

NGHIÊN CỨU ẢNH HƯỞNG CỦA MỘT SỐ YẾU TỐ ĐẾN QUYẾT ĐỊNH GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH TÁC ĐỘNG CỦA DỊCH COVID-19 TẠI THÀNH PHỐ HUẾ, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Hồ Nhật Linh¹, Nguyễn Tiến Nhật¹

TÓM TẮT

Nghiên cứu này tập trung vào việc thành lập mô hình để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố do Covid-19 gây ra ảnh hưởng đến quyết định giao dịch trong thị trường bất động sản (TTBĐS) tại thành phố Huế. Nghiên cứu sử dụng thang đo Likert với năm cấp độ và phương pháp hồi quy để phân tích số liệu thống kê được lấy từ việc phỏng vấn 125 nhà đầu tư (NDT) bất động sản (BDS) tại thành phố Huế. Các yếu tố do dịch Covid-19 gây ra ảnh hưởng đến hoạt động của các nhà đầu tư trên thị trường được xác định từ kết quả tham vấn 10 ý kiến của chuyên gia trong lĩnh vực BDS. Kết quả cho thấy, mô hình được xây dựng với 5 yếu tố ảnh hưởng do Covid-19 gây ra đến TTBĐS, bao gồm: Mức độ quan tâm của NDT; Mức giá giao dịch; Thay đổi tâm lý của nhà đầu tư; Cách thức giao dịch; Lãi suất vay vốn ngân hàng. Trong đó, yếu tố sự thay đổi tâm lý nhà đầu tư là ảnh hưởng lớn nhất. Các yếu tố do dịch Covid-19 gây ra đều có ảnh hưởng nhiều (từ 3,66 đến 2,89) đến quyết định giao dịch trong TTBĐS.

Từ khóa: Số lượng giao dịch, Covid-19, bất động sản.

1. TÍNH CẤP THIẾT

Thành phố Huế có thị trường bất động sản khá sôi động trong thời gian gần đây và thu hút được nhiều nhà đầu tư. Giá đất nền và các nhà tầng thấp tầng tại đây mở ra cơ hội mới cho các nhà đầu tư BĐS. Tuy nhiên, trong những năm gần đây, dưới sự tác động của hàng loạt các sự kiện quan trọng kèm với những biến động liên tục về kinh tế - chính trị, đặc biệt là đại dịch Covid-19 từ đầu năm 2020 đến nay đã tác động không nhỏ đến thị trường bất động sản [1]. Ngoài ra, mới đây Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 1264/NQ-UBTVQH14 ngày 27.4.2021 về việc điều chỉnh địa giới các đơn vị hành chính cấp huyện và sắp xếp, thành lập các phường thuộc thành phố Huế. Theo đó diện tích của thành phố Huế tăng lên từ 70,67km² (theo Niên giám thống kê năm 2015) lên 265,99km², dân số từ 354.000 người tăng lên hơn 652.000 người [2]. Từ đó, đã tạo nên một cơ hội vô cùng tốt cho thành phố Huế trong sự phát triển kinh tế, xã hội và đặc biệt là TTBĐS

trong bối cảnh đại dịch Covid-19. Nhằm có một nghiên cứu mang tính định lượng cho việc quyết định giao dịch BĐS, đề tài đặt ra giả thuyết là dịch Covid-19 đã tạo ra một số yếu tố ảnh hưởng đến số lượng giao dịch trong thị trường bất động sản tại thành phố Huế.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp tham vấn chuyên gia và đưa ra giả thuyết nghiên cứu

Đề tài tiến hành phỏng vấn chuyên gia là 10 nhà đầu tư BĐS có nhiều năm kinh nghiệm hiện đang là giám đốc các công ty BĐS hoặc sản giao dịch bất động sản về sự ảnh hưởng của dịch Covid-19 đến nhà đầu tư. Từ đó, nhóm nghiên cứu đã xác định các biến độc lập ảnh hưởng đến quyết định đầu tư là: Mức độ quan tâm của NDT đến BĐS; Mức giá giao dịch của BĐS; Tiềm năng của giao dịch BĐS; Quy trình giao dịch; Lãi suất ngân hàng và Thay đổi tâm lý của NĐT.

