

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

ĐẠI HỌC QUỐC GIA THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ - LUẬT



BÀI BÁO CÁO MÔN DATA VISUALATION

Đề tài: CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CĂN HỘ Ở HÀ NỘI

Giảng viên hướng dẫn: Thầy Nguyễn Phúc Sơn

Lớp: 222TO1201-- nhóm 6

Năm học: 2022 – 2023

Bùi Ngọc Khánh-K214130885

Bùi Đình Hùng Minh-K214130890

Nguyễn Đình Phú-K214130900

Phan Công Phước-K214131332

Lê Nhật Nam-K214130893

Trần Anh Quân-K214130902

NỘI DUNG

I. GIỚI THIỆU	1 -
1. Lý do lựa chọn đề tài.....	1 -
2. Mục đích của đề tài	1 -
3. Các yếu tố nghiên cứu.....	1 -
II. MÔ TẢ VỀ ĐỀ TÀI.....	2 -
1. Mối quan hệ giữa các yếu tố ảnh hưởng đến giá nhà ở Hà Nội	2 -
1.1. Địa chỉ	2 -
1.2. Loại hình nhà ở	2 -
1.3. Giấy tờ pháp lý	2 -
1.4. Số tầng.....	3 -
1.5. Số phòng ngủ	3 -
1.6. Diện tích: chiều dài, chiều rộng	3 -
2. Phương pháp nghiên cứu.....	4 -
3. Giới hạn của đề tài	4 -
4. Ý nghĩa của đề tài.....	4 -
III. TRỰC QUAN DỮ LIỆU	5 -
1.Khám phá dữ liệu.....	5 -
1.1. Số giá trị khác nhau.....	5 -
1.2 Tóm tắt mối quan hệ giữa các cột	6 -
2. Phân tích cột	7 -
2.1 Cân nhắc việc phân bổ nhà ở tại các quận	7 -
2.2 Phân bổ các loại nhà ở.....	9 -
2.3 Các tài liệu pháp lý như thế nào?	10 -
2.4 Phân bổ số tầng, số phòng ngủ, diện tích	11 -
2.5 Phân tích giá.....	13 -
3. Phân tích các biểu đồ:.....	14 -
3.1 Phân bổ nhà ở của các quận:	14 -
3.2 Các loại nhà giá cao:	17 -
3.3 Diện tích ảnh hưởng giá như thế nào?.....	18 -
3.4 Phân tích hình dạng nhà ở:.....	18 -
3.5 Văn bản pháp luật ảnh hưởng đến giá nhà:	19 -
3.6 Số tầng ảnh hưởng thế nào đến giá nhà?.....	21 -
3.7 Số phòng ngủ ảnh hưởng thế nào đến giá nhà?.....	22 -
IV. TỔNG KẾT	23 -
TÀI LIỆU THAM KHẢO	24 -

NỘI DUNG

I. GIỚI THIỆU

1. Lý do lựa chọn đề tài

Bất động sản là một trong những lĩnh vực quan trọng trong nền kinh tế của mỗi quốc gia. Trong đó, giá nhà ở là một trong những yếu tố quan trọng nhất và có ảnh hưởng lớn đến sự phát triển của thị trường bất động sản. Tại Hà Nội - thủ đô Việt Nam, thị trường bất động sản đang phát triển mạnh mẽ và giá nhà ở cũng tăng cao theo thời gian. Giá nhà ở Hà Nội được xem là một trong những vấn đề nhức nhối của thị trường bất động sản. Tại đây, với sự phát triển của nền kinh tế, mật độ dân số tăng lên đáng kể và nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng cao. Những yếu tố ảnh hưởng đến giá nhà ở đã trở thành một vấn đề nan giải và luôn được quan tâm đến bởi các nhà đầu tư và người mua bán nhà ở tại Hà Nội.

Vì vậy, trong đề tài này, chúng tôi đã quyết định nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá nhà ở Hà Nội. Đề tài được chọn là để cung cấp thông tin về những yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến giá nhà ở, giúp cho các nhà đầu tư, người mua bán nhà ở và những người quan tâm đến thị trường bất động sản tại Hà Nội hiểu rõ hơn về giá trị của một căn nhà. Nghiên cứu này cũng giúp cho chúng ta có cái nhìn tổng quan hơn về thị trường bất động sản tại Hà Nội, từ đó đưa ra những quyết định đầu tư thông minh và tiết kiệm hơn.

Cuối cùng, việc nghiên cứu đề tài này cũng giúp cho người thực hiện đề tài có cơ hội học hỏi, tìm hiểu sâu hơn về thị trường bất động sản tại Hà Nội, các yếu tố ảnh hưởng đến giá nhà, đóng góp vào việc nâng cao kiến thức, kỹ năng và năng lực nghiên cứu của bản thân.

2. Mục đích của đề tài

Mục đích của đề tài là tìm hiểu và phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá nhà ở tại Hà Nội, giúp nhà đầu tư, người mua và bán nhà có cái nhìn toàn diện và chính xác hơn về thị trường bất động sản tại thành phố.

3. Các yếu tố nghiên cứu

Trong nghiên cứu này, chúng tôi quan tâm đến các yếu tố như địa chỉ, loại hình nhà ở, giấy tờ pháp lý, số tầng, số phòng ngủ, diện tích, chiều dài, chiều rộng và giá/m². Các yếu tố này được xem là rất quan trọng và có ảnh hưởng đáng kể đến giá nhà ở tại Hà Nội

II. MÔ TẢ VỀ ĐỀ TÀI

1. Mối quan hệ giữa các yếu tố ảnh hưởng đến giá nhà ở Hà Nội

1.1. Địa chỉ

Yếu tố địa chỉ là một trong những yếu tố ảnh hưởng quan trọng đến giá nhà ở tại Hà Nội. Địa chỉ nhà ở đóng vai trò quan trọng trong việc quyết định giá trị bất động sản. Địa chỉ nhà ở bao gồm vị trí và khu vực mà ngôi nhà đó nằm trong đó. Vị trí của ngôi nhà càng gần các tiện ích công cộng như bệnh viện, trường học, siêu thị, công viên và giao thông công cộng thì giá nhà càng cao. Ngoài ra, khu vực cũng ảnh hưởng đến giá nhà, các khu vực trung tâm và các khu đô thị mới, có mật độ dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện sẽ có giá nhà cao hơn so với các khu vực ngoại thành, hẻo lánh hoặc không có các tiện ích công cộng.

1.2. Loại hình nhà ở

Loại hình nhà ở là một trong những yếu tố ảnh hưởng đến giá nhà tại Hà Nội. Loại hình nhà ở bao gồm loại nhà phố, nhà ngõ hẻm, chung cư, biệt thự, nhà vườn, căn hộ cao cấp, căn hộ thấp tầng, và nhiều loại hình nhà ở khác. Mỗi loại hình nhà ở sẽ có những đặc điểm và tiện ích khác nhau, từ đó tác động đến giá trị bất động sản. Tùy thuộc vào loại hình nhà ở, giá nhà cũng sẽ khác nhau. Thị trường bất động sản Hà Nội hiện nay có sự phát triển của các loại hình nhà ở khác nhau, đáp ứng nhu cầu của người dân. Tuy nhiên, việc quyết định lựa chọn loại hình nhà ở cũng ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị bất động sản.

1.3. Giấy tờ pháp lý

Giấy tờ pháp lý là một yếu tố rất quan trọng trong việc ảnh hưởng đến giá nhà tại Hà Nội. Giấy tờ pháp lý liên quan đến việc chứng minh quyền sở hữu đối với tài sản, bao gồm cả nhà ở. Việc có đầy đủ giấy tờ pháp lý cho một căn nhà có thể tạo ra sự tin tưởng và hấp dẫn với người mua, từ đó đưa đến giá trị bất động sản cao hơn. Tuy nhiên, trên thực tế, không phải tất cả các căn nhà đều có đầy đủ giấy tờ pháp lý. Việc thiếu giấy tờ pháp lý hoặc giấy tờ không đầy đủ, không chính xác có thể gây khó khăn trong quá trình bán và mua nhà, từ đó ảnh hưởng tiêu cực đến giá trị bất động sản. Do đó, việc đảm bảo đầy đủ giấy tờ pháp lý cho tài sản là một yếu tố quan trọng để đảm bảo giá trị của bất động sản tại Hà Nội.

1.4. Số tầng

Yếu tố số tầng của một ngôi nhà được xem là một trong những yếu tố ảnh hưởng đến giá trị bất động sản. Số tầng của một ngôi nhà phản ánh được diện tích sử dụng của ngôi nhà và mức độ tiện nghi, sang trọng của ngôi nhà. Thông thường, các ngôi nhà có số tầng nhiều hơn sẽ có diện tích sử dụng lớn hơn và được trang bị nhiều tiện nghi hơn so với những ngôi nhà có số tầng ít hơn.

Tuy nhiên, số tầng cũng có thể ảnh hưởng đến giá trị bất động sản theo một số cách khác. Ví dụ, ở những khu vực đô thị có quy hoạch xây dựng hạn chế số tầng, việc sở hữu một ngôi nhà có số tầng được phép xây dựng nhiều hơn sẽ trở thành một lợi thế cạnh tranh và giúp tăng giá trị bất động sản. Ngoài ra, trong một số trường hợp, việc xây dựng quá nhiều tầng cũng có thể gây ra một số vấn đề về môi trường sống, giao thông, an ninh... ảnh hưởng tiêu cực đến giá trị bất động sản.

1.5. Số phòng ngủ

Số phòng ngủ là một yếu tố quan trọng trong xác định giá nhà ở. Số lượng phòng ngủ cung cấp thông tin về khả năng chứa đựng của ngôi nhà và có thể ảnh hưởng đến giá trị của nó. Những ngôi nhà có nhiều phòng ngủ hơn thường được đánh giá cao hơn vì đáp ứng được nhu cầu của các gia đình lớn hoặc những người muốn có không gian riêng tư và thoải mái.

Ngoài ra, số lượng phòng ngủ còn phản ánh độ lớn của ngôi nhà. Những ngôi nhà lớn hơn với nhiều phòng ngủ hơn có thể đáp ứng nhu cầu của các gia đình đông thành viên và có thể được đánh giá cao hơn trong mắt khách hàng. Tuy nhiên, giá nhà cũng có thể bị ảnh hưởng bởi sự cân bằng giữa số lượng phòng ngủ và diện tích của ngôi nhà.

