

# ĐÁNH GIÁ VAI TRÒ CỦA CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG TỚI QUYẾT ĐỊNH LỰA CHỌN MUA NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM

Nguyễn Tuấn Anh

Trường Đại học Kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội

Email: [nguyen.tuan.anh@vietinbank.vn](mailto:nguyen.tuan.anh@vietinbank.vn)

Ngày nhận: 24/5/2018

Ngày nhận bản sửa: 15/6/2018

Ngày duyệt đăng: 20/6/2018

## Tóm tắt:

Nghiên cứu này phân tích vai trò của các nhân tố ảnh hưởng tới quyết định lựa chọn mua nhà ở tại Việt Nam. Dữ liệu của nghiên cứu được thu thập thông qua điều tra khảo sát sử dụng bảng hỏi với đối tượng khảo sát là chủ của các căn hộ giá thấp và trung bình tại Hà Nội, Đà Nẵng và Thành phố Hồ Chí Minh. Cỡ mẫu trong nghiên cứu là 950. Kết quả nghiên cứu đã chỉ ra rằng vấn đề tài chính và vị trí của tòa chung cư có vai trò đặc biệt quan trọng trong quyết định lựa chọn căn hộ. Điều kiện thanh toán và mức phí dịch vụ chung cư cũng được đánh giá khá quan trọng, và quan trọng hơn hai vấn đề về khả năng vay và lãi suất vay.

**Từ khóa:** Lựa chọn nhà ở, nhà ở xã hội, nhà ở thương mại

## Assessing the Role of Determinants Affecting Housing Selection in Vietnam

### Abstract:

This study analyzes the role of determinants influencing housing selection in the context of Vietnam. Data were collected through a questionnaire survey with the owners of low - and middle - price apartments in Hanoi, Da Nang and Ho Chi Minh City. The sample size in the study was 950. The results show that the financial issues and apartment location are the most important determinants affecting housing decision. Payment terms and service fees are also important factors, and are more important than the probability of borrowing and interest rates.

**Keywords:** Housing selection, social housing, commercial housing.

## 1. Giới thiệu chung

Sở hữu một ngôi nhà là ước mơ và mong muốn của tất cả mọi người. Rất nhiều nghiên cứu về nhà ở, từ xã hội học, tâm lý học đến kinh tế đã chỉ ra những lợi ích của việc sở hữu nhà cho cả chủ sở hữu và xã hội. Người tiêu dùng nói chung, người mua nhà nói riêng có xu hướng tìm kiếm những đặc điểm chính của sản phẩm mà họ cho là có giá trị lớn nhất, đánh giá tầm quan trọng của những đặc điểm đó và sau

cùng sẽ sẵn sàng để trả cho những đặc điểm được mong muốn của sản phẩm (Kotler & cộng sự, 2014). Theo tài liệu nghiên cứu về tiêu dùng và mua sắm nhà ở, có hai nhóm đặc điểm chính của nhà ở được xác định, đó là các thuộc tính bên trong và thuộc tính bên ngoài của nhà ở. Các thuộc tính bên trong căn nhà bao gồm diện tích, loại nhà ở, chất lượng xây dựng, thiết kế của căn hộ, nội thất của căn hộ,... (Cupchik & cộng sự, 2003). Thuộc tính bên ngoài

căn hộ bao gồm thiết kế hay trang trí bên ngoài (Bhatti và Church, 2004), môi trường xung quanh (Fierro & cộng sự, 2009) và đặc biệt là vị trí và các tiện ích gần với căn nhà như khoảng cách tới trung tâm thành phố, trường học, bến xe, công viên,... (Pope, 2008). Tuy nhiên, trong điều kiện ở Việt Nam khi một bộ phận khá đông cư dân đô thị thu nhập còn thấp thì việc có được nguồn tài chính để mua được căn hộ được coi là nhân tố rất quan trọng trong quyết định mua sắm nhà ở (Taimur & cộng sự, 2015). Hơn nữa, trong điều kiện tắc nghẽn giao thông ở các đô thị lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh thì việc lựa chọn căn hộ có vị trí gần với các tiện ích như trường học, bến xe, chợ, nơi làm việc là ưu tiên cao cho người mua nhà ở Việt Nam. Bên cạnh đó, vấn đề chất lượng nhà ở chung cư là một trong những mối quan tâm hàng đầu với người mua nhà.

Mặc dù đã có nhiều nghiên cứu trên thế giới xem xét vai trò của các yếu tố tác động tới quyết định việc lựa chọn nhà ở tại các nước đang phát triển, nhưng dường như các nghiên cứu ở Việt Nam về chủ đề này còn rất hạn chế. Hơn nữa, sau trên hai thập kỷ thị trường hoá nhà ở của Việt Nam, với những bước thăng trầm của thị trường, giá nhà đất ở Việt Nam hiện nay là rất cao, đặc biệt tại các thành phố lớn như Hà Nội, Đà Nẵng và Thành phố Hồ Chí Minh, và điều này đã gây khó khăn cho những hộ gia đình có thu nhập thấp và trung bình. Trong những năm gần đây, Chính phủ đã đưa ra một số chính sách và gói hỗ trợ nhà ở giá thấp, và các doanh nghiệp xây dựng cũng tiến hành xây dựng các sản phẩm khác nhau nhằm đáp ứng với nhu cầu khách hàng có thu nhập thấp và trung bình. Về mặt lý thuyết, việc lựa chọn nhà ở sẽ chịu ảnh hưởng bởi sự sẵn có của tín dụng (Vigdor, 2006). Tuy nhiên, chưa có một nghiên cứu nào xem xét liệu lý thuyết này có thực sự đúng tại Việt Nam.

