

ỨNG DỤNG MÔ HÌNH PLS-SEM ĐÁNH GIÁ MỐI QUAN HỆ GIỮA GẮN KẾT NƠI CHỐN, SỰ HÀI LÒNG VÀ Ý ĐỊNH HÀNH VI VỀ NHÀ Ở CỦA NGƯỜI DÂN SỐNG TRONG CÁC KHU CHUNG CƯ TẠI ĐÔ THỊ VIỆT NAM

● NGUYỄN THANH HÀ - PHẠM QUỲNH CHI
- NGUYỄN CÔNG HẢO - ĐỖ THỊ LÊN - LÊ QUỲNH MAI

TÓM TẮT:

Nghiên cứu đánh giá mối quan hệ giữa gắn kết nơi chốn, sự hài lòng và ý định hành vi về nhà ở của người dân trong các khu chung cư tại 2 thành phố lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Dữ liệu trong nghiên cứu được thu thập từ 781 người dân đang sống tại các khu chung cư. Ứng dụng mô hình cấu trúc tuyến tính PLS-SEM cho mô hình xuất hiện biến tiềm ẩn bậc cao, kết hợp với các kiểm định và sử dụng phương pháp biến quan sát lặp lại để thu gọn mô hình. Cả 3 giả thuyết của nghiên cứu này đều được chấp thuận, trong đó, nhân tố gắn kết nơi chốn có tác động đến ý định hành vi về nhà ở mạnh mẽ hơn sự hài lòng và sự hài lòng được khẳng định có chức năng làm biến trung gian.

Từ khóa: gắn kết nơi chốn, mô hình cấu trúc tuyến tính PLS-SEM, sự hài lòng, ý định hành vi về nhà ở.

1. Đặt vấn đề

Hiện nay, tốc độ dân số tăng cao đã làm gia tăng các công trình nhà ở tại nhiều thành phố lớn ở Việt Nam, đặc biệt là chung cư. Sự tăng trưởng nhanh đã không tránh khỏi nhiều bất cập, như mật độ chung cư quá dày đặc, chủ đầu tư tự điều chỉnh quy hoạch... khiến người dân cảm thấy không hài lòng và có xu hướng di chuyển sang nơi ở mới, hoặc không giới thiệu người khác đến ở do trải nghiệm không tốt... Các ý định này gây ảnh hưởng trực tiếp tới thị trường nhà ở chung cư theo hướng tiêu cực. Tính khấu hao của nhà ở chung cư và sự phát triển kinh tế - xã hội theo thời gian đã làm giảm giá trị của các căn hộ được xây dựng trước đó. Những người có khả năng chi trả cao có xu hướng chuyển sang căn hộ cao cấp mới và căn hộ hiện tại sẽ được

lấp đầy bởi những người có điều kiện thấp hơn, hình thành nên quy luật cung - cầu về nhà ở. Như vậy, để đưa ra các giải pháp và khuyến nghị phù hợp, nghiên cứu sẽ phân tích mối quan hệ giữa gắn kết nơi chốn, sự hài lòng và ý định hành vi về nhà ở của người dân sống trong các khu chung cư tại đô thị Việt Nam thông qua mô hình định lượng PLS-SEM. Kết quả của nghiên cứu kỳ vọng có thể hỗ trợ phân tích về các quá trình tâm lý xã hội, văn hóa và dự báo các quy luật cung cầu các phân khúc nhà ở chung cư trong tương lai.

2. Tổng quan nghiên cứu và cơ sở lý thuyết

2.1. Tổng quan nghiên cứu

Chủ đề về gắn kết nơi chốn, sự hài lòng và ý định hành vi của người dân nhận được nhiều sự quan tâm của các học giả trong nước và quốc tế.

Các nghiên cứu của Choi B. và cộng sự (2016) đã đưa ra mô hình và khẳng định được mối quan hệ tích cực giữa gắn kết nơi chốn với sự hài lòng. Tuy nhiên, các nghiên cứu thường tập trung phân tích một khía cạnh của ý định như di chuyển (Widya A. T. và cộng sự, 2019); ý định bảo vệ môi trường (Ramkissoon H. và cộng sự, 2012);... Tuy nhiên, các nghiên cứu tiền nhiệm chưa đưa ra mô hình gắn kết nơi chốn và sự hài lòng liên quan tới ý định hành vi về nhà ở và hầu hết nghiên cứu được thực hiện tại các nước đã phát triển như Hà Lan, Trung Quốc, Hàn Quốc... Có thể thấy, Việt Nam là nước đang trong quá trình phát triển, là bối cảnh mới, tiềm năng để thực hiện nghiên cứu về mối quan hệ này. Ngoài ra, các nghiên cứu thường sử dụng phần mềm SPSS kết hợp AMOS, trong khi đó, phần mềm SmartPLS được biết đến khá ít và chưa phổ biến rộng rãi, với kỹ thuật phân tích PLS-SEM được cho là phù hợp hơn với mô hình nhiều biến tiềm ẩn hoặc biến quan sát mới.