1.6. Diện tích: chiều dài, chiều rộng

Diện tích là một trong những yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến giá nhà ở. Diện tích được tính bằng đơn vị mét vuông và được xem là chỉ số đo lường cơ bản của một căn nhà. Những căn nhà có diện tích lớn thường có giá cao hơn so với những căn nhà có diện tích nhỏ hơn. Tuy nhiên, sự tăng giá của nhà cũng phụ thuộc vào vị trí của căn nhà, loại hình nhà ở, giấy tờ pháp lý, số tầng, số phòng ngủ và một số yếu tố khác. Ngoài ra, cũng cần lưu ý rằng giá nhà không chỉ phụ thuộc vào diện tích nhà mà còn phụ thuộc vào diện tích đất, tỷ lệ xây dựng, mật độ xây dựng và một số yếu tố khác liên quan đến quy hoạch và pháp lý của khu vực đó.

2. Phương pháp nghiên cứu

Để nghiên cứu này được thực hiện một cách chính xác và đáng tin cậy, chúng tôi sử dụng phương pháp tiếp cận phân tích số liệu thống kê. Đầu tiên, chúng tôi đã thu thập các dữ liệu về giá nhà, địa chỉ, loại hình nhà ở, giấy tờ pháp lý, số tầng, số phòng ngủ, diện tích, chiều dài, chiều rộng và giá/m² của các căn nhà ở Hà Nội. Các dữ liệu này được lấy từ các nguồn tin cậy như các trang web bất động sản, các chuyên gia và các tài liệu liên quan.

Sau khi thu thập dữ liệu, chúng tôi đã sử dụng các công cụ trực quan hóa dữ liệu để biểu diễn các mối quan hệ giữa các yếu tố. Điều này giúp chúng tôi dễ dàng hiểu được mối tương quan giữa các yếu tố và giá nhà.

Tiếp theo, chúng tôi đã sử dụng các phương pháp thống kê như phân tích hồi quy tuyến tính để xác định mức độ ảnh hưởng của mỗi yếu tố đến giá nhà. Phương pháp này cho phép chúng tôi đánh giá mối quan hệ giữa các biến độc lập và biến phụ thuộc và xác định mức độ ảnh hưởng của mỗi biến độc lập đến biến phụ thuộc.

Cuối cùng, chúng tôi đã đưa ra các nhận định và kết luận dựa trên các kết quả của phân tích số liệu thống kê. Những nhận định và kết luận này được đưa ra để trả lời cho câu hỏi chính của bài tiểu luận, đó là mối quan hệ giữa các yếu tố ảnh hưởng đến giá nhà ở Hà Nội.

3. Giới hạn của đề tài

Giới hạn thời gian: Nghiên cứu được thực hiện trong năm 2023.

Giới hạn địa lý: Nghiên cứu tập trung vào thị trường bất động sản ở thành phố Hà Nội.

Giới hạn mẫu: Mẫu dữ liệu được sử dụng trong nghiên cứu được lấy từ các nguồn tin tức, báo cáo, trang web bất động sản và một số nguồn thống kê chính thức. Mẫu không được đại diện hoàn toàn cho toàn bộ thị trường bất động sản Hà Nội.

Giới hạn phân tích: Nghiên cứu chỉ phân tích mối quan hệ giữa các yếu tố ảnh hưởng đến giá nhà ở Hà Nội, không đi sâu vào phân tích các yếu tố khác cũng ảnh hưởng đến giá nhà như kinh tế, chính trị, xã hội,...

Với các giới hạn này, chúng tôi tin rằng nghiên cứu sẽ đem lại những kết quả cụ thể và khả thi, đồng thời hạn chế các sai số và những ảnh hưởng bên ngoài đến kết quả nghiên cứu.

4. Ý nghĩa của đề tài

Ý nghĩa của đề tài này là rất lớn, bởi vì giá nhà ở tại Hà Nội luôn là một trong những vấn đề được quan tâm và tìm kiếm thông tin nhiều nhất trên thị trường bất động sản. Việc nghiên cứu

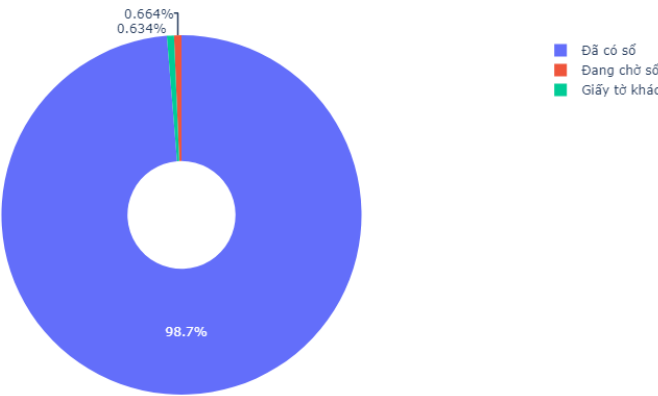
các yếu tố ảnh hưởng đến giá nhà ở tại Hà Nội sẽ giúp cho các bên liên quan trong thị trường bất động sản có thể đưa ra quyết định mua và bán nhà chính xác hơn, tránh được những sai sót trong quá trình giao dịch.

Ngoài ra, đề tài này cũng có ý nghĩa đối với việc phát triển kinh tế của thành phố Hà Nội. Với sự phát triển nhanh chóng của thị trường bất động sản, việc nghiên cứu và hiểu rõ hơn về thị trường này sẽ giúp cho các chính sách quản lý, phát triển kinh tế, quy hoạch đô thị của thành phố được xây dựng và thực hiện một cách hiệu quả hơn, đáp ứng được nhu cầu của người dân và doanh nghiệp.

III. TRỰC QUAN DỮ LIỆU

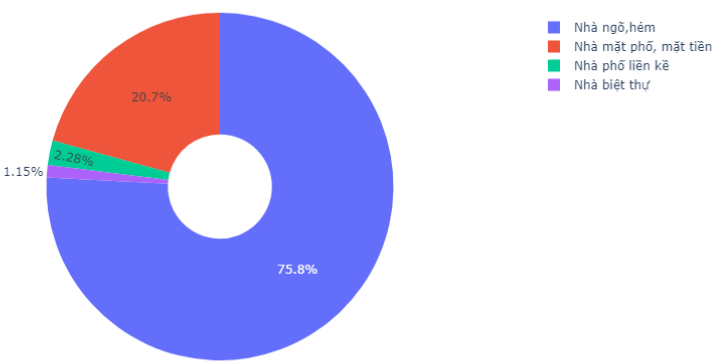
1.Khám phá dữ liệu

1.1. Số giá trị khác nhau



Biểu đồ về yếu tố giấy tờ pháp lý trên tổng số mẫu

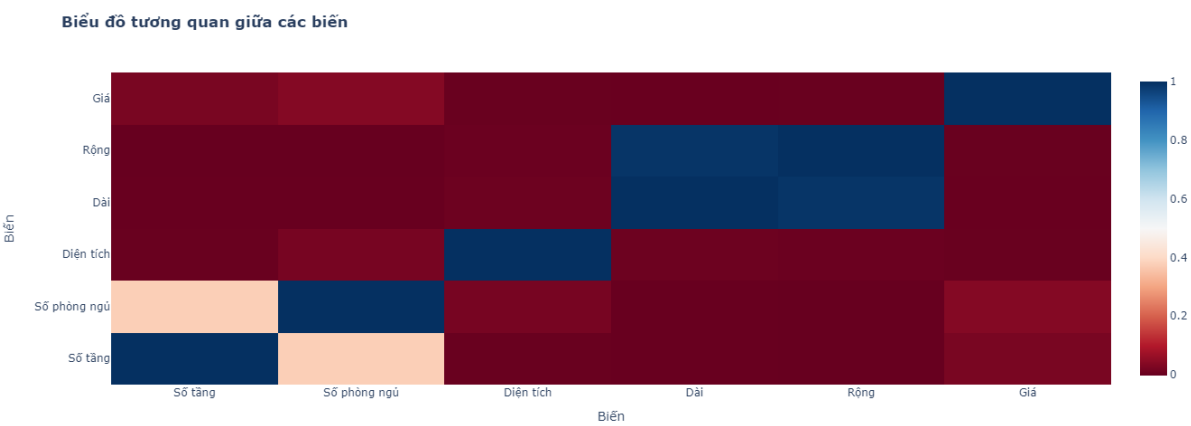
Chiếm tỷ trọng gần như tuyệt đối về mặt giấy tờ pháp lý trên tổng số mẫu đã khảo sát (98,7%), yếu tố giấy tờ trong việc mua bán BĐS ở địa bàn khảo sát được xem như là một yếu tố tiên quyết trong việc BĐS này có sẵn sàng để được chấp nhận và tung ra thị trường hay không. Việc những BĐS có được các giấy tờ pháp lý xác nhận sẽ đảm bảo được cho người mua hay chủ đầu tư kiểm soát được phần lớn những rủi ro trước khi thương vụ được diễn ra, tránh được việc rơi vào tình huống “Lựa chọn nghịch”.



Biểu đồ này biểu thị loại hình nhà ở trên mẫu tổng thể

Ở mẫu khảo sát được, có đến 75,8% là nhà ngõ, hẻm, phần còn lại đa số sẽ là nhà ở mặt phố, mặt tiền (20,7%), ngoài ra, nhà phố liền kề (2,28%) và nhà biệt thự (1,15%) cũng là những dữ liệu mà việc khảo sát đã thu được. Việc xem xét các yếu tố ảnh hưởng đến giá nhà ở Hà Nội có thể thấy được những biến động rõ rệt qua dữ liệu đại diện là giá nhà ở ngõ, hẻm và nhà mặt phố, mặt tiền. Lý do phần lớn dữ liệu thu thập được tập trung không đều như vậy đến từ việc dân cư phân bố đông đúc, tập trung ở vùng nội thành và hướng đến phân khúc giá nhà ở từ khá trung đổ xuống. Nhà mặt phố không đủ để đáp ứng lưu lượng này nên dẫn đến hướng xử lý tập trung xây dựng dồn vào nhà ngõ, hẻm.

