ẢNH HƯỞNG CỦA PHONG CÁCH SỐNG ĐẾN LỰA CHỌN CÁC TIÊU CHÍ CĂN HỘ CHUNG CƯ TẠI KHU VỰC ĐÔ THỊ - NGHIÊN CỨU TẠI THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Hoàng Văn Cường
Trường Đại học Kinh tế quốc dân
Email:cuonghv@neu.edu.vn
Nguyễn Thị Tùng Phương
Khoa Bất động sản và Kinh tế tài nguyên, Trường Đại học Kinh tế quốc dân
Email: tungphuongneu@gmail.com

Ngày nhận: 4/8/2017
Ngày nhận bản sửa: 28/8/2017
Ngày duyệt đăng: 25/9/2017

Tóm tắt:

Lựa chọn nơi ở là vấn đề quan trọng trong cuộc đời mỗi con người. Hiểu được hành vi lựa chọn và tiêu chí lựa chọn căn hộ chung cư tại đô thị là một trong những vấn đề quan tâm của các nhà đầu tư phát triển bất động sản nhà ở, cơ quan quản lý không gian nhà ở đô thị và chính những người tiêu dùng bất động sản. Trong nghiên cứu này, dưới góc nhìn lý thuyết về phong cách sống theo hướng tâm lý học, chúng tôi kiểm định các mối quan hệ giữa phong cách sống và các tiêu chí lựa chọn căn hộ chung cư của những người đang sống ở chung cư và sở hữu chung cư. Kết quả nghiên cứu ủng hộ các giả thuyết về mối quan hệ giữa phong cách sống và tiêu chí lựa chọn căn hộ.

Từ khoá: Lý thuyết phong cách sống, Phong cách sống, căn hộ chung cư, chung cư, tiêu chí lựa chọn căn hộ chung cư.

The effects of lifestyles on the choice apartments criteria at urban area - Research is executed in Hanoi city

Abstract:

Choosing place to live is an important issue for human. Therefore, fully understanding the choice behavior and selection criteria for urban condominiums is one of the top concerns of residential real estate developers and investors,the agency of urban space management and real estate buyers. In this study, from the theoretical perspectives on behavioral psychology of lifestyle, we analyse the connection between lifestyle and the tendency of choosing an apartment. The results support the hypothesis about the relationship between lifestyle and apartment selection criteria.

Keywords: *The theories of lifestyle, lifestyle, selection criteria for urban condominiums, apartment, apartment building*

1. Giới thiệu

Việc lựa chọn nhà ở của người dân nói chung và người dân khu vực đô thị nói riêng phụ thuộc vào nhiều yếu tố khách quan và chủ quan. Nơi ở đóng vai trò quan trọng đối với mỗi con người và lựa chọn nơi ở là lựa chọn một loại hàng hoá đặc biệt và thiết yếu cho sự sống của mỗi thành viên và mỗi gia đình. Nhà ở không chỉ là nơi trú ẩn bảo vệ an ninh và hạn chế những tác hại do môi trường mang lại còn là nơi thể hiện chủ sở hữu căn nhà là ai, bản sắc của cá nhân và gia đình, nơi ở có tác động đến các mối quan hệ trong xã hội (Marcus, 1997). Ngôi nhà còn phản ánh giá trị và ý tưởng của chủ sở hữu cũng như thể hiện ý tưởng của xã hội và nền văn hoá mà ngôi nhà đó đang hiện hữu (Lawrence, 1987).

Có nhiều nhân tố ảnh hưởng đến các tiêu chí lựa

chọn hàng hoá, trong đó nhân tố phong cách sống ảnh hưởng đến lựa chọn hàng hoá (Kotler & Keller, 2009). Phong cách sống là một trong những nhóm nhân tố phổ biến được sử dụng để giải thích hành vi của người tiêu dùng khi các đặc điểm nhân khẩu học là không đủ (Plummer, 1974). Nghiên cứu phong cách sống dựa trên thói quen, thái độ, gia đình, sở thích liên quan đến lựa chọn hàng hoá đã chỉ ra mối quan hệ giữa phong cách sống hành vi tiêu dùng hàng hoá (Harcar & Kaynak, 2008).