Trong nghiên cứu này, tác giả xác định vai trò của các nhân tố ảnh hưởng tới quyết định mua nhà ở xã hội và nhà ở thương mại trung bình thấp. Một trong những phương pháp phổ biến nhất để xác định các thuộc tính quan trọng của căn hộ là nhà nghiên cứu tiến hành các khảo sát thực địa, thảo luận với người được phỏng vấn để qua đó xác định những thuộc tính có ảnh hưởng lớn nhất đến quyết định mua căn hộ của người tiêu dùng.

## 2. Tổng quan nghiên cứu

Đã có nhiều nghiên cứu trên thế giới chỉ ra các nhóm nhân tố tác động tới quyết định lựa chọn mua nhà ở. Tiêu biểu là các nhóm nhân tố sau:

*Thứ nhất*, các yếu tố về đặc điểm của cá nhân: các yếu tố này ảnh hưởng đến quyết định của người tiêu dùng bao gồm lối sống và tính cách của họ, hay nói rộng hơn là đặc điểm nhân khẩu học. Đặc điểm nhân khẩu học bao gồm: đặc tính của hộ gia đình, ví dụ như, tuổi tác, giới tính, tình trạng hôn nhân, thu nhập, tài sản, quy mô gia đình, giáo dục, nghề nghiệp, tầng lớp xã hội và tôn giáo (Lee & Park, 2010).

*Thứ hai*, nhóm yếu tố về thuộc tính bên trong ngôi nhà: đây là nhóm yếu tố quyết định chất lượng nhà ở. Nhóm yếu tố này bao gồm kích thước nhà ở, loại nhà ở, tuổi nhà ở, vật liệu ngôi nhà được làm, kích thước lô đất, số lượng phòng khách, phòng ăn và nhà bếp, số phòng ngủ, số phòng tắm, sân, ban công, nội bộ bố trí, phong cách của ngôi nhà, và những thiết kế nội thất (Cupchik & cộng sự, 2003; Nguyễn Trọng Nghĩa, 2017; Lê Va Xi, 2017).

*Thứ ba*, nhóm yếu tố thiết kế và không gian bên ngoài nhà ở hoặc căn hộ. Trong đó, thiết kế bên ngoài căn hộ gồm hình dạng và cấu trúc của ngôi nhà, sự hiện diện của hàng rào, kích thước khu vườn, các loại hình và chất lượng của mái nhà, tường bên ngoài và các loại khu vực công cộng (như hồ bơi, phòng giải trí, chung bếp, phòng trò chơi) (Bhatti & Church, 2004; Opoku & Abdul-Muhmin, 2010). Môi trường nhà ở bao hàm một phạm vi rất rộng các thuộc tính, chẳng hạn như đặc điểm khu vực, khu phố nơi sinh sống (Pasha & Butt, 1996). Thêm vào đó, không gian sống có bị ô nhiễm môi trường, an ninh có tốt hay không cũng được quan tâm. Không gian mở, cây xanh, trình độ dân trí, đặc điểm văn hóa của môi trường, chiếu sáng đường phố, tiếng ồn, hệ thống thoát nước mưa, con đường nhỏ, chiều rộng của đường, vỉa hè, định hướng, bố trí các đường phố và các khía cạnh địa lý cũng được tính đến (Fierro & cộng sự, 2009; Lê Va Xi, 2017).

*Thứ tư*, yếu tố vị trí của chung cư. Ở Việt Nam, cũng như hầu hết các nước trong khu vực Đông Nam Á, người tiêu dùng rất đề cao giá trị gia đình và thích sống gần gũi với các thành viên trong gia đình. Bên cạnh đó, họ vị trí căn hộ gần địa điểm làm việc, vị trí gần trung tâm giáo dục, vị trí gần trung tâm mua sắm, dễ tiếp cận, và giao tiếp tốt xã hội. Vị trí thuận lợi tiện cho giao thông đi lại được cho một nhân tố quan trọng ảnh hưởng lớn đến giá nhà (Pope, 2008).

*Thứ năm*, nhóm nhân tố tài chính. Một số nghiên cứu đã chỉ ra một số các nhân tố tài chính có thể ảnh hưởng tới việc mua nhà như lãi suất và lạm phát

(MacLennan & cộng sự, 1998; Elbourne, 2008), nói lòng các hạn chế tín dụng và thời gian thanh toán (Bernanke & Blinder, 1988; Bernanke & Gertler, 1995); gia tăng chi tiêu chính phủ đối với cơ sở hạ tầng (García & cộng sự, 2010); và tổng sản phẩm trong nước (Hii & cộng sự, 1999).

Ngoài ra, các nghiên cứu đã chỉ ra một số khác ảnh hưởng đến quyết định lựa chọn mua nhà như mức giá nhà, nói lòng các hạn chế tín dụng và thời gian thanh toán, thu nhập của hộ gia đình, sự gia tăng dân số, hay một số yếu tố tâm lý cá nhân như sự thích di chuyển và chuyển đổi chỗ ở, sự háo hức cho quyền sở hữu nhà ở và kỳ vọng thị trường nhà đất.