2.2. Phương pháp thiết kế thang đo

Để đánh giá được mức độ ảnh hưởng đến nhà đầu tư hoạt động trên TTBĐS tại thành phố

¹ Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế
*Email: honhatlinh@huaf.edu.vn

Huế. Nghiên cứu sử dụng mô hình đề xuất 6 nhân tố được thể hiện ở Bảng 1. Thang đo được sử dụng là thang đo Likert để nghiên cứu mức độ tác động của biến phụ thuộc và biến độc lập với 5 mức tương ứng. Khi đó giá trị khoảng cách được tính theo công thức: Khoảng cách (a) = $\frac{\text{Max} - \text{Min}}{n}$. Với max = 5, Min = 1

và n = 5 ta tính được a = 0,8, từ đó xác định được các khoảng phân cấp đánh giá mức độ của các nhân tố ảnh hưởng của Covid-19 đến nhà đầu tư cụ thể là: Ảnh hưởng rất nhiều: $m > 4,2$, ảnh hưởng nhiều: $3,41 \leq m \leq 4,2$; ảnh hưởng: $2,6 \leq m \leq 3,4$; ít ảnh hưởng: $1,81 \leq m \leq 2,6$ và không ảnh hưởng: $1 \leq m \leq 1,8$. Với m là giá trị trung bình của từng nhân tố trong mô hình nghiên cứu [3]. Cụ thể, biến độc lập gồm có yếu tố mức độ quan tâm của NĐS đến BĐS có 4 biến quan sát; mức giá của BĐS có 4 biến quan sát; tiềm năng của giao dịch có 3 biến quan sát; quy trình giao dịch có 3 biến quan sát; lãi suất ngân hàng có 3 biến quan sát và thay đổi tâm lý có 3 biến quan sát. Biến phụ thuộc là biến quyết định giao dịch có 3 biến quan sát.

2.3. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Nghiên cứu tiến hành thu thập số liệu bằng cách phỏng vấn những nhà đầu tư đã có quyết định giao dịch BĐS và giao dịch BĐS thành công tại thành phố Huế. Đề tài đã tiến hành thu thập thông tin bằng cách thiết kế bảng hỏi từ các biến quan sát của các biến độc lập. Từ đó, nghiên cứu tiến hành xác định mẫu hỏi như sau:

Phương pháp phân tích dựa trên mô hình phân tích nhân tố khám phá EFA (Exploratory Factor Analysis) và hồi quy đa biến.

- Theo Tabachnick và Fidell (1996), đối với phân tích hồi quy đa biến cỡ mẫu tối thiểu với 6 biến độc lập: $n = 50 + 8 \cdot 6 = 98$ (mẫu).

- Đối với phân tích nhân tố khám phá EFA: Dựa theo nghiên cứu của Hair, Anderson,

Tatham và Black (1998) cho tham khảo về kích thước mẫu dự kiến. Theo đó kích thước mẫu tối thiểu là gấp 5 lần tổng số biến quan sát. Cụ thể là: $n = 5 \cdot 23 = 115$ (mẫu).

Để thỏa mãn cả hai điều kiện trên, nghiên cứu chọn 125 mẫu để tiến hành nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến nhà đầu tư hoạt động trên TT BĐS tại thành phố Huế.

2.4. Phương pháp kiểm tra độ tin cậy

Nghiên cứu sử dụng phép kiểm định Cronbach's Alpha để kiểm tra độ tin cậy của thang đo. Hệ số Cronbach's Alpha phải có giá trị từ 0,600 trở lên thì mới đủ điều kiện đảm bảo các biến trong cùng một nhân tố có tương quan với nhau [4]. Ngoài ra, theo Nunnally và J. (1978) nếu một biến đo lường có hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item - Total Correlation) lớn hơn hoặc bằng 0,300 thì biến đó đạt yêu cầu và phân tích nhân tố EFA để rút gọn và tóm tắt số liệu [5]. Từ đó, kiểm tra được sự tương quan giữa các số liệu và chạy ra kết quả là mô hình hồi quy có kiểm tra hiện tượng đa cộng tuyến VIF.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Các nhân tố ảnh hưởng do dịch Covid-19 đến số lượng giao dịch trong TT BĐS tại thành phố Huế