Các nghiên cứu mối liên hệ giữa phong cách sống và tiêu chí lựa chọn nhà chủ yếu thực hiện ở các nước Phương Tây. Một trong những nghiên cứu sớm về phong cách sống và lựa chọn nhà ở là Bell (1968) về lựa chọn nhà ở tại thành phố và nông thôn đã chỉ ra 3 nhóm lối sống: lối sống tập trung vào nghề nghiệp; lối sống tập trung vào gia đình; và lối sống hướng tới tận hưởng việc mua sắm ảnh hưởng đến lựa chọn nhà ở. Còn nghiên cứu phong cách sống của những người già tại Mỹ về lựa chọn nhà ở đã chỉ ra 4 nhóm yếu tố phong cách sống ảnh hưởng đến lựa chọn nhà ở của người già là nhóm lối sống: (1) hướng tới một ngôi nhà đẹp; (2) lối sống mang tính kinh tế; (3) lối sống gắn bó với cộng đồng; (4) lối sống lấy gia đình làm trung tâm ảnh hưởng đến tiêu chí lựa chọn (Kwon & cộng sự, 2016). Khám phá mối quan hệ giữa các biến kinh tế, nhân khẩu học xã hội, biến lối sống, và sự ưu tiên cho loại môi trường dân cư trong lựa chọn nhà ở (Pinkster & van Kempen, 2002) chỉ ra biến phong cách sống có mối quan hệ đặc biệt giữa các loại môi trường cư trú, biến phong cách sống chỉ ra từng cá nhân, nhóm người lựa chọn nhà ở phù hợp với sở thích của họ. Đối với phân khúc nhà ở chung cư, Lee (2005) nghiên cứu 4 nhóm phong cách sống hướng tới hạnh phúc, lối sống hướng tới xã hội, phong cách sống hướng tới không gian, phong cách sống hướng tới môi trường và công nghệ ảnh hưởng đến lựa chọn căn hộ thuê để ở tại Mỹ.

Trong khi đó, với văn hóa phương Đông, đặc biệt ở một nền kinh tế đang chuyển đổi như Việt Nam, lựa chọn căn hộ chung cư để sở hữu, để ở lâu dài cũng đang là xu hướng nổi bật ở Việt Nam thời gian qua. Nghiên cứu mối quan hệ giữa phong cách sống và tiêu chí lựa chọn căn hộ chung cư có thể không còn đúng như với các nghiên cứu trước. Vì vậy nhóm tác giả cho rằng hướng nghiên cứu mối quan hệ giữa phong cách sống và lựa chọn căn hộ để ở là cần thiết trong bối cảnh phát triển chung cư tại Thành phố Hà Nội hiện nay cũng như các đô thị khác tại Việt Nam.

2. Cơ sở lý thuyết

2.1. Các lý thuyết về phong cách sống theo quan điểm tâm lý học

Các hướng nghiên cứu về lý thuyết về lối sống dựa vào các lĩnh vực khoa học khác như: dân tộc học, nhân chủng học và tâm lý học. Weber (1922) chỉ ra có sự khác biệt trong các nhóm, lớp người về lối sống và tình trạng phong cánh sống của họ trong đó, tác giả phân biệt giữa nhóm và trạng thái của các nhóm người trong xã hội. Theo lý thuyết về lối sống của Bourdieu (1984) từ góc độ tâm lý học, lối sống hàm ý đến kinh nghiệm quá khứ và các sở thích cũng như cách thực hiện các hoạt động trong xã hội. Tổng của các giá trị, kiến thức, những hành động có ý nghĩa và độc đáo của mỗi người để hướng dẫn hành vi. Những thay đổi trong hành vi có thể diễn ra trong mỗi con người thông qua các mục tiêu, do đó, phong cách sống có thể thay đổi theo thời gian, tâm lý cá nhân của chủ thể từ đó hình thành phong cách để vượt qua một số cảm giác tự ti và phấn đấu vươn lên của từng cá nhân chủ thể.

Lazer (1963), Veal (2000), Pinkster & Van Kempen (2002) cho rằng biến lối sống chịu tác động bởi chính tâm lý, sở thích và tính cách cá nhân nên biến này hoàn toàn độc lập với các biến nhân khẩu học và một số biến kinh tế xã hội khác. Theo quan điểm này, các biến lối sống đã có một giá trị gia tăng và ảnh hưởng này là độc lập với các biến kinh tế xã hội và nhân khẩu học trong phân tích.

2.2. Khái niệm phong cách sống

Từ quan điểm tâm lý học (Weber, 1922; Lazer, 1963; Bourdieu, 1984; Veal, 2000; Pinkster & Van Kempen, 2002) cho rằng phong cách sống là yếu tố tâm lý, một mô hình của một cá nhân sống trong thế giới, bao gồm cách sống của cá nhân theo thời gian, bày tỏ ý định và ý kiến của họ, và cách sử dụng tiền bạc vào các hoạt động xã hội (East & & cộng sự, 2008).

