

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC ĐÔNG ĐÔ**

HỒ DUY XUYỀN

**NGHIÊN CỨU CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN
QUYẾT ĐỊNH MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ
TẠI VÙNG ĐÔNG NAM BỘ**

**Ngành: Quản trị kinh doanh
Mã số: 9340101**

**TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ
QUẢN TRỊ KINH DOANH**

**Người hướng dẫn khoa học:
1. PGS.TS. Hoàng Thị Thanh Nhân
2. TS. Ngô Trung Hòa**

HÀ NỘI - 2026

DANH SÁCH CÔNG TRÌNH ĐÃ CÔNG BỐ

BÀI BÁO KHOA HỌC

1. Ho Duy Xuyen, Hoang Thi Thanh Nhan, Ngo Trun Hoa. (2025). How customers decide to buy an apartment: A case study in the southeast region market. *Vietnam Economic & Finance Review*. Vol 1(1). Pp. 98-101.
2. Ho Duy Xuyen, Hoang Thi Thanh Nhan, Ngo Trun Hoa. (2025). Determinants affecting the decision to purchase apartments in the Southeast region of Viet Nam. *Vietnam Economic & Finance Review*. Vol 7(1). Pp.126-128
3. Hồ Duy Xuyên (2025). Các yếu tố ảnh hưởng đến thái độ và quyết định mua căn hộ xanh của khách hàng tại khu vực Đông Nam Bộ. *Tap chí Kinh tế - Tài chính (Chuyên trang Nghiên cứu Kinh tế - Tài chính Online)*. URL: <https://nghienccu.tapchikinhthetaichinh.vn/cac-yeu-to-anh-huong-den-thai-do-va-quyet-dinh-mua-can-ho-xanh-cua-khach-hang-tai-khu-vuc-dong-nam-bo-102602.html>
4. Hồ Duy Xuyên, Hoàng Thị Thanh Nhân, Ngô Trung Hòa (2025). Xu hướng lựa chọn mua căn hộ chung cư để ở tại thị trường Đông Nam Bộ. *Tap chí Kinh tế - Tài chính (Chuyên trang Nghiên cứu Kinh tế - Tài chính Online)*. URL: <https://nghienccu.tapchikinhthetaichinh.vn/xu-huong-lua-chon-mua-can-ho-chung-cu-de-o-tai-thi-truong-dong-nam-bo-32560.html>

HỘI THẢO KHOA HỌC

CHƯƠNG 1

GIỚI THIỆU VỀ ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU

1.1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong bối cảnh quá trình đô thị hóa và phát triển kinh tế diễn ra mạnh mẽ tại vùng Đông Nam Bộ, nhu cầu về nhà ở, đặc biệt là căn hộ chung cư thương mại, ngày càng gia tăng. Các địa phương như TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương và Đồng Nai đang thu hút lượng lớn dân cư, lao động và chuyên gia đến sinh sống và làm việc, kéo theo nhu cầu sở hữu căn hộ chung cư ngày càng lớn. Tuy nhiên, quyết định mua căn hộ không chỉ phụ thuộc vào yếu tố giá cả hay vị trí mà còn chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố khác như pháp lý, uy tín chủ đầu tư, tiện ích, khả năng tài chính và các yếu tố tâm lý – xã hội. Trong bối cảnh thị trường bất động sản còn tồn tại nhiều biến động và rủi ro pháp lý, việc nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định mua căn hộ chung cư tại vùng Đông Nam Bộ là cần thiết cả về mặt thực tiễn lẫn quản trị thị trường.

Về phương diện lý luận, mặc dù đã có nhiều nghiên cứu liên quan đến hành vi mua bất động sản, song vẫn còn thiếu các nghiên cứu chuyên sâu tích hợp đồng thời các yếu tố kinh tế, pháp lý, tâm lý và đặc thù văn hóa trong bối cảnh Việt Nam. Nhiều nghiên cứu trước chủ yếu tập trung vào các yếu tố truyền thống mà chưa xem xét đầy đủ vai trò của các yếu tố như uy tín chủ đầu tư, phong thủy hay niềm tin thị trường trong quyết định mua căn hộ chung cư. Do đó, nghiên cứu này góp phần bổ sung cơ sở lý luận về hành vi người tiêu dùng trong lĩnh vực bất động sản, đồng thời cung cấp căn cứ khoa học cho doanh nghiệp và cơ quan quản lý trong việc xây dựng chính sách và phát triển thị trường căn hộ chung cư theo hướng minh bạch và bền vững.

