộng sự, 2001; Coulson & Lahr, 2005). Quy mô của khu vực bảo tồn trong một phường, được đo bằng tỷ lệ diện tích đất công trình lịch sử đã xếp hạng trong một phường và tổng diện tích tự nhiên của phường đó có tác động tiêu cực đến giá nhà. Do đó, khi một phường có diện tích công trình lịch sử đã xếp hạng nhiều hơn, giá nhà sẽ giảm khoảng 28%. Xếp hạng giữa các công trình di tích lịch sử khác nhau có thể tác động khác nhau đến giá nhà. Các công trình kiến trúc và lịch sử ở cấp quốc gia và cấp tỉnh sẽ có tác động âm khi so với các công trình lịch sử cấp quốc gia đặc biệt. Trong điều kiện các yếu tố khác không đổi, khi nhà nằm gần các công trình kiến trúc và lịch sử cấp quốc gia và cấp tỉnh sẽ bán với giá thấp hơn so với những ngôi nhà gần các công trình được xếp hạng là di tích lịch sử cấp quốc gia đặc biệt.

6. Kết luận chung

Nghiên cứu hiện tại là nghiên cứu hiếm hoi xem xét tác động của bảo tồn di tích dưới góc độ kinh tế, cho thấy công trình được bảo tồn đem lại tác động tích cực cho cộng đồng tại Việt Nam. Trong các cuộc tranh luận về bảo tồn di tích, các học giả trong lĩnh vực văn hóa, kiến trúc và xã hội thường cho rằng việc bảo tồn các công trình đem lại lợi ích cho xã hội và cộng đồng. Trên thực tế ở các quốc gia khác, các lợi ích từ việc bảo tồn các di tích có thể bao gồm giá trị về văn hóa, kiến trúc, lịch sử hoặc thẩm mỹ. Đó cũng có thể là các yếu tố khác về tín ngưỡng hoặc thuần túy sự tự hào của cộng đồng. Nghiên cứu hiện tại chỉ ra rằng có bằng chứng cho thấy các công trình lịch sử được xếp hạng đem lại những giá trị tích cực cho cộng đồng và xã hội. Và mặc dù trong phạm vi nghiên cứu này, nhóm tác giả không thể chỉ ra được đó là những giá trị cụ thể nào nhưng có bằng chứng thực nghiệm cho thấy chủ nhà tính vào giá bán một khoản gia tăng giá trị. Khoản gia tăng giá trị nhà phố do khoảng cách đến công trình di tích đã xếp hạng dao động từ 9% đến 12% giá nhà dựa trên các giao dịch rao bán trong năm 2018 và đầu năm 2019.

Nhà phố càng gần công trình lịch sử đã xếp hạng thì có giá trị càng cao, nhưng điều đó không dẫn đến hệ quả công trình di tích có giá trị cao hơn. Rõ ràng, giá trị của một di sản không chỉ dừng lại ở bản thân di sản đó mà còn có thể lan tỏa sang những công trình và nhà ở trong cùng khu vực. Do yếu tố quyền sở hữu bị hạn chế, chủ sở hữu công trình di tích được xếp hạng gặp nhiều khó khăn trong việc cải tạo, chỉnh sửa hoặc xây dựng mới và buộc phải cân nhắc cả hai yếu tố giá trị tích cực của di sản và khó khăn khi giữ và duy trì nó ở hiện tại và tương lai.

Nghiên cứu hiện tại cũng chỉ ra rằng các giá trị hay lợi ích từ công trình di tích được bảo tồn đem lại cho cộng đồng và xã hội không đơn giản. Tùy vào loại công trình hoặc quy mô (các) công trình trong khu vực, chủ sở hữu nhà phố có thể đánh giá tác động nói trên nhiều hay ít, tích cực hay tiêu cực và thể hiện sở thích của mình thông qua giá bán nhà. Do đó, các phương pháp nghiên cứu đang được sử dụng trong công tác xây dựng danh sách các công trình di tích cần bảo tồn nên lưu ý đến yếu tố này.

Bên cạnh đó, kết quả nghiên cứu xác nhận tương đồng về tác động của bảo tồn tại Việt Nam so với những nơi khác trên thế giới. Do vậy, việc thực hiện đánh giá các mặt đóng góp của bảo tồn nên lưu ý bao gồm những đánh giá mang tính kinh tế liên quan đến các yếu tố về bất động sản, việc làm, phát triển kinh tế địa phương. Đồng thời, cuộc tranh luận và chính sách về vai trò của bảo tồn ở TP.HCM cũng cần có thêm sự tham gia của học giả kinh tế để bổ sung thêm góc nhìn hoàn chỉnh. Trong bối cảnh quốc gia, chắc chắn sự tham gia này cũng cần thiết.

