

Các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua nhà ở xã hội tại TP. Hồ Chí Minh

LÊ THỊ PHƯƠNG LOAN*

Tóm tắt

Bài viết nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua nhà ở xã hội tại TP. Hồ Chí Minh. Kết quả nghiên cứu cho thấy, có 6 nhân tố bao gồm: Thu nhập; Vị trí; Chất lượng công trình; Môi trường sống; Giá cả; Nhóm tham khảo ảnh hưởng đến quyết định mua nhà ở xã hội tại địa phương này, trong đó, ảnh hưởng mạnh nhất là nhân tố Vị trí.

Từ khóa: quyết định mua nhà, các nhân tố ảnh hưởng mua nhà, nhà ở xã hội, TP. Hồ Chí Minh

Summary

This paper aims to clarify factors affecting the decision to buy public housing in Ho Chi Minh City. The results discover 6 influential factors, which are Income; Location; Work quality; Living environment; Price; Reference group. Specially, Location is the most powerful factor.

Keywords: decision to buy house, determinants of house purchase, public housing, Ho Chi Minh City

GIỚI THIỆU

Nhà ở là tài sản rất lớn đối với các hộ gia đình và việc sở hữu được một căn nhà cũng là mong ước của rất nhiều người, nhất là đối với những người là công chức, viên chức, người lao động có thu nhập thấp tại TP. Hồ Chí Minh - thành phố lớn nhất cả nước về kinh tế cũng như số lượng dân cư sinh sống. Hơn nữa, việc tạo lập quỹ nhà ở nhằm đáp ứng nhu cầu cho nhóm đối tượng yếu thế hơn trong xã hội luôn có tác động tích cực đến sự phát triển kinh tế - xã hội, bởi nhà ở xã hội không những nâng cao chất lượng sống cho người dân, mà còn tạo điều kiện tăng cường sự hòa nhập xã hội, giảm sự mâu thuẫn giữa các nhóm dân cư hoặc giữa các người dân với chính quyền. Chính vì vậy, bài viết sử dụng số liệu điều tra khảo sát để phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua nhà ở xã hội tại TP. Hồ Chí Minh, từ đó, đưa ra một số kiến nghị đối với các chủ đầu tư.

CƠ SỞ LÝ THUYẾT VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Cơ sở lý thuyết

Cho đến nay, đã có khá nhiều nghiên cứu nhằm khám phá các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua nhà của khách hàng. Nghiên cứu của Lê Va Xi (2017) đã điều tra, khảo sát các nhân tố ảnh hưởng đến ý định mua nhà chung cư của người dân đô thị trung bình. Kết quả cho thấy, có 4 nhóm nhân tố chủ yếu tác động đến ý định mua nhà của khách hàng, bao gồm: Những thay đổi văn hóa; Vấn đề đất đai cho phát triển quỹ nhà đô thị; Đô thị hóa và sức ép dân số; Các nhân tố tác động thuộc các dự án nhà chung cư.

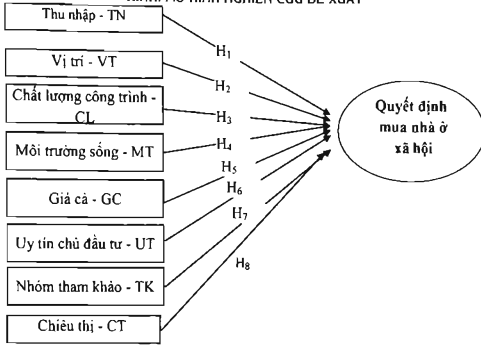
Hei và Dastane (2017) nghiên cứu thực nghiệm với 150 mẫu trả lời về các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua nhà tại Malaysia và đã tìm ra mối liên kết chặt chẽ giữa 3 nhân tố hàng đầu để người mua ra quyết định, đó là: Tài chính; Hàng xóm; Địa điểm. Ngoài ra, nghiên cứu cũng cho rằng, nhân tố nhân khẩu học (bao gồm: giới tính, tuổi tác, tình trạng hôn nhân, khả năng tài chính và trình độ học vấn) cũng ảnh hưởng đến việc ra quyết định mua nhà.