### **3. Phương pháp nghiên cứu**

#### **3.1. Mô hình ước lượng**

Trong nghiên cứu này, tác giả xác định vai trò của các nhân tố ảnh hưởng tới quyết định mua nhà ở xã hội và nhà ở thương mại trung bình thấp. Qua quá trình khảo sát thực địa, kết hợp với tổng quan tài liệu nghiên cứu trên thế giới nói trên, và nghiên cứu về nhà ở chung cư cho người thu nhập thấp ở Việt Nam, nghiên cứu đã đưa ra năm thuộc tính quan trọng của căn hộ có ảnh hưởng lớn tới quyết định mua căn hộ chung cư nhà ở xã hội và nhà ở thương mại trung bình thấp gồm: (1) Chất lượng công trình; (2) Thiết kế căn hộ; (3) Vấn đề tài chính (khả năng thanh toán); (4) Vị trí của chung cư; và (5) Môi trường xung quanh chung cư.

*Quyết định mua căn hộ = f (chất lượng công trình, thiết kế căn hộ, vấn đề tài chính, vị trí chung cư, môi trường xung quanh)*

Các phương pháp phân tích dữ liệu được sử dụng trong nghiên cứu, gồm có: phương pháp thống kê mô tả, phương pháp kiểm định *Dunn-test* và kiểm định *Chi-square*.

#### **3.2. Dữ liệu**

Trong nghiên cứu này, dữ liệu được thu thập thông qua phương pháp điều tra xã hội học có sử dụng phiếu khảo sát với đối tượng khảo sát là chủ của các căn hộ giá thấp và trung bình tại Hà Nội, Đà Nẵng và Thành phố Hồ Chí Minh. Mục đích của khảo sát là nhằm xác định các nhân tố tác động tới quyết định lựa chọn mua các căn hộ giá thấp và trung bình.

Để triển khai nghiên cứu, bài viết thực hiện 2 bước: nghiên cứu sơ bộ và nghiên cứu chính thức. Nghiên cứu sơ bộ với mục đích là kiểm tra sự phù hợp của nội dung bảng câu hỏi trong thực tế tại Việt Nam. Nghiên cứu sơ bộ được thực hiện thông qua

phương pháp định tính để khám phá, điều chỉnh và bổ sung các biến quan sát dùng để đo lường các khái niệm nghiên cứu. Nghiên cứu này được thực hiện bằng phương pháp phỏng vấn trực tiếp có sử dụng bảng câu hỏi. Cỡ mẫu cho nghiên cứu sơ bộ định lượng có kích thước  $n = 50$ , và được chọn theo phương pháp lấy mẫu thuận tiện. Địa điểm và đối tượng khảo sát sơ bộ là chủ của các căn hộ giá thấp và trung bình trên địa bàn Hà Nội.

Nghiên cứu chính thức được thực hiện bằng phương pháp định lượng sử dụng phiếu khảo sát. Cỡ mẫu trong nghiên cứu chính thức là 950 người tiêu dùng, chủ yếu là chủ của các căn hộ giá thấp và trung bình tại Hà Nội, Đà Nẵng và Thành phố Hồ Chí Minh. Nghiên cứu chính thức được sử dụng để kiểm định mô hình đo lường cũng như mô hình lý thuyết. Trong nghiên cứu này, mẫu được chọn theo phương pháp chọn mẫu cụm, phân tầng có trọng số và chọn mẫu thuận tiện ở đơn vị (tầng) chọn mẫu cuối cùng. Địa điểm và quy mô khảo sát bao gồm: Hà Nội khảo sát 450 cá nhân/hộ gia đình; Đà Nẵng - 100 cá nhân/hộ gia đình; Hồ Chí Minh - 400 cá nhân/hộ gia đình. Tại mỗi thành phố, nhóm tiến hành lựa chọn ngẫu nhiên các dự án, tòa chung cư, rồi tiếp đến là các căn hộ.

### **4. Kết quả và thảo luận**

Kết quả kiểm định cho thấy giá trị của hệ số Cronbach's Alpha có giá trị lớn là 0,75, và do vậy đảm bảo độ tin cậy của thang đo Likert với các biến số trong nghiên cứu này (Mazzocchi, 2008). Bảng 1 phân tích kết quả khảo sát ý kiến của người mua căn hộ về tầm quan trọng của 5 nhân tố chính khi họ quyết định mua nhà. Giá trị thống kê mô tả tính cho toàn mẫu khảo sát cho thấy người mua nhà đánh giá vấn đề tài chính quan trọng nhất với họ khi quyết định mua căn hộ với giá trị trung bình của thang đo Likert cho biến số này là 3,49. Đóng vai trò quan trọng thứ hai là vị trí của tòa chung cư (3,46) và tiếp theo sau là môi trường xung quanh tòa chung cư và tính trung bình thì người mua nhà đánh giá tầm quan trọng của yếu tố môi trường ở mức 3,03. Hai nhân tố còn lại là thiết kế của căn hộ và chất lượng công trình ở mức giá trị trung bình (khoảng 2,5).

Kết quả nghiên cứu đồng thuận với phát hiện nghiên cứu định lượng của Wang & Li (2006) ở Trung Quốc khi nhóm tác giả phát hiện ra rằng vị trí của căn hộ và vấn đề tài chính là rất quan trọng, quan trọng hơn các đặc điểm bên trong căn hộ trong việc ra quyết định mua nhà của họ. Tương tự, nghiên

cứ định lượng khác cũng phát hiện ra rằng các hộ gia đình có thu nhập thấp ở Ai Cập và Philipinnes (Danieri, 1994) và ở nhóm người mua nhà có thu nhập thấp ở các Tiểu vương Quốc Ả rập (Opoku & Abdul-Muhmin, 2010) đánh giá vị trí căn hộ (gần trung tâm thành phố) có ảnh hưởng nhiều nhất tới quyết định mua nhà của họ.

