CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH MUA NHÀ Ở XÃ HỘI CỦA NGƯỜI DÂN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH LONG

TRẦN NGUYỄN DIỆU HIỀN*

Tóm tắt

Mô hình nghiên cứu được tác giả đề xuất với sáu nhân tố Vị trí, Tình hình tài chính, Kiến trúc, Pháp lý, Môi trường sống và Ảnh hưởng xã hội ảnh hưởng đến quyết định mua nhà ở xã hội của người dân trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Thông qua việc khảo sát 347 người dân tại địa bàn tỉnh Vĩnh Long đã mua căn hộ tại các khu nhà ở xã hội. Đồng thời tác giả sử dụng các phương pháp phân tích: Cronbach's Alpha, phân tích nhân tố, phân tích hồi qui. Kết quả nghiên cứu với 29 biến quan sát thuộc 6 nhân tố được trích thành 6 nhân tố với giả thuyết nghiên cứu là có ảnh hưởng đến quyết định mua nhà ở xã hội của người dân địa bàn tỉnh Vĩnh Long, với kết quả phân tích hồi quy cho thấy có 6 nhân tố đề xuất ở trên đều ảnh hưởng quyết định mua nhà ở xã hội của người dân tại Vĩnh Long.

Từ khóa: Quyết định mua căn hộ, Nhà ở xã hội.

Abstract

The research model is proposed by the author with six factors: Location, Financial Situation, Architecture, Legal, Habitat and Social Influence affecting people's decision to buy social housing in the province of Vĩnh Long. By surveying 347 inhabitants in the province of Vinh Long bought apartments in the housing residential quarters, and using analytical methods: Cronbach's Alpha, factor analysis, regression analysis, the author finds that the research results with 29 observed variables belonging to 6 factors are extracted into 6 factors with the hypothesis that influencing the decision to buy social housing of inhabitants in Vinh Long province. With the recurrent analytical result, it shows that there are six factors proposed above influence the decision to buy social housing of inhabitants in Vinh Long Town.

Keywords: Decision to buy apartments, Social housing.

1. Đặt vấn đề

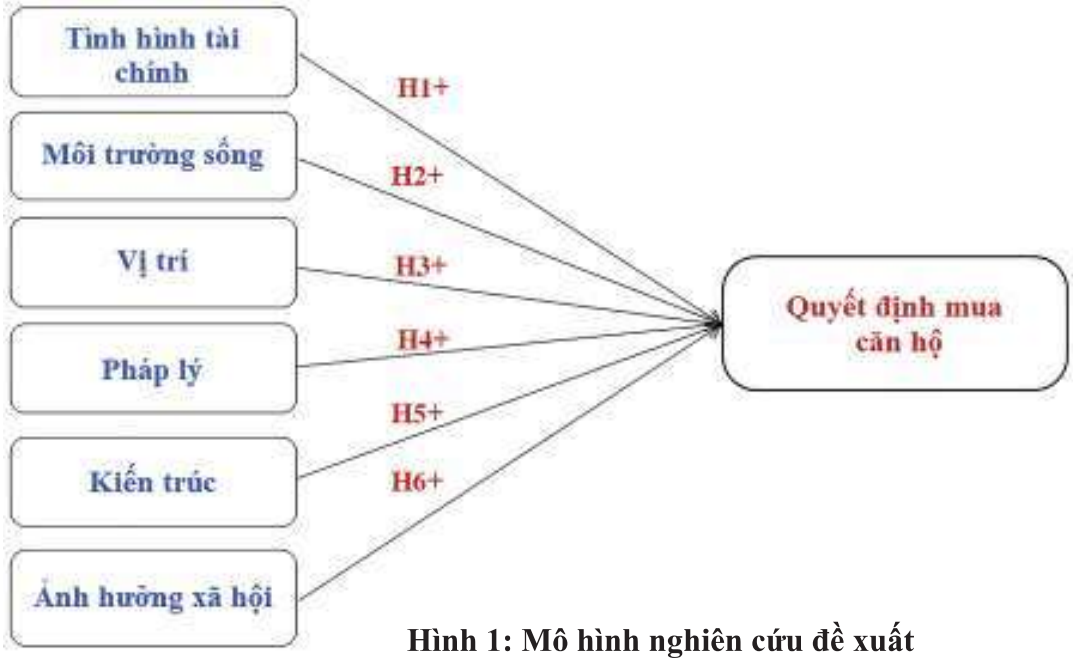
Theo định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050 được Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 445/QĐ-TTg dự báo tỷ lệ dân số đô thị cả nước năm 2020 là 45%, năm 2025 là 50%. Theo đó, định hướng phát triển nhà ở đô thị năm 2015 bình quân đạt trên 15m^2/người, năm 2025 đạt bình quân 20m^2/người. Vì vậy, nhu cầu nhà ở trong những năm tới tăng cao và rất lớn. Vĩnh Long là một trong những tỉnh thành nằm trong định