1.2. Câu hỏi nghiên cứu

Nghiên cứu tập trung trả lời các câu hỏi chính sau:

- Những yếu tố nào ảnh hưởng đến quyết định mua căn hộ chung cư của khách hàng tại vùng Đông Nam Bộ?
- Mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố đến quyết định mua căn hộ chung cư như thế nào?
- Các yếu tố tâm lý – xã hội, pháp lý, thuộc tính sản phẩm và yếu tố đặc thù như phong thủy có tác động ra sao đến quyết định mua?
- Có sự khác biệt trong quyết định mua căn hộ giữa các nhóm khách hàng theo đặc điểm nhân khẩu học hay không?

1.3. Mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu

1.3.1. Mục tiêu nghiên cứu

Nghiên cứu nhằm xác định và đo lường các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định mua căn hộ chung cư của khách hàng tại vùng Đông Nam Bộ, từ đó đề xuất các hàm ý quản trị và khuyến nghị phù hợp cho doanh nghiệp và cơ quan quản lý.

1.3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

- Hệ thống hóa cơ sở lý luận và các nghiên cứu liên quan đến hành vi mua căn hộ chung cư.
- Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định mua căn hộ chung cư tại vùng Đông Nam Bộ.
- Xây dựng và kiểm định mô hình nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định mua căn hộ chung cư.
- Đề xuất hàm ý quản trị và khuyến nghị nhằm phát triển thị trường căn hộ chung cư hiệu quả và bền vững..

1.4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

1.4.1. Đối tượng nghiên cứu

- *Đối tượng nghiên cứu:* Các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định mua căn hộ chung cư tại vùng Đông Nam Bộ.
- *Đối tượng khảo sát:* Khách hàng cá nhân có quốc tịch Việt Nam đang có nhu cầu, đang cân nhắc hoặc đã từng mua căn hộ chung cư thương mại tại vùng Đông Nam Bộ.

1.4.2. Phạm vi nghiên cứu

- *Không gian nghiên cứu:* Nghiên cứu được thực hiện tại vùng Đông Nam Bộ, tập trung chủ yếu tại TP. Hồ Chí Minh, Tây Ninh và Đồng Nai.
- *Thời gian thực hiện nghiên cứu:* Dữ liệu nghiên cứu được thu thập trong giai đoạn 2024–2025.

1.5. Phương pháp nghiên cứu

Nghiên cứu sử dụng phương pháp nghiên cứu hỗn hợp, kết hợp giữa nghiên cứu định tính và định lượng. Nghiên cứu định tính được thực hiện thông qua tham khảo ý kiến chuyên gia và tổng quan tài liệu nhằm xây dựng mô hình nghiên cứu và hiệu chỉnh thang đo. Nghiên cứu định lượng được thực hiện bằng khảo sát bằng hỏi đối với khách hàng tại vùng Đông Nam Bộ. Dữ liệu thu thập được xử lý bằng phần mềm SPSS và SmartPLS thông qua các kỹ thuật phân tích như Cronbach's Alpha, EFA và PLS-SEM để kiểm định mô hình và các giả thuyết nghiên cứu.

1.6. Ý nghĩa khoa học của luận án

- *Về mặt lý thuyết:* Luận án góp phần bổ sung cơ sở lý luận về hành vi người tiêu dùng trong lĩnh vực bất động sản, đồng thời mở rộng mô hình nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định mua căn hộ chung cư trong bối cảnh vùng Đông Nam Bộ.

- *Về mặt thực tiễn:* Kết quả nghiên cứu cung cấp cơ sở tham khảo cho doanh nghiệp bất động sản trong việc xây dựng chiến lược sản phẩm, marketing và bán hàng phù hợp với nhu cầu khách hàng; đồng thời hỗ trợ cơ quan quản lý trong việc hoạch định chính sách phát triển thị trường căn hộ chung cư theo hướng ổn định và bền vững.

1.7. Kết cấu của luận án

Luận án hoàn chỉnh bao gồm 5 chương:

Chương 1: Giới thiệu chung về đề tài nghiên cứu.

Chương 2: Tổng quan lý thuyết và mô hình nghiên cứu.

Chương 3: Phương pháp nghiên cứu.

Chương 4: Kết quả nghiên cứu và thảo luận.

Chương 5: Kết luận, hàm ý quản trị và hướng nghiên cứu tiếp theo.