Phạm vi nghiên cứu thực nghiệm này cũng cho phép nhóm tác giả kết luận rằng khu vực tư nhân có thể được hưởng lợi nhiều hơn từ công trình lịch sử đã xếp hạng. Điều này dẫn đến hai hệ quả quan trọng: (1) Thứ nhất, nếu chính sách thuế trong giao dịch bất động sản chưa hiệu quả, toàn bộ lợi ích từ công tác bảo tồn sẽ thuộc khu vực tư nhân trong khi công tác bảo tồn phải lệ thuộc vào ngân sách nhà nước; (2) thứ hai, công chúng hiểu được giá trị của bảo tồn nên họ có thể tham gia một cách chủ động vào hoạt động bảo tồn nếu họ được cung cấp thông tin đầy đủ và được khuyến khích phù hợp. Sự tham gia chủ động của cộng đồng sẽ làm gia tăng thêm giá trị từ bảo tồn và mở rộng danh sách các di tích được bảo tồn. Trên thực tế, hai vấn đề nói trên vẫn đang được đề ngò.

Tóm lại, đóng góp của nghiên cứu này rất hữu ích cho những người làm chính sách liên quan đến quy hoạch đô thị, bảo tồn các công trình di sản kiến trúc-văn hóa-lịch sử, hữu ích cho cộng đồng dân cư cũng như các nhà đầu tư kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, nghiên cứu này cũng còn một số hạn chế trong việc thu thập dữ liệu về giá nhà do đó chỉ là giá rao bán, chỉ thể hiện được quan điểm của một phía người bán. Trường hợp lý tưởng cần thu thập được giá giao dịch thành công của bất động sản, đại diện cho cả thị trường khi bao gồm quyết định của người mua và người bán nhà■

Lời cảm ơn

Nghiên cứu này được tài trợ bởi Trường Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh trong đề tài nghiên cứu khoa học cấp Trường năm 2018, mã số: CS-2018-45.

Chúng tôi cảm ơn bà Phạm Thùy Linh và TS. Nguyễn Lâm, công tác tại Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc - Sở Quy hoạch Kiến trúc TP.HCM đã hỗ trợ kỹ thuật cho nghiên cứu này.

Tài liệu tham khảo

- Angjellari-Dajci, F., & Cebula, R. J. (2016). The impact of historic district designation on the prices of single-family homes in the oldest city in the United States, St. Augustine, Florida. *Journal of Property Research*, 33(1), 64–96.
- Asabere, P. K., & Huffman, F. E. (1991). Zoning and industrial land values: The case of Philadelphia. *Real Estate Economics*, 19(2), 154–160.
- Been, V., Ellen, I. G., Gedal, M., Glaeser, E., & McCabe, B. J. (2014). *Preserving history or hindering growth? The heterogeneous effects of historic districts on local housing markets in New York City* (NBER Working Paper No. 20446). Retrieved from the National Brueau of Economic Research: <https://www.nber.org/papers/w20446>

