

XÁC ĐỊNH CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN: HƯỚNG TIẾP CẬN ĐỊNH TÍNH TỪ CÁC TIN RAO TRÊN INTERNET

*Nguyễn Thế Hưng**

Tóm tắt:

Xác định các nhân tố ảnh hưởng đến giá bất động sản là việc cần thiết đối với việc định giá các sản phẩm bất động sản qua đó giúp các cơ quan quản lý, các nhà kinh doanh bất động sản, các nhà phân tích và người dân có thêm công cụ để theo dõi, quản lý thị trường bất động sản, làm căn cứ để quyết định mức giá giao dịch bất động sản trên thị trường. Bài viết này tác giả nêu lên một số nhân tố ảnh hưởng đến giá bất động sản thông qua các tin rao trên internet.

Với những đặc điểm đặc thù, bất động sản là một sản phẩm được định giá dựa trên các phương pháp và nguyên tắc riêng. Trên thế giới, cách thức tốt nhất để định giá bất động sản là sử dụng các phương pháp định lượng tức sử dụng các hàm hồi quy trong đó giá của bất động sản là biến phụ thuộc và các thuộc tính ảnh hưởng đến giá bất động sản như đặc điểm vật lý của bất động sản (vị trí, diện tích, số phòng...); đặc điểm kinh tế của bất động sản (khả năng sinh lợi, khả năng phát triển bất động sản...) và các yếu tố tâm lý của các chủ thể giao dịch (sở thích, lối sống, văn hóa, tâm linh, phong thủy...) được sử dụng như các biến độc lập.

Ở các quốc gia khác nhau, các thuộc tính của bất động sản được coi là các biến độc lập trong các phương trình hồi quy là khác nhau. Các thuộc tính này phụ thuộc vào đặc điểm quốc gia, phong cách sống của người dân cũng như đặc điểm và cách thức hoạt động của thị trường bất động sản ở

quốc gia đó. Ví dụ, đối với loại hình bất động sản là nhà chung cư, ở Ireland, thuộc tính bất động sản "căn hộ này đã từng được giao dịch hay chưa" là một trong những yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến giá bất động sản nhưng đây không phải là yếu tố ảnh hưởng lớn tới giá căn hộ chung cư ở Nhật Bản. Ngược lại, diện tích ban công là yếu tố quan trọng ảnh hưởng tới căn hộ chung cư ở Nhật Bản nhưng ở Ireland thì không.

Việc xác định các yếu tố ảnh hưởng tới giá bất động là một thách thức lớn đối với mọi quốc gia. Cách thực hiện tốt nhất đang được nhiều quốc gia áp dụng là thông qua phân tích định tính để xác định các yếu tố có thể ảnh hưởng tới giá bất động sản trước sau đó tiếp tục kiểm tra tính tương quan, tầm quan trọng của các yếu tố này đến giá bất động sản thông qua các kiểm định định lượng.

Phân tích định tính có thể thực hiện bằng nhiều hình thức khác nhau như khảo sát lấy ý kiến từ chuyên gia, từ các nhà quản

* *Vụ Thống kê Giá*

THÔNG KÊ VÀ CUỘC SỐNG

lý, từ chủ đầu tư bất động sản, từ nhà môi giới... Tuy nhiên, do bất động sản là loại hình hàng hóa không đồng nhất, có tính đặc trưng riêng cao nên cần mẫu khảo sát quy mô lớn, đa dạng với nhiều đối tượng phỏng vấn khác nhau do đó tốn rất nhiều nguồn lực bao gồm cả thời gian và tài chính.

Có một cách khác xác định các nhân tố ảnh hưởng đến giá bất động sản hiệu quả mà ít tốn nguồn lực thời gian và tài chính hơn đó là thông qua các tin rao bán hoặc cho thuê bất động sản trên các phương tiện thông tin đại chúng như: Báo chí, internet... Cách thực hiện này đã được áp dụng thành công ở một số nước như Hàn Quốc, Ireland và Bồ Đào Nha trong giai đoạn xây dựng chỉ số giá bất động sản của họ.