CHƯƠNG 2

TỔNG QUAN VỀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT VÀ MÔ HÌNH NGHIÊN CỨU

2.1. Các khung lý thuyết liên quan

Các nghiên cứu về hành vi người tiêu dùng và quyết định mua bất động sản thường được xây dựng trên nền tảng các lý thuyết hành vi kinh điển như Thuyết Hành động hợp lý (TRA) của Fishbein và Ajzen (1975) và Thuyết Hành vi dự định (TPB) của Ajzen (1991). Trong đó, TPB được xem là một trong những khung lý thuyết phổ biến nhất trong nghiên cứu hành vi mua, cho rằng ý định và hành vi của cá nhân chịu ảnh hưởng bởi ba yếu tố chính gồm thái độ, chuẩn chủ quan và nhận thức kiểm soát hành vi. Ngoài ra, các mô hình hành vi người tiêu dùng của Kotler và Keller (2016), Engel, Blackwell và Miniard (1995) cũng cho thấy quyết định mua chịu tác động đồng thời của các yếu tố cá nhân, tâm lý, xã hội và môi trường. Các lý thuyết này đóng vai trò quan trọng trong việc giải thích quá trình hình thành hành vi và quyết định mua của khách hàng trong lĩnh vực bất động sản.

Bên cạnh các lý thuyết nền tảng, nhiều nghiên cứu gần đây đã mở rộng mô hình TPB bằng cách bổ sung các yếu tố đặc thù của thị trường bất động sản như vị trí, pháp lý, uy tín chủ đầu tư, giá trị cảm nhận và phong thủy nhằm nâng cao khả năng giải thích hành vi mua căn hộ chung cư. Trong bối cảnh Việt Nam, quyết định mua căn hộ không chỉ chịu ảnh hưởng của các yếu tố kinh tế mà còn gắn với niềm tin thị trường, rủi ro cảm nhận và đặc điểm văn hóa địa phương. Vì vậy, việc kế thừa và tích hợp các khung lý thuyết hành vi với các yếu tố đặc thù của thị trường căn hộ chung cư tại vùng Đông Nam Bộ giúp hình thành cơ sở lý luận phù hợp cho nghiên cứu này.

2.2. Phát triển giả thuyết nghiên cứu

Nhiều nghiên cứu trước đây cho thấy thái độ tích cực của khách hàng đối với căn hộ chung cư có khả năng thúc đẩy ý định và hành vi mua nhà. Theo Ajzen (1991), khi người tiêu dùng nhận thấy việc mua căn hộ mang lại lợi ích về nơi ở, tiện ích và chất lượng cuộc sống, họ sẽ có xu hướng đưa ra quyết định mua cao hơn. Từ cơ sở đó, nghiên cứu đề xuất giả thuyết:

H1: Thái độ có ảnh hưởng tích cực đến quyết định mua căn hộ chung cư.

Bên cạnh đó, các nghiên cứu về hành vi người tiêu dùng cũng chỉ ra rằng ý kiến từ gia đình, bạn bè và nhóm tham khảo có tác động đáng kể đến quyết định mua nhà ở, đặc biệt trong bối cảnh văn hóa Á Đông (Fishbein & Ajzen, 1975). Đồng thời, khi khách hàng cảm thấy có đủ khả năng tài chính, thông tin và điều kiện để sở hữu căn hộ, khả năng ra quyết định mua sẽ gia tăng (Ajzen, 1991). Vì vậy, nghiên cứu đề xuất giả thuyết:

H2: Chuẩn chủ quan có ảnh hưởng tích cực đến quyết định mua căn hộ chung cư

H3: Nhận thức kiểm soát hành vi có ảnh hưởng tích cực đến quyết định mua căn hộ chung cư.

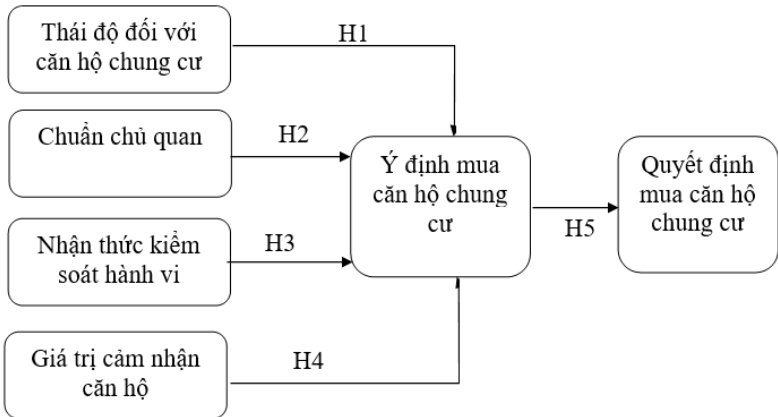
Ngoài các yếu tố thuộc TPB, nhiều nghiên cứu trong lĩnh vực bất động sản cho thấy tính pháp lý minh bạch giúp giảm thiểu rủi ro và gia tăng niềm tin của khách hàng đối với dự án. Đồng thời, uy tín của chủ đầu tư cũng ảnh hưởng mạnh đến nhận thức về chất lượng công trình, tiến độ và quyền lợi của người mua (Kotler & Keller, 2016). Do đó, nghiên cứu đề xuất giả thuyết:

H4: Tính pháp lý có ảnh hưởng tích cực đến quyết định mua căn hộ chung cư

H5: Uy tín chủ đầu tư có ảnh hưởng tích cực đến quyết định mua căn hộ chung cư.