Trong khuôn khổ nghiên cứu này, phong cách sống được hiểu là:

- Phong cách sống của người tiêu dùng thông qua suy nghĩ, hành vi và hành động được xác định trên nền tảng tâm lý, thái độ cảm xúc của người tiêu dùng trong lựa chọn căn hộ chung cư để ở;

- Giá trị và phong cách sống bắt nguồn từ cá nhân thông qua môi trường xã hội ảnh hưởng đến tiêu dùng lựa chọn căn hộ chung cư để ở;

- Sự khác biệt về văn hoá, sở thích sẽ tồn tại những cá nhân theo đuổi phong cách sống khác nhau dẫn đến khả năng lựa chọn khác nhau.

2.3. Căn hộ chung cư

Khái niệm về chung cư được bắt nguồn từ khái niệm về nhà ở nhiều gia đình, cùng chia sẻ không gian công cộng, cùng nhau sống trong một toà nhà, căn hộ chung cư là một thuật ngữ xuất hiện trong việc xác định nhà ở nhiều gia đình (Follain, 1994; Lee, 2005). Tại Việt Nam, nhà chung cư là nhà ở có từ hai tầng trở lên, có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều hộ gia đình, cá nhân, trong đó có phần sở hữu riêng của từng hộ gia đình, và phần sở hữu chung (Quốc hội, 2014, Mục 3, Điều 3).

Do đó, khái niệm căn hộ chung cư được hiểu là diện tích nhà ở dành cho cá nhân hoặc cả nhóm người trong gia đình trong một toà nhà nhiều gia đình. Mỗi căn hộ chỉ giành riêng cho mục đích ở có lối vào riêng. Người sử dụng căn hộ chung cư có quyền sử dụng chung không gian cộng đồng thuộc khuôn viên khu chung cư.

2.4. Các tiêu chí lựa chọn căn hộ chung cư

Tiêu chí lựa chọn nhà ở là giá trị của nhà ở được người sử dụng cảm nhận dựa trên các đặc điểm của nhà ở và mức độ quan trọng của các đặc điểm đối với mỗi cá nhân người sử dụng (Beyer & cộng sự, 1955; Beyer, 1959). Do đó, theo quan điểm của nhóm tác giả các tiêu chí lựa chọn căn hộ chung cư dựa trên các tiêu chí chung của toà nhà chung cư và tiêu chí riêng của chính căn hộ chung cư. Các tiêu chí lựa chọn được tổng hợp định hướng theo 3 nhóm tiêu chí cơ bản trong lựa chọn căn hộ chung cư.

2.4.1. Tiêu chí vị trí căn hộ, vị trí chung cư

Tiêu chí vị trí nhà ở được hiểu vị trí mang tính tuyệt đối và tương đối. Vị trí mang tính tuyệt đối là gắn liền với đất đai mà bất động sản đó toạ lạc. Vị trí mang tính tương đối là do khoảng cách, cách tiếp cận từ bất động sản đó đến bất động sản khác mà nhiều người biết đến và không gian xung quanh bất động sản không thể di dời (Hoàng Văn Cường & cộng sự, 2006; Hoàng Văn Cường, 2017).

Vị trí nơi ở là vị trí tương quan với các bất động sản và khả năng tiếp cận của nó tới các tiện ích vị trí, gần các tiện ích, gần trung tâm, sự kết nối đường xá, khả năng kết nối, môi trường/vị trí, giải trí và thư giãn (Singh, 2013; Li, 2011). Do đó, tiêu chí về vị trí căn hộ được hiểu là khả năng tiếp cận, khả năng kết nối, khả năng giải trí thư giãn xung quanh căn hộ trong toà nhà chung cư.

2.4.2. Tiêu chí về môi trường xã hội

Môi trường sống xung quanh nơi ở được đề cập đến đó là không gian sống, là môi trường xã hội xung quanh gồm môi trường bên ngoài ngôi nhà và môi trường bên trong căn hộ (Ekeland & cộng sự, 2004; Spetic & cộng sự, 2005). Môi trường nhà ở bao gồm cả sự thân thiện hàng xóm láng giềng, sự ưa thích của trẻ em nơi sinh sống là tiêu chí quan trọng cho sự lựa chọn nơi ở (Ellithorpe, 1963). Cộng đồng dân tộc là yếu tố quan trọng và khác biệt trong không gian sinh sống của người dân (Owusu, 1999). Tiêu chí an ninh cũng được các tác giả Haddad Mwfeq & cộng sự (2011) khẳng định có ảnh hưởng lớn đến lựa chọn nơi ở. Ngoài ra, tiêu chí về danh tiếng chủ đầu tư toà nhà là một trong những nhân tố được xem xét trong lựa chọn căn hộ và nhà ở (Rahadi & cộng sự, 2015);