Ngược lại, sử dụng phương pháp hỗn hợp (cả định tính và định lượng), một nghiên cứu ở Pakistan lại cho thấy kết cấu bên trong căn hộ quan trọng hơn các đặc điểm bên ngoài cũng như vấn đề tài chính (Pasha & Butt, 1996). Trong điều kiện của Việt Nam, nhóm mẫu là các hộ mua chung cư có giá thấp và trung bình nên vấn đề tài chính là quan trọng nhất và phát hiện nghiên cứu này tương tự với các nghiên cứu ở các nước đang phát triển với mẫu khảo sát tập trung vào nhóm dân cư nghèo. Hơn nữa, giá cả nhà ở so với thu nhập ở các thành phố lớn của Việt Nam thuộc nhóm nước cao nhất thế giới nên tài chính luôn là vấn đề quan trọng hàng đầu trong quyết định mua nhà của người có thu nhập thấp và trung bình (Long, 2015).

Bảng 1 cũng so sánh mức đánh giá tầm quan trọng của các nhân tố tới quyết định mua nhà giữa hai nhóm nhà ở. Phân tích thống kê mô tả cho thấy nhóm mua nhà ở thương mại trung bình thấp dường như đánh giá tầm quan trọng cao hơn của chất lượng công trình và thiết kế căn hộ so với nhóm mua nhà ở xã hội, và nhóm mua nhà ở xã hội đánh giá tầm quan trọng của môi trường xung quanh khu chung cư quan trọng hơn so với nhóm nhà ở thương mại trung

bình thấp. Lưu ý rằng các kết quả phân tích thống kê mô tả nói trên chỉ đúng với mẫu được nghiên cứu và không thể suy diễn cho tổng thể.

Kết quả kiểm định *Chi-square* ở Bảng 1 cho thấy có sự khác biệt giữa hai nhóm mua nhà khi đánh giá về quan trọng của yếu tố tài chính và vị trí chung cư và do vậy kết quả này có thể suy diễn cho tổng thể nghiên cứu. Kết quả cho thấy nhóm mua nhà ở xã hội đánh giá tầm quan trọng của vấn đề tài chính cao hơn, nhưng đánh giá ảnh hưởng của vị trí thấp hơn so với nhóm mua nhà ở thương mại trung bình thấp.

Bảng 2 trình bày kết quả so sánh từ phân tích thống kê mô tả và thống kê suy luận khi so sánh về sự khác biệt của tầm quan trọng của các nhân tố quyết định hành vi mua nhà của nhóm vay vốn hỗ trợ mua nhà và nhóm không vay vốn hỗ trợ. Trong năm nhân tố, chỉ có nhân tố vị trí chung cư là không có sự khác biệt trong mẫu nghiên cứu khi cả hai nhóm đều đánh giá tầm quan trọng của nhân tố này ở mức gần như nhau (3,38 và 3,37). Tuy nhiên, kết quả kiểm định *Chi-square* cho thấy hai nhóm đánh giá khác nhau về tầm quan trọng của bốn nhân tố còn lại. Trong khi nhóm không vay đánh giá tầm quan trọng của chất lượng công trình và thiết kế căn hộ cao hơn nhóm vay, nhóm vay lại đánh giá tầm quan trọng cao hơn của nhân tố tài chính khi mua nhà. Điều đó có thể được hiểu rằng nhóm vay vốn có điều kiện tài chính hạn chế hơn so với nhóm không vay và do vậy họ đánh giá tầm quan trọng của nhân tố này cao hơn nhóm không vay.

Kết quả nghiên cứu sẽ thú vị hơn nếu so sánh về

**Bảng 1: So sánh tầm quan trọng của các nhân tố khi mua nhà ở xã hội và nhà ở thương mại trung bình thấp**

Loại nhà	Nhà ở thương mại trung bình thấp		Nhà ở xã hội		Chung		Ý nghĩa thống kê
	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	
Các nhân tố							
Chất lượng công trình	2,49	1,34	2,37	1,23	2,45	1,30	
Thiết kế căn hộ	2,55	1,40	2,40	1,30	2,50	1,37	
Vấn đề tài chính	3,49	1,42	3,87	1,42	3,62	1,43	***
Vị trí chung cư	3,46	1,29	3,21	1,27	3,37	1,29	***
Môi trường xung quanh khu chung cư	3,03	1,29	3,22	1,28	3,10	1,28	

*Nguồn: Phân tích của tác giả.*

**Bảng 2: So sánh tầm quan trọng của các nhân tố khi mua nhà của nhóm vay hỗ trợ và không vay hỗ trợ**

Loại nhà	Không vay hỗ trợ		Vay hỗ trợ		Chung		Ý nghĩa thống kê
	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	
Các nhân tố							
Chất lượng công trình	2,54	1,33	2,20	1,19	2,45	1,30	***
Thiết kế căn hộ	2,58	1,39	2,26	1,26	2,50	1,37	***
Vấn đề tài chính	3,47	1,45	4,05	1,28	3,62	1,43	***
Vị trí chung cư	3,38	1,30	3,36	1,25	3,37	1,29	
Môi trường	3,08	1,32	3,14	1,19	3,10	1,28	**