2.4. Mô hình nghiên cứu đề xuất

Từ sự phân tích trên, mô hình nghiên cứu được tác giả đề xuất:

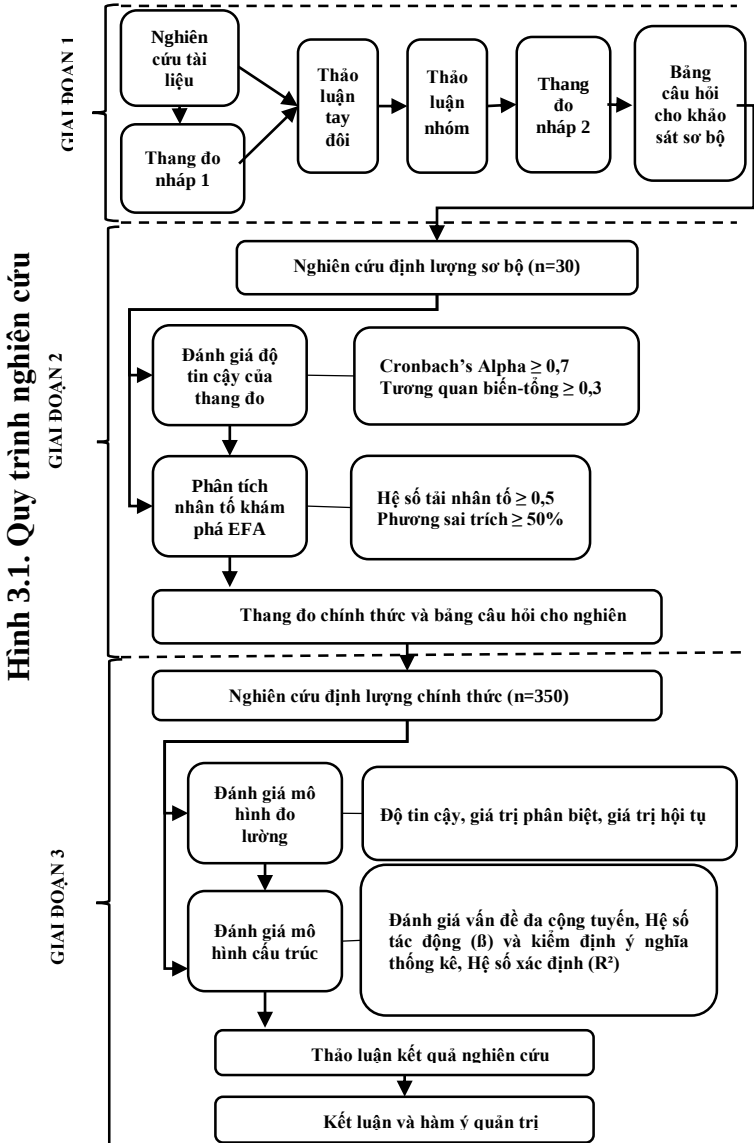


Hình 2.1. Mô hình nghiên cứu đề xuất

CHƯƠNG 3

PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. Quy trình nghiên cứu



3.2. Phương pháp chọn mẫu và cỡ mẫu

Nghiên cứu sử dụng phương pháp chọn mẫu thuận tiện kết hợp với chọn mẫu có chủ đích đối với các khách hàng có nhu cầu, đang cân nhắc hoặc đã từng mua căn hộ chung cư tại vùng Đông Nam Bộ. Cỡ mẫu được xác định dựa trên yêu cầu của các phương pháp phân tích định lượng như EFA và PLS-SEM, đảm bảo số lượng quan sát phù hợp để kiểm định mô hình nghiên cứu. Tổng số phiếu khảo sát hợp lệ sử dụng trong nghiên cứu là trên 350 mẫu, đáp ứng yêu cầu về độ tin cậy và tính đại diện của nghiên cứu

3.3. Kết quả kiểm định độ tin cậy của thang đo

Độ tin cậy của các thang đo được kiểm định thông qua hệ số Cronbach's Alpha nhằm đánh giá mức độ nhất quán nội tại giữa các biến quan sát trong từng thang đo. Kết quả phân tích cho thấy các thang đo trong nghiên cứu đều đạt yêu cầu với hệ số Cronbach's Alpha lớn hơn 0,7 và hệ số tương quan biến tổng đều đạt mức chấp nhận. Điều này chứng tỏ các biến quan sát có độ tin cậy tốt và phù hợp để tiếp tục thực hiện phân tích nhân tố khám phá (EFA) và kiểm định mô hình nghiên cứu.