2.2. Cơ sở lý thuyết

Lý thuyết về gắn kết nơi chốn lần đầu tiên được đề cập bởi John Kasarda và Morris Janowitz (1974), như một mối ràng buộc về cảm xúc giữa con người với môi trường xung quanh.

Lý thuyết về sự hài lòng của người dân là một nhánh của Lý thuyết điều chỉnh nhà ở (Morris &

Winter, 1975) xem xét nhu cầu và nguyện vọng cảm thấy của một hộ gia đình để đánh giá thái độ của hộ gia đình với tình trạng nhà ở hiện tại của họ (Galster & Hesser, 1981).

Lý thuyết hành vi hợp lý được (TRA) được xây dựng từ năm 1967 và được hiệu chỉnh bởi Martin Fishbein và Icek Ajzen (1980).

Lý thuyết về hành vi có kế hoạch (TPB) được xây dựng và phát triển dựa trên những giả định về hành vi của con người trong Lý thuyết hành vi hợp lý - TRA (Ajzen, 1991).

3. Mô hình và giả thuyết nghiên cứu (Hình 1)

H1: Gắn kết nơi chốn có tác động tích cực đến sự hài lòng của người dân.

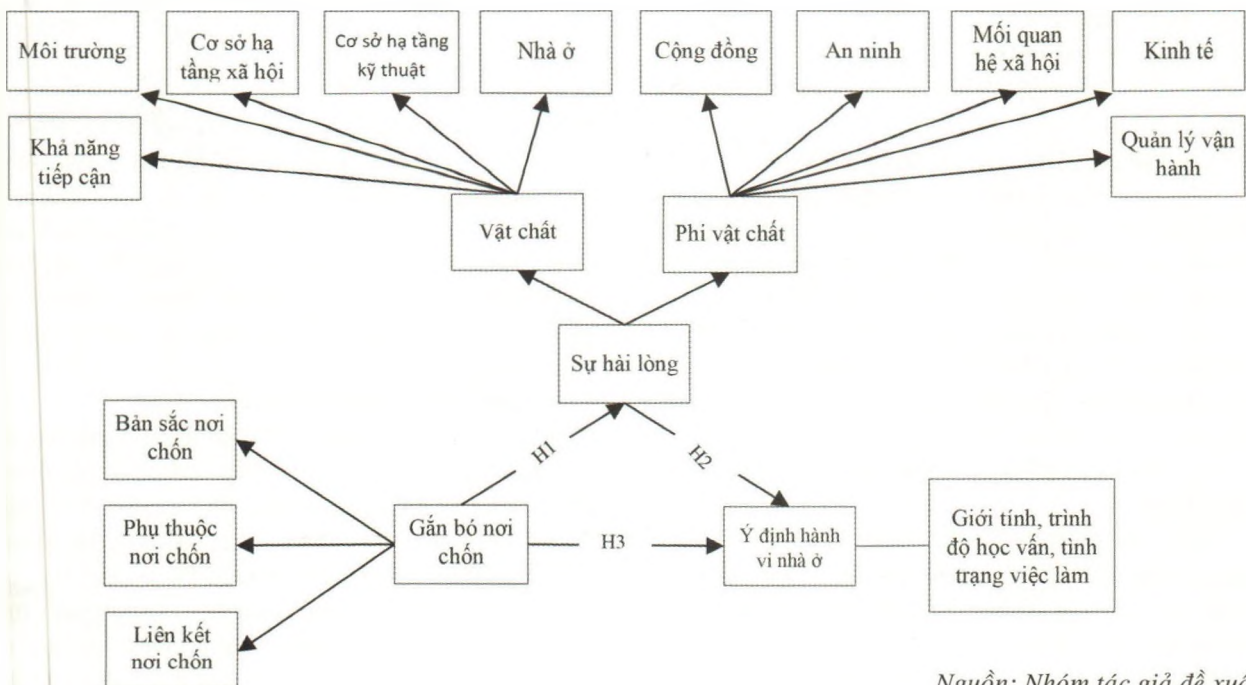
H2: Gắn kết nơi chốn có tác động tiêu cực đến ý định hành vi nhà ở.