3.1.1. Thông tin mẫu nghiên cứu

Đối với nghiên cứu này tác giả chọn đối tượng trực tiếp là người dân có giao dịch thành công như mua bán và cho thuê BĐS tại thành phố Huế. Nghiên cứu định lượng được thông qua bảng câu hỏi gồm 6 biến độc lập, 1 biến phụ thuộc và 24 biến quan sát có ảnh hưởng đến nhà đầu tư hoạt động trên TT BĐS tại thành phố Huế. Số phiếu phát ra là 125 phiếu thu về 125 phiếu (tỉ lệ đạt 100%), tất cả đều hợp lệ. Vì vậy, kích thước mẫu cuối cùng là 125 phiếu.

Bảng 1. Thống kê mô tả mẫu nghiên cứu theo một số thuộc tính

	Chỉ tiêu	Số lượng	Tỷ lệ %
	Tổng	125	100
Giới tính	Nam	70	56,0
	Nữ	55	44,0
Nhóm tuổi	Dưới 30 tuổi	26	20,8
	Từ 30 - 60 tuổi	87	69,6
	Trên 60 tuổi	12	9,6
Nghề nghiệp	Công nhân	10	8,0
	Cán bộ, công chức, viên chức	41	32,8
	Kinh doanh	47	37,6
	Khác	27	21,6
Trình độ	Bậc phổ thông	22	17,6
	Trung cấp	20	16,0
	Cao đẳng	13	10,4
	Đại học	42	33,6
	Sau đại học	28	22,4
Thu nhập hàng tháng	Dưới 10 triệu	60	48,0
	Từ 10 - 20 triệu	49	39,2
	Trên 20 triệu	16	12,8

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu, 2021.

Từ kết quả của Bảng 1 cho thấy: Chênh lệch về giới tính của khảo sát là không nhiều với 56% là nam và 44% là nữ. Độ tuổi chiếm phần lớn là từ 30 - 60 tuổi và ít nhất là trên 60 tuổi. Phần lớn nghề nghiệp được phỏng vấn là

người kinh doanh với 37,6% vì mô hình kinh doanh hàng hóa hay kinh doanh thuần BĐS đều mang lại lượng vốn dồi dào hơn so với các nhóm nghề nghiệp khác.

3.1.2. Kiểm định độ tin cậy thang đo

Bảng 2. Hệ số Cronbach's Alpha thang đo của các biến

Các yếu tố do dịch Covid-19 gây ra	Mức độ quan tâm của NĐT đến BĐS	Mức giá của BĐS	Tiềm năng của giao dịch	Quy trình giao dịch	Lãi suất ngân hàng	Thay đổi tâm lý của NĐT
Hệ số Cronbach's Alpha	0,818	0,844	0,740	0,765	0,739	0,778

Qua kết quả phân tích số liệu cho thấy, tất cả các nhân tố đều có hệ số Cronbach's Alpha > 0,600; điều này cho thấy thang đo lường đạt yêu cầu về độ tin cậy, hệ số này có ý nghĩa và sử dụng được trong các phân tích tiếp theo.

3.1.3. Phân tích nhân tố khám phá EFA cho biến độc lập và biến phụ thuộc

Việc phân tích nhân tố được tiến hành theo phương pháp trích yếu tố Principal Component Analyst với phép xoay Varimax.