Bảng 3.1. Kết quả kiểm định độ tin cậy của các thang đo

	Cronbach's alpha	Độ tin cậy tổng hợp (rho_a)	Độ tin cậy tổng hợp (rho_c)	AVE
CCQ	0.898	0.905	0.922	0.663
GTCN	0.876	0.883	0.910	0.668
NTHV	0.767	0.896	0.860	0.673
QDM	0.902	0.907	0.925	0.674
TD	0.892	0.893	0.921	0.700
YDM	0.869	0.870	0.902	0.605

(Nguồn: Kết quả phân tích dữ liệu điều tra bằng phần mềm SPSS 26.0)

Bảng 3.1. trình bày kết quả đánh giá độ tin cậy của các thang đo trong mô hình nghiên cứu thông qua hệ số Cronbach's Alpha và hệ số tương quan biến tổng của từng biến quan sát. Kết quả cho thấy các thang đo đều đạt mức độ tin cậy theo yêu cầu, đảm bảo giá trị sử dụng cho các bước phân tích tiếp theo..

3.4. Lựa chọn kỹ thuật phân tích dữ liệu

Trong nghiên cứu này, kỹ thuật phân tích dữ liệu được sử dụng là phương pháp PLS-SEM.

3.4.1. Đánh giá mô hình đo lường

Để đánh giá mô hình đo lường, nghiên cứu này được tiến hành đo (1) Độ tin cậy thang đo thông qua hệ số tin cậy tổng hợp, (2) Giá trị hội tụ được đánh giá dựa vào hệ số tải hệ số tải ngoài (outer loadings) của các biến quan sát; và (3) Giá trị phân biệt dựa trên tiêu chí là hệ số căn bậc hai trung bình phương sai trích AVE và tiêu chí HTMT.

3.4.2. Đánh giá mô hình cấu trúc

Bước thứ hai trong phân tích PLS-SEM là đánh giá mô hình cấu trúc thông qua phương pháp bootstraps với kích thước mẫu là 5000 (lấy mẫu có hoàn lại). *Hair và cộng sự (2017)* đề xuất các tiêu chí trong việc đánh giá mô hình cấu trúc bao gồm: Đánh giá vấn đề đa cộng tuyến trong mô hình; Đánh giá sự phù hợp của các mối quan hệ qua hệ số tác động (β) và kiểm định ý nghĩa thống kê; đánh giá hệ số xác định sự biến thiên của mô hình (R^2); xem xét mức độ phù hợp của dữ liệu đối với mô hình lý thuyết hay mức độ dự báo (Q^2); mức độ (cường độ) tác động (f^2); đánh giá mức độ ảnh hưởng (q^2).

CHƯƠNG 4

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

4.1. Thông tin chung về mẫu khảo sát

Bảng 4.1. Cơ cấu mẫu theo các đặc điểm nhân khẩu học

Đặc điểm	Mô tả	Số lượng	Phần trăm	Phần trăm lũy tích
Giới tính	Nam	173	47.9	47.9
	Nữ	188	52.1	100.0
Độ tuổi	<25	58	16.1	16.1
	25-34	103	28.5	44.6
	35-44	98	27.1	71.7
	45-54	89	24.7	96.4
	Từ 55 trở lên	13	3.6	100.0
Tình trạng hôn nhân	Độc thân	47	13.0	13.0
	Đã kết hôn	208	57.6	70.6
	Khác	106	29.4	100.0
Trình độ học vấn	THPT	41	11.4	11.4
	Cao đẳng/Trung cấp	121	33.5	44.9
	Đại học	75	20.8	65.7
	Sau đại học	53	14.7	80.3
	Khác	71	19.7	100.0
Nghề nghiệp	Nhân viên	208	57.6	57.6
	Kinh doanh	47	13.0	70.6
	Quản lý	73	20.2	90.9
	Công nhân	33	9.1	100.0
Thu nhập tháng	< 10 triệu	51	14.1	14.1
	10 đến dưới 20 triệu	77	21.3	35.5
	20 đến dưới 30 triệu	112	31.0	66.5
	30 đến dưới 50 triệu	100	27.7	94.2
	Từ 50 triệu trở lên	21	5.8	100.0
Hình thức cư trú hiện nay	Nhà riêng	150	41.6	41.6
	Ở cùng gia đình	109	30.2	71.7
	Thuê nhà/căn hộ	80	22.2	93.9
	Khác	22	6.1	100.0