*Nguồn: Phân tích của tác giả.*

tầm quan trọng của các nhân tố ảnh hưởng tới quyết định mua nhà ở Hà Nội, Đà Nẵng và Thành phố Hồ Chí Minh. Đó là vì các đặc điểm kinh tế, xã hội, dân số,... khác nhau ở ba thành phố nói trên có thể dẫn tới sự đánh giá khác nhau về tầm quan trọng của các nhân tố khi mua nhà của cư dân ở ba thành phố này. Xét về thứ tự quan trọng của các nhân tố, xu hướng chung đều được nhận thấy ở ba thành phố khi người mua nhà ở đều đánh giá tài chính có tầm quan trọng nhất và đóng vai trò quan trọng thứ hai là vị trí của tòa chung cư. Tuy nhiên, mức độ quan trọng với với một số nhân tố được đánh giá khác nhau giữa ba thành phố. Kết quả kiểm định *Chi-square* Bảng 3 cho thấy người mua nhà ở Đà Nẵng đánh giá tầm

quan trọng của chất lượng công trình cao hơn so với người mua ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Người mua nhà ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh đánh giá tầm quan trọng của vấn đề tài chính khi mua nhà cao hơn so với Đà Nẵng. Điều đó có thể giải thích rằng giá nhà ở hai đô thị lớn nhất cao hơn so với Đà Nẵng nên người mua coi vấn đề tài chính quan trọng hơn so với người mua ở Đà Nẵng. Kết quả phân tích cho thấy không có sự khác nhau của người mua ở ba thành phố trong khi đánh giá về tầm ảnh hưởng của thiết kế căn hộ và môi trường xung quanh chung cư.

Các nghiên cứu trước đây cho thấy tầm quan trọng của các nhân tố quyết định việc mua nhà cũng

**Bảng 3: So sánh tầm quan trọng của các nhân tố khi mua nhà ở ba thành phố**

Loại nhà	Hà Nội		Đà Nẵng		Thành phố Hồ Chí Minh		Ý nghĩa thống kê
	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	
Các nhân tố							
Chất lượng công trình	2,32	1,18	2,98	1,63	2,49	1,32	(1)*** (3)***
Thiết kế căn hộ	2,48	1,38	2,56	1,35	2,51	1,36	
Vấn đề tài chính	3,71	1,41	3,23	1,55	3,60	1,41	(1)*** (3)*
Vị trí chung cư	3,41	1,31	3,10	1,18	3,40	1,28	(1)*** (3)**
Môi trường xung quanh	3,09	1,26	3,12	1,25	3,10	1,32	

*Lưu ý:* (1) Hà Nội so với ĐN; (2) Hà Nội so với Thành phố Hồ Chí Minh; (3) Đà Nẵng so với Thành phố Hồ Chí Minh. \*, \*\*, \*\*\* biểu thị mức ý nghĩa thống kê ở mức tương ứng 10%, 5% và 1%.

*Nguồn: Phân tích của tác giả.*

**Bảng 4: So sánh tầm quan trọng của các nhân tố khi mua nhà theo nhóm nghề của chủ hộ**

Loại nhà	Cán bộ công nhân viên nhà nước		Làm việc cho doanh nghiệp		Tự kinh doanh/khác		Ý nghĩa thống kê
	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	
Chất lượng công trình	2,58	1,39	2,43	1,28	2,38	1,25	
Thiết kế căn hộ	2,51	1,37	2,46	1,32	2,52	1,40	
Vấn đề tài chính	3,45	1,47	3,64	1,42	3,71	1,40	(2)**
Vị trí chung cư	3,37	1,31	3,41	1,28	3,35	1,29	
Môi trường xung quanh	3,16	1,26	3,07	1,32	3,08	1,28	

*Lưu ý:* (1) cán bộ công nhân viên nhà nước so với làm việc cho doanh nghiệp; (2) cán bộ công nhân viên nhà nước so với tự kinh doanh; (3) làm cho doanh nghiệp so với tự kinh doanh. \*, \*\*, \*\*\* biểu thị mức ý nghĩa thống kê ở mức tương ứng 10%, 5% và 1%.

*Nguồn:* Phân tích của tác giả.

khác nhau theo giới tính, giáo dục, nghề nghiệp và địa vị xã hội, ... (Zeng, 2013). Trong nghiên cứu này, tác giả cũng so sánh xem có sự khác biệt về đánh giá tầm quan trọng của các nhân tố quyết định việc mua nhà theo các đặc điểm về công việc, mức thu nhập và trình độ giáo dục của người mua nhà. Bảng 4 cho thấy chỉ có sự khác biệt duy nhất giữa nhóm làm nghề tự kinh doanh và nhóm làm cán bộ công nhân viên nhà nước trong đánh giá về tầm quan trọng của vấn đề tài chính. Kết quả cho thấy nhóm cán bộ công

nhân viên nhà nước đánh giá tầm quan trọng của tài chính thấp hơn so với nhóm là nghề tự kinh doanh.

Kết quả ở Bảng 5 xác nhận nhóm thu nhập cao đánh giá tầm quan trọng của nhân tố tài chính thấp hơn so với hai nhóm thu nhập còn lại. Bên cạnh đó, nhóm giàu nhất trong mẫu khảo sát đánh giá cao hơn vai trò của vị trí căn hộ so với hai nhóm nghèo và trung bình. Kết quả cũng cho thấy không có sự khác biệt có ý nghĩa thống kê giữa các nhóm theo giáo dục và thu nhập khi đánh giá về tầm quan trọng của

**Bảng 5: So sánh tầm quan trọng của các nhân tố khi mua nhà theo nhóm thu nhập**

Loại nhà	Thu nhập thấp		Trung bình		Cao		Ý nghĩa thống kê
	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	
Chất lượng công trình	2,45	1,34	2,41	1,30	2,50	1,30	
Thiết kế căn hộ	2,39	1,29	2,49	1,34	2,54	1,43	
Vấn đề tài chính	3,76	1,41	3,77	1,41	3,37	1,44	(2)*** (3)***
Vị trí chung cư	3,35	1,25	3,29	1,32	3,49	1,26	(3)**
Môi trường xung quanh	3,24	1,25	3,02	1,25	3,15	1,34	

*Lưu ý:* (1) Thu nhập thấp so với trung bình; (2) Thu nhập thấp so với cao; (3) Thu nhập trung bình so với cao, \*, \*\*, \*\*\* biểu thị mức ý nghĩa thống kê ở mức tương ứng 10%, 5% và 1%.