* *Công ty CP Bia Sài Gòn - Vĩnh Long*

hướng tổ chức không gian đô thị của cả nước. Vài năm gần đây, mặc dù nhu cầu về chỗ ở tăng lên đáng kể nhưng thị trường bất động sản tại Vĩnh Long vẫn không có nhiều hoạt động nổi bật. Hầu hết nguồn cung bất động sản tại Vĩnh Long là tự phát không theo quy hoạch, dễ dẫn đến tình trạng không đảm bảo hạ tầng kỹ thuật và nguy cơ phá vỡ kiến trúc đô thị, gây cản trở trong quá trình sinh hoạt của người dân. Đây là một trong những vấn đề được nhiều chuyên gia quan tâm tại Vĩnh Long. Vì vậy, cần thu hút người dân mua các căn hộ và sinh sống tại các khu nhà ở để đáp ứng yêu cầu đô thị hóa trong tương lai gần. Để thành công trong việc marketing bất động sản cũng như đảm bảo sự hài lòng của khách hàng cần có các phân tích đúng về hành vi mua của khách hàng bất động sản; hiểu rõ các nhân tố ảnh hưởng đến khách hàng khi họ quyết định mua một căn hộ. Nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua căn hộ đóng vai trò quan trọng trong việc marketing bất động sản và phát triển đô thị ở nước ta nói chung và ở tỉnh Vĩnh Long nói riêng. Tuy nhiên, trên thực tế những nghiên cứu về thái độ và ý định cũng như các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua các căn hộ của người tiêu dùng còn rất hạn chế. Vì vậy, tác giả chọn đề tài "Các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua căn hộ tại các khu nhà ở của người dân trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long" để làm đề tài nghiên cứu.

2. Mô hình nghiên cứu

Dựa trên cơ sở các nghiên cứu cùng lĩnh vực trước đây cùng với sự kế thừa và điều chỉnh. Đồng thời bám sát mục tiêu nghiên cứu của đề tài là phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua căn hộ tại các khu nhà ở. Cùng với cơ sở lý thuyết về hành vi của người tiêu dùng và các nhân tố ảnh hưởng đến hành vi người tiêu dùng của Philip Kotler. Tác giả đề xuất mô hình nghiên cứu "Các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua căn hộ tại các khu nhà ở của người dân trên địa bàn thành phố Vĩnh Long" bao gồm 6 nhân tố: Tình hình tài chính, Môi trường sống, Pháp lý, Kiến trúc, Vị trí và Ảnh hưởng xã hội.



Hình 1: Mô hình nghiên cứu đề xuất

(Nguồn: Tác giả tổng hợp)

3. Thang đo cho các biến có trong mô hình nghiên cứu

Thang đo cho mô hình các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua căn hộ tại các khu nhà ở của người dân trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long được thiết kế như sau: Nhân tố Tình hình tài chính gồm có 6 biến quan sát, Môi trường sống gồm có 5 biến quan sát, Vị trí gồm có 5 biến quan sát, Pháp lý gồm có 5 biến quan sát, Kiến trúc gồm có 6 biến quan sát, Ảnh hưởng xã hội gồm có 4 biến quan sát và cuối cùng là Quyết định gồm có 5 biến quan sát. Với các thành phần được tác giả định lượng thông qua thang đo Likert 5 mức độ (1: Rất không đồng ý; 2: Không đồng ý; 3: Không ý kiến; 4: Đồng ý; 5: Rất đồng ý). Từ đó tác giả hình thành bảng hỏi để khảo sát người dân đã mua căn hộ tại các khu nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