Kinh nghiệm mua bất động sản	Chưa từng	145	40.2	40.2
	Đã tìm hiểu	114	31.6	71.7
	Đã mua 1 lần	82	22.7	94.5
	≥ 2 lần	20	5.5	100.0
Ngân sách dự kiến mua căn hộ	< 1.5 tỷ	171	47.4	47.4
	1.5 đến dưới 2.5 tỷ	185	51.2	98.6
	2.5 đến dưới 4 tỷ	1	.3	98.9
	4 đến dưới 6 tỷ	4	1.1	100.0
Nguồn tài chính	Vốn tự có	164	45.4	45.4
	Vốn + vay	179	49.6	95.0
	Chủ yếu vay	5	1.4	96.4
	Hỗ trợ gia đình	13	3.6	100.0
Tổng cộng		361	100.0	

(Nguồn: Kết quả phân tích dữ liệu điều tra bằng phần mềm SPSS 26.0)

Bảng 4.1. trình bày thông tin thống kê về đặc điểm của đối tượng khảo sát theo các tiêu chí như giới tính, độ tuổi, trình độ học vấn, nghề nghiệp, thu nhập và tình trạng hôn nhân. Kết quả cho thấy mẫu nghiên cứu có sự phân bố tương đối đa dạng và phù hợp với nhóm khách hàng mục tiêu của thị trường căn hộ chung cư tại vùng Đông Nam Bộ, góp phần đảm bảo tính đại diện và độ tin cậy cho kết quả nghiên cứu.

4.2. Đánh giá mô hình cấu trúc

Đánh giá mô hình cấu trúc bao gồm các nội dung sau: (1) Đánh giá sự phù hợp của mô hình, (2) Đo lường hệ số R^2 và (3) Kiểm định giả thuyết nghiên cứu bằng hệ số đường dẫn Path coefficient và giá trị T-value.

4.2.1. Đánh giá sự phù hợp của mô hình

Để đo lường mức độ phù hợp của mô hình với thực tế nghiên cứu, chỉ số SRMR (standardized root mean square residual) cần được xem xét. Theo Hu và Bentler (1999) thì chỉ số SRMR phải đạt giá trị nhỏ hơn 0,08 hoặc 0,1.

Bảng 4.2. Kết quả sự phù hợp của mô hình với thực tế nghiên cứu

	Mô hình bão hòa	Mô hình ước lượng
SRMR	0.054	0.077
d_ULS	1.447	2.968
d_G	0.521	0.564
Chi-square	1074.612	1133.536
NFI	0.843	0.835

(Nguồn: Kết quả phân tích dữ liệu điều tra bằng phần mềm SmartPLS 4)

4.2.2. Đo lường hệ số R^2

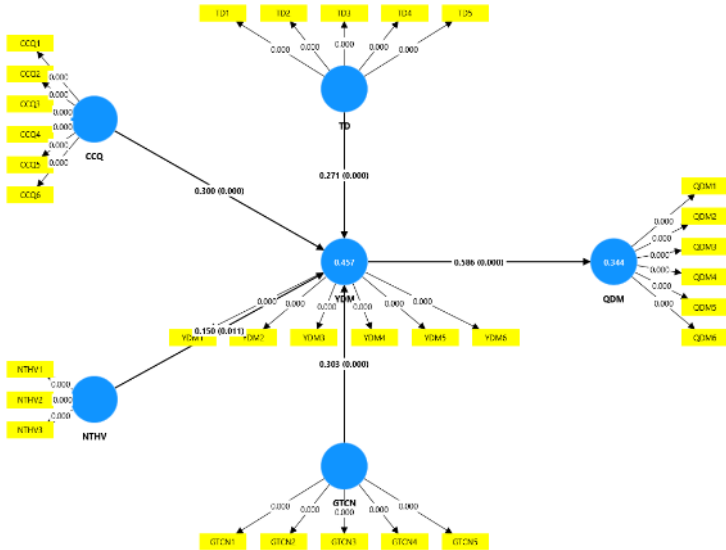
Bảng 4.3. Bảng giá trị hệ số R^2

	R^2	R^2 hiệu chỉnh
QDM	0.344	0.342
YDM	0.457	0.451

(Nguồn: Kết quả phân tích dữ liệu điều tra bằng phần mềm SmartPLS 4)

Bảng 4.3. trình bày mức độ giải thích của các biến độc lập đối với biến phụ thuộc trong mô hình nghiên cứu. Kết quả cho thấy các biến trong mô hình có khả năng giải thích tương đối tốt sự biến thiên của quyết định mua căn hộ chung cư, thể hiện thông qua giá trị hệ số R^2 đạt mức phù hợp. Điều này chứng tỏ mô hình nghiên cứu có ý nghĩa và đáp ứng yêu cầu trong phân tích mô hình cấu trúc.