Do đó, nhóm tác giả cho rằng tiêu chí môi trường xã hội của căn hộ là không gian sống tự nhiên bên trong và bên ngoài căn hộ; là mối quan hệ cộng đồng và sự đảm bảo an ninh xung quanh nơi ở của chủ sử dụng căn hộ.

2.4.3. Tiêu chí chất lượng căn hộ

Chất lượng căn hộ được nhiều tác giả xác định là các thuộc tính bên trong ngôi nhà bao gồm: kích thước căn nhà, số phòng ngủ, số phòng tắm, diện tích không gian sống, thời gian xây dựng, số lò sưởi, điều kiện sống bên trong là *các đặc tính vật lý đo đếm được,* Dale-Johnson & Phillips (1984), Phe & Wakely (2000); Abelson & cộng sự (2005).

Đánh giá chất lượng căn hộ về mặt kỹ thuật xây dựng là vấn đề khá phức tạp liên quan nhiều đến khoa học xây dựng công trình, nên trong khuôn khổ nghiên cứu, nhóm tác giả tập trung nghiên cứu chất lượng căn hộ bao gồm: các đặc tính vật lý đo đếm được, như diện tích căn hộ, số lượng phòng ngủ, số phòng tắm, ban công, cửa sổ, hướng cửa chính. Chất lượng chung cư gồm các đặc tính vật lý gồm số cầu thang máy, bãi đỗ xe, vệ sinh công cộng, thoát hiểm, thiết kế toà nhà.

2.5. Mối quan hệ giữa phong cách sống và tiêu chí lựa chọn căn hộ

Dựa trên các chỉ báo AIO (Wells & Tigert, 1971) và các thang đo VALS –Values (attituddes and lifestyles) do Mitchell (1983) phát triển, thang đo RVS (Rokeach's Value Survey), các chỉ báo của Bell (1968) (Kwon & cộng sự 2016; Harcar & Kaynak

2008), nhóm tác giả đưa ra 6 nhóm chỉ báo phong cách sống liên quan đến mua căn hộ như sau: (1) Phong cách sống kinh tế; (2) Phong cách sống hướng đến bản thân và gia đình; (3) Phong cách sống hướng ngoại; (4) Phong cách sống hướng đến sức khoẻ; (5) Phong cách sống với thiên nhiên; (6) Phong cách sống độc lập.

Thứ nhất, các chủ hộ và các gia đình có lối sống tiết kiệm và đề cao tính kinh tế thường có xu hướng lựa chọn tiêu dùng để đảm bảo tiết kiệm (Harcar & Kaynak, 2008; Kwon & cộng sự, 2016). Vì vậy, những người có phong cách sống này hướng đến những căn chung cư sử dụng năng lượng tiết kiệm và giúp tiết kiệm chi phí đi lại khi sử dụng. Với những quan điểm và tiêu chí trong lựa chọn hàng hoá có xác định yếu tố kinh tế, nhóm tác giả cho rằng cần kiểm định giả thuyết sau:

H1: Phong cách sống hướng đến đề cao tính kinh tế có quan hệ thuận chiều với tiêu chí lựa chọn vị trí căn hộ thuận lợi cho chủ sở hữu và những thành viên trong gia đình.

Thứ hai, những chủ hộ gia đình theo phong cách sống hướng đến bản thân và gia đình có xu hướng lựa chọn các hàng hóa phục vụ tốt nhất cho nhu cầu của gia đình (Bell, 1968; Harcar & Kaynak, 2008; Kwon & cộng sự, 2016). Vì vậy, những người theo phong cách sống này có khả năng sẽ lựa chọn các tiêu chí căn hộ chung cư tập trung đến các tiện ích cho chính cá nhân họ và gia đình họ. Vì vậy, chúng tôi kiểm định giả thuyết cho rằng:

H2a: Phong cách sống hướng đến bản thân và gia đình có quan hệ thuận chiều với tiêu chí lựa chọn căn hộ có vị trí thuận lợi cho chủ sở hữu và những thành viên trong gia đình và tiêu chí chất lượng phù hợp với nhu cầu sử dụng của họ và gia đình.