Bảng 3. Kết quả KMO, Bartlett's và Tổng phương sai trích cho biến độc lập

Yếu tố cần đánh giá	Giá trị tương ứng		Điều kiện	Kết luận
	Biến độc lập	Biến phụ thuộc		
Hệ số KMO	0,760	0,735	0,5 < KMO < 1	Đạt yêu cầu
Sig. Kiểm định Bartlett's	0,000	0,000	< 0,05	Đạt yêu cầu
Giá trị Eigenvalues	1,238	2,352	> 1	Đạt yêu cầu
Phương sai trích (Cumulative %)	69,855%	78,385%	> 50%	Đạt yêu cầu

Số liệu tại Bảng 3 cho thấy, kết quả phân tích EFA với phương pháp trích yếu tố và phép xoay nhân tố Varimax cho thấy các giá trị như hệ số KMO, kiểm định Bartlett, phương sai trích và giá trị Eigenvalues đều thỏa mãn yêu cầu. Tại ma trận xoay, tất cả các biến quan sát đều có hệ số tải nhân tố > 0,5. Ta có thể kết luận rằng mô hình EFA là phù hợp.

3.1.4. Phân tích hồi quy

a. Xây dựng và kiểm định sự phù hợp của mô hình hồi quy

Sau khi tiến hành phân tích hồi quy, các thông số phân tích hồi quy như sau:

Bảng 4. Tóm tắt mô hình hồi quy

Mô hình	R	Hệ số xác định R ²	R ² hiệu chỉnh	Sai số chuẩn ước lượng	Hệ số Durbin-Watson
1	0,854	0,730	0,716	0,28673	2,003

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu, 2021.

Kết quả phân tích từ Bảng 4 cho thấy, hệ số R² hiệu chỉnh là 0,716 có nghĩa là các biến độc lập giải thích được 73,0% sự biến thiên của biến phụ thuộc “Số lượng giao dịch” còn lại 28,4% là do các nhân tố ngoài mô hình và các sai số ngẫu nhiên. Như vậy, mô hình đưa ra là tương đối phù hợp với dữ liệu thực tế. Mô hình hồi quy đã được kiểm định là phù hợp với dữ

liệu thực tế. Giá trị của kiểm định F = 53,135, giá trị p (sig.) = 0,000 < 0,05, chứng tỏ R² của tổng thể khác 0, nghĩa là các biến độc lập có ảnh hưởng đến biến phụ thuộc. Điều này đồng nghĩa với việc, mô hình hồi quy tuyến tính xây dựng được phù hợp với tổng thể và có thể đưa vào sử dụng.

Bảng 5. Kết quả mô hình hồi quy về quyết định giao dịch BĐS

Nhân tố	Hệ số chưa chuẩn hóa		Hệ số chuẩn hóa Beta	Thống kê T	Giá trị p (Sig.)	Thống kê cộng tuyến	
	B	Độ lệch chuẩn				Độ chấp nhận của biến	Hệ số phóng đại phương sai
Hằng số	0,013	0,223		0,057	0,955		
QT	0,193	0,039	0,268	4,952	0,000	0,784	1,276
GGD	0,220	0,037	0,329	5,939	0,000	0,746	1,340
QTGD	0,096	0,039	0,135	2,469	0,015	0,763	1,311
LS	0,189	0,036	0,280	5,321	0,000	0,825	1,212
TL	0,275	0,033	0,400	8,279	0,000	0,982	1,019
TN	0,058	0,035	0,093	1,643	0,103	0,708	1,412

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu, 2021.

Qua quá trình xử lý, có thể rút ra được mô hình hồi quy theo hệ số Beta chuẩn hóa:

$$QDGD = 0,400TL + 0,329GGD + 0,280LS + 0,268QT + 0,135QTGD + 0,093TN$$

Mô hình hồi quy cho thấy, các biến độc lập: TL, GGD, LS, QT, QTGD, TN có quan hệ cùng chiều với biến phụ thuộc SLGD. Bên cạnh đó, biến TN có giá trị p = 0,103 > 0,05 nên sự ảnh hưởng của nhân tố tiềm năng của giao dịch lên biến phụ thuộc là không có ý nghĩa thống kê.