4. Kết quả

4.1 Kết quả kiểm định độ tin cậy

Kết quả kiểm định độ tin cậy của thang đo bằng phương pháp Cronbach's Alpha với cỡ mẫu là 347 người dân, được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 1: Thang đo cho mô hình nghiên cứu

Biến	Trung bình thang đo nếu loại biến	Phương sai thang đo nếu loại biến	Hệ số tương quan biến- tổng	Cronbach's Alpha nếu loại biến
Tình hình tài chính hệ số Cronbach's Alpha = 0,665 (lần 1)				
THTC1	17,49	6,730	0,613	0,565
THTC2	17,51	6,829	0,604	0,571
THTC3	17,49	6,962	0,588	0,579
THTC4	17,51	6,730	0,638	0,561
THTC5	17,50	6,759	0,612	0,567
THTC6	18,12	6,998	0,016	0,891
Tình hình tài chính hệ số Cronbach's Alpha = 0,891(lần 2)				
THTC1	14,48	4,597	0,709	0,873
THTC2	14,50	4,598	0,738	0,866
THTC3	14,48	4,655	0,750	0,864
THTC4	14,50	4,603	0,735	0,867
THTC5	14,49	4,551	0,739	0,866
Môi trường sống có hệ số Cronbach's Alpha = 0,875				
MTS1	14,54	4,261	0,712	0,847
MTS2	14,54	4,232	0,686	0,853
MTS3	14,57	4,194	0,702	0,849
MTS4	14,53	4,048	0,712	0,847
MTS5	14,52	4,192	0,711	0,847

Vị trí có hệ số Cronbach's Alpha = 0,894				
VT1	14,38	4,490	0,720	0,875
VT2	14,39	4,428	0,761	0,866
VT3	14,40	4,431	0,741	0,870
VT4	14,45	4,450	0,736	0,872
VT5	14,40	4,501	0,739	0,871
Pháp lý có hệ số Cronbach's Alpha =0,877				
PL1	14,57	4,309	0,721	0,848
PL2	14,55	4,468	0,694	0,855
PL3	14,56	4,455	0,703	0,853
PL4	14,54	4,428	0,691	0,855
PL5	14,57	4,332	0,733	0,845
Kiến trúc có hệ số Cronbach's Alpha = 0,780 (lần 1)				
KT1	18,26	6,898	0,553	0,744
KT2	18,27	6,508	0,227	0,883
KT3	18,22	6,527	0,684	0,716
KT4	18,18	6,556	0,703	0,713
KT5	18,24	6,359	0,691	0,711
KT6	18,24	6,604	0,679	0,718
Kiến trúc có hệ số Cronbach's Alpha = 0,883(lần 2)				
KT1	14,64	4,300	0,715	0,858
KT3	14,61	4,256	0,733	0,854
KT4	14,56	4,322	0,734	0,854
KT5	14,63	4,194	0,703	0,862
KT6	14,62	4,363	0,708	0,860
Ảnh hưởng xã hội có hệ số Cronbach's Alpha = 0,843				
AHXH1	10,79	2,338	0,675	0,803
AHXH2	10,77	2,392	0,668	0,806
AHXH3	10,75	2,369	0,690	0,796
AHXH4	10,73	2,429	0,680	0,801
Quyết định mua nhà ở xã hội có hệ số Cronbach's Alpha = 0,875				
QĐM1	14,84	2,224	0,741	0,840
QĐM2	14,82	2,326	0,675	0,856
QĐM3	14,83	2,323	0,672	0,856
QĐM4	14,84	2,249	0,722	0,845
QĐM5	14,86	2,245	0,711	0,847