H2b: Phong cách sống hướng đến bản thân và gia đình có quan hệ thuận chiều với tiêu chí vị trí về khả năng tiếp cận và chất lượng phù hợp với nhu cầu sử dụng của chủ sở hữu và các thành viên trong gia đình.

Thứ ba, những chủ hộ gia đình theo phong cách hướng ngoại là những người có xu hướng thích giao lưu, thích đến những nơi sôi động, tận hưởng các tiện ích bên ngoài hơn là ở nhà, thích tận hưởng mua sắm ở nơi tiện ích (Harcar & Kaynak, 2008). Những người theo phong cách sống này có khả năng sẽ lựa chọn các tiêu chí căn hộ chung cư tại những nơi thuận tiện cho việc giao lưu với bên ngoài, dễ dàng tiếp cận với bạn bè nên nhóm tác giả đề xuất giả thuyết kiểm định như sau:

H3: Phong cách sống hướng ngoại có quan hệ thuận chiều với tiêu chí lựa chọn căn hộ chung cư có khả năng kết nối, có tiện tích vui chơi giải trí.

Thứ tư, chủ hộ, gia đình theo phong cách hướng đến sức khoẻ, hạnh phúc là những người có khả năng thích chơi thể thao, thích không gian thoáng đãng, thích sử dụng thực phẩm tươi sống (Harcar & Kaynak, 2008; Kwon & cộng sự, 2016). Những người theo phong cách này có khả năng khi lựa chọn căn hộ để ở họ sẽ chọn nơi có khả năng tiếp cận nhiều tiện ích, và môi trường trong lành. Nhóm tác giả đề xuất kiểm định giả thuyết rằng:

H4: Phong cách sống hướng đến sức khoẻ có quan hệ thuận chiều với tiêu chí vị trí về khả năng tiếp cận và môi trường xã hội.

Thứ năm, chủ hộ gia đình theo phong cách hướng đến thiên nhiên, môi trường sống thanh bình, xã hội an toàn, thích hoà mình vào thiên nhiên, cảnh quan đẹp luôn mang lại niềm vui cho họ (Bell, 1968; Kwon & cộng sự, 2016). Những người theo phong cách này khi chọn căn hộ để ở thì thường sẽ chọn căn hộ có không gian thoáng, môi trường nhiều cây xanh, có cảnh quan đẹp; họ có nhiều khả năng quan tâm tới tiêu chí môi trường xanh. Vì vậy, nhóm tác giả kiểm định giả thuyết rằng:

H5: Phong cách sống hướng đến thiên nhiên có quan hệ thuận chiều với tiêu chí môi trường xã hội, có chất lượng căn hộ phù hợp với nhu cầu gắn với môi trường thiên nhiên

Thứ sáu, những thành viên có phong cách sống hướng đến sự độc lập là những người luôn tự tin vào bản thân, suy nghĩ độc lập và tin tưởng vào những suy nghĩ của bản thân họ. Họ thích được coi như nhà lãnh đạo và thích cho người khác ý kiến của mình (Harcar & Kaynak, 2008). Với những người theo phong cách này, nhiều khả năng khi lựa chọn mua căn hộ để ở, họ sẽ lựa chọn căn hộ có vị trí dễ dàng kết nối, nhưng họ có thể không thích giao lưu với những người hàng xóm. Do đó, nhóm tác giả đề xuất kiểm định giả thuyết:

H6: Phong cách sống hướng độc lập có quan hệ thuận chiều với tiêu chí lựa chọn căn hộ chung cư có vị trí thuận lợi về khả năng kết nối và *môi trường xã hội độc lập.*

3. Phương pháp nghiên cứu

3.1. Thu thập số liệu và phân tích số liệu

Để kiểm định các giả thuyết nghiên cứu, nhóm

nghiên cứu tiến hành thu thập số liệu những cá nhân, gia đình đã mua căn hộ chung cư để ở tại 7 khu vực có nhiều chung cư trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Việc thu thập số liệu được thực hiện bằng cách phát phiếu câu hỏi trực tiếp đến các cá nhân chủ hộ, thành viên gia đình đã mua căn hộ chung cư để ở. Người trả lời điền thông tin vào phiếu độc lập.

Kết quả được phân tích bằng phần mềm SPSS, các thang đo được kiểm định để xác định độ tin cậy. Sau đó, mô hình được xác lập để kiểm định các giả thuyết nghiên cứu.