Những tin rao bán hoặc cho thuê bất động sản phần lớn đến từ các nhà môi giới bất động sản. Họ là những người am hiểu thị trường bất động sản ở từng khu vực cụ thể bao gồm đặc điểm của bất động sản, cách thức vận hành của thị trường tại khu vực đó. Họ cũng là cầu nối cho bên cung và bên cầu của bất động sản gặp nhau bằng những thông tin của thị trường để tư vấn cho khách hàng, giúp họ sớm đưa ra quyết định.

Đối với người bán, người môi giới giúp nêu bật những ưu điểm nổi trội tạo nên giá trị của bất động sản cần bán trong các tin rao. Đối với người mua, nhà môi giới giúp họ hiểu rõ các đặc điểm của bất động sản đang

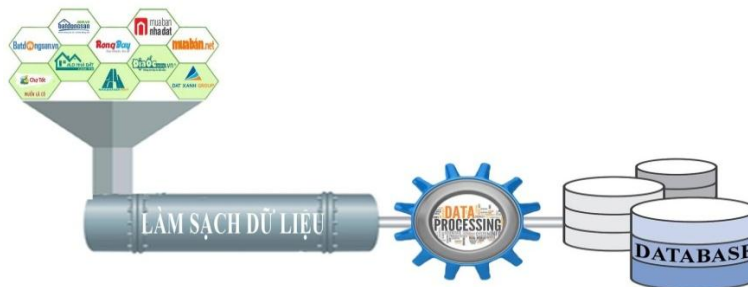
quan tâm qua đó xác định sát nhất giá trị của bất động sản đó.

Do vậy, thông qua các tin rao bán hoặc cho thuê bất động sản ta có thể xác định được những yếu tố ảnh hưởng lớn đến giá của bất động sản ở từng khu vực khác nhau với giả thiết những yếu tố nào có tần suất xuất hiện nhiều nhất trong tổng thể các tin rao là những yếu tố có ảnh hưởng lớn nhất đến giá của bất động sản. Đây là nguồn thông tin quan trọng ảnh hưởng đến giá của các bất động sản nên việc phân tích định tính xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản có thể xuất phát từ đây.

Thử nghiệm tiến hành xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá căn hộ chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, tác giả sử dụng bộ tin rao bán căn hộ chung cư từ 10 trang web chuyên mua về bất động sản lớn nhất từ năm tháng 01/2016 đến tháng 12/2017. Những trang web này gồm:

- [https://batdongsan.com.vn/;](https://batdongsan.com.vn/)
- [http://www.batdongsan.vn/;](http://www.batdongsan.vn/)
- <https://alohadat.com.vn;>
- [https://www.chotot.com/;](https://www.chotot.com/)
- [https://bds.rongbay.com/;](https://bds.rongbay.com/)
- [https://nhadat24h.net/;](https://nhadat24h.net/)
- [http://www.muabannhadat.vn/;](http://www.muabannhadat.vn/)
- [http://diaconline.vn/;](http://diaconline.vn/)
- [https://muaban.net/.](https://muaban.net/)

Hình 1: Sơ đồ thu thập và xử lý các tin rao bán/cho thuê bất động sản từ internet



Những tin rao này được thu thập thông qua bộ công cụ lấy dữ liệu từ các trang web trên, sau đó các tin rao được làm sạch theo một số bước cơ bản như sau:

(1) Phân loại tin rao theo khu vực;

(2) Làm sạch các chi tiết trong tin rao (ví dụ: 'Q. Tân Bình', 'Q. Tân Bình', 'Q. T Bình', 'Tân Bình District', 'Tân Bình Dist' được chuyển hết về chuẩn chung là "Quận Tân Bình");

(3) Loại bỏ những tin rao trùng nhau (cùng một nội dung nhưng xuất hiện ở các trang web khác nhau) để xây dựng nên bộ cơ sở dữ liệu tin rao bất động sản.

Trong khoảng thời gian nghiên cứu nêu trên, tổng số tin rao sau khi đã được làm sạch là hơn 10 triệu tin.