1.2 Tóm tắt mối quan hệ giữa các cột

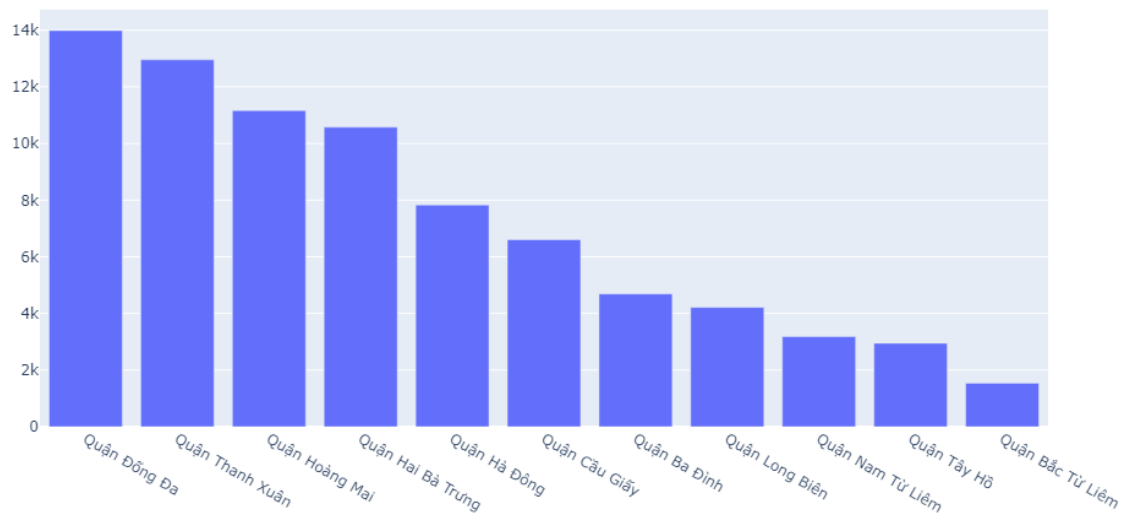


Biểu đồ thể hiện mối quan hệ giữa 6 biến: giá, rộng, dài, diện tích, số phòng ngủ, số tầng. Đa phần các biến đều có mối quan hệ bằng 0 (đỏ đậm), chỉ 3 cặp biến có mối quan hệ gần bằng 0,2 (đỏ nhạt) như: cặp giá - số tầng, cặp giá - số phòng ngủ, cặp diện tích - số phòng ngủ. Đặc biệt: Cặp biến có mối quan hệ tương quan cao nhất bằng 0,4: cặp số phòng ngủ - số tầng.

Qua đó ta thấy được mối quan hệ tương tác giữa các biến với nhau, có những biến chẳng ảnh hưởng gì đến nhau, nhưng cũng có những biến ảnh hưởng đến nhau khá lớn, giúp người xem có cái nhìn khách quan tổng quát hơn về bảng dữ liệu lớn.

2. Phân tích cột

2.1 Cân nhắc việc phân bổ nhà ở tại các quận



Khu vực quận Đống Đa có tỷ số căn hộ nhiều nhất (13992 căn hộ) sau đó giảm dần đến Quận Thanh Xuân (12959 căn hộ), tiếp đó là Quận Hai Bà Trưng (10578 căn hộ), Quận Hà Đông (7833 căn hộ) và thấp nhất là Quận Tây Hồ (2500 căn hộ). Nhà ở tập trung đông đúc ở khu vực gần trung tâm thành phố. Có nhiều lý do để giải thích cho việc này.

Tiện lợi: Khu vực gần trung tâm thành phố thường có các tiện ích công cộng, trường học, bệnh viện, siêu thị, nhà hàng, quán café, rạp chiếu phim, ... thuận tiện cho việc sinh hoạt và giải trí. Ngoài ra, vị trí này cũng thuận tiện cho việc di chuyển đến các khu vực khác trong thành phố.

Cơ hội việc làm: Khu vực gần trung tâm thành phố thường có nhiều cơ hội việc làm cho người dân. Các công ty, văn phòng, trung tâm thương mại, khu vực dịch vụ, ... thường tập trung ở đây, làm cho khu vực này trở thành một trung tâm kinh tế của thành phố. Vì vậy, nhiều người muốn sống gần trung tâm để dễ dàng tìm được việc làm.

An ninh: Khu vực gần trung tâm thành phố thường được quan tâm đến về an ninh hơn. Các địa điểm này thường có đội ngũ bảo vệ, camera giám sát và hệ thống an ninh tốt hơn so với các khu vực khác.

Giá trị bất động sản cao: Nhà ở tại khu vực gần trung tâm thành phố thường có giá trị bất động sản cao hơn so với các khu vực khác. Điều này là do nhu cầu của người dân muốn sống gần trung tâm thành phố, kết hợp với sự khan hiếm của đất ở tại khu vực này.

Tính đa dạng: Khu vực gần trung tâm thành phố thường có sự đa dạng về loại hình nhà ở, từ căn hộ chung cư, nhà phố, biệt thự đến những căn hộ cao cấp.

Cho thấy khu vực trung tâm kinh tế phát triển, dân số tập trung ở khu đô thị để làm việc. Các căn hộ dần thưa thớt khi ra xa khu vực trung tâm, biểu đồ diễn tả sự đô thị hóa và phân bố dân cư một cách rõ rệt. Việc ít có nhà ở tại khu vực ngoại thành Hà Nội có thể được phân tích từ các yếu tố sau:

“Trong khu phố cổ” có tác động tích cực đến giá trị BĐS. Điều này là hợp lý bởi lâu nay giá bất động sản khu vực này thường được coi là đắt nhất Hà Nội. Nó gợi ý rằng lý do tại sao khu phố cổ có giá đất đắt đỏ nhất có thể bị ảnh hưởng nhiều hơn bởi sở thích lịch sử và lối sống của người Hà Nội cũ hơn là các yếu tố khác. Mặt khác, lợi ích kinh tế từ du lịch có thể là một lý do khác khiến giá trị đất đai ở khu phố cổ cao hàng đầu.

Giá đất và chi phí xây dựng: Khu vực ngoại thành Hà Nội thường có giá đất thấp hơn so với khu vực trung tâm thành phố. Tuy nhiên, chi phí xây dựng vẫn tương đương với khu vực trung tâm, do đó, giá bán nhà ở tại khu vực ngoại thành sẽ thấp hơn so với khu vực trung tâm, dẫn đến lợi nhuận kém hấp dẫn hơn đối với các nhà đầu tư.

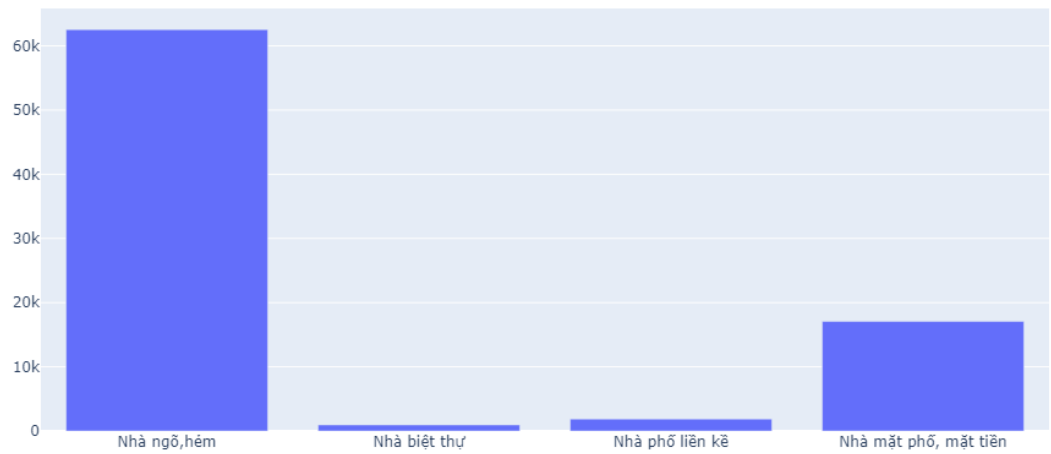
Cơ sở hạ tầng: Khu vực ngoại thành Hà Nội chưa được phát triển cơ sở hạ tầng đồng bộ như khu vực trung tâm, ví dụ như giao thông, trường học, bệnh viện, trung tâm mua sắm. Điều này làm cho các nhà đầu tư ít có động lực để xây dựng nhà ở tại khu vực này.

Phong cách sống: Các nhà đầu tư và người mua nhà thường có xu hướng muốn sống gần trung tâm thành phố để dễ dàng tiếp cận với các dịch vụ, tiện ích và cơ hội việc làm. Khu vực ngoại thành Hà Nội thường được xem là khu vực xa trung tâm, không thuận tiện cho việc đi lại và tiếp cận các tiện ích, do đó, ít có sự quan tâm của các nhà đầu tư và người mua nhà.

Thị trường bất động sản: Thị trường bất động sản tại khu vực ngoại thành Hà Nội chưa phát triển như khu vực trung tâm, nơi có nhu cầu mua bán và cho thuê cao hơn. Điều này dẫn đến việc giá nhà ở khu vực ngoại thành ít biến động và ít hấp dẫn đối với các nhà đầu tư và người mua nhà.

Tóm lại, việc ít có nhà ở tại khu vực ngoại thành Hà Nội có thể được giải thích bởi một số yếu tố như giá đất và chi phí xây dựng, cơ sở hạ tầng, phong cách sống và thị trường bất động sản. Việc phát triển khu vực này cần có sự đồng bộ của các cơ quan chức năng và các

2.2 Phân bố các loại nhà ở



Nhà ngõ, hẻm chiếm tỷ trọng lớn vì ở trung khu vực nội thành đông dân cư, do khu vực đông đúc không có nhiều đất để làm đường phố nên nhà mặt phố, mặt tiền, nhà phố liền kề, biệt thự chiếm tỷ trọng rất nhỏ. Nhà ngõ và hẻm là một phần quan trọng của cách sống và kiến trúc đô thị tại Hà Nội, và chiếm tỷ trọng lớn trong cả khu vực nội thành và ngoại thành của thành phố. Dưới đây là một số phân tích về đặc điểm và ảnh hưởng của nhà ngõ và hẻm tại Hà Nội:

Đặc điểm của nhà ngõ và hẻm tại Hà Nội:

Nhà ngõ và hẻm thường rất hẹp, chỉ rộng khoảng vài mét, và có độ dốc khá cao.

Tuy nhiên, những con đường này lại rất dài và có nhiều cạnh, tạo thành một mê cung nhỏ giữa các khu phố.

Nhà ngõ và hẻm thường là những con đường yên tĩnh, có tính riêng tư cao hơn so với các đường lớn, và thường có rất ít xe cộ qua lại.