*Nguồn:* Phân tích của tác giả.

nhân tố chất lượng nhà, thiết kế và môi trường xung quanh căn hộ.

Nghiên cứu cũng tiến hành so sánh chi tiết về các khía cạnh khác nhau của vấn đề tài chính khi quyết định mua nhà của hai nhóm cư dân mua nhà ở xã hội và nhà ở thương mại trung bình thấp. Nhìn chung các hộ đều đánh giá mức giá khi mua nhà có tầm quan trọng nhất. Kiểm định thống kê Chi-square cho thấy các hộ mua nhà ở xã hội đánh giá về tầm quan trọng của mức giá cao hơn nhóm mua nhà ở thương mại trung bình thấp. Điều kiện thanh toán và mức phí dịch vụ chung cư cũng được đánh giá khá quan trọng, và quan trọng hơn hai vấn đề về khả năng vay và lãi suất vay. Các hộ mua nhà ở xã hội đánh giá tầm quan trọng cao hơn của lãi suất vay vốn mua nhà so với các hộ mua nhà ở nhà ở thương mại trung bình thấp.

Phân tích thống kê cũng cho thấy có sự khác biệt giữa các nhóm hộ theo thu nhập khi đánh giá về tầm quan trọng của các khía cạnh tài chính. Kết quả cho thấy giá nhà là được xếp hạng quan trọng nhất khi quyết định mua nhà ở cả ba nhóm hộ. Trong khi mức phí dịch vụ và điều kiện thanh toán được đánh giá khá quan trọng với cả ba nhóm hộ, phân tích thống kê suy luận với kiểm định *Dunn* không thể có sự khác biệt. Tuy nhiên, khi kết quả kiểm định *Dunn* cho thấy có sự khác biệt khi đánh giá về tầm quan trọng của khả năng vay và lãi suất vay giữa hai nhóm hộ thu nhập trung bình và nhóm thu nhập cao. Nhóm hộ thu nhập trung bình đánh giá cao hơn tầm quan trọng của hai nhân tố này so với nhóm hộ thu nhập cao.

Kết quả phân tích về tầm quan trọng của khía cạnh tài chính được đánh giá bởi nhóm hộ mua theo nghề nghiệp cho thấy nhìn chung cả ba nhóm nghề đều xếp hạng giá nhà có vai trò quan trọng nhất trong quyết định mua nhà của hộ. Tuy nhiên, phân tích thống kê suy luận (kiểm định *Dunn*) cho thấy chỉ có sự khác nhau giữa hai nhóm nghề là viên chức nhà nước và làm việc cho doanh nghiệp. Kiểm định *Dunn* cũng cho thấy các hộ làm cho khu vực nhà nước đánh giá tầm quan trọng của khả năng vay vốn và lãi suất vay vốn khi mua nhà cao hơn so với các hộ tự kinh doanh. Tuy nhiên, kết quả phân tích thống kê cho thấy không có sự khác biệt về tầm quan trọng của nhân tố phí chung cư và điều kiện thanh toán giữa các nhóm nghề.

## **5. Kết luận và hàm ý chính sách**

### **5.1. Kết luận**

Trên cơ sở các dữ liệu thu thập được từ điều tra khảo sát, nghiên cứu đã đánh giá tác động của các nhóm nhân tố tới quyết định lựa chọn nhà ở xã hội và nhà ở thương mại trung bình thấp. Kết quả nghiên cứu đã chỉ ra rằng vấn đề tài chính và vị trí của tòa chung cư có vai trò đặc biệt quan trọng trong quyết định lựa chọn căn hộ. Tuy nhiên, các hộ gia đình mua nhà ở xã hội đánh giá quan trọng của vấn đề tài chính cao hơn, nhưng đánh giá ảnh hưởng của vị trí thấp hơn so với nhóm mua nhà ở thương mại trung bình thấp. Đối với nhóm nhân tố tài chính, kết quả kiểm định thống kê Chi-square cho thấy các hộ mua nhà ở xã hội đánh giá về tầm quan trọng của mức giá cao hơn nhóm mua nhà ở thương mại trung bình thấp. Điều kiện thanh toán và mức phí dịch vụ chung cư cũng được đánh giá khá quan trọng, và quan trọng hơn hai vấn đề về khả năng vay và lãi suất vay.

Đây là nghiên cứu đầu tiên khảo sát về đánh giá của hộ gia đình mua nhà về tầm quan trọng của các yếu tố khi họ quyết định mua căn hộ chung cư có giá trung bình thấp ở Việt Nam. Nghiên cứu đã cho thấy tầm quan trọng của nhân tố tài chính với các hộ gia đình nói chung, ngày nay với từng nhóm hộ khác nhau nhà ở, về giáo dục, nghề nghiệp, vùng miền và điều kiện kinh tế.