(Nguồn: Khảo sát người dân năm 2019)

Qua bảng 1 cho thấy biến quan sát THTC6 "*Các chi phí phải trả khi sử dụng nhà ở xã hội phù hợp với thu nhập*" có hệ số tương quan biến tổng là 0,016 nhỏ hơn 0,3 và tương tự biến KT2 "*Chất lượng hoàn thiện nhà ở xã hội tốt và nội thất đẹp*" có hệ số tương quan biến tổng là 0,227 nhỏ hơn 0,3 nên hai biến này sẽ bị tác giả loại khỏi thang đo vì không đủ độ tin cậy để phân tích cho nghiên cứu. (Ngọc và Trong, 2008).

Sau khi loại hai biến trên, các nhân tố còn lại đạt độ tin cậy cao với hệ số Cronbach Alpha nhỏ nhất là 0,875 và hệ số Cronbach's Alpha lớn nhất là 0,894. Bên cạnh đó các hệ số tương quan biến tổng của các biến quan sát đều lớn hơn 0,3 nên các biến này đạt yêu cầu của nghiên cứu và được sử dụng để phân tích cho bước tiếp theo.

4.2 Kết quả phân tích nhân tố EFA

Thứ nhất, kết quả phân tích nhân cho các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua nhà ở xã hội của người dân Tp. Vĩnh Long được tác giả tổng hợp trong bảng sau:

Bảng 2: Kết quả phân tích nhân tố EFA

Biến	Nhân tố					
	1	2	3	4	5	6
VT2	0,851					
VT4	0,839					
VT3	0,838					
VT5	0,837					
VT1	0,822					
THTC3		0,846				
THTC2		0,839				
THTC4		0,837				
THTC5		0,835				
THTC1		0,813				
KT3			0,840			
KT4			0,834			
KT1			0,824			
KT5			0,813			
KT6			0,812			
PL5				0,837		
PL1				0,831		
PL3				0,815		

PL4				0,804		
PL2				0,804		
MTS5					0,825	
MTS4					0,824	
MTS1					0,821	
MTS3					0,814	
MTS2					0,798	
AHXH3						0,829
AHXH4						0,825
AHXH1						0,820
AHXH2						0,817
Giá trị Eigen	3,676	3,635	3,504	3,305	3,237	2,625
Giá trị KMO						0,836
Mức ý nghĩa						0,000
Phương sai trích						68,903%

(Nguồn: Khảo sát người dân năm 2019)

Từ bảng 2 cho thấy, giá trị KMO = 0,836, thỏa điều kiện 0,5 < KMO < 1. Điều này có nghĩa phân tích nhân tố khám phá là thích hợp cho dữ liệu thực tế. Kiểm định Bartlett có giá trị Sig. = 0,000 < 0,05 nghĩa là các biến quan sát có tương quan tuyến tính với nhân tố đại diện. Phương sai trích (Cột Cumulative %) có giá trị 68,903% điều này có nghĩa là 68,903% sự thay đổi của nhân tố được giải thích bởi các biến quan sát tạo nên nhân tố. Giá trị Eigen của các nhân tố đều lớn hơn 1 thỏa điều kiện và tất cả hệ số tải của các biến quan sát đều lớn hơn 0,5 thỏa điều kiện của nghiên cứu, các nhân tố như sau:

Nhân tố F1 (X1) là Vị trí;

Nhân tố F2 (X2) là Tình hình tài chính;

Nhân tố F3 (X3) là Kiến trúc;

Nhân tố F4 (X4) là Pháp lý;

Nhân tố F5 (X5) là Môi trường sống;

Nhân tố F6 (X6) là Ảnh hưởng xã hội.