3.2. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các nhân tố do dịch Covid-19 gây ra đến số lượng giao dịch trong TT BĐS tại thành phố Huế

Từ số liệu Bảng 6 cho thấy, điểm đánh giá trung bình của các nhân tố là tương đối cao đều nằm trong khoảng 3,66 đến 3,89. So sánh với thang đo Likert thì điểm trung bình đều nằm ở mức ảnh hưởng nhiều (3,41 ≤ m ≤ 4,2).

Bảng 6. Kết quả đánh giá mức độ ảnh hưởng của các nhân tố do dịch Covid-19 gây ra đến số lượng giao dịch trong TT BĐS tại thành phố Huế

STT	Nhân tố	Điểm trung bình	Ý nghĩa
1	QĐGD	3,89	Ảnh hưởng nhiều
2	QT	3,82	Ảnh hưởng nhiều
3	GGD	3,76	Ảnh hưởng nhiều
4	QTGD	3,83	Ảnh hưởng nhiều
5	LS	3,66	Ảnh hưởng nhiều
6	TL	3,89	Ảnh hưởng nhiều

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu, 2021.

4. KẾT LUẬN

Các nhân tố do Covid-19 gây ra đã ảnh hưởng ít nhiều đến số lượng giao dịch trong TT BĐS. Nghiên cứu đã xác định được 5 nhân tố do Covid-19 gây ra tác động đến số lượng giao dịch trong TT BĐS với mức độ tác động của 5 nhân tố đến nhà đầu tư lần lượt là: nhân tố yếu tố tâm lý, nhân tố giá giao dịch,

lãi suất ngân hàng, sự quan tâm của NĐT, quá trình giao dịch. Sự tác động của các nhân tố trên đến số lượng giao dịch trong TT BĐS tuân theo mô hình hồi quy chuẩn hóa sau: $QĐGD = 0,400TL + 0,329GGD + 0,280LS + 0,268QT + 0,135QTGD + 0,093TN$ (tuy nhiên, sự ảnh hưởng của yếu tố TN không có ý nghĩa thống kê).

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam, "Diễn đàn Tác động kinh tế - xã hội của đại dịch Covid-19 tại Việt Nam" 2020. [Trực tuyến]. Địa chỉ: <https://www.vass.gov.vn/hoi-nghi-hoi-thao/Tac-dong-kinh-te-1227> [Truy cập 14/12/2020].
- Ủy ban thường vụ Quốc hội (2021), *Nghị quyết số 1264/NQ-UBTVQH14 về việc điều chỉnh địa giới các đơn vị hành chính cấp huyện và sắp xếp, thành lập các phường thuộc thành phố Huế*
- do Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành ngày 27 tháng 4 năm 2021, Hà Nội.
- Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc, "Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS". Hà Nội: NXB Thống kê, 2008.
- Liker, R, "A technique for the measurement of attitudes". New York: Science Pres, 1932.
- Nunnally, J, "Psychometric Theory". New York: McGraw-Hill, 1978.

SUMMARY

Effects of some factors on real estate transaction decision in the context of Covid-19 impact in Hue city, Thua Thien province

Ho Nhat Linh¹, NguyenTien Nhat¹

¹ Hue University of Agriculture and Forestry

This study focuses on establishing a model to assess the impact of factors caused by Covid-19 on the transaction decision in Hue's real estate market. The study uses the Likert scale with five levels and regression method to analyze the statistics obtained from interviewing 125 real estate investors in Hue city. The factors caused by the Covid-19 epidemic affecting the activities of investors in the market were determined from the results of consultation with 10 experts in the real estate field. The results show that the model is built with 5 factors affecting investors by Covid-19, including: Interest level of investors; Transaction price level; Transaction method; Interest rates on bank loans and changes in investor sentiment. The change in investor sentiment is the biggest influence. The factors caused by the Covid-19 epidemic all have a great influence (from 3.66 to 2.89) on the transaction decision in the real estate market.

Keywords: Number of transactions, Covid-19, real estate.

Người phản biện: TS. Trần Trọng Tấn
Email: trantrongtan@huaf.edu.vn

Ngày nhận bài: 14/4/2022

Ngày thông qua phản biện: 12/5/2022

Ngày duyệt bài: 14/6/2022