4.2.3. Kiểm định giả thuyết nghiên cứu



(Nguồn: Kết quả phân tích dữ liệu điều tra bằng phần mềm SmartPLS 4)

Hình 4.1. Kết quả hệ số đường dẫn mô hình cấu trúc PLS-SEM

Các hệ số giữa biến quan sát và biến tiềm ẩn là hệ số tải và tất cả đều lớn hơn 0,5. Hệ số đường dẫn (hệ số tác động) là hệ số đường dẫn giữa các biến tiềm ẩn như trong Hình 4.1.

Để kiểm tra tác động có ý nghĩa thống kê hay không sẽ căn cứ vào giá trị p-value. Bảng dưới đây hệ thống kết quả các mối quan hệ, hệ số tác động và ý nghĩa thống kê. Đó chính là kết quả kiểm định giả thuyết. Với mức ý nghĩa 5%, tác giả tóm tắt kết quả kiểm định các giả thuyết nghiên cứu liên quan đến mô hình.

Bảng 4.4. Bảng hệ số đường dẫn và giá trị t-value

Giá thuyết	Mối quan hệ	Mẫu gốc (O)	Trung bình mẫu (M)	Độ lệch chuẩn (STDEV)	T statistics (O/STDEV)	Giá trị P	Kết luận
H2	CCQ -> YDM	0.300	0.303	0.055	5.462	0.000	Chấp nhận
H4	GTCN -> YDM	0.303	0.303	0.053	5.680	0.000	Chấp nhận
H3	NTHV -> YDM	0.150	0.149	0.059	2.533	0.011	Chấp nhận
H1	TD -> YDM	0.271	0.270	0.055	4.902	0.000	Chấp nhận
H5	YDM -> QDM	0.586	0.588	0.043	13.614	0.000	Chấp nhận

(Nguồn: Kết quả phân tích dữ liệu điều tra bằng phần mềm SmartPLS 4)

Bảng 4.4. trình bày kết quả kiểm định các mối quan hệ giữa các biến trong mô hình nghiên cứu thông qua hệ số đường dẫn (Path Coefficient) và giá trị t-value. Kết quả cho thấy các mối quan hệ có ý nghĩa thống kê khi giá trị t-value đạt mức yêu cầu, qua đó xác nhận mức độ tác động của các yếu tố độc lập đến quyết định mua căn hộ chung cư tại vùng Đông Nam Bộ.

4.3.4. Phân tích tác động trực tiếp và gián tiếp

Bảng 4.5. Kết quả phân tích tác động trực tiếp và gián tiếp

	Mẫu gốc (O)	Trung bình mẫu (M)	Độ lệch chuẩn (STDEV)	T statistics (O/STDEV)	Giá trị P
TD -> YDM -> QDM	0.159	0.159	0.037	4.351	0.000
CCQ -> YDM -> QDM	0.176	0.179	0.039	4.501	0.000
GTCN -> YDM -> QDM	0.177	0.178	0.033	5.372	0.000
NTHV -> YDM -> QDM	0.088	0.087	0.034	2.609	0.009

(Nguồn: Kết quả phân tích dữ liệu điều tra bằng phần mềm SmartPLS 4)

Bảng 4.5. trình bày mức độ ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp của các biến độc lập đến quyết định mua căn hộ chung cư trong mô hình nghiên cứu. Kết quả cho thấy ngoài các tác động trực tiếp, một số yếu tố còn ảnh hưởng gián tiếp thông qua các biến trung gian, qua đó phản ánh mối quan hệ đa chiều giữa các yếu tố trong quá trình hình thành quyết định mua của khách hàng.