H3: Sự hài lòng của người dân có tác động tiêu cực đến ý định hành vi nhà ở.

4. Phương pháp nghiên cứu

Nghiên cứu này sử dụng kết hợp cả 2 phương pháp nghiên cứu định tính và định lượng. Phương pháp nghiên cứu định tính được sử dụng nhằm điều chỉnh và phát thang đo sơ bộ, để phù hợp với bối cảnh Việt Nam. Sau đó tiến hành nghiên cứu định lượng, khảo sát 850 người dân đang sống tại các khu chung cư, các biến quan sát trong bảng câu hỏi sử dụng thang đo Likert mức độ từ 1

Hình 1. Mô hình nghiên cứu đề xuất



Nguồn: Nhóm tác giả đề xuất

(Hoàn toàn không đồng ý) đến 5 (Hoàn toàn đồng ý).

5. Kết quả nghiên cứu

5.1. Kết quả thống kê mô tả

Sau khi lọc dữ liệu thu được 781 mẫu có ý nghĩa nghiên cứu. Trong đó, số phiếu thu được tại Hà Nội chiếm 70,8% (gấp 2,4 lần TP. Hồ Chí Minh); nam giới chiếm 51,7% và nữ giới là 48,3%; trình độ học vấn đại học chiếm tỷ lệ cao nhất (54,7%) và những người khảo sát đa số đã có việc làm.

5.2. Kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA

Trị số KMO đạt giá trị $0.832 > 0.5$ và $0.832 < 1$ chứng tỏ các nhân tố phù hợp; giá trị Sig. của kiểm định Bartlett < 0.050 tức là các biến quan sát có tương quan với nhau trong nhân tố.

Kết quả cho thấy, có 14 nhân tố đạt giá trị Eigenvalues > 1 nên từ 43 biến quan sát ban đầu được rút về 14 nhóm nhân tố chính. Tổng phương sai trích bằng $65,608\% > 50\%$, thể hiện phần trăm biến thiên của các biến quan sát. Các biến hội tụ về cùng một nhân tố và tất cả đều có hệ số > 0.5 khẳng định 14 nhân tố chính thỏa mãn tính chất phân biệt và hội tụ.

5.3. Kết quả đánh giá mô hình đo lường

Kết quả đánh giá độ tin cậy của thang đo (Reliability) cho thấy, độ tin cậy tổng hợp và phương sai trích đều lớn hơn 0.5, hệ số Cronbach's Alpha > 0.6 chứng tỏ thang đo đáng tin cậy.

Kiểm định giá trị hội tụ (Convergent Validity) cho kết quả từng thành phần biến quan sát mạnh và xây dựng đủ các thành phần, mức độ giải thích của các nhân tố dành cho biến tiềm ẩn cao.

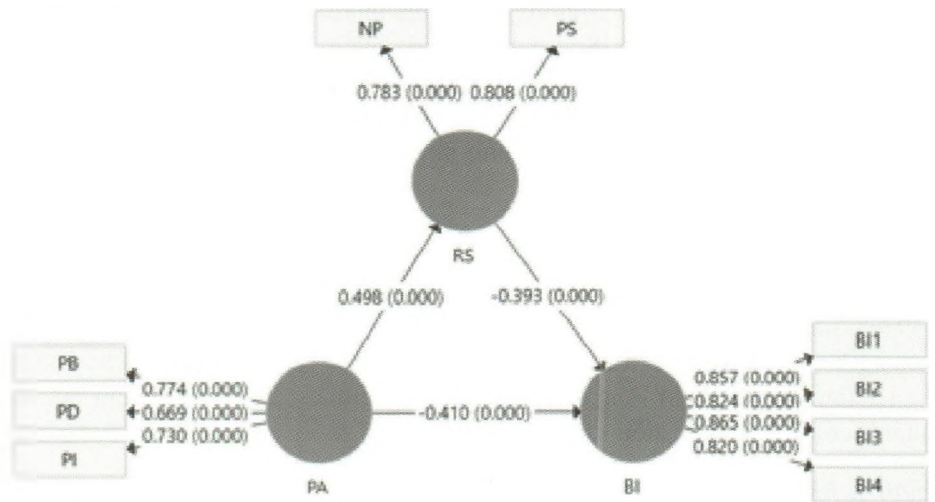
5.4. Mô hình phương trình cấu trúc tuyến tính PLS-SEM

