

# Nghiên cứu sự quan tâm của người dân về kịch bản cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Hà Nội

Study on people's interest in the scenario of renovation and reconstruction of old apartment buildings in Hanoi

> NGUYỄN THỊ THÚY\*, DƯƠNG THỊ HUYỀN TRANG, ĐẶNG HẢI DƯƠNG

Khoa Kinh tế và Quản lý xây dựng, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội

\*Email: [thuynt3@huce.edu.vn](mailto:thuynt3@huce.edu.vn)

## TÓM TẮT

Cải tạo chung cư cũ đang là một bài toán khó giải quyết cho chính quyền TP Hà Nội. Nhiều quy định, chương trình, đề án đã được ban hành nhưng cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ chỉ đạt 1,14% so với kế hoạch. Bài viết này sẽ tìm hiểu về mong muốn của người dân về kịch bản cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Hà Nội. Điều tra khảo sát ngẫu nhiên với 129 mẫu được thực hiện tại Hà Nội nhằm thu thập ý kiến của người dân đang sinh sống tại các chung cư cũ. Số liệu phân tích với sự hỗ trợ của công cụ data analysis. Kết quả cho thấy người dân đang có sự quan tâm rất lớn cho sự thay đổi kịch bản cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trong thời gian tới khi các quy định liên quan được đưa vào áp dụng. Trong đó, họ quan tâm nhiều hơn cho các nội dung gồm: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cảnh quan và tiến độ thực hiện kịch bản cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

**Từ khóa:** Chung cư cũ; cải tạo; đô thị; Hà Nội.

## ABSTRACT

Renovating old apartment buildings is a challenging issue for Hanoi's city government. Despite numerous regulations, programs, and proposals being introduced, the renovation and reconstruction of old apartments have achieved only 1.14% of the planned targets. This article explores the expectations of residents regarding scenarios for renovating and reconstructing old apartment buildings in Hanoi. A random survey of 129 samples was conducted in Hanoi to collect opinions from residents living in old apartments. Data were analyzed with the support of data analysis tools. The results indicate that residents have significant interest in revised scenarios for the renovation and reconstruction of old apartment buildings in the near future, especially as related regulations come into effect. Notably, they prioritize factors such as land use planning criteria, architectural and landscape planning criteria, and the timeline for implementing renovation and reconstruction scenarios.

**Keywords:** Old apartment buildings; renovation; urban; Hanoi

## 1. GIỚI THIỆU CHUNG

Chung cư cũ tại TP Hà Nội có lịch sử phát triển từ những năm 1960 đến 1990, được xây dựng chủ yếu để giải quyết nhu cầu nhà ở cho cán bộ, công nhân viên và người lao động trong thời kỳ phát triển kinh tế xã hội sau chiến tranh. Các khu chung cư này tập trung ở các quận, nội thành như Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng, Hoàn Kiếm, được xây dựng với kiến trúc đơn giản nhằm phục vụ nhu cầu sinh sống của dân cư trong một xã hội tập trung, bao cấp. Những chung cư này đã đóng góp tích cực vào việc giải quyết chỗ ở cho hàng nghìn người dân, góp phần định hình lối sống đô thị tại Hà Nội.

Theo thống kê trên địa bàn Hà Nội có khoảng 1.579 chung cư cũ (bao gồm khoảng 1.273 nhà thuộc 76 khu chung cư và khoảng 306 chung cư cũ độc lập, đơn lẻ) [1]. Diện tích căn hộ tại các nhà chung cư cũ phần lớn nhỏ dưới 30m<sup>2</sup> không thỏa mãn diện tích ở của người dân, đến nay các nhà chung cư cũ này không đáp ứng được tình trạng gia tăng dân số của mỗi hộ gia đình dẫn đến tình trạng cơ nới

tự phát, hư hại kết cấu công trình và hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc cảnh quan bên ngoài bị phá vỡ [1].