Đồng quan điểm, nghiên cứu của Ismail và Shaari (2018) nhận định sự khác biệt về thái độ và giá trị giữa

*ThS., Trường Đại học Văn Lang

Ngày nhận bài: 08/6/2020; Ngày phản biên: 24/6/2020; Ngày duyệt đăng: 27/6/2020

HÌNH: MÔ HÌNH NGHIÊN CỨU ĐỀ XUẤT



Nguồn: Đề xuất của tác giả

các thể hệ kéo theo sự khác biệt về các quyết định lựa chọn nhà ở. Người già thường để ý đến hàng xóm và môi trường xung quanh, trong khi thế hệ trẻ ưa chuộng cấu trúc và thiết kế của ngôi nhà hơn. Mặt khác, về giới tính, nam giới thường bị thu hút bởi vị trí, địa điểm của ngôi nhà, nhưng nữ giới lại đặt ưu tiên cho chính đặc điểm ngôi nhà và không gian sống riêng tư tại ngôi nhà đó.

Dựa vào các nghiên cứu đi trước, kết hợp với các nhân tố đặc trưng về tâm lý, văn hóa, phong tục tập quán của người Việt Nam, nghiên cứu đề xuất 8 giả thuyết nghiên cứu về các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua nhà ở xã hội của khách hàng tại TP. Hồ Chí Minh, bao gồm: (1) Thu nhập - TN; (2) Vị trí - VT; (3) Chất lượng công trình - CL; (4) Môi trường sống - MT; (5) Giá cả - GC; (6) Uy tín chủ đầu tư - UT; (7) Nhóm tham khảo - TK; (8) Chiêu thị - CT.

Các giả thuyết được đưa ra như sau:

H_1 : Nhân tố Thu nhập có tác động đến quyết định mua nhà ở xã hội tại TP. Hồ Chí Minh;

H_2 : Nhân tố Vị trí có tác động đến quyết định mua nhà ở xã hội tại TP. Hồ Chí Minh;

H_3 : Nhân tố Chất lượng công trình có tác động đến quyết định mua nhà ở xã hội tại TP. Hồ Chí Minh;

H_4 : Nhân tố Môi trường sống có tác động đến quyết định mua nhà ở xã hội tại TP. Hồ Chí Minh;

H_5 : Nhân tố Giá cả có tác động đến quyết định mua nhà ở xã hội tại TP. Hồ Chí Minh;

H_6 : Nhân tố Uy tín chủ đầu tư có tác động đến quyết định mua nhà ở xã hội tại TP. Hồ Chí Minh;

H_7 : Nhân tố Nhóm tham khảo có tác động đến quyết định mua nhà ở xã hội tại TP. Hồ Chí Minh;

H_8 : Nhân tố Chiêu thị có tác động đến quyết định mua nhà ở xã hội tại TP. Hồ Chí Minh.

Mô hình nghiên cứu các nhân tố tác động đến quyết định mua nhà ở xã hội tại TP. Hồ Chí Minh được đề xuất như Hình.

Phương pháp nghiên cứu

Để thực hiện nghiên cứu, tác giả đã tiến hành khảo sát bằng bảng hỏi đối với 400 người có nhu cầu mua nhà ở xã hội tại TP. Hồ Chí Minh thông qua công cụ google docs, kết quả thu về được 253 phiếu trả lời hợp lệ được sử dụng trong nghiên cứu. Nghiên cứu được thực hiện từ tháng 2 đến tháng 3/2020 (Bài viết sử dụng cách viết chữ số thập phân theo chuẩn quốc tế).

Các phương pháp phân tích độ tin cậy Cronbach's Alpha và phân tích nhân tố khám phá (EFA) và kiểm định mô hình bằng phương pháp hồi quy đa biến đã được sử dụng trong nghiên cứu. Các phân tích trên được thực hiện với sự hỗ trợ của phần mềm SPSS.

Thang đo Likert với dãy giá trị 1÷5 được sử dụng để đo lường cảm nhận của đối tượng khảo sát về tác động của 8 nhóm nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua nhà của họ thông qua mô hình hồi quy có dạng:

$$Y_i = b_0 + b_1 X_{i1} + b_2 X_{i2} + \dots + b_p X_{im} + e_i$$

Trong đó:

Y_i : Biến phụ thuộc, thể hiện khả năng ra quyết định mua nhà ở xã hội

b_0 : Hệ số chặn

b_i : Hệ số hồi quy thứ i ($i = \overline{1, n}$)

e_i : Sai số biến độc lập thứ i

X_i : Biến độc lập ngẫu nhiên

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

Phân tích độ tin cậy Cronbach's Alpha

Kết quả nghiên cứu cho thấy, thang đo 8 biến độc lập đều có hệ số Cronbach's Alpha > 0,6, điều này đảm bảo độ tin cậy cao. Hệ số tương quan biến tổng đều > 0,3 và hệ số Cronbach's Alpha nếu loại các biến quan sát này đều nhỏ hơn hệ số Cronbach's Alpha của biến độc lập cho thấy, tất cả các biến quan sát đều được sử dụng để phân tích EFA.