3.2. Thang đo

Các thang đo được sử dụng để kiểm định mô hình là các thang đo đã được sử dụng trong nghiên cứu trước đây, được dịch sang tiếng Việt và điều chỉnh cho phù hợp với đối tượng khảo sát của nghiên cứu này. Cụ thể, tác giả sử dụng thang đo 5 mức độ, trong đó: *1 (rất không quan trọng), 2 (không quan trọng), 3 (bình thường), 4 (quan trọng), 5 (rất quan trọng).*

Trước khi tiến hành nghiên cứu điều tra trên diện rộng, nhóm tác giả cũng tiến hành điều tra phỏng vấn các điểm gia đình đang ở chung cư nhằm chuẩn hoá thang đo phù hợp với điều kiện sống và văn hoá của người Việt Nam. Đồng thời, nhóm phỏng vấn tám (08) chuyên gia trong và ngoài lĩnh vực bất động sản để điều chỉnh ngôn ngữ cho phù hợp.

Đối với thang đo về phong cách sống, nhóm tác giả lựa chọn các chỉ báo AIO (Wells & Tigert, 1971), các thang đo VALS do Mitchell (1983) phát triển, thang đo RVS (Rokeach's Value Survey), các chỉ báo của Bell (1968) (Harcar & Kaynak, 2008;Kwon & cộng sự, 2016).

Thang đo tiêu chí lựa chọn được chỉnh sửa từ các nghiên cứu trước như Beyer (1959), Ellithorpe, (1963), Phe & Wakely (2000), Li (2011) và Singh (2013).

3.3. Mẫu nghiên cứu

Mẫu nghiên cứu cuối cùng là 342 cá nhân, gia đình đã mua căn hộ chung cư để ở tại bảy khu vực có nhiều chung cư trên địa bàn Thành phố Hà Nội gồm nhóm Chung cư đơn lẻ; Chung cư trong quần thể chung cư; Chung cư trong quần thể chung cư và nhà thấp tầng. Chọn đối tượng đang sở hữu chung cư theo nhóm nghiên cứu để tiến hành điều tra.

Trong tổng số gia đình điều tra, có thể thấy gia đình có con nhỏ dưới 18 tuổi chiếm tỷ trọng lớn trong mẫu điều tra chiếm 52,3%; gia đình có con trên 18 tuổi chiếm 15,8%; gia đình không có con ở cùng chiếm 5,6%. Độ tuổi chủ hộ gia đình tập trung ở tuổi 30 – 40 tuổi.

4. Kết quả phân tích

4.1. Đánh giá độ tin cậy và xác thực của thang đo

Để kiểm tra độ tin cậy và xác thực của thang đo, các chỉ báo dành cho thang đo về phong cách sống và tiêu chí lựa chọn nhà chung cư được tách riêng để tính hệ số Cronbach alpha và chạy phân tích nhân tố khám phá. Kết quả cho thấy thang đo được sử dụng có đủ mức độ tin cậy và xác thực (Bảng 1).

Các chỉ báo cuối cùng cho thang đo tiêu chí lựa chọn căn hộ được trình bày ở bảng 2.

4.2. Kết quả phân tích nhân tố khẳng định (CFA)

Mô hình nhận được các giá trị TLI, CFI $\geq$ 0,9, CMIN/df $\leq$ 2, RMSEA $\leq$ 0.08 thì mô hình được coi là thích hợp với dữ liệu (Steiger, 1990) kết quả phân tích cho thấy chỉ số Chi –square = 872.496; df=626; P=000; Chi –square/df=1.394; GFI=0.885; TLI=966; CFI=0.969; RMSEA=0.034.

Do đó, kết quả phân thích CFA đạt đủ điều kiện của mô hình tốt và có thể sử dụng để tiến hành phân tích mô hình cấu trúc SEM đánh giá tác động của lối sống đến tiêu chuẩn lựa chọn căn hộ chung cư của các hộ gia đình.

4.3. Phân tích mô hình cấu trúc (SEM)

Kết quả phân tích SEM lần 1 như sau: Các chỉ số đánh giá sự phù hợp của mô hình có giá trị như sau: Chi –square = 1005,255; df=630; P=000 CMIN/df = 1,596 < 2; TLI = 0,948 > 0,9; CFI = 0,953 > 0,9 và RMSEA = 0,042 < 0,08.

Kết quả chạy mô hình cấu trúc SEM cho thấy ước lượng tác động của LS05 (lối sống hướng đến môi trường tự nhiên) và LS06 (lối sống độc lập) tới Tiêu chí chất lượng căn hộ có giá trị P-value lần lượt là 0.961 và 0.248 lớn hơn 0,05. Nên hai nhân tố LS05 và LS06 không có tác động tới tiêu chí chất lượng căn hộ của hộ gia đình.

Tiến hành phân tích SEM lần 3 như Hình 1.

Kết quả chạy mô hình cấu trúc SEM lần 3 cho các chỉ số đánh giá sự phù hợp của mô hình có giá trị như sau: CMIN/df = 1,593 < 2; TLI = 0,948 > 0,9; CFI = 0,953 > 0,9 và RMSEA = 0,042 < 0,08. Như vậy, mô hình được coi là phù hợp.

Nhân tố Tiêu chí lựa chọn vị trí căn hộ chịu sự tác động mạnh nhất bởi lối sống đề cao tính kinh tế của hộ gia đình (LS01), có trọng số chuẩn hóa là 0,31. Lối sống hướng đến gia đình của hộ (LS02) có trọng số chuẩn hóa 0,307. Lối sống hướng ngoại (LS03) trọng

Bảng 1: Kết quả kiểm tra mức độ tin cậy của các thang đo phong cách sống

Biến	Nội dung	Trọng số chuẩn hóa	Độ tin cậy tổng hợp	Tổng phương sai trích
Phong cách sống đề cao kinh tế LS01				
LS2	Tôi thường kiểm tra, so sánh giá trước khi mua	0.844	**0.900**	**64.44%**
LS4	Tôi thích sử dụng ánh sáng, năng lượng tự nhiên	0.85		
LS5	Tôi luôn hướng đến tiết kiệm giảm chi phí đi lại	0.747		
LS3	Tôi thích dùng thiết bị tiết kiệm năng lượng	0.825		
LS1	Khi mua sắm tôi thường chọn mua theo cách riêng của mình	0.741		
Phong cách sống hướng đến gia đình và bản thân LS02				
LS10	Tôi muốn mọi thứ ngăn nắp, gọn gàng	0.829	**0.868**	**56.95%**
LS6	Con cái và người thân là quan trọng	0.735		
LS7	Tôi thường tính toán đến nhu cầu, tiện ích cho trẻ em trong gia đình	0.753		
LS8	Tôi thường thích có bữa cơm tại nhà	0.717		
LS9	Tôi thích có không gian tập hợp kết nối các thành viên	0.734		
Phong cách sống hướng ngoại LS03				
LS15	Tôi thường về nhà để ngủ và sinh hoạt cá nhân	0.753	**0.782**	**54.44%**
LS13	Tôi thích tham gia sự kiện thể thao, hội họp tại nơi sinh sống	0.698		
LS12	Nhìn chung tôi thích những nơi sôi động	0.761		
Phong cách sống hướng đến sức khỏe LS04				
LS18	Tôi thích cảm giác được bảo vệ an toàn	0.78	**0.898**	**68.78%**
LS19	Tôi thích gần các tiện ích chăm sóc sức khoẻ	0.863		
LS17	Tôi thích sử dụng đồ ăn hàng ngày có nguồn gốc xuất xứ rõ ràng	0.822		
LS16	Tôi thường xuyên tập thể thao tại nhà hoặc gần nhà	0.85		
Phong cách sống hướng đến môi trường tự nhiên LS05				
LS24	Tôi thích không gian cho giải trí tại chỗ tôi ở	0.874	**0.881**	**64.95%**
LS25	Tôi quan tâm nhiều đến môi trường không khí trong lành	0.843		
LS23	Với tôi cảnh quan mang lại nhiều niềm vui	0.751		
LS21	Tôi là người thích hoà mình vào thiên nhiên	0.748		
Phong cách sống độc lập LS06				
LS29	Bạn bè thường hỏi ý kiến của tôi	0.836	**0.891**	**67.27%**
LS26	Tôi tự tin vào bản thân hơn khá nhiều người	0.777		
LS27	Tôi là người có suy nghĩ độc lập	0.82		
LS28	Thích sống tách biệt với con cái/bố mẹ	0.846		

Nguồn: Tổng hợp từ phân tích

Bảng 2: Kết quả kiểm tra mức độ tin cậy của các thang đo

Biến	Nội dung	Trọng số chuẩn hóa	Độ tin cậy tổng hợp	Tổng phương sai trích
Vị trí căn hộ				
VT1	Gần nơi làm việc của vợ/chồng	0.671	**0.853**	**54.74%**
VT2	Gần trường học của con cái	0.836		
VT4	Có thể đi bộ tới siêu thị, trung tâm thương mại, nơi gửi xe	0.955		
VT5	Dễ dàng kết nối được tới các trục đường chính	0.602		
VT8	Dễ dàng kết nối với bệnh viện, cơ sở y tế	0.56		
Môi trường xã hội				
XH3	Vệ sinh sạch sẽ, có nơi xử lý rác thải	0.541	**0.790**	**50.39%**
XH5	Bảo đảm an ninh của chung cư tốt, an toàn khi đi bộ	0.503		
XH1	Có hạ tầng khu phố nhiều cây xanh	0.69		
XH2	Có cảnh quan, khu vui chơi trong khu chung cư	0.997		
Chất lượng căn hộ				
CL7	Tổ hợp chung cư đảm bảo an toàn, có nơi đỗ xe hợp lý	0.746	**0.830**	**55.27%**
CL6	Số cầu thang máy, thang thoát hiểm đảm bảo	0.857		
CL4	Căn hộ chung cư có ban công và hệ thống cửa sổ đón nắng hợp lý	0.662		
CL1	Số phòng sinh hoạt đáp ứng đủ nhu cầu của gia đình	0.694		

Nguồn: Tổng hợp từ phân tích

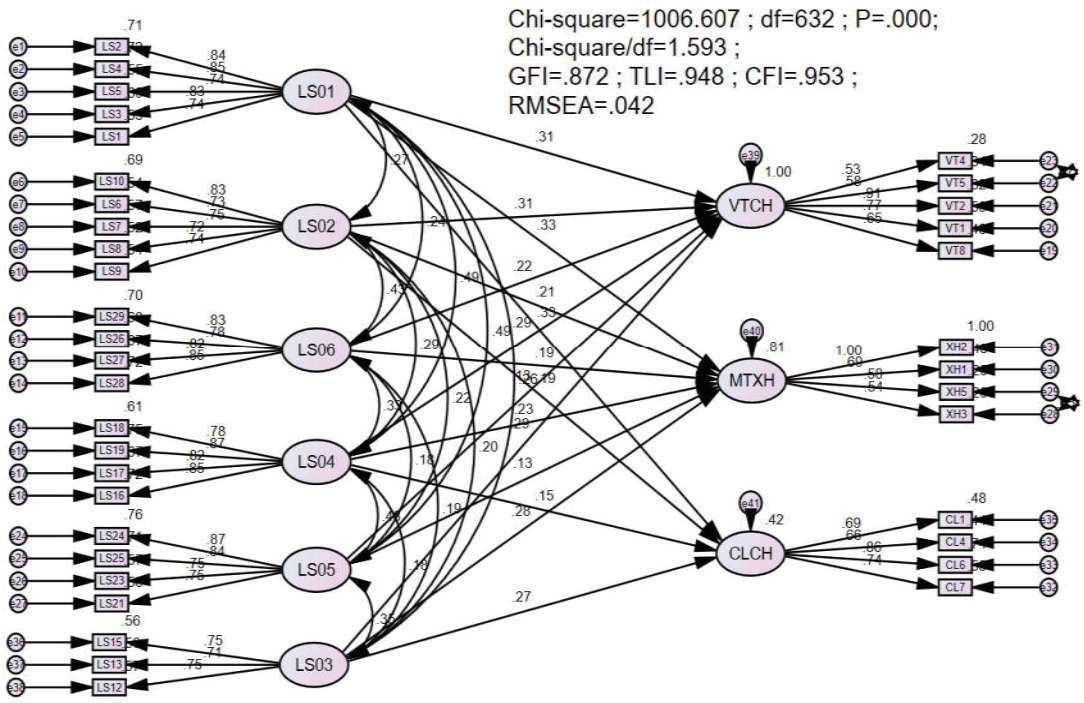
số chuẩn hóa là 0,292. Nhân tố Lối sống hướng đến môi trường (LS05) tác động với trọng số chuẩn hóa là 0,128. Như vậy, nhóm người có phong cách sống kinh tế ưu tiên lựa chọn vị trí căn hộ hơn các nhóm phong cách sống khác do họ có mục tiêu chọn căn hộ gần nơi làm việc, gần trường học của con nhằm giảm chi phí đi lại của cá nhân và thành viên trong gia đình. Kết quả này phù hợp với các phát hiện của Lee (2005) và Kwon & Beamish (2016); Duobinis (2002); và Chris (2004) và Singh (2013).

Nhân tố Tiêu chí về môi trường xã hội của căn hộ