Bảng 1: Các từ/cụm từ xuất hiện nhiều nhất trong các tin rao

Đặc tính của căn hộ	Tần suất xuất hiện trong tổng tin rao (%)
Diện tích	100,00
Số phòng ngủ	100,00
Hướng của căn hộ	100,00
Số phòng vệ sinh	80,00
Gần trung tâm	66,95
Nội thất căn hộ (ti vi, tủ lạnh, máy giặt...)	59,61
Phương thức thanh toán	52,20
Gần chợ/ siêu thị/ trung tâm thương mại	49,71
Đường giao thông xung quanh	42,69
Gần trường học	40,35
Tiện ích trong khu	35,93
Hồ bơi trong khu	28,80
Gần bệnh viện	28,12
Cơ hội sinh lời	25,79
Căn cứ pháp lý (sổ hồng)	22,01
Gần công viên	19,71
Số tầng hầm	18,00
Dân trí xung quanh	17,35
Ưu đãi từ chủ đầu tư	15,04

Nguồn: Tác giả tổng hợp

Sử dụng phần mềm khai phá dữ liệu dạng chữ OQA (do tác giả tự phát triển và đã giới thiệu trên Tờ Thông tin

khoa học Thống kê số 6/2017) để xác định những từ/cụm từ nào xuất hiện nhiều nhất trong các tin rao.

Kết quả cho thấy những từ/cụm từ sau xuất hiện nhiều nhất trong các tin rao như Bảng 1.

Như vậy, thông qua phân tích định tính, 19 yếu tố trên là những yếu tố có tác động lớn nhất đến giá của căn hộ chung cư tại thị trường thành phố Hồ Chí Minh. Để khẳng định chính xác, cần kiểm định thông qua phân tích định lượng với biến phụ thuộc là giá của căn hộ và biến độc lập là các yếu tố trên. Muốn vậy, các biến độc lập trên phải được lượng hóa và thực hiện ước lượng giá của các bất động sản chưa công bố trong các tin rao. Các công việc này sẽ được trình bày trong các bài báo tiếp theo.

Tài liệu tham khảo:

1. Alastair Adair, Stanley McGreal, Austin Smyth, James Cooper & Tim Ryley (2000), *House Prices and Accessibility: The Testing of Relationships within the Belfast Urban Area*;

2. Blomquist, G. and Worley, L.(1981), 'Hedonic prices, demand for urban housing amenities, and benefit estimates', *Journal of Urban Economics*;

➤➤➤ THỐNG KÊ VÀ CUỘC SỐNG

3. Brown, J.N. and Rosen H.S. (1982), *On the estimation of structural hedonic price models*, Econometrical;
4. Chihiro Shimizu, Erwin Diewert, Kiyohiko Nishimura and Tsutomu Watanabe (2011), *Residential Property Price Indexes for Japan: An Outline of the Japanese Official RPPI*, University of British Columbia;
5. Duobinis, S. F. (2002), 'What renters want', *Presentation at 2002 Pillars of the Industry Conference*, Miami, FL;
6. Niall O'Hanlon (2011), 'Constructing a National House Price Index for Ireland', *Journal of the Statistical and Social Inquiry Society of Ireland*;
7. Nguyễn Thế Hưng (2017), 'Ứng dụng ngôn ngữ lập trình VBA trong Excel xây dựng công cụ thống hợp câu hỏi mở và khai thác dữ liệu dạng chữ', *Thông tin khoa học Thống kê*, Số 6/2017;
8. *Methodology of JCPPI: Japan Commercial Property Price Index* (2016);
9. *Handbook on Residential Property Prices Indices (RPPIs)*, (2013);
10. Haddad Mwfeq, Mahfuz Judeh và Shafiq Haddad (2011), 'Factors affecting buying Behavior of an apartment an empirical investigation in Amman, Jordan', *Journal of Research Journal of Applied Sciences, Engineering and Technology*;
11. Hyun-Jeong Lee (2005), *Influence of Lifestyle on Housing Preferences of Multifamily Housing Residents*;
12. Hoang Van Cuong và cộng sự (2017), *Thị trường Bất động sản*, Nhà xuất bản Đại học Kinh tế Quốc dân;
13. Nguyễn Mạnh Hùng (2016), *Thị trường bất động sản Việt Nam: Thực trạng và giải pháp*, Đại học Nam Cần Thơ;
14. K. W. Chau, S. K. Wong, C. Y. Yiu and H. F. Leung (2013), 'Real Estate Price Indices in Hong Kong', *Journal of Real Estate Literature*.