Từ năm 1999, UBND TP Hà Nội đã đặt ra nhiệm vụ cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ với mục tiêu đến năm 2015 sẽ cải tạo, xây dựng lại toàn bộ nhà chung cư cũ. Năm 2021, UBND thành phố đã ban hành Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Hà Nội, với các kế hoạch, tiến độ thực hiện cụ thể [1]. Tuy nhiên, tính đến năm 2023 mới chỉ đạt 1,14% so với kế hoạch với 19 khu chung cư được triển khai cải tạo, xây dựng lại [2]. Một số quy định, chương trình, đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Hà Nội đã được thực hiện nhưng chưa tìm có sự thống nhất giữa 3 chủ thể chính trong dự án cải tạo nhà chung cư gồm cơ quan quản lý nhà nước, chủ đầu tư và người dân [3]. Những vướng mắc trong quá trình triển khai cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tập trung ở 4 nội dung: Cơ sở pháp lý để lựa chọn đơn vị tư vấn kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư và phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; căn cứ pháp lý trong lựa chọn chủ đầu tư; chi phí lập quy hoạch tổng thể mặt bằng; xác định

hệ số điều chỉnh giá đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư [2, 4].

**2. QUY ĐỊNH VỀ CẢI TẠO CHUNG CƯ CŨ TẠI HÀ NỘI**

Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Hà Nội là bài toán tồn tại nhiều năm chưa được giải quyết triệt để. Luật Nhà ở 2023 [5] và Nghị định 98/2024/NĐ-CP [6] đã có sự điều chỉnh về các quy định cải tạo nhà chung cư theo hướng luật hóa nhiều vấn đề như thời hạn sử dụng nhà chung cư; kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư; quy định cụ thể về hệ số K để tính giá đất bồi thường, giá thuê nhà ở sau khi đầu tư xây dựng lại, giá trị căn hộ được xác định sau khi quy đổi diện tích và giá trị nhà ở phục vụ tái định cư trong trường hợp tái định cư tại địa điểm khác; bổ sung cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; phân định trách nhiệm của các chủ thể tham gia trong dự án cải tạo chung cư cũ;....

Bên cạnh đó Luật Thủ đô 39/2024/QH15 [7] cũng hiện thực hóa nhiều quy định tạo thuận lợi hơn cho hoạt động cải tạo chung cư cũ. Luật Thủ đô cho phép, trong trường hợp không chọn được chủ đầu tư dự án cải tạo các khu chung cư cũ, UBND TP Hà Nội được đầu giá quyền sử dụng đất các khu chung cư cũ, lấy tiền đầu giá để giải phóng mặt bằng, tái định cư, tạo điều kiện cho người dân có chỗ ở phù hợp. Theo Luật Thủ đô [7], Hà Nội được trao quyền điều chỉnh chỉ tiêu, hệ số đền bù, điều chỉnh quy hoạch đã duyệt cho phù hợp và thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo từng khu.

Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 về việc ban hành "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội" [1] đã đánh giá tổng kết thực trạng cải tạo, xây dựng chung cư cũ trên địa bàn thành phố đến năm 2020 và đề ra mục tiêu, nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm. Tại Quyết định số 5289/QĐ-UBND lộ trình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đã được xác định rõ. Tuy nhiên, với kết quả hiện nay, nhiệm vụ cải tạo chung cư cũ đang rất chậm so với kế hoạch. Những thay đổi quy định về cải tạo chung cư cũ ban hành theo Luật Nhà ở 2023 [5], Nghị định 98/2024/NĐ-CP [6], Luật thủ đô 39/2024/QH15 [7] đang được kỳ vọng sẽ giải quyết được các khó khăn trong vấn đề cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư đang xuống cấp nghiêm trọng tại Hà Nội [2, 8].

**3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

**3.1. Các bước thực hiện nghiên cứu**

- Bước 1: Tổng hợp các nội dung chính trong kịch bản cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Hà Nội theo Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội [1].