- Carruthers, J. I., Clark, D. E., & Tealdi, M. (2010). *The demand for historic preservation*. Working Papers and Research 2010-02, Marquette University, Center for Global and Economic Studies and Department of Economics.
- Clark, D. E., & Herrin, W. E. (1997). Historical preservation districts and home sale prices: Evidence from the Sacramento housing market. *Review of Regional Studies*, 27(1), 29–48.
- Coffin, D. A. (1989). The impact of historic districts on residential property values. *Eastern Economic Journal*, 15(3), 221–228.
- Coulson, N. E., & Lahr, M. L. (2005). Gracing the land of Elvis and Beale street: Historic designation and property values in Memphis. *Real Estate Economics*, 33(3), 487–507.
- Coulson, N. E., & Leichenko, R. M. (2001). The internal and external impact of historical designation on property values. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 23(1), 113–124.
- Diaz, J., Hansz, A., Cypher, M., & Hayunga, D. (2008). Conservation status and residential transaction prices: Initial evidence from Dallas, Texas. *Journal of Real Estate Research*, 30(2), 225–248.
- Follain, J. R., & Malpezzi, S. (1980). *Dissecting Housing Value and Rent: Estimates of Hedonic Indexes for Thirty-nine Large SMSAs* (Vol. 249, No. 17). Urban Institute Press.
- Ford, D. A. (1989). The effect of historic district designation on single-family home prices. *Real Estate Economics*, 17(3), 353–362.
- Freeman, A. M. (1979). *The Benefits of Environmental Improvement: Theory and Practice*. Washington, D.C.: Resources for the Future.
- Gilderbloom, J. I., Hanka, M. J., & Ambrosius, J. D. (2009). Historic preservation's impact on job creation, property values, and environmental sustainability. *Journal of Urbanism*, 2(2), 83–101.
- Hải Bằng. (2017). Nguy cơ biến mất nhiều di tích lịch sử. *Báo Nhân dân điện tử*. Truy cập ngày 10/11/2019, từ <https://www.nhandan.com.vn/binhluan/binh-luan-phe-phan/item/34941402-nguy-co-%E2%80%9Cbien-mat%E2%80%9D-nhieu-di-tich-lich-su.html>
- Hicks, R. L., & Queen, B. M. (2016). Valuing historical and open space amenities with hedonic property valuation models. *Agricultural and Resource Economics Review*, 45(1), 44–67.
- Koster, H. R., & Rouwendal, J. (2017). Historic amenities and housing externalities: Evidence from the Netherlands. *The Economic Journal*, 127(605), F396–F420.
- Lancaster, K. J. (1966). A new approach to consumer theory. *Journal of Political Economy*, 74(2), 132–157.
- Leichenko, R. M., Coulson, N. E., & Listokin, D. (2001). Historic preservation and residential property values: An analysis of Texas cities. *Urban Studies*, 38(11), 1973–1987.
- Lê Quang Ninh. (2018). Kinh tế di sản để bảo tồn di sản: Tại sao không?. *Báo Thanh niên điện tử*. Truy cập ngày 22/11/2018, từ <https://thanhnien.vn/van-hoa/kinh-te-di-san-de-bao-ton-di-san-tai-sao-khong-1025751.html>
- Li, D. L., Cheng, J. F., Huang, M. L., & Chi, Y. Y. (2018). Valuation of cultural heritage - A hedonic pricing analysis of housing via GIS-Based data. *Kyoto Japan*, 20(4) Part XVI.
- Listokin, D., Listokin, B., & Lahr, M. (1998). The contributions of historic preservation to housing and economic development. *Housing Policy Debate*, 9(3), 431–478

- Mason, R. (2005). *Economics and Historic Preservation: A Guide and Review of the Literature*. Washington, DC: The Brookings Institution.
- Narwold, A., Jonathan, S., & Tu, C. (2008). Historical designation and residential property values. *International Real Estate Review*, 11(1), 83–95.
- Ng, S., & Dagger, T. (2006). *The antecedents and consequences of customer emotions in collective hedonic services: An exploratory study*. Doctoral Colloquium Paper, ANZMAC Colloquium (pp. 4–6).
- Nguyễn Quốc. (2019). Giải pháp bảo tồn di sản văn hoá TP. Hồ Chí Minh. *Báo Nhân dân điện tử*. Truy cập ngày 10/12/2019, từ <https://nhandan.com.vn/tin-chung1/giai-phap-bao-ton-di-san-van-hoa-o-tp-ho-chi-minh-379572/>
- Nguyễn Thị Hậu. (2019). PPP với biệt thự cổ: Tại sao không?. *Báo Người đô thị*. Truy cập ngày 07/01/2019, từ <https://nguoidothi.net.vn/ppp-voi-biet-thu-co-tai-sao-khong-16727.html>
- Nguyễn Thị Hậu. (2017). Di sản văn hóa đô thị Sài Gòn – TP. Hồ Chí Minh quan điểm, công cụ bảo tồn và phát huy giá trị. *Quản lý và khai thác di sản văn hóa trong thời kỳ hội nhập*. TP.HCM: NXB Đại học Quốc gia TP.HCM.
- Nguyễn Thị Hậu. (2019). Báo chí và công tác bảo tồn di sản ở TP. Hồ Chí Minh. *Tạp chí Kiến trúc*. Truy cập ngày 10/11/2019 tại <https://www.tapchikientruc.com.vn/chuyen-muc/bao-chi-va-cong-tac-bao-ton-di-san-o-tphcm.html>
- Noonan, D. S. (2007). Finding an impact of preservation policies: Price effects of historic landmarks on attached homes in Chicago, 1990-1999. *Economic Development Quarterly*, 21(1), 17–33.
- Noonan, D. S., & Krupka, D. J. (2011). Making - or picking - winners: Evidence of internal and external price effects in historic preservation policies. *Real Estate Economics*, 39(2), 379–407.
- Powe, M., Mabry, J., Talen, E., & Mahmoudi, D. (2016). Jane Jacobs and the value of older, smaller buildings. *Journal of the American Planning Association*, 82(2), 167–180.
- Rosen, S. (1974). Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34–55.
- Rypkema, D. D. (2001). *The economic power of restoration*. Restoration & Renovation Conference, Washington, DC.
- Sirmans, G. S., MacDonald, L., Macpherson, D. A., & Zietz, E. N. (2006). The Value of Housing Characteristics: A Meta Analysis. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 33(3), 215–240.
- Strauss, C. H., Lord, B. E., & Powell, M. J. (2002). *Path of Progress Heritage System: Visitor Characteristics and Economic Impacts*. Hollidaysburg: Westsylvania Heritage Corporation.
- Throsby, D. (2003). Determining the value of cultural goods: How much (or how little) does contingent valuation tell us?. *Journal of Cultural Economics*, 27(3–4), 275–285.
- Thu Hồng. (2019). Bảo tồn di tích: Nói dễ làm khó!. *Báo Người lao động điện tử*. Truy cập ngày 31/10/2019, từ <https://nld.com.vn/ban-doc/bao-ton-di-tich-noi-de-lam-kho-danh-thuc-di-tich-20191030214322875.htm>
- Winson-Geideman, K., Jourdan, D., & Gao, S. (2011). The impact of age on the value of historic homes in a nationally recognized historic district. *Journal of Real Estate Research*, 33(1), 25–47.