Ảnh hưởng của nhà ngõ và hẻm tại Hà Nội:

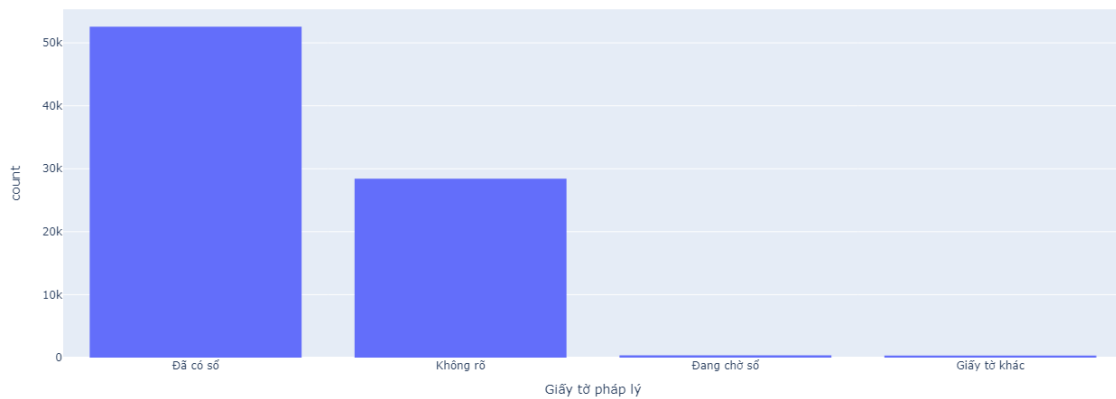
Nhà ngõ và hẻm là nơi sống của nhiều cư dân tại Hà Nội, đặc biệt là những người thu nhập thấp và những người muốn sống tách biệt với đô thị đông đúc.

Nhà ngõ và hẻm tạo ra một không gian sống khác biệt so với các khu phố đông đúc, tạo ra một cảm giác yên tĩnh và thoải mái cho người sống.

Tuy nhiên, những con đường này cũng gặp nhiều khó khăn trong việc cung cấp các dịch vụ công cộng, như chỗ đỗ xe, đường đi bộ và vệ sinh môi trường.

Tóm lại, nhà ngõ và hẻm là một phần không thể thiếu của đô thị Hà Nội, mang lại những ảnh hưởng tích cực nhưng cũng gặp phải nhiều thách thức về cơ sở hạ tầng và môi trường sống.

2.3 Các tài liệu pháp lý như thế nào?



Hầu hết phần lớn các căn hộ đều đã có sổ sách nhưng vẫn còn một phần rất lớn vẫn không rõ tình trạng. Chúng ta có thể thấy đa số nhà đã có sổ bởi vì các quy định pháp luật về quản lý đất đai của Việt Nam yêu cầu các chủ sở hữu phải có sổ đỏ để đảm bảo quyền sở hữu và sử dụng đất. Điều này đã tạo ra áp lực cho các chủ sở hữu nhà phải hoàn tất thủ tục để có được sổ đỏ. Sổ đỏ được coi là giấy tờ có giá trị pháp lý cao, giúp chủ sở hữu nhà có thể sử dụng đất và giao dịch bất động sản một cách dễ dàng và an toàn hơn. Điều này đã khuyến khích các chủ sở hữu nhà tìm cách hoàn tất thủ tục để có được sổ đỏ. Một số chủ sở hữu nhà đã sử dụng các chiêu thức lấn chiếm đất công, đất vườn hoặc đất của người khác để xây dựng nhà. Trong những trường hợp này, họ phải hoàn tất các thủ tục pháp lý để có được sổ đỏ và chứng minh quyền sở hữu của mình trên đất đai này. Thế nhưng Tình trạng nhà chưa rõ tình trạng pháp lý ở Hà Nội có nhiều nguyên nhân, bao gồm:

Thủ tục pháp lý phức tạp: Quy trình làm sổ đỏ tại Hà Nội vẫn còn khá phức tạp, liên quan đến nhiều cơ quan chức năng và thủ tục phải tuân theo nhiều quy định pháp luật. Do đó, việc hoàn tất thủ tục pháp lý để có được sổ đỏ có thể mất rất nhiều thời gian và tốn kém.

Tình trạng lấn chiếm đất: Hà Nội là một đô thị đông đúc và phát triển, vì vậy tình trạng lấn chiếm đất xảy ra khá phổ biến. Một số chủ sở hữu nhà đã sử dụng các chiêu thức lấn chiếm đất công, đất vườn hoặc đất của người khác để xây dựng nhà. Trong những trường hợp này, tình trạng pháp lý của nhà là không rõ ràng và phải được giải quyết thông qua các thủ tục pháp lý phức tạp.

Việc mua bán nhà không đảm bảo: Một số chủ sở hữu nhà có sổ đỏ đã bán nhà cho người khác nhưng không thực hiện đúng quy trình pháp lý hoặc không chuyển đổi quyền sở hữu đất đai

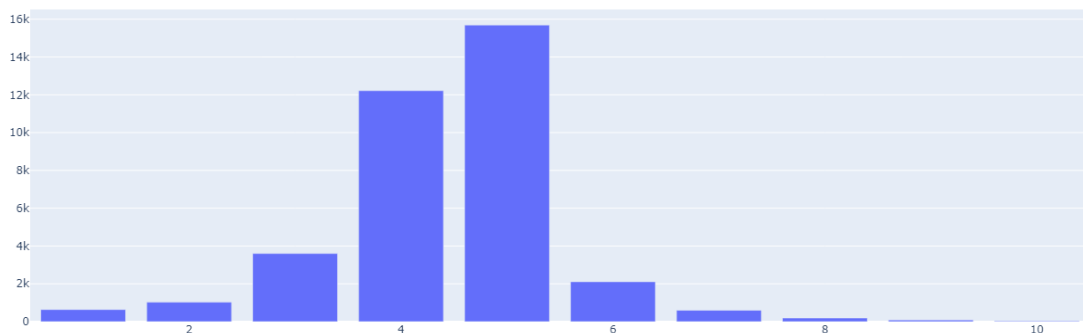
theo đúng quy định. Điều này làm cho tình trạng pháp lý của nhà không rõ ràng và gây ra nhiều tranh chấp pháp lý.

Thiếu sự quản lý của chính quyền: Tình trạng nhà không rõ tình trạng pháp lý ở Hà Nội cũng do thiếu sự quản lý của chính quyền địa phương. Nhiều trường hợp người dân xây nhà trái phép, không tuân thủ quy định pháp luật mà không bị xử lý, gây ra hiện tượng "bò xé trong rừng", khiến tình trạng nhà chưa rõ tình trạng pháp lý vẫn diễn ra.

Trong khi đó sổ căn hộ đang chờ sổ và giấy tờ khác gần như không có. Do đó cũng cần cân nhắc lại giá căn hộ, cần kiểm tra giấy tờ và các vấn đề pháp lý liên quan khác một cách rõ ràng

2.4 Phân bố số tầng, số phòng ngủ, diện tích

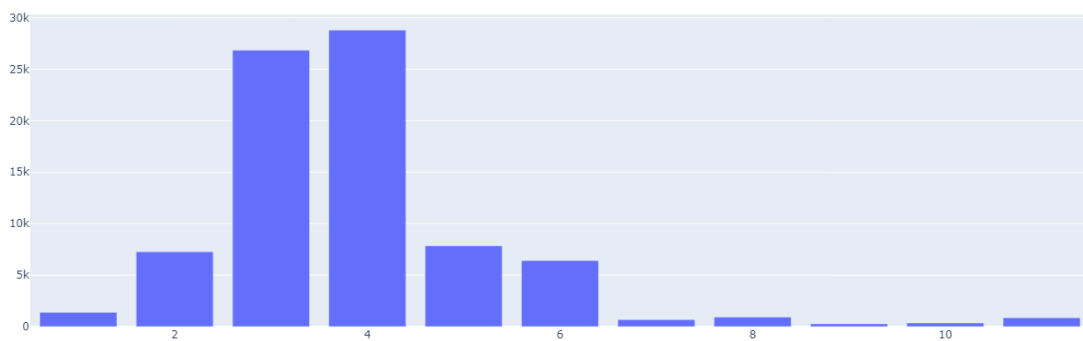
a) Số tầng



Các căn hộ ở Hà Nội phần lớn có 3-5 tầng, các căn hộ nhiều tầng và ít tầng khá ít, số tầng 3-5 khá lý tưởng cho thấy sự đã đô thị hóa và phát triển kinh tế trong khu vực các. Số tầng từ 3-5 tầng đủ để đáp ứng cho nhu cầu về nhà ở và không gian để dân cư có thể ở một cách thoải mái. Thứ hai, dấu hiệu và độ lớn của tất cả các hệ số ước tính của các đặc điểm liên quan đến ngôi nhà là nhất quán trong các mô hình. "Số tầng" có tác động tiêu cực đến giá trị bất động sản, nghĩa là nhà ít tầng sẽ đắt hơn. Nó phần nào phản ánh chính sách hạn chế chiều cao của chính quyền Hà Nội trong nội đô Hà Nội, chẳng hạn như nhà ở trong khu phố cổ phải dưới 3 tầng trong khi nhà ở khu vực này đắt nhất. Bên cạnh đó, nó cũng gợi ý rằng các đặc điểm nhà ở như chiều cao không phải là yếu tố quan trọng quyết định giá trị bất động sản so với các đặc điểm khu vực lân cận.

b) Số phòng ngủ

Value Counts of Số phòng ngủ



Các căn hộ phần lớn có 3-5 tầng nên số phòng ngủ của các căn hộ thường là 3-4 phòng khá cân với số tầng. Khu vực Hà Nội khá đông đúc nên số phòng như trên có thể đáp ứng không gian sinh hoạt thoải mái trong cùng 1 diện tích căn hộ. Có nhiều lý do khiến đa số người lựa chọn nhà có từ 3-4 phòng ngủ:

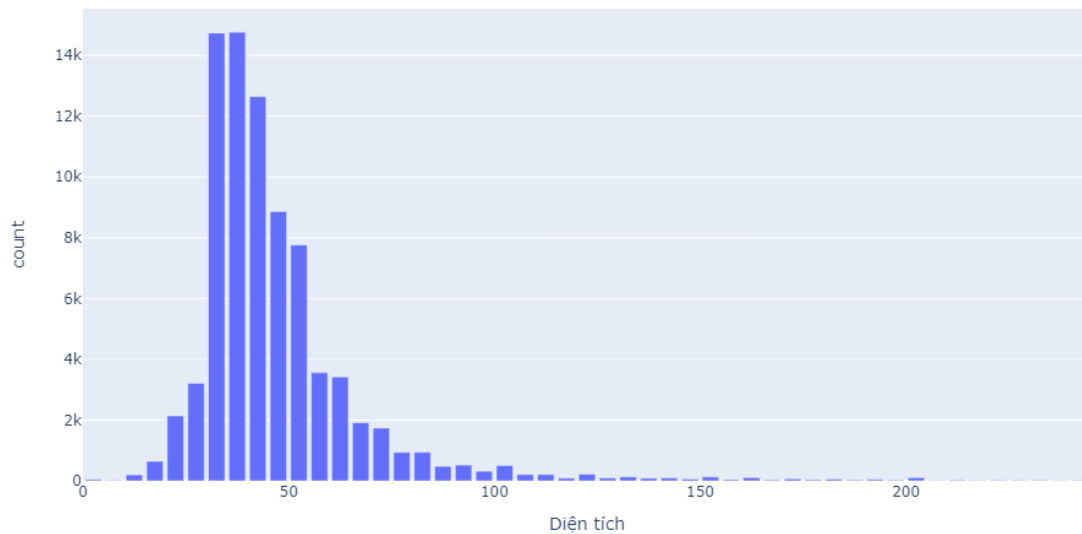
Kích thước gia đình: Những gia đình có từ 3-5 người thường chọn nhà có từ 3-4 phòng ngủ để mỗi người có không gian riêng tư và thoải mái hơn.

Công việc: Nhiều người làm việc từ xa hoặc có thói quen làm việc tại nhà, vì vậy họ cần phòng làm việc hoặc phòng học riêng biệt để có thể tập trung và làm việc hiệu quả.

Tiện nghi: Những người sống trong những gia đình đông người thường mong muốn những tiện nghi như phòng tập gym, phòng giải trí hoặc phòng ngủ phụ để tiếp đãi khách.

Tương lai: Một số người muốn đầu tư vào một căn nhà có nhiều phòng ngủ để có thể cho thuê hoặc sử dụng khi gia đình lớn hơn hoặc khi có khách đến thăm.

c) Diện tích



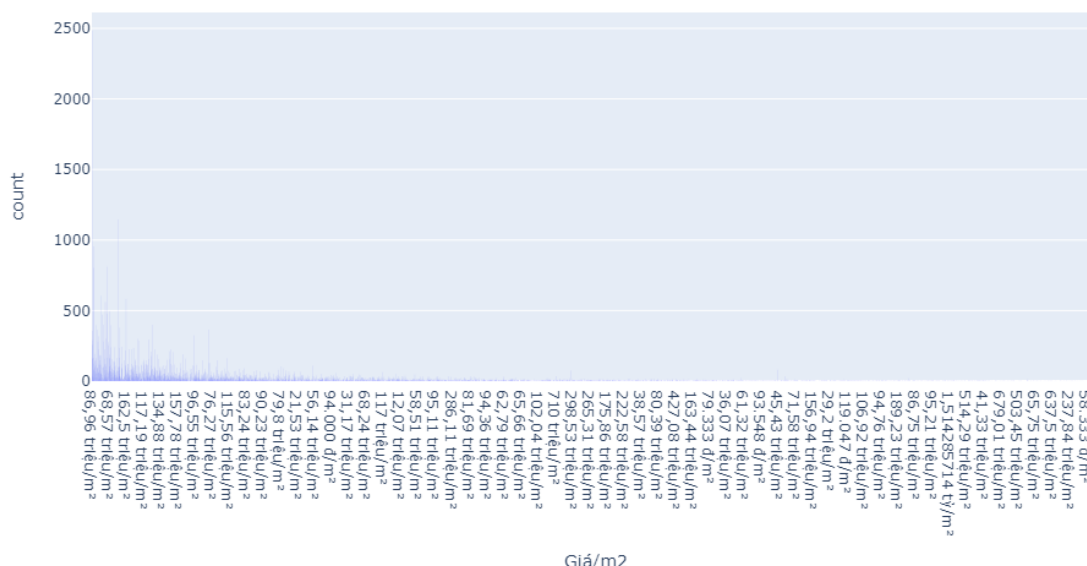
Diện tích thấp nhất là 1 m² và cao nhất là 1350 m² nhưng hầu hết các căn hộ ở khu vực Hà Nội chủ yếu có diện tích từ 30-60 m², một diện tích tương đối rộng rãi để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho dân số tại khu vực Hà Nội. Giá cả: Khu vực đô thị Hà Nội là nơi có giá đất đắt đỏ, vì vậy việc mua một căn nhà rộng lớn sẽ tốn kém hơn. Những căn nhà có diện tích từ 30-60 m² thường có giá bán hoặc giá thuê tương đối hợp lý hơn so với các căn nhà lớn hơn. Những lý do dẫn tới điều đó có thể kể đến như.

Tiện ích: Với diện tích nhỏ hẹp, căn nhà có thể được thiết kế và bố trí hợp lý hơn để tối ưu hóa không gian. Nhiều căn hộ chung cư cũng được xây dựng với diện tích từ 30-60 m² với đầy đủ tiện ích và dịch vụ, giúp cho người dân có thể sống tiện lợi hơn.

Khả năng quản lý: Căn nhà có diện tích nhỏ hẹp sẽ giúp cho việc vệ sinh và bảo trì dễ dàng hơn. Ngoài ra, việc tiết kiệm không gian cũng sẽ giúp cho việc quản lý đồ đạc và trang trí nội thất được dễ dàng và hiệu quả hơn.

Lối sống đơn giản: Với diện tích nhỏ hẹp, nhiều người dân ở Hà Nội có xu hướng theo lối sống đơn giản và tiết kiệm. Việc sở hữu một căn nhà có diện tích từ 30-60 m² sẽ giúp cho họ tập trung vào những vấn đề quan trọng hơn, chẳng hạn như tiết kiệm chi phí hoặc tối ưu hóa thời gian làm việc.

2.5 Phân tích giá



Giá căn hộ phân bố chủ yếu từ 40 triệu - 85 triệu/m². Khá đắt do đây là khu vực đô thị đông đúc kinh tế phát triển và là vùng trọng điểm, nên giá của những căn hộ thường có giá khá cao. Đồng thời diện tích của những căn hộ khá rộng rãi. Nên việc sở hữu một căn hộ tốt ở Hà Nội cần bỏ ra số tiền khá cao. Ngoài ra theo đánh giá, sở dĩ giá nhà ở Hà Nội tăng mạnh là do TP đang làm tốt quy hoạch hạ tầng và phát triển các tuyến giao thông, thị trường sẵn sàng đón các luồng đầu tư. Nguyên nhân thứ nhất là bất động sản vẫn luôn là kênh đầu tư sinh lời được ưa chuộng, đặc biệt là khi các kênh đầu tư hấp dẫn vẫn còn hạn chế thì bất động sản được đánh giá là một phương án đầu tư hợp lý và tương đối an toàn. Bối cảnh hiện tại khiến nhu cầu trú ẩn dòng tiền tại bất động sản gia tăng, nhờ vào lượng tiền nhàn rỗi lớn, đặc biệt từ thị trường chứng khoán.

Nguyên nhân thứ hai là các đơn vị đầu tư, phát triển dự án bất động sản ngày càng đề cao yếu tố chất lượng. Chất lượng trở thành ưu tiên hàng đầu khi xây dựng, phát triển các dự án căn hộ mới. Các dự án đều được chú trọng về vị trí, điều kiện bàn giao thuận lợi và được đầu tư bài bản về tiện ích dịch vụ. Những điểm cộng này thu hút người mua ở và sự quan tâm của giới đầu tư. Chính bởi vậy, tỷ lệ bán hàng của các dòng căn hộ mới này cũng gia tăng.

3. Phân tích các biểu đồ:

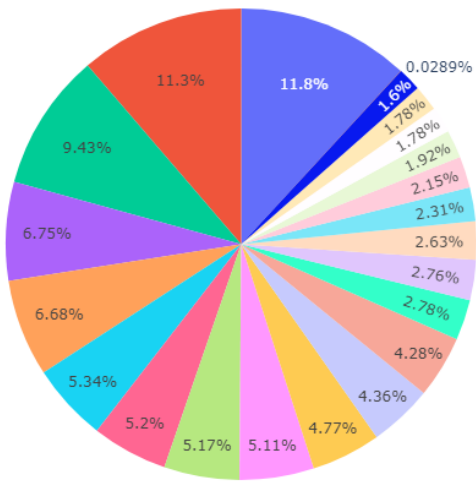
3.1 Phân bố nhà ở của các quận:

Quận Đống Đa: 13839

Quận Thanh Xuân: 12769

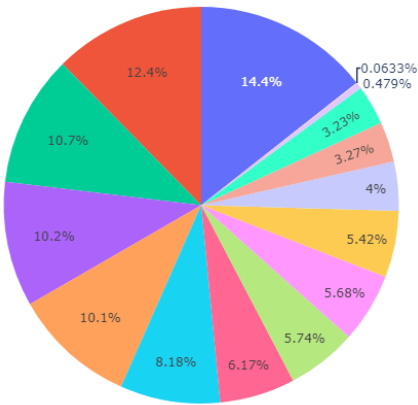
Quận Hoàng Mai: 11063

Ta sẽ lấy 3 quận có nhiều nhà nhất để phân tích:



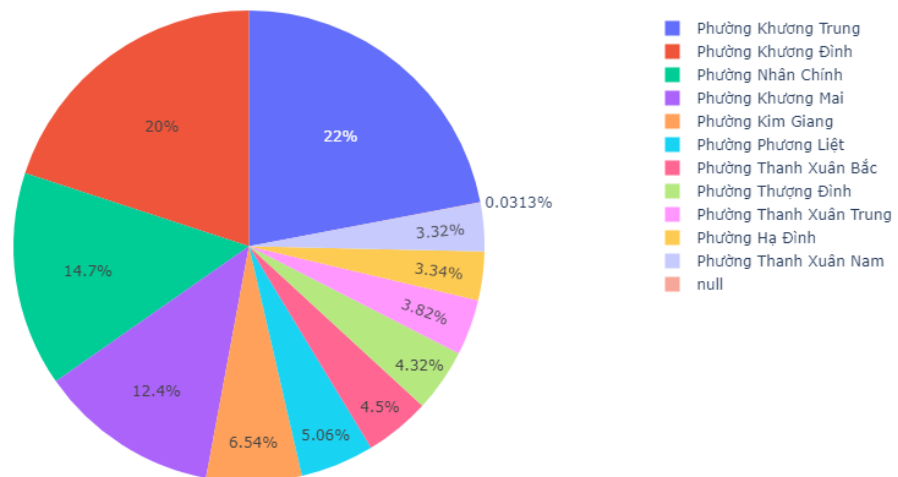
- Phường Ô Chợ Dừa
- Phường Láng Hạ
- Phường Trung Liệt
- Phường Khương Thượng
- Phường Láng Thượng
- Phường Ngã Tư Sở
- Phường Khâm Thiên
- Phường Thịnh Quang
- Phường Kim Liên
- Phường Hàng Bột
- Phường Quang Trung
- Phường Nam Đồng
- Phường Trung Phụng
- Phường Phương Mai
- Phường Phương Liễn
- Phường Cát Linh
- Phường Trung Tự
- Phường Quốc Tử Giám
- Phường Văn Chương
- Phường Văn Miếu

Quận Đống Đa



- Phường Tân Mai
- Phường Định Công
- Phường Hoàng Văn Thụ
- Phường Lĩnh Nam
- Phường Giáp Bát
- Phường Đại Kim
- Phường Thịnh Liệt
- Phường Vĩnh Hưng
- Phường Hoàng Liệt
- Phường Tương Mai
- Phường Mai Động
- Phường Thanh Trì
- Phường Yên Sở
- Phường Trần Phú
- null

Quận Thanh Xuân



Quận Hoàng Mai

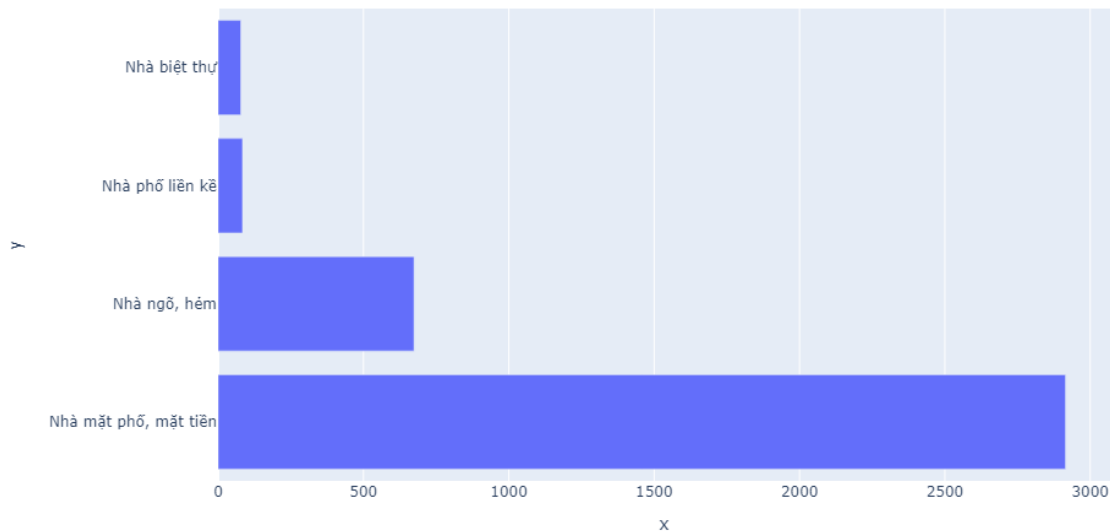
Các biểu đồ thể hiện sự bố các căn hộ có chủ đích được tập trung tại các khu vực đông dân cư và phát triển về nhu cầu nhà ở cao và phân tán ít ở các khu kém phát triển và thưa thớt dân cư. Điều này là do các khu vực lịch sử thường thu hút nhiều hoạt động du lịch và giải trí, điều này có thể dẫn đến sự tích tụ kinh tế ở các khu vực xung quanh, do đó mang lại lợi nhuận cao hơn cho những người sở hữu hoặc điều hành một cửa hàng tư nhân ở đây. Nhưng nhìn chung vẫn thấy được phần nào sự đồng đều trong việc phân bố dân cư tránh tình trạng chênh lệch quá mức.

=> Các căn hộ thường tập trung nhiều ở các phường đông dân như Phường Khương Trung, Khương Đình, Láng Hạ, Ô Chợ Dừa.

Lý do: Bởi sự phát triển thương nghiệp của các trung tâm thương mại như Aeon, Emart, Bách hóa xanh dẫn đến tình trạng sãn đón bất động sản tại các khu này phát triển. Đồng thời cũng có một phần đóng góp của quản lý nhà nước tại các địa phương này tập trung nâng cao cơ sở hạ tầng giao thông giúp phát triển kinh tế chung tại các địa bàn này.

Ngược lại, vẫn có sự yếu kém trong việc phát triển kinh tế, dân cư tại vài địa phương do sự xa cách với trung tâm thủ đô hay các quận lớn dẫn đến khó giao thương mà khiến cho kinh tế và cơ sở hạ tầng giao thông ở nơi đây còn yếu kém khiến dân cư có phần thưa thớt và bất động sản dậm chân tại chỗ như Phường Hạ Đình, Thượng Đình, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân Nam, Văn Chương, Văn Miếu.

3.2 Các loại nhà giá cao:



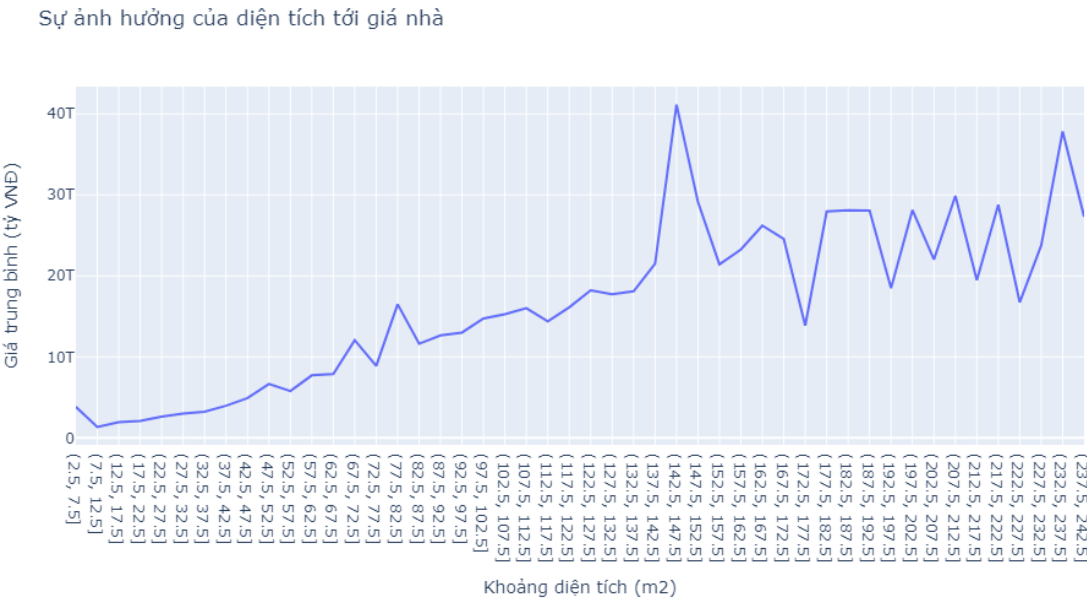
Biểu đồ cột ngang thể hiện sự so sánh số lượng các loại nhà ở

Trong phân khúc giá của top 100 ngôi nhà cao nhất có khoảng 2915 (Nhà mặt phố, mặt tiền), 674 (Nhà ngõ, hẻm), 84 (Nhà phố liền kề) và 78 (Nhà biệt thự)

Lý do giải thích cho sự phân bố này do dưới sự ảnh hưởng của phát triển đô thị khiến phần lớn các căn hộ đều hướng đến mặt tiền mặt phố giúp thuận lợi cho việc đi lại và làm việc trong thành phố. Dưới sự chỉ đạo và quy hoạch của chính phủ cho thấy rằng các tuyến đường có mật độ giao thông cao, đường rộng đẹp, chính tuyến huyết mạch giữa các phường quận thường được các nhà đầu tư bất động sản sẵn đón bởi tiềm năng giá cả từ những căn nhà mặt tiền này là rất lớn.

=> Hệ thống đường giao thông luôn được đổi mới và tiếp tục xây dựng. Nhiều dự án giao thông, đường cao tốc, cầu vượt, hầm chui đang được tiến hành xây dựng khiến mở rộng hình thành nhiều nhà mặt phố.

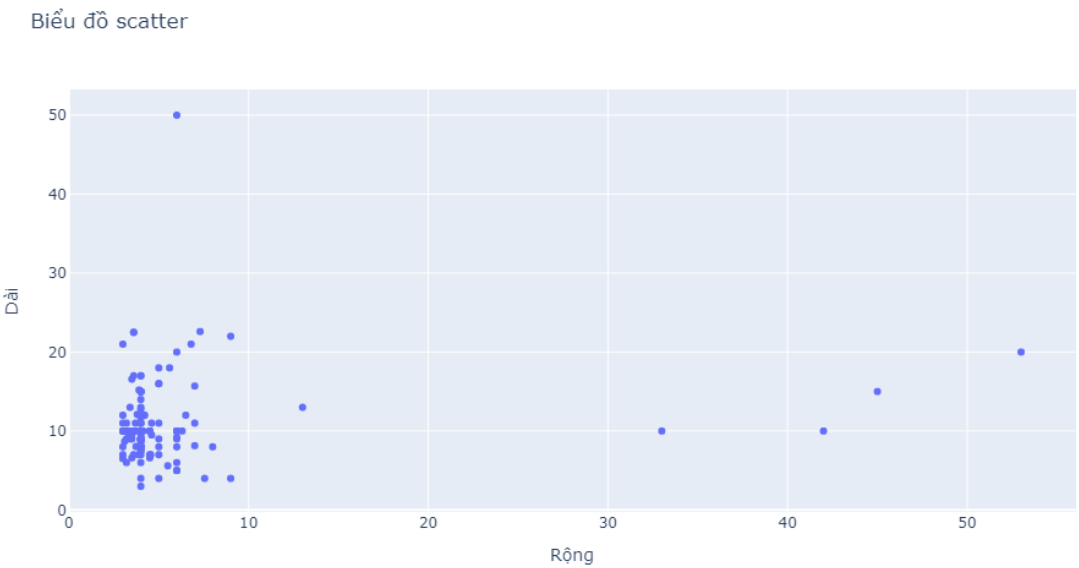
3.3 Diện tích ảnh hưởng giá như thế nào?