Bảng 1: Các nội dung cải tạo nhà chung cư [1]

Ký hiệu	Các nội dung cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ
X1	Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích nhà ở, sinh hoạt cộng đồng, hầm để xe, văn phòng, thương mại dịch vụ, trung tâm công cộng phường,....
X2	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, cảnh quan: Chiều cao, mật độ xây dựng, cây xanh, mặt nước
X3	Quy hoạch và sửa chữa hệ thống giao thông tạo điều kiện thuận lợi cho di chuyển và vận chuyển hàng hóa
X4	Quy hoạch, lắp đặt hệ thống thông tin liên lạc viễn thông
X5	Hoàn thiện hệ thống cung cấp điện
X6	Hoàn thiện hệ thống cung cấp nước sạch
X7	Quy hoạch, lắp đặt, hoàn thiện hệ thống thoát nước
X8	Xây dựng mới khu tập kết rác

Ký hiệu	Các nội dung cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ
X9	Sửa chữa, lắp đặt bổ sung mới hệ thống chiếu sáng công cộng
X10	Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy
X11	Hệ số đền bù khi thực hiện kịch bản cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ
X12	Tiến độ thực hiện kịch bản cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

- Bước 2: Điều tra khảo sát thu thập số liệu về mong muốn của người dân về kịch bản cải tạo chung cư cũ tại Hà Nội.

- Bước 3: Xử lý số liệu sử dụng phương pháp hồi quy đã biến.

- Bước 4: Phân tích kết quả.

**3.2. Điều tra khảo sát**

(1) Xác định cỡ mẫu điều tra khảo sát: Có nhiều cách xác định kích thước mẫu tùy theo mục đích nghiên cứu. Trong nghiên cứu này, tác giả xác định kích thước mẫu theo Hair và cộng sự [9] kích thước tối thiểu phải là 50, tốt hơn là 100 và tỉ lệ số quan sát/biến đo lường là 5/1, nghĩa là cứ mỗi biến đo lường cần tối thiểu 05 quan sát. Mô hình nghiên cứu có 12 biến độc lập, 1 biến phụ thuộc. Số mẫu tối thiểu xác định là 65 mẫu.

(2) Phương pháp lấy mẫu: Phương pháp lấy mẫu ngẫu nhiên được áp dụng trong nghiên cứu.

(3) Xử lý số liệu: Sau khi thu được số liệu thô, nhóm nghiên cứu tiến hành xử lý số liệu, loại bỏ các phiếu trả lời không đầy đủ thông tin hoặc không đảm bảo logic trong các câu trả lời. Tổng hợp số liệu thực hiện với sự hỗ trợ của Excel và chuẩn bị cho bước phân tích tiếp theo.

**3.3. Phương pháp hồi quy đa biến**

(1) Đánh giá độ tin cậy của thang đo [10]: Độ tin cậy của mỗi thang đo được đánh giá thông qua hệ số Cronbach's Alpha , trong đó Cronbach's Alpha được tham chiếu như sau:

- Lớn hơn 0,9: thang đo rất tốt

- Từ 0,8 đến 0,9: thang đo tốt

- Từ 0,7 đến 0,8: thang đo được chấp nhận.

(2) Mô hình hồi quy đa biến

Các số liệu thu thập được từ cuộc điều tra khảo sát sẽ được phân tích với sự hỗ trợ bằng phần mềm ứng dụng solver/excel. Mô hình hồi quy đa biến:

$$Y = A_1X_1 + A_2X_2 + \dots + A_{12}X_{12}$$

Trong đó: Y chỉ sự quan tâm, mong muốn của người dân về kịch bản cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; X<sub>1</sub> đến X<sub>12</sub> chỉ các nội dung trong kịch bản cải tạo chung cư cũ được tổng hợp qua đề án về cải tạo chung cư cũ tại Hà Nội.

**4. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU**

**4.1. Kết quả điều tra khảo sát**

Sau quá trình điều tra khảo sát, nhóm nghiên cứu thu được kết quả:

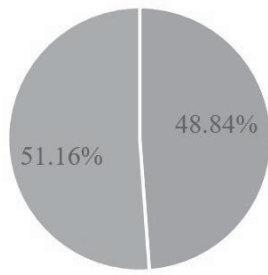
- Tổng số phiếu phát ra: 129 phiếu.

- Số phiếu thu về: 129 phiếu đạt yêu cầu.

Số lượng phiếu thu về đã đảm bảo kích cỡ mẫu. Độ tin cậy của thang đo được kiểm tra thông qua hệ số Cronbach's Alpha. Kết quả hệ số Cronbach's Anlpha = 0,929 cho thấy thang đo đạt giá trị rất tốt.