Thang đo biến phụ thuộc có hệ số Cronbach's Alpha > 0,6, điều này đảm bảo độ tin cậy cao. Hệ số tương quan biến tổng đều > 0,3 và hệ số Cronbach's Alpha nếu loại các biến quan sát này đều nhỏ hơn hệ số Cronbach's Alpha của biến phụ thuộc, tất cả các biến quan sát đều được sử dụng để phân tích EFA.

Phân tích EFA

Kết quả phân tích EFA ở Bảng 1 cho thấy, với phương pháp xoay nhân tố Varimax, nghiên cứu xác định được 8 nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua

BẢNG 1: KẾT QUẢ PHÂN TÍCH EFA TỔNG HỢP

Biến quan sát	Ý nghĩa biến quan sát	Nhân tố							
		1	2	3	4	5	6	7	8
VT4	Khí hậu trong lành	.912							
VT3	Gắn đầu mỗi giao thông	.911							
VT5	Gắn dịch vụ công cộng	.878							
VT2	Gắn nơi làm việc	.852							
VT1	Gắn trung tâm thành phố	.753							
TN3	Chính sách thanh toán hợp lý		.889						
TN1	Phù hợp khả năng tích lũy		.882						
TN2	Có chính sách hỗ trợ mua nhà		.873						
TN4	Phù hợp với mức gia đình hỗ trợ		.823						
TK4	Theo tư vấn chuyên gia			.798					
TK1	Theo ý thích của vợ (chồng)			.776					
TK3	Ban bè khuyến mua			.739					
TK2	Bố mẹ khuyến mua			.737					
CT4	Tin tưởng chuyên viên tư vấn				.798				
CT1	Ấn tượng với thông tin giới thiệu				.757				
CT3	Thích thú với nhà mẫu				.721				
CT2	Chương trình khuyến mãi hấp dẫn				.721				
CL3	Nội thất đảm bảo chất lượng					.749			
CL4	Hạ tầng kỹ thuật đảm bảo					.717			
CL1	Chất lượng công trình xây dựng tốt					.698			
CL2	Hệ thống điện nước, thang máy tốt					.564			
MT3	Không gian sống mát mẻ, trong lành						.848		
MT2	Bảo vệ an toàn						.841		
MT4	Môi trường sống năng động						.666		
UT2	Các công trình trước của chủ đầu tư đều tốt							.776	
UT1	Chủ đầu tư là công ty lớn, lâu năm							.733	
UT3	Đơn vị thầu thi công đáng tin cậy							.646	
GC2	Mức giá tương đương lợi ích								.795
GC3	Giá cả cạnh tranh								.676
GC1	Mức giá hợp lý ở thời điểm hiện tại								.533

Nguồn: Kết quả nghiên cứu của tác giả

nhà ở xã hội, các nhân tố này giải thích được 66,29% quyết định mua nhà.

Phân tích hồi quy đa biến

Kết quả hồi quy ở Bảng 2 cho thấy, 6/8 biến có ý nghĩa thống kê ở mức 5%, các nhân tố về Vị trí địa lý chủ đầu tư (UT) và Chiêu thị (CT) chưa đủ có nghĩa trong việc phân ánh mức độ ảnh hưởng của chúng đến khả năng ra quyết định mua nhà ở xã hội của khách hàng.

Tất cả các biến còn lại đều có mối quan hệ cùng chiều với biến phụ thuộc, trong đó, Vị trí địa lý thể hiện mức độ tác động mạnh nhất đến quyết định mua nhà, khi nhân tố Vị trí địa lý tăng lên một đơn vị và các nhân tố khác không đổi, thì quyết định mua nhà tăng lên 0,244 đơn vị. Mức ảnh hưởng của Thu nhập chỉ đứng ở vị trí thứ ba, sau nhân tố Môi trường sống. Điều này chứng tỏ, khách hàng mua nhà đã có sự chuẩn bị tài chính khá tốt cho quyết định mua nhà của mình, nên họ ưu tiên so sánh các nhân tố khác ngoài vấn đề thu

BẢNG 2: KẾT QUẢ PHÂN TÍCH MÔ HÌNH HỒI QUY DA BIẾN

Tên biến	Hệ số hồi quy	t	Sig.
Constant	430	1.939	.054
TN	131	6.505	.000
VT	244	12.098	.000
CL	.119	3.556	.000
MT	.186	5.809	.000
GC	124	4.622	.000
UT	.041	1.521	.130
TK	.080	3.089	.002
CT	.026	.995	.320
R ² - value		0.548	
Adjust R ² - value		0.533	

Nguồn: Kết quả nghiên cứu của tác giả

nhập nhiều hơn. Ngoài ra, hệ số R² điều chỉnh là 0.533, thể hiện các biến của mô hình giải thích được 53.3% quyết định mua nhà ở xã hội của khách hàng.