CHƯƠNG 5

KẾT LUẬN VÀ ĐỀ XUẤT HÀM Ý QUẢN TRỊ

5.1. Kết luận

Kết quả nghiên cứu cho thấy quyết định mua căn hộ chung cư tại vùng Đông Nam Bộ chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố khác nhau, bao gồm thái độ, chuẩn chủ quan, nhận thức kiểm soát hành vi, tính pháp lý và uy tín chủ đầu tư. Trong đó, các yếu tố pháp lý và uy tín chủ đầu tư có tác động đáng kể đến niềm tin và quyết định lựa chọn căn hộ của khách hàng. Kết quả nghiên cứu cũng khẳng định tính phù hợp của mô hình nghiên cứu được phát triển trên cơ sở kế thừa và mở rộng Lý thuyết Hành vi dự định (TPB).

Bên cạnh ý nghĩa học thuật, nghiên cứu còn cung cấp cơ sở thực tiễn cho doanh nghiệp bất động sản và cơ quan quản lý trong việc xây dựng chiến lược phát triển sản phẩm, nâng cao tính minh bạch pháp lý và đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng. Kết quả nghiên cứu góp phần hỗ trợ phát triển thị trường căn hộ chung cư tại vùng Đông Nam Bộ theo hướng ổn định, hiệu quả và bền vững.

Bảng 5.1. Tổng hợp kết quả kiểm định giả thuyết

Giả thuyết	Nội dung giả thuyết	Kết quả kiểm định
H1	Thái độ có ảnh hưởng tích cực đến quyết định mua căn hộ chung cư	Chấp nhận
H2	Chuẩn chủ quan có ảnh hưởng tích cực đến quyết định mua căn hộ chung cư	Chấp nhận
H3	Nhận thức kiểm soát hành vi có ảnh hưởng tích cực đến quyết định mua căn hộ chung cư	Chấp nhận
H4	Tính pháp lý có ảnh hưởng tích cực đến quyết định mua căn hộ chung cư	Chấp nhận
H5	Uy tín chủ đầu tư có ảnh hưởng tích cực đến quyết định mua căn hộ chung cư	Chấp nhận

(Nguồn: Tổng hợp từ kết quả nghiên cứu)

5.2. Đề xuất hàm ý quản trị

Kết quả nghiên cứu cho thấy các yếu tố như thái độ, chuẩn chủ quan, nhận thức kiểm soát hành vi, tính pháp lý và uy tín chủ đầu tư đều có ảnh hưởng đáng kể đến quyết định mua căn hộ chung cư của khách hàng tại vùng Đông Nam Bộ. Vì vậy, các doanh nghiệp bất động sản cần chú trọng nâng cao chất lượng sản phẩm, đảm bảo tiến độ dự án, minh bạch thông tin pháp lý và xây dựng uy tín thương hiệu nhằm gia tăng niềm tin của khách hàng. Đồng thời, doanh nghiệp cần nghiên cứu nhu cầu thị trường để phát triển các dòng căn hộ phù hợp với khả năng tài chính, vị trí mong muốn và xu hướng tiêu dùng của người mua trong bối cảnh đô thị hóa ngày càng gia tăng.

Bên cạnh đó, các cơ quan quản lý nhà nước cần tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến thị trường bất động sản, tăng cường kiểm soát tính minh bạch của các dự án và hỗ trợ phát triển nguồn cung nhà ở phù hợp với nhu cầu thực tế của người dân. Ngoài ra, cần có các chính sách hỗ trợ tín dụng và kiểm soát thị trường hiệu quả nhằm hạn chế rủi ro, nâng cao khả năng tiếp cận nhà ở và góp phần thúc đẩy thị trường căn hộ chung cư tại vùng Đông Nam Bộ phát triển ổn định và bền vững.

5.3. Hạn chế nghiên cứu và hướng nghiên cứu tiếp theo

Nghiên cứu vẫn còn một số hạn chế nhất định về phạm vi khảo sát, phương pháp chọn mẫu và số lượng biến nghiên cứu được đưa vào mô hình. Đối tượng khảo sát chủ yếu tập trung tại một số địa phương thuộc vùng Đông Nam Bộ nên khả năng khái quát hóa kết quả cho toàn bộ thị trường bất động sản Việt Nam còn hạn chế. Ngoài ra, nghiên cứu chủ yếu xem xét các yếu tố tác động trực tiếp đến quyết định mua căn hộ chung cư mà chưa phân tích sâu vai trò điều tiết

hoặc trung gian của các yếu tố khác như niềm tin thị trường, rủi ro cảm nhận hay xu hướng đầu tư bất động sản. Trong thời gian tới, các nghiên cứu tiếp theo có thể mở rộng phạm vi khảo sát sang các khu vực khác, bổ sung thêm các biến nghiên cứu mới và áp dụng các phương pháp phân tích hiện đại nhằm nâng cao khả năng giải thích và tính khái quát của