(1) Về giới tính của người tham gia khảo sát

Thống kê về giới tính của đối tượng khảo sát được thể hiện trong hình dưới đây. Tỷ lệ nam giới và nữ giới tham gia khảo sát có số lượng không chênh lệch lớn, nam giới chiếm 51% và nữ giới chiếm 49%.

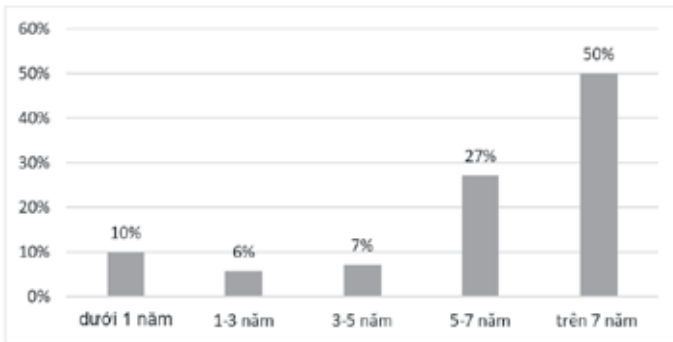


■ Nam ■ Nữ

**Hình 1.** Thống kê giới tính đối tượng tham gia khảo sát

(2) Về thời gian sinh sống tại các chung cư cũ

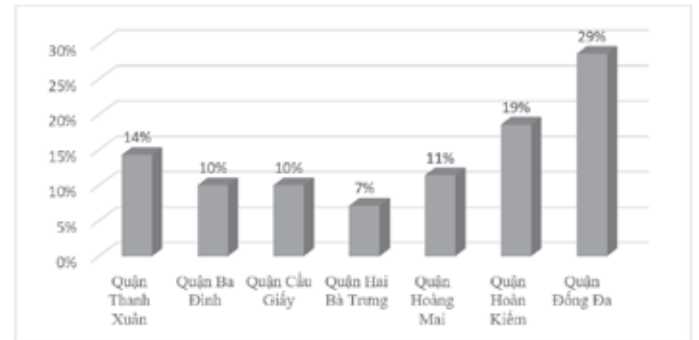
Chiếm tỷ lệ nhiều nhất là những người có thời gian sinh sống tại các chung cư cũ trên 7 năm (50%). Những người sinh sống từ 5-7 năm chiếm 27%. Những người sinh sống dưới 1 năm tại các chung cư cũ chiếm 10%. Thông tin này cho thấy những người tham gia khảo sát có thời gian sinh sống lâu dài tại các chung cư cũ và họ có sự am hiểu nhất định về vấn đề cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.



**Hình 2.** Thống kê thời gian sinh sống tại các chung cư cũ của đối tượng tham gia khảo sát

(3) Về nơi sinh sống của đối tượng tham gia khảo sát

Hình 3 thể hiện nơi sinh sống của đối tượng tham gia khảo sát theo quận. Chiếm tỷ lệ nhiều nhất là người sinh sống tại quận Đống Đa (29%). Tiếp sau đó là quận Hoàn Kiếm (19%) và quận Thanh Xuân (14%). Quận Ba Đình, Cầu Giấy, Hai Bà Trưng, Hoàng Mai có tỷ lệ khá đều nhau.



**Hình 3.** Thống kê về nơi sinh sống của đối tượng tham gia khảo sát

**4.2. Phân tích sự quan tâm của người dân về kịch bản cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Hà Nội**

Kết quả phân tích, tương quan bằng công cụ data analysis thể hiện tại Bảng 2, Bảng 3 và Bảng 4.