Biểu đồ đường thẳng thể hiện sự ảnh hưởng của diện tích đến giá nhà

Nhắc đến một căn nhà, chúng ta phải nghĩ ngay đến diện tích bề mặt của nó, đây cũng là yếu tố quyết định hoàn toàn đến giá tổng thể của ngôi nhà đó. Căn nhà diện tích càng lớn sẽ được càng nhiều nhà đầu tư, khách hàng sẵn đón bởi việc dễ phân lô bán trao tay lại, điều này khiến giá cả của căn nhà đó được tăng lên. Tuy nhiên, giá cả trị sự của căn nhà vẫn phụ thuộc chủ yếu vào vị trí địa lý của nó mà không phải diện tích của nó. Tóm lại, biểu đồ vẫn thể hiện được phần nào sự phụ thuộc của giá một căn nhà đối với diện tích căn nhà đó.

3.4 Phân tích hình dạng nhà ở:

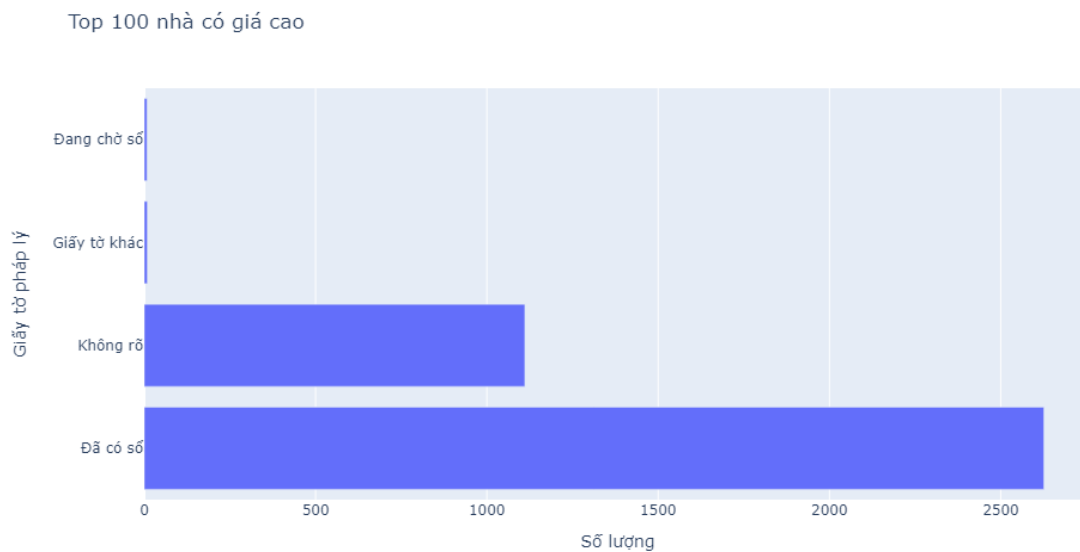


Biểu đồ phân tán thể hiện sự ảnh hưởng của hình dạng đến giá nhà ở

Biểu đồ thể hiện sự so sánh mức độ yêu thích giữa những căn nhà vuông chữ nhật cân đối với những căn nhà chật hẹp mất cân đối, sự so sánh cho ta thấy khách hàng thường ưa thích những căn nhà cân đối dễ sống hơn. Giữa một thủ đô tấp nập sẽ rất khó cho việc sắp xếp và quy hoạch nhà ở, nhưng bộ dân cư tại thủ đô Hà Nội đã làm rất tốt trong việc áp dụng quy hoạch hình dạng nhà ở, tuy nhiên vẫn có một ít trường hợp thiếu sót diễn ra khiến một vài căn nhà có hình dạng méo mó gây mất thẩm quan đô thị. Những căn nhà này trong tương lai sẽ được nhà nước thu hồi bồi thường và trả lại cho thủ đô một cảnh quan tốt đẹp hơn.

=> Nhà Hà Nội có chiều dài và rộng khá tương đồng nhau bởi công tác quy hoạch của địa phương được thực hiện tốt.

3.5 Văn bản pháp luật ảnh hưởng đến giá nhà:



Biểu đồ cột ngang thể hiện sự tương quan giữa giấy tờ pháp lý và giá nhà

Ta thấy top 100 giá cao nhất, trong đó những căn nhà đã có sổ có tới hơn 2500 căn nằm trong tầm giá này. Những ngôi nhà với giấy tờ pháp lý khác hay đang chờ sổ gần như là không xuất hiện. Thế nhưng các ngôi nhà không rõ giấy tờ có tới gần hơn 1000 căn thuộc tầm giá cao.

=> Các nhà giá cao thường là các nhà đã có sổ cho thấy việc có sổ ảnh hưởng rất lớn tới giá và tâm lý người mua khi đánh giá.

Cho thấy việc sở hữu sổ đỏ cho một căn nhà thường được coi là một yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến giá nhà của nó. Sổ đỏ là một chứng chỉ xác nhận quyền sở hữu và sử dụng đất đai, đồng thời giúp chủ sở hữu khẳng định được quyền sử dụng tài sản này trước pháp luật.

Việc sở hữu sổ đỏ cho một căn nhà có thể giúp tăng tính pháp lý và giá trị thương mại của nó. Một căn nhà có sổ đỏ được coi là một tài sản đúng nghĩa và giúp đảm bảo tính an toàn và bảo mật cho người sở hữu. Do đó, khi mua một căn nhà, người mua sẽ có sự yên tâm và tin tưởng hơn nếu căn nhà đó đã có sổ đỏ.

Việc các ngôi nhà giá cao chưa có sổ sách có thể do nhiều nguyên nhân khác nhau, tùy thuộc vào từng trường hợp cụ thể. Tuy nhiên, một số nguyên nhân phổ biến là:

Pháp lý chưa hoàn thiện: Trong một số trường hợp, các ngôi nhà giá cao được xây dựng trên đất chưa có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hoặc chưa được phép xây dựng. Do đó, chủ sở hữu của các ngôi nhà này không thể làm thủ tục để có được sổ sách.

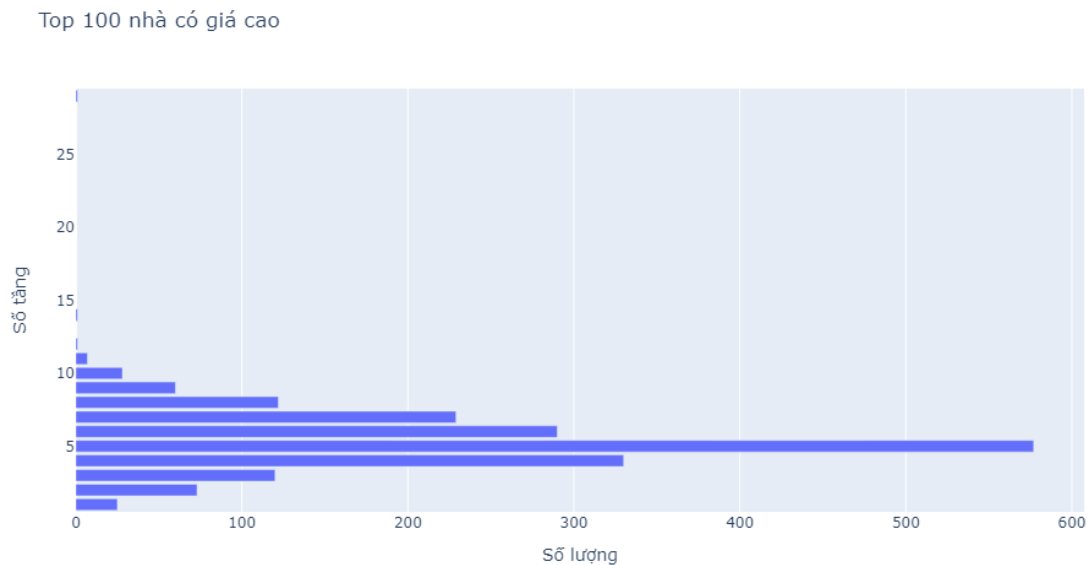
Quy trình pháp lý chậm trễ: Trong một số trường hợp, các ngôi nhà giá cao đã được hoàn thành quy trình xây dựng và có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, nhưng quy trình cấp phép sổ sách chậm trễ do các vấn đề pháp lý khác như tranh chấp quyền sử dụng đất.

Tài sản chưa hoàn tất giấy tờ pháp lý: Có thể các ngôi nhà giá cao chưa có sổ sách vì chưa đủ điều kiện để hoàn tất giấy tờ pháp lý, chẳng hạn như chưa hoàn tất việc thanh toán thuế, phí.

Đầu tư giá trị gia tăng: Một số nhà đầu tư có thể mua các ngôi nhà giá cao không có sổ sách với mục đích giữ giá và chờ đợi giải quyết các vấn đề pháp lý để sau đó bán lại với giá cao hơn.

Trong một số trường hợp, việc không có sổ sách có thể khiến giá trị của ngôi nhà bị giảm sút, vì sự bất định về tài sản. Tuy nhiên, nếu các vấn đề pháp lý được giải quyết, giá trị của ngôi nhà có thể tăng lên đáng kể.