- Wolf, B., Horn, D., & Ramirez, C. (1999). *Financing Historic Federal Buildings: An Analysis of Current Practice*. Washington: General Services Administration, Public Buildings Service, Office of Business Performance.
- Xiao, Y. (2017). Hedonic housing price theory review. In *Urban Morphology and Housing Market* (pp. 11–40). Singapore: Springer.
- Yiu, C. Y. (2002). *The effects of age on housing prices in Hong Kong* [Unpublished doctoral dissertation]. Department of Real Estate and Construction, University of Hong Kong.
- Yung, E. H., Yu, P. L., & Chan, E. H. (2013). Economic valuation of historic properties: Review and recent developments. *Property Management*, 31(4), 335–358.
- Zahirovic-Herbert, V., & Chatterjee, S. (2012). Historic preservation and residential property values: Evidence from quantile regression. *Urban Studies*, 49(2), 369–382.

Phụ lục

Phụ lục 1.

Phân tích thống kê mô tả dữ liệu nghiên cứu các biến định tính

Biến số	Tần số	Phần trăm
Duong		
0	150,00	57,69
1	110,00	42,31
Xephang_CTLS		
1	2,00	0,77
2	55,00	21,15
3	61,00	23,46
4	83,00	31,92
5	59,00	22,69
Quan_CTLS		
0	186,00	71,54
1	74,00	28,46
Duong_CTLS		
0	239,00	91,92
1	21,00	8,08

Phụ lục 2.

Bảng hệ số tương quan giữa các biến số trong mô hình hồi quy

	lnGia	lnDat	lnNha	Duong	CBD	KC_CTLS	Quy mo	Xep hang	Quan	Duong_CTLS
lnGia	1,00									
lnDat	0,51	1,00								
lnNha	0,62	0,71	1,00							
Duong	0,47	0,01	0,09	1,00						
CBD	-0,54	0,22	-0,03	-0,29	1,00					
KC_CTLS	-0,26	0,18	0,06	-0,15	0,46	1,00				
Quy mo	-0,19	0,11	-0,04	-0,15	0,27	-0,11	1,00			
Xep hang	-0,25	0,06	0,03	-0,20	0,34	0,35	0,11	1,00		
Quan	-0,01	-0,04	-0,06	-0,03	-0,03	-0,36	0,39	-0,00	1,00	
Duong_CTLS	0,04	-0,11	0,01	-0,08	-0,16	-0,24	0,03	-0,04	0,09	1,00

Phụ lục 3.

Kết quả kiểm định hiện tượng đa cộng tuyến

Biến số	VIF	1/VIF
ln(Dat)	2,5400	0,3931
ln(Nha)	2,4200	0,4133
CBD	4,6000	0,2172
Duong	1,1500	0,8705
KC_CTLS	1,8000	0,5562
Quymo_CTLS	1,3600	0,7344
Xephang_CTLS	1,4700	0,6825
Quan	2,8600	0,4224
Nam	1,0800	0,9264
Trung bình	2,2700	