**Bảng 2: Regression Statistics**

Multiple R	0,969691556
R Square	0,940301714
Adjusted R Square	0,926142046
Standard Error	1,014725519
Observations	129

**Bảng 3: ANOVA**

	df	SS	MS	F	Significance F
Regression	12	1897,529	158,1274	153,5713	3,3E-65
Residual	117	120,4711	1,029668		
Total	129	2018			

**Bảng 4: Coefficients**

	Coefficients	Standard Error	t Stat	P-value	Lower 95%	Upper 95%	Lower 95,0%	Upper 95,0%
Intercept	0,000	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A
X Variable 1	0,311	0,120973	2,57215	0,011358	0,07158	0,550743	0,07158	0,550743
X Variable 2	0,264	0,08485	3,106733	0,002374	0,095566	0,431649	0,095566	0,431649
X Variable 3	0,061	0,124135	0,491361	0,624092	-0,18485	0,306839	-0,18485	0,306839
X Variable 4	0,065	0,112333	0,581355	0,562119	-0,15716	0,287774	-0,15716	0,287774
X Variable 5	0,035	0,112607	0,314331	0,753829	-0,18762	0,258408	-0,18762	0,258408
X Variable 6	-0,195	0,132325	-1,47548	0,142769	-0,4573	0,066819	-0,4573	0,066819
X Variable 7	0,174	0,125809	1,380054	0,170201	-0,07553	0,422781	-0,07553	0,422781
X Variable 8	-0,040	0,12089	-0,32791	0,743566	-0,27906	0,199775	-0,27906	0,199775
X Variable 9	0,156	0,112863	1,378651	0,170633	-0,06792	0,379118	-0,06792	0,379118
X Variable 10	0,032	0,102596	0,311977	0,755613	-0,17118	0,235193	-0,17118	0,235193
X Variable 11	-0,056	0,107802	-0,52066	0,603585	-0,26962	0,157368	-0,26962	0,157368
X Variable 12	0,248	0,09816	2,522202	0,013006	0,053179	0,441982	0,053179	0,441982

Bảng 5: Xếp hạng các nội dung kịch bản cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Hà Nội

Mã hiệu	Các nội dung cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ	Điểm số	Xếp hạng
X1	Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích nhà ở, sinh hoạt cộng đồng, hầm để xe, văn phòng, thương mại dịch vụ, trung tâm công cộng phường,....	0,311	1
X2	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, cảnh quan: Chiều cao, mật độ xây dựng, cây xanh, mặt nước	0,264	2
X3	Quy hoạch và sửa chữa hệ thống giao thông tạo điều kiện thuận lợi cho di chuyển và vận chuyển hàng hóa	0,061	8
X4	Quy hoạch, lắp đặt hệ thống thông tin liên lạc viễn thông	0,065	7
X5	Hoàn thiện hệ thống cung cấp điện	0,035	11
X6	Hoàn thiện hệ thống cung cấp nước sạch	0,195	4
X7	Quy hoạch, lắp đặt, hoàn thiện hệ thống thoát nước	0,174	5
X8	Xây dựng mới khu tập kết rác	0,040	10
X9	Sửa chữa, lắp đặt bổ sung mới hệ thống chiếu sáng công cộng	0,156	6
X10	Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy	0,032	12
X11	Hệ số đền bù khi thực hiện kịch bản cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ	0,056	9
X12	Tiến độ thực hiện kịch bản cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ	0,248	3

Từ kết quả Bảng 3 có thể thấy, người dân có sự quan tâm tới tất cả các nội dung cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, trong đó sự quan tâm lớn nhất cho các nội dung chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cảnh quan và tiến độ thực hiện kịch bản cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ với điểm số lần lượt là 0,311; 0,264 và 0,248. Tiếp đến sự quan tâm của người dân cho các nội dung về hạ tầng kỹ thuật gồm: Hoàn thiện hệ thống cung cấp nước sạch (0,195 điểm); Quy hoạch, lắp đặt, hoàn thiện hệ thống thoát nước (0,174); Sửa chữa, lắp đặt bổ sung mới hệ thống chiếu sáng công cộng (0,156). 06/12 nội dung còn lại có số điểm khá đồng đều với mức từ 0,032 - 0,056 điểm. Kết quả này cho thấy, các nội dung cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ ghi nhận tại Quyết định số 5289/QĐ-UBND [1] vẫn nhận được sự quan tâm của người dân.