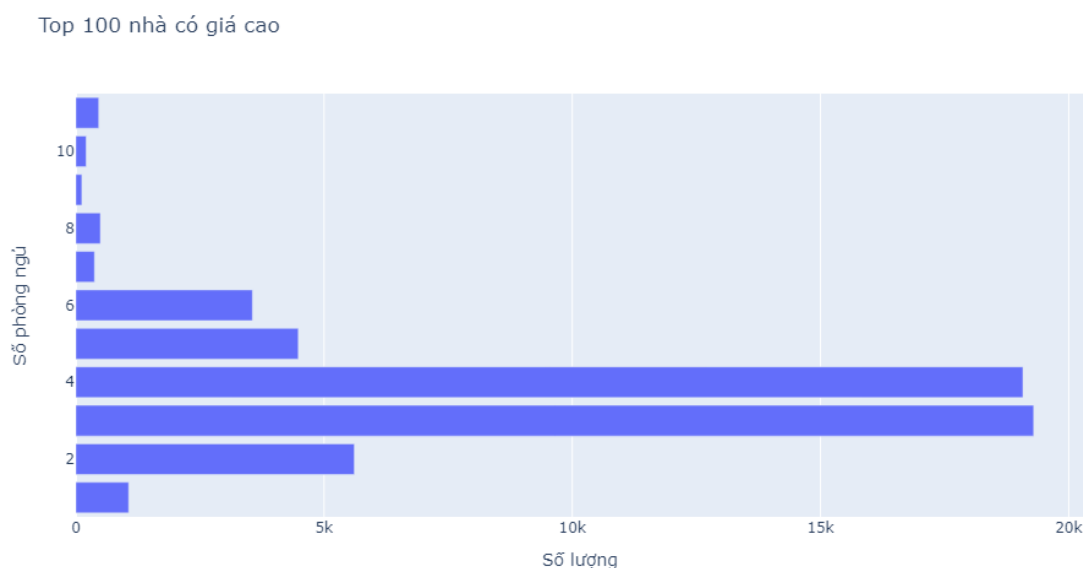
3.6 Số tầng ảnh hưởng thế nào đến giá nhà?



Biểu đồ cột ngang thể hiện sự tương quan giữa số tầng với giá nhà

Trong top 100 giá cao nhất chúng ta tiếp tục nhận thấy các ngôi nhà có số tầng từ 4-6 vẫn chiếm lượng lớn số lượng trong tầm giá này. Tiêu biểu như nhà 4 tầng có khoảng 330 căn, nhà 5 tầng có tới khoảng 577 căn, nhà 6 tầng có khoảng 290 căn. Điều này phần nào phản ánh chính sách hạn chế chiều cao của chính quyền Hà Nội trong nội đô Hà Nội ngoài ra các yếu tố về kinh doanh, dịch vụ việc có nhiều tầng có thể được coi là lợi thế vì nó có thể cung cấp nhiều không gian sống và tận dụng được diện tích đất hẹp ở Hà Nội. Tiết kiệm diện tích đất: Với mật độ dân số đang ngày càng tăng ở các thành phố lớn, việc xây dựng nhà có số tầng từ 3 đến 7 giúp tiết kiệm diện tích đất và tận dụng tối đa không gian sống. Nhà có số tầng nhiều thường có diện tích sử dụng lớn hơn, giúp tăng giá trị bất động sản và thu hút khách hàng. Với nhiều người, việc xây dựng nhà có nhiều tầng có thể giúp thuận tiện cho công việc. Ví dụ, tầng trệt có thể được sử dụng để kinh doanh, tầng 2 để làm văn phòng, tầng 3 đến 5 để ở và tầng trên cùng để làm phòng thờ hoặc sân phơi. Hơn thế nữa điều này tạo không gian sống thoáng mát: Nhà có số tầng nhiều thường có kiến trúc thông thoáng, giúp tạo không gian sống thoáng mát và tiện nghi hơn. Đồng thời nhà có số tầng nhiều thường có kiến trúc đẹp và ấn tượng hơn so với nhà có số tầng ít.

3.7 Số phòng ngủ ảnh hưởng thế nào đến giá nhà?



Biểu đồ cột ngang thể hiện sự tương quan giữa số phòng ngủ với giá nhà

Ở biểu đồ này ta chọn ra top 100 giá cao nhất. Dễ dàng nhận thấy các nhà với số phòng ngủ từ 3-6 có số lượng nằm trong tầm giá này là đa số. Nhà 3 phòng có tới khoảng 19.295 căn , 4 tầng khoảng

Số phòng ngủ là một trong những yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến giá nhà. Thông thường, những căn nhà có số phòng ngủ nhiều hơn thì giá cả sẽ cao hơn so với những căn nhà có số phòng ngủ ít hơn. Dưới đây là một số lý do cho việc số phòng ngủ ảnh hưởng đến giá nhà:

Nhu cầu sử dụng: Một gia đình có nhiều thành viên sẽ cần nhiều phòng ngủ để sử dụng. Việc có đủ phòng ngủ sẽ giúp tăng tính tiện nghi và sự thoải mái trong gia đình.

Khả năng cho thuê: Những căn nhà có nhiều phòng ngủ thường có khả năng cho thuê cao hơn, đặc biệt là đối với những căn nhà ở trong khu vực đông dân cư hoặc gần trung tâm thành phố.

Giá trị bất động sản: Những căn nhà có nhiều phòng ngủ thường có diện tích sử dụng lớn hơn, giá trị bất động sản cũng sẽ cao hơn.

Đặc tính của khu vực: Những khu vực có nhu cầu sử dụng căn hộ cho sinh viên hoặc cho thuê sẽ có giá trị cao hơn đối với những căn hộ có nhiều phòng ngủ.

Thị trường bất động sản: Giá nhà có thể thay đổi theo tình hình thị trường bất động sản tại mỗi địa phương, vì vậy số phòng ngủ cũng sẽ ảnh hưởng đến giá nhà theo tình hình thị trường.

Theo biểu đồ ta có thể nhận thấy số phòng ngủ có chút khác nhưng vẫn nằm trong khoảng từ 3 - 6 phòng. Một căn nhà có nhiều phòng có thể có giá cao hơn vì nó cung cấp nhiều không

gian sống và thuận tiện cho gia đình lớn hoặc nhu cầu sử dụng nhiều phòng riêng biệt trên khu vực mật độ dân số đông như Hà Nội.

IV. TỔNG KẾT

Theo Luật Nhà ở ban hành năm 2005 và Điều 3 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ thì: “Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.” (Điều 1 của Luật Nhà ở). Nhà ở gắn liền với vị trí không gian nên không thể di chuyển hay mang đi trao đổi mua bán dễ dàng được; là tài sản có giá trị lớn; có tính bền vững, lâu dài; đa dạng, phong phú cả về số lượng lẫn chất lượng; việc mua bán, chuyển nhượng nhà ở phải thực hiện theo những quy định chặt chẽ của pháp luật.

Định giá tài sản là việc đánh giá và đánh giá lại giá trị của tài sản phù hợp với thị trường tại một điểm hay thời điểm nhất định theo tiêu chuẩn Việt Nam hoặc thông lệ quốc tế.

Và sau khi tổng hợp phân tích mô hình dựa trên các số liệu thu thập ta có thể kết luận rằng giá nhà hiện nay ở Thủ đô Hà Nội chịu ảnh hưởng không chỉ bởi diện tích, kết cấu nhà như số tầng, mà còn phụ thuộc vào vị trí ngôi nhà, nhà ở trung tâm sẽ có giá cao hơn nhà ở vùng ven, nhà mặt tiền sẽ cao giá hơn nhà trong hẻm. Giá nhà trên thị trường hiện nay theo quan sát sẽ còn phụ thuộc vào giấy tờ nhà vì tâm lý người mua nhà hiện nay ưu tiên chọn mua nhà có giấy tờ và chấp nhận một mức giá chênh lệch cao hơn, có thể coi đó như là một mức phí bảo hiểm. Số phòng ở mỗi căn nhà cũng là một yếu tố ảnh hưởng đến giá nhà, do mỗi nhà và cách phân chia phòng khác nhau tùy mục đích sử dụng nên nhu cầu có bao nhiêu phòng trong căn nhà sẽ ảnh hưởng đến giá cả của ngôi nhà trên thị trường.

Với thực trạng hiện tại trong những tháng gần đây, thị trường bất động sản đang gặp khủng hoảng về mặt phân khúc, tức là phân khúc giá rẻ cần nhiều thì không có, phân khúc giá đắt khi cần ít đi thì lại có rất nhiều, có khi thừa tới hàng chục nghìn căn. Để giải thích cho thực trạng cực kỳ nhức nhối này, các chuyên gia hàng đầu trong lĩnh vực đã chỉ ra căn nguyên xuất phát từ việc đầu cơ đẩy giá lên cao để dùng bất động sản làm tài sản thế chấp vay ngân hàng; rồi lại đẩy giá lên, lại thế chấp, lại vay ngân hàng, ... Cứ như vậy cho đến nay, giá nhà đã bị đẩy lên một mức “choáng váng”.

Vì thế dưới góc nhìn là những người mua, những nhà đầu tư, những người làm kinh tế, ta cần phải tỉnh táo, suy xét dựa trên các yếu tố ảnh hưởng đã được xác định như trên để có thể đưa ra một mức giá hợp lý, chính xác.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1757-899X/869/6/062039/pdf>
2. <https://vneconomy.vn/bat-dong-san-dong-vai-tro-quan-trong-trong-nen-kinh-te-quoc-dan.htm>
3. <http://kinhtexaydung.gov.vn/nghip-vu/ngghien-cuu-thi-truong-bat-dong-san-ha-noi-goc-nhin-tu-mot-so-loai-hinh-san-pham-bat-dong-san.htm>
4. <https://smartland.vn/cac-yeu-to-anh-huong-den-thi-truong-bds-nha-dau-tu-can-biet/>
5. <https://moc.gov.vn/vn/tin-tuc/1184/74760/khac-phuc-ton-tai--han-che-trong-phat-trien-nha-o-tai-thu-do-ha-noi.aspx>
6. <https://consosukien.vn/ha-noi-ket-qua-so-bo-tong-dieu-tra-dan-so-va-nha-o-nam-2019.htm>
7. <https://vn.savills.com.vn/blog/article/206709/vietnam-viet/phan-bo-dau-tu-san-xuat-khong-dong-deu-giua-cac-khu-vuc.aspx>
8. <https://www.google.com/amp/s/amp.laodong.vn/bat-dong-san/ha-noi-dong-tien-quay-tro-lai-thi-truong-nha-o-trung-cao-cap-1175788.lido>
9. <https://m.thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-71-2010-ND-CP-huong-dan-Luat-nha-o-107828.aspx>
10. <https://batdongsan.com.vn/phan-tich-danh-gia/vi-sao-gia-nha-o-ha-noi-lien-tuc-tang-cao-109489>
11. <https://tuoitre.vn/chinh-phu-dang-quyet-liet-go-vuong-cuoi-2023-thi-truong-bat-dong-san-am-len-20230225182501729.htm>
12. <https://m.thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-nha-o-2005-56-2005-QH11-6918.aspx>