Kiểm tra hiện tượng đa cộng tuyến và ý nghĩa của các hệ số hồi quy trong mô hình ban đầu thu được kết quả giá trị VIF đều nhỏ hơn 2, chứng tỏ không biến độc lập nào bị loại và cấu trúc mô hình nghiên cứu là phù hợp (Hair và cộng sự, 2011). Kết

quả ước lượng lần đầu cho mức ý nghĩa < 0.001 cho thấy, mô hình đã đạt hiệu quả cao trong việc giải thích mối quan hệ giữa các biến tiềm ẩn bậc 1 và biến quan sát. Ngoài ra, tất cả 2 R² nên mô hình phù hợp và an toàn.

Phương pháp biến quan sát lặp lại sử dụng để thu gọn mô hình nghiên cứu ban đầu, giúp đánh giá mối quan hệ giữa biến tiềm ẩn bậc cao với biến tiềm ẩn bậc thấp. Sau khi thu gọn, thực hiện các kiểm định cho kết quả thỏa mãn và tiến hành sử dụng PLS-SEM thu được mô hình mới như sau: (Hình 2)

Hình 2. Kết quả hệ số hồi quy trong mô hình (thu gọn biến lần 2)



Nguồn: Nhóm tác giả tính toán từ dữ liệu khảo sát

Mức ý nghĩa < 0.001 cho thấy, các biến của mô hình mới có ý nghĩa thống kê. Có thể thấy, PA và RS có mối quan hệ thuận chiều (hệ số $0.498 > 0$). Hệ số hồi quy của PA $>$ RS tới BI ($|-0.410| > |-0.393|$) nên yếu tố PA có chỉ báo mạnh hơn RS khi được đặt trong mối quan hệ tác động đến BI. Nói cách khác, PA và RS tăng là nguyên nhân làm giảm BI và RS được khẳng định có chức năng là biến trung gian.

6. Kết luận và khuyến nghị

Kết quả nghiên cứu chứng minh cả 3 giả thuyết đều được ủng hộ, đó là: Gắn kết nơi chốn tác động thuận chiều tới Sự hài lòng của người dân (giả thuyết 1); Gắn kết nơi chốn, Sự hài lòng tác động tiêu cực đến Ý định hành vi nhà ở (giả thuyết 2 và 3), trong đó Gắn kết nơi chốn tác động mạnh mẽ hơn Sự hài lòng và Sự hài lòng có chức năng làm biến trung gian giữa 2 yếu tố còn lại. Kết quả này

có sự tương đồng với nghiên cứu tiền nhiệm của Widya A. T. và cộng sự (2019), nhưng theo Amérigo & Aragonés (1997), Sự hài lòng tác động mạnh hơn. Tuy nhiên, khi phỏng vấn những người dân ở chung cư, hầu hết cư dân đều đồng ý rằng gắn kết nơi chốn là sợi dây liên kết với nơi ở, là tình cảm xuất phát từ trái tim, nên có tác động mạnh hơn sự hài lòng tới từ yếu tố xung quanh bên ngoài.

Dựa trên kết quả nghiên cứu, nhóm tác giả đưa ra một số đề xuất và khuyến nghị liên quan tới lĩnh vực bất động sản phân khúc chung cư. Trong quy hoạch cần điều tiết hài hòa, cải thiện khoảng cách tiếp cận với các tiện ích; chất lượng xây dựng, không gian nhà ở phải được hoàn thành đúng với thiết kế và hệ thống cấp thoát nước phù hợp với quy chuẩn, số lượng cư dân. Nhà nước có thể đưa ra chính sách hạn chế hoặc tăng nguồn cung cụ thể đối với từng phân khúc để tránh tình trạng phát triển ồ ạt, mất cân đối. Quản lý vận hành khu chung cư cần có kế hoạch quản lý chặt chẽ và khoa học để giải

quyết các vấn đề phát sinh trong quản lý vận hành tòa nhà và chú trọng về chất lượng dịch vụ bảo trì/bảo dưỡng, đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy của khu chung cư. Mỗi chung cư cần xây dựng lối sống chung văn minh nhằm nâng cao ý thức, trách nhiệm của người dân và thường xuyên tổ chức các hoạt động kết hợp với câu lạc bộ về văn hóa - xã hội, thể dục - thể thao... giúp tăng gắn kết trong cộng đồng dân cư. Cuối cùng, mỗi khu chung cư nên có bản sắc văn hóa riêng, nhưng đồng thời vẫn tiếp thu, chất lọc những tinh hoa thế giới và áp dụng các kỹ thuật tiên tiến.