Tuy nhiên, nghiên cứu này có một số hạn chế. Mẫu của nghiên cứu nghiên cứu không bao hàm nhóm không mua nhà để làm nhóm đối sánh (base group) và từ đó chúng ta mới có biến phụ thuộc có giá trị binary để chạy mô hình logitstic về nhân tố quyết định mua nhà. Đó là vì nghiên cứu không có thông tin tổng thể về tất cả các hộ khi xem nhà chung cư và sau đó họ đã mua hay không mua. Do vậy, rất khó để thiết kế dàn mẫu để khảo sát cả hai nhóm mua nhà và không mua nhà. Vì vậy, mẫu nghiên cứu chỉ khảo sát được các hộ đã mua nhà. Hạn chế này gợi mở chủ đề cho các nghiên cứu tiếp theo về vấn đề này. Hơn nữa, các nghiên cứu tiếp theo nên có các phỏng vấn sâu để tìm hiểu quyết định mua căn hộ.

### **5.2. Hàm ý chính sách**

Trên cơ sở phân tích tác động của các nhóm nhân tố tài chính và phi tài chính tới quyết định lựa chọn nhà ở đối với khách hàng mua nhà ở xã hội và nhà ở thương mại trung bình thấp, nghiên cứu đưa ra một số hàm ý chính sách sau:

*Thứ nhất*, nghiên cứu cho thấy các khách hàng mua căn hộ với giá trung bình thấp có độ tuổi khá trẻ và học vấn tương đối cao với khoảng 70% có

bằng Đại học/cao đẳng. Phần lớn người mua căn hộ (khoảng 60%) làm việc ở khu vực chính thức (làm công ăn lương ở doanh nghiệp hoặc khu vực nhà nước). Điều đó hàm ý rằng các nhà phát triển nhà ở cần lưu tâm tới các đặc điểm của nhóm khách hàng có học vấn cao, công việc ổn định nhưng lại có mức thu nhập trung bình ở đô thị.

*Thứ hai*, về đặc điểm căn hộ kết quả nghiên cứu cho thấy các căn hộ thương mại trung bình thấp thường có diện tích lớn hơn, có mật độ thang máy trên hộ thấp hơn (74,5 so với 84,5) và có vị trí gần trường học, trung tâm thương mại và công viên hơn so với các căn hộ nhà ở xã hội. Điều đó giúp giải thích được vì sao giá căn hộ nhà ở xã hội có mức giá thấp hơn (trung bình thấp hơn là 4 triệu VND/mét vuông) so với mức giá của nhà ở thương mại trung bình thấp.

*Thứ ba*, kết quả khảo sát cho thấy vấn đề tài chính (khả năng tiếp cận nguồn vốn vay, khả năng chi trả) cho nhà ở là nhân tố được các hộ cho là quan trọng nhất khi xem xét mua căn hộ. Điều đó cho thấy các hộ cân nhắc nhiều tới mức giá của căn hộ trong tương quan với khả năng thanh toán của hộ. Xếp thứ hai về tầm quan trọng khi xem xét mua căn hộ là vị trí căn hộ. Phát hiện nghiên cứu này đồng thuận với phát hiện nghiên cứu ở Trung Quốc khi nhóm tác giả phát hiện ra rằng vị trí của căn hộ và vấn đề tài chính là rất quan trọng, quan trọng hơn các đặc điểm bên trong căn hộ trong việc ra quyết định mua nhà của họ. Điều này có thể được lý giải bởi nhóm mẫu nghiên cứu là các hộ gia đình mua chung cư có giá thấp và trung bình nên vấn đề tài chính là quan trọng nhất. Phát hiện nghiên cứu này tương tự với các nghiên cứu ở các nước đang phát triển với mẫu khảo sát tập trung vào nhóm dân cư nghèo. Hơn nữa, giá cả nhà ở so với thu nhập ở các thành phố lớn của Việt Nam thuộc nhóm nước cao nhất thế giới nên

tài chính luôn là vấn đề quan trọng hàng đầu trong quyết định mua nhà của người có thu nhập thấp và trung bình. Điều này hàm ý rằng các chính sách tăng cường khả năng tiếp cận nguồn vay hỗ trợ mua nhà có vai trò quan trọng trong việc mua nhà của các hộ có thu nhập thấp.

*Thứ tư*, kết quả cho thấy có tới 42% số hộ được khảo sát có vay ngân hàng để mua nhà, trong đó tỷ lệ này là cao hơn với nhóm nhà ở xã hội (57%) so với nhóm nhà ở thương mại trung bình thấp (34%) và sự khác biệt này có ý nghĩa thống kê cao. Điều đó cho thấy việc tiếp cận nguồn vốn vay từ ngân hàng có vai trò quan trọng trong mua nhà ở xã hội. Giá trị trung bình của khoản vay của mỗi hộ là khoảng 500 triệu VND, và nhóm nhà ở thương mại trung bình thấp có giá trị khoản vay cao hơn nhóm nhà ở xã hội. Trong nhóm hộ vay vốn từ ngân hàng thì có khoảng 56% đã vay từ gói hỗ trợ 30 ngàn tỷ VND để mua nhà và tỷ lệ này cao hơn hẳn ở nhóm nhà ở xã hội (73%) so với 41% của nhóm nhà ở thương mại trung bình thấp. Có 35% số hộ vay vốn mua nhà đã vay từ nguồn không được hỗ trợ, và tỷ lệ này cao hơn cho nhóm nhà ở thương mại trung bình thấp so với nhóm nhà ở xã hội (48% so với 19%) và sự khác biệt này có ý nghĩa thống kê ở mức 1%. Tính trung bình thì giá trị khoản vay từ gói 30 ngàn tỷ là khoảng 480 triệu VND, tương ứng khoảng 45% giá trị căn hộ tỷ lệ này cao hơn với nhóm mua nhà ở xã hội (47%) so với nhóm mua nhà ở thương mại trung bình thấp (42%). Số liệu cũng cho thấy tỷ lệ cao nhất là 77%, gần sát mức tối đa 80% theo quy định cho vay vốn hỗ trợ từ gói 30 ngàn tỷ VND. Tỷ lệ trung bình giá trị khoản vay so với giá trị căn hộ chỉ là 45%, thấp hơn nhiều so với mức tối đa 80% hàm ý rằng nhiều hộ đã có sẵn khoản tiền mua nhà và chỉ cần vay thêm một khoản vay hỗ trợ thêm.