Thứ hai, thang đo được tác giả thiết kế đo lường cho quyết định mua căn hộ tại các khu nhà ở xã hội của người dân TP Vĩnh Long bao gồm 5 biến quan sát, được phân tích nhân tố và kết quả được tổng hợp trong bảng sau:

Bảng 3: Kết quả phân tích các nhân tố của thang đo quyết định mua

Biến	Nội dung biến	Hệ số tải	Trọng số
QĐ1	Nếu có nhu cầu mua nhà ở xã hội thì anh/chị sẽ mua trong các khu nhà ở tại TP Vĩnh Long	0,844	0,253

QĐ2	Anh/Chị cảm thấy hài lòng với việc quyết định mua căn hộ của mình tại khu nhà ở hiện tại.	0,794	0,238
QĐ3	Anh/Chị sẽ giới thiệu người thân, bạn bè mua nhà ở xã hội ở khu nhà ở hiện tại.	0,792	0,237
QĐ4	Anh/Chị quyết định mua nhà ở xã hội vì nó đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, ăn, ở, đi lại.	0,830	0,249
QĐ5	Anh/Chị mua nhà ở xã hội tại TP Vĩnh Long là tốt nhất	0,823	0,247
Giá trị Eigen			3,337
Giá trị KMO			0,844
Mức ý nghĩa			0,000
Phương sai trích			66,733%

(Nguồn: Khảo sát người dân năm 2019)

Từ bảng trên cho thấy kiểm định KMO đạt được giá trị là 0,711, Eigenvalue >1 và tổng phương sai trích 66,733% > 50% thỏa điều kiện của phân tích nhân tố. Như vậy, kết quả phân tích nhân tố quyết định mua nhà ở xã hội cho thấy cả 5 biến quan sát đều có hệ số tải > 0,5 và dùng để giải thích thang đo quyết định mua nhà ở xã hội là hợp lý.

4.3 Kết quả phân tích hồi qui

Nhằm mục đích kiểm định các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua căn hộ tại các khu nhà ở của người dân trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long, nghiên cứu tiến hành phân tích hồi qui và kết quả được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 4: Kết quả phân tích hồi qui

Biến	Diễn giải	Hệ số hồi qui	t	Sig.	VIF
(Constant)	Hằng số	-1,680	-9,105	0,000	
VT	Vị trí	0,229	11,175	0,000	1,002
THTC	Tình hình tài chính	0,233	11,533	0,000	1,007
KT	Kiến trúc	0,215	10,280	0,000	1,002
PL	Pháp lý	0,230	11,083	0,000	1,005
MTS	Môi trường sống	0,333	15,644	0,000	1,007
AHXH	Ảnh hưởng xã hội	0,248	11,574	0,000	1,010
Hệ số R^2 hiệu chỉnh					0,714
Giá trị Durbin-Watson					1,949
Mức ý nghĩa					0,000

(Nguồn: Khảo sát người dân năm 2019)

Từ bảng 4 cho thấy, mức ý nghĩa thống kê là 0,000 nhỏ hơn 0,05 nên có thể nói mô hình hồi qui và các biến độc lập đều có ý nghĩa. Đồng thời hệ số R^2 hiệu chỉnh là 0,714 lớn hơn 0,6 thỏa yêu cầu của nghiên cứu. Điều này có ý nghĩa là 6 nhân tố giải thích được 71,4% sự biến thiên của biến phụ thuộc (Ngọc và Trọng. 2008). Hay nói cách khác khi quyết định mua căn hộ tại các khu nhà ở của người dân trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long thay đổi sẽ được giải thích 71,4% bởi các biến: Vị trí, Tình hình tài chính, Kiến trúc, Pháp lý, Môi trường sống, Ảnh hưởng xã hội.

Phương trình hồi qui được viết như sau:

QĐ = -1,680 + 0,229*VT + 0,233*THTC + 0,215*KT + 0,230*PL + 0,333*MTS + 0,248*AHXH

Phương trình hồi quy cho ta thấy rằng, cứ 1 đơn vị thay đổi của biến VT thì biến QĐ thay đổi 0,229 đơn vị nếu các biến còn lại không thay đổi. Tương tự cứ 1 đơn vị thay đổi của biến THTC thì biến QĐ thay đổi 0,233 đơn vị nếu các biến còn lại là không thay đổi. Tiếp theo cứ 1 đơn vị thay đổi của biến KT thì biến QĐ thay đổi 0,215 đơn vị nếu các biến còn lại là không thay đổi. Tương tự cứ 1 đơn vị thay đổi của biến PL thì biến QĐ thay đổi 0,230 đơn vị nếu các biến còn lại là không thay đổi. Bên cạnh đó cứ 1 đơn vị thay đổi của biến MTS thì biến QĐ thay đổi 0,333 đơn vị nếu các biến còn lại là không thay đổi. Và cuối cùng là cứ 1 đơn vị thay đổi của biến AHXH thì biến QĐ thay đổi 0,248 đơn vị nếu các biến còn lại là không thay đổi.