Tóm lại, nghiên cứu đã làm rõ về mối quan hệ giữa gắn kết nơi chốn, sự hài lòng và ý định hành vi về nhà ở chung cư của người dân sống trong đô thị tại một quốc gia đang phát triển Việt Nam. Những kinh nghiệm rút ra từ quá trình nghiên cứu và kết quả nghiên cứu sẽ là cơ sở cho các nghiên cứu tương lai trong bối cảnh mới hoặc ý định hành vi mới ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Ajzen, I. (1991). The theory of planned behavior. *Organizational Behavior and Human Decision Processes*, 50(2), 179-211. doi:10.1016/0749-5978(91)90020-t.
2. Amelia Tri Widya , Hanson Endra Kusuma , & Rizal Arifin Lubis (2019). The Correlational Relationship between Residential Satisfaction, Place Attachment, and Intention to Move: A Preliminary Study in Belawan, Medan. *J. Reg. City Plan* 30(3): 191-210.
3. Amérigo, M., & Aragonés, J. I. (1997). A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction. *Journal of Environmental Psychology*, 17(1), 47-57. doi:10.1006/jevps.1996.0038
4. Choi, B., Park, J., & Lee, H.-J. (2016). The Development of a Measurement Method for Place Attachment and its Verification with a Housing Satisfaction Measure: A Survey of University Students About Their Homes. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, 15(2), 193-200. doi:10.3130/jaabe.15.193
5. Fishbein, M. & I. Ajzen (1980). Predicting and understanding consumer behavior: Attitude-behavior correspondence. *Understanding attitudes and predicting social behavior*: 148-172.
6. Galster, G. C. & G. W. Hesser (1981). Residential satisfaction: Compositional and contextual correlates. *Environment and Behavior* 13(6): 735-758.
7. Hair, J. F., Ringle, C. M., & Sarstedt, M. (2011). PLS-SEM: Indeed a Silver Bullet. *Journal of Marketing Theory and Practice*, 19(2), 139-152. doi:10.2753/mtp1069-6679190202.
8. Mehrabian, A. & J. A. Russell (1974). An approach to environmental psychology, *the MIT Press*.
9. Smith, K. M. (2011). The relationship between residential satisfaction, sense of community, sense of belonging and sense of place in a Western Australian urban planned community, <https://ro.ecu.edu.au/theses/460/>

Ngày nhận bài: 25/2/2022

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 20/3/2022

Ngày chấp nhận đăng bài: 14/4/2022

Thông tin tác giả:

1. NGUYỄN THANH HÀ

2. PHẠM QUỲNH CHI

3. NGUYỄN CÔNG HẢO

4. ĐỖ THỊ LÊN

5. LÊ QUỲNH MAI

Nhóm sinh viên nghiên cứu khoa học, chuyên ngành Bất động sản
Trường Đại học Kinh tế Quốc dân

**USING THE PLS-SEM METHOD TO ANALYZE THE
RELATIONSHIP AMONG THE PLACE ATTACHMENT,
THE RESIDENTIAL SATISFACTION AND THE HOUSING
BEHAVIOR INTENTION OF PEOPLE LIVING
IN APARTMENT BUILDINGS IN HANOI
AND HO CHI MINH CITY, VIETNAM**

● NGUYEN THANH HA¹

● PHAM QUYNH CHI¹

● NGUYEN CONG HAO¹

● DO THI LEN¹

● LE QUYNH MAI¹

¹Student, Scientific Research Group
Faculty of Real Estate and Resources Economics
National Economics University

ABSTRACT:

This study analyzed the relationship among the place attachment, the residential satisfaction and the housing behavior intention of people living in apartment buildings in Hanoi and Ho Chi Minh City, Vietnam. Data were collected from 781 dwellers living in apartment buildings in Hanoi and Ho Chi Minh City. The Partial Least Squares structural equation modeling (PLS-SEM) was used to test hypotheses about relations among observed and latent variables. All proposed hypotheses in this study were accepted. Notably, the place attachment has a stronger effect on housing behavioral intentions than the satisfaction's impact and the satisfaction is confirmed as a mediating variable function.

Keyword: housing behavior intention, place attachment, satisfaction, Partial Least Squares Structural Equation Modeling (PLS-SEM).