"Hệ số đền bù khi thực hiện kịch bản cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ" là nội dung được quan tâm xếp hạng thứ 9. Phản ánh của người dân cho rằng đây là nội dung rất quan trọng trong kịch bản cải tạo chung cư cũ. Tuy nhiên, mỗi dự án hệ số đền bù sẽ được xem xét riêng. Trong hơn 20 năm qua, UBND TP Hà Nội đã ban hành các chương trình, chính sách để thúc đẩy các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ nhưng các dự án luôn gặp tình trạng chậm tiến độ kéo dài. Điều này ảnh hưởng tới tâm lý của người dân đang sinh sống tại các chung cư cũ. Họ mong muốn hơn bao giờ hết, tiến độ thực hiện kịch bản cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ được luật hóa trong các quy định.

Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ là một nhiệm vụ khó và liên quan trực tiếp đến cuộc sống của một bộ phận lớn dân cư Hà Nội [11]. Các dự án cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ mang tính xã hội cao và cần có sự hài hòa lợi ích của cơ quan quản lý nhà nước, chủ đầu tư và người dân. Năm 2024, nhiều quy định mới liên quan tới cải tạo, xây dựng nhà chung cư có hiệu lực như Luật Nhà ở 2023 [5], Luật Thủ đô 39/2024/QH15 [7], Nghị định 98/2024/NĐ-CP [6]. Các quy định này dự kiến sẽ tạo ra được sự đột phá và thu hút hơn các chủ đầu tư tham gia các dự án cải tạo chung cư cũ. Theo đó Quyết định số 5289/QĐ-UBND [1] về các nội dung kịch bản cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội, cũng cần có sự thay đổi trong thời gian tới để phù hợp hơn các các quy định mới.

## 5. KẾT LUẬN

Hà Nội là thành phố có nhiều chung cư cũ đã xuống cấp và hết niên hạn sử dụng. Các vấn đề tồn tại của các chung cư cũ đã được nghiên cứu, đặt ra nhiệm vụ triển khai nhiều năm qua. Trong bài viết này nhóm tác giả tìm hiểu về sự quan tâm của người dân về kịch bản cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Hà Nội. Kết quả cho thấy, người dân dành rất nhiều sự quan tâm cho chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cảnh quan và tiến độ thực hiện kịch bản cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Trong thời gian tới, các quy định mới liên quan tới cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ có hiệu lực, Hà Nội cần có những điều chỉnh để án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội phù hợp với quy định mới. Kết quả nghiên cứu là tham khảo hữu ích cho cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình xem xét, phê duyệt kịch bản cải tạo chung cư cũ đáp ứng mong muốn, nguyện vọng của người dân.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] (2021). *Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 về việc ban hành "Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội"*
- [2] B. T. t. (online). "Lời giải cho cải tạo chung cư cũ ở Hà Nội." <https://thanhtra.com.vn/nha-dat-57A4B2310/loi-giai-cho-cai-tao-chung-cu-cu-o-ha-noi-95DFAE89.html> (accessed 11/11/2024).
- [3] M. Đức. "Cải tạo chung cư cũ ở Hà Nội - nhiệm vụ cấp bách." <https://www.qdnd.vn/ky-niem-70-nam-ngay-giai-phong-thu-do/cai-tao-chung-cu-cu-o-ha-noi-nhiem-vu-cap-bach-795634> (accessed 12/11/2024, 2024).
- [4] V. Hải. "Cải tạo chung cư cũ ở Hà Nội chậm tiến độ." <https://vnexpress.net/cai-tao-chung-cu-cu-o-ha-noi-cham-tien-do-4564484.html> (accessed 11/11/2024).
- [5] (2023). *Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023.*
- [6] (2024). *Nghị định 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.*
- [7] (2024). *Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 ngày 28/6/2024.*
- [8] B. Hàn. "Cải tạo chung cư cũ: Kỳ vọng vào những đột phá mới." <https://hanoimoi.vn/cai-tao-chung-cu-cu-ky-vong-va-nhung-dot-pha-moi-678527.html> (accessed 13/11/2024).
- [9] J. F. Hair, "Multivariate data analysis," 2009.
- [10] T. C. Hoàng and M. L. Nguyễn, "Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS," ed: Nhà xuất bản thống kê, 2005.
- [11] T. M. Tùng. "Cải tạo chung cư cũ trong tái thiết đô thị Hà Nội." <https://vienkientrucquocgia.gov.vn/cai-tao-chung-cu-cu-trong-tai-thiet-do-thi-ha-noi/> (accessed).