#### **Tài liệu tham khảo:**

- Bhatti, M. & Church, A. (2004), 'Home, the culture of nature and meanings of gardens in late modernity', *Housing Studies*, 19(1), 37-51.
- Bernanke, B. & Blinder, A. (1988), 'Credit, money, and aggregate demand', *American Economic Review*, 78(2), 435-439.
- Bernanke, B.S. & Gertler, M. (1995), 'Inside the black box: the credit channel of monetary policy transmission', *The Journal of Economic Perspectives*, 9(4), 27-48.
- Cupchik, G.C., Ritterfeld, U. & Levin, J. (2003), 'Incidental learning of features from interior living spaces', *Journal of Environmental Psychology*, 23(2), 189-197.



- Daniere, A.G. (1994), 'Estimating willingness-to-pay for housing attributes an application to Cairo and Manila', *Regional Science and Urban Economics*, 24(5), 577-599.
- Elbourne, A. (2008), 'The UK housing market and the monetary policy transmission mechanism: An SVAR approach', *Journal of Housing Economics*, 17, 65-87.
- García, J., Montolio, D. & Raya, J.M. (2010), 'Local public expenditures and housing prices', *Urban Studies*, 47(7), 1501-1512.
- Hii, W.H., Latif, I. & Nasir, A. (1999), 'Lead-lag relationship between housing and gross domestic product in Sarawak', *The International Real Estate Society Conference*, Kuala Lumpur, Malaysia, 26-30th July, 1999
- Fierro, K.P., Fullerton, T.M. & Donjuan-Callejo, K.E. (2009), 'Housing attribute preferences in a Northern Mexico metropolitan economy', *Atlantic Economic Journal*, 37(2), 159-172.
- Long, S. (2015), *Việt Nam vào top 10 nước có giá nhà so với thu nhập cao nhất thế giới*, truy cập lần cuối ngày 2 tháng 4 năm 2018, từ <<https://cafeland.vn/tin-tuc/viet-nam-vao-top-10-nuoc-co-gia-nha-so-voi-thu-nhap-cao-nhat-the-gioi-51280.html>>.
- Lee, E. & Park, N.-K. (2010), 'Housing satisfaction and quality of life among temporary residents in the United States', *Housing and Society*, 37(1), 43-67.
- Mazzocchi, M. (2008), *Statistics for marketing and consumer research*, Sage, Thousands Oaks, California.
- MacLennan, D., Muellbauer, J. & Stephens, M. (1998), 'Asymmetries in housing and financial market institutions and EMU', *Oxford Review of Economic Policy*, 30(3), 54-80.
- Nguyễn Trọng Nghĩa (2017), 'Phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua căn hộ chung cư tại khu đô thị Chí Linh', Luận văn Thạc sỹ, trường Đại học Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Kotler, P., Keller, K.L., Ancarani, F. & Costabile, M. (2014), *Marketing management 14/e*, Pearson.
- Opoku, R.A. & Abdul-Muhmin, A.G. (2010), 'Housing preferences and attribute importance among low-income consumers in Saudi Arabia', *Habitat International*, 34(2), 219-227.
- Pasha, H.A. & Butt, M.S. (1996), 'Demand for housing attributes in developing countries: a study of Pakistan', *Urban Studies*, 33(7), 1141-1154.
- Pope, J.C. (2008), 'Fear of crime and housing prices: Household reactions to sex offender registries', *Journal of Urban Economics*, 64(3), 601-614.
- Taimur, S., Hoang, Hoa Thi, Brhane, Meskerem, Mcvitty, Josephine Elizabeth, Nguyen, Huong Mai, Harrison, Dao H, Nohn, Matthias, Hassler, Olivier, Payne, Geoffrey K., Huynh, Duong, Dang, Vo Hung, Nguyen, Thi Thanh Tam, La, Hai Anh, Bui, Khiem Van & Tran, Thi Cam Nhung (2015), *Vietnam affordable housing: a way forward*, World Bank group, Hanoi, Vietnam.
- Wang, D. & Li, S.-m. (2006), 'Socio-economic differentials and stated housing preferences in Guangzhou, China', *Habitat International*, 30(2), 305-326.
- Vigdor, J.L. (2006), 'Liquidity constraints and housing prices: Theory and evidence from the VA Mortgage Program', *Journal of Public Economics*, 90(8), 1579-1600.
- 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 Hải Phòng', *Tạp chí Cơ quan Thông tin Lý luận của Bộ Công thương*, số 1, 82-87.
- Zeng, R. (2013), 'Attributes influencing home buyers' purchase decisions: a quantitative study of the Wuhan residential housing market', DBA thesis, Southern Cross University, Lismore, NSW.