5. Kiến nghị

Từ kết quả về phương trình hồi qui vừa tìm được tác giả đề xuất một số kiến nghị nhằm mục đích góp phần phát triển hoạt động nhà ở xã hội, giúp cho các đối tượng có thu nhập trung bình và thấp có thể cải thiện vấn đề chỗ ở, từ đó góp phần vào việc tăng trưởng kinh tế và giải quyết các vấn đề xã hội:

Thứ nhất, Nhà nước hỗ trợ và tạo điều kiện để người thu nhập thấp cải thiện nhà ở, kiên trì chủ trương đẩy mạnh phát triển kinh tế đồng thời với thực hiện các chính sách xã hội.

Thứ hai, cần thông qua thị trường để giải quyết bền vững vấn đề nhà ở thu nhập thấp, góp phần thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển lành mạnh, có hiệu quả. Cần xác định các hỗ trợ của Nhà nước phải dựa trên cơ sở thị trường.

Thứ ba, đẩy mạnh xã hội hóa việc phát triển nhà ở thu nhập thấp, huy động sức mạnh tổng hợp của Nhà nước, các tổ chức và doanh nghiệp, của chính đối tượng thu nhập thấp và nguồn vốn quốc tế. Trong đó, chỉ sử dụng nguồn vốn Nhà nước và hỗ trợ cho các khâu thiết yếu như xây dựng hạ tầng, nghiên cứu quy hoạch, hỗ trợ pháp lý, hỗ trợ lãi suất.

Thứ tư, phải đảm bảo sự thống nhất hữu cơ và kết hợp đồng bộ giữa các chính sách kinh tế, xã hội trong việc xử lý vấn đề nhà ở thu nhập thấp, tránh sự chồng chéo, mâu thuẫn có thể xảy ra làm vô hiệu hóa chính sách nhà ở.

Thứ năm, lựa chọn cách thức giải quyết nhà ở thu nhập thấp đảm bảo hiệu quả, công khai, minh bạch, đúng đối tượng, đồng thời khắc phục được những hiện tượng tiêu cực, tham nhũng, lạm dụng chính sách nhà ở. Cần có các biện pháp đồng bộ, khả thi về kinh tế, kỹ thuật và tổ chức để đảm bảo việc triển khai các phương án giải quyết nhà ở thu nhập thấp được diễn ra một cách dân chủ, công khai và

minh bạch, nhà ở thu nhập thấp phải được giải quyết cho đúng đối tượng, khắc phục triệt để đối tượng tiêu cực, tham nhũng, bóp méo các cơ chế chính sách của Nhà nước.

Thứ sáu, vận dụng các cơ chế, chính sách linh hoạt nhằm đáp ứng nhu cầu và khả năng thực tế của người thu nhập thấp khi mua nhà. Khuyến khích nhà đầu tư tạo điều kiện cho người thu nhập thấp mua trả góp với cơ chế thanh toán thuận lợi.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Philip Kotler, Veronica Wong, John Saunders, and Gary Armstrong, 2005. *Principles of Marketing*. 4th edition. England: Pearson Education Limited;

2. Philip Kotler, 2013. *Marketing căn bản* (Phan Thăng, Vũ Thị Phượng và Giang Văn Chiến biên dịch). Việt Nam: Nhà xuất bản Lao động;

3. Hoàng Trọng - Chu Mộng Ngọc (2008), *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*, NXB Hồng Đức.

Ngày nhận bài: 12/6/2019

Ngày gửi phản biện: 15/6/2019