KẾT LUẬN VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ

Kết quả nghiên cứu đã cho thấy, có 6 nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua nhà ở xã hội tại TP. Hồ Chí Minh, bao gồm: Thu nhập, Vị trí, Chất lượng công trình, Môi trường sống, Giá cả, Nhóm tham khảo. Trong đó, nhân tố Vị trí tác động mạnh nhất.

Đối với các chủ đầu tư muốn tham gia vào phân khúc thị trường nhà ở cho người thu nhập thấp, bên cạnh những vấn đề về vốn, đất đai, pháp lý... họ cần tìm hiểu về hành vi của người tiêu dùng nhà ở xã hội để lên kế hoạch đầu tư và xây dựng. Do đó, bài viết đưa ra một số kiến nghị như sau:

Một là, các doanh nghiệp nên đầu tư những căn nhà có mức giá phù hợp với thu nhập. Với mức thu nhập bình quân tại TP. Hồ Chí Minh khoảng 6.000 USD/người/năm, thì việc sở hữu một căn nhà của đa

số người dân hiện nay đã là một sự khó khăn. Bên cạnh đó, cùng với những lo ngại về khó khăn của tình hình kinh tế trong thời gian tới sẽ khiến người dân dè dặt hơn trong chi tiêu. Chính vì vậy, ngoài việc quản lý chặt chẽ quy trình đầu tư, các doanh nghiệp bất động sản nên giới thiệu một cách đầy đủ những giải pháp vay mua nhà cho khách hàng nhằm đơn giản hóa thủ tục, hồ sơ vay mua nhà để họ đảm bảo chắc chắn khả năng trả được nợ mua nhà.

Hai là, chủ đầu tư nên lựa chọn những vị trí tốt. Vấn đề về vị trí đất đai để hình thành dự án luôn là bài toán nan giải cho bất kỳ ai muốn đầu tư vào lĩnh vực bất động sản. Vì vậy, bên cạnh việc chủ động xin các chủ trương quy hoạch, thì nhà đầu tư cũng cần chú trọng xây dựng những nhân tố góp phần tạo nên vị trí dự án, như: xây dựng đường xá kết nối, quy hoạch hệ thống hạ tầng cây xanh cho khuôn viên dự án...

Ba là, xây dựng căn hộ phải đảm bảo chất lượng, bao gồm: chất lượng công trình xây dựng, chất lượng nội thất và chất lượng thiết kế... Chất lượng sản phẩm cần phải song hành với tính thẩm mỹ. Do đó, các chủ đầu tư cần đa dạng hóa thiết kế nhà và loại nhà nhằm phát triển những ngôi nhà có thiết kế đẹp, tận dụng tối đa không gian và tiện dụng.

Bốn là, xây dựng môi trường sống trong khu dân cư. Xây dựng môi trường sống là tạo môi trường thân thiện, tạo sự gắn kết giữa những người sống trong cùng chung cư với nhau, gia tăng cảm nhận về sự an toàn, tăng sự hài lòng với các tiện ích đi kèm... Để làm được điều này, cần phát huy vai trò của ban quản lý khu dân cư trở thành đơn vị duy trì đời sống tinh thần của cộng đồng dân cư. □

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Lê Va Xi (2017). Các yếu tố ảnh hưởng đến ý định mua căn hộ nhà chung cư của người tiêu dùng Việt Nam tại các đô thị quy mô trung bình: Nghiên cứu tại TP. Hải Phòng. *Tạp chí Công Thương - Các kết quả nghiên cứu khoa học và ứng dụng công nghệ*, số 1
2. Hei, C. P., and Dastane, O. (2017). Buying A Dream Home - Considerations of Residential Property Consumers in Malaysia. *Singaporean Journal of Business Economics and Management Studies*, 19-35
3. Ismail, H., and Shaari, S. M. (2018). *Housing decision: The choice between location, house and neighbourhood among Malaysian generations*. MATEC Web of Conferences 266. IConBEE 2018
4. Kumar, Y., and Khandelwal, U. (2018). Factors Affecting Buying Behaviour in the Purchase of Residential Property: A Factor Analysis Approach Location. *International Journal on Customer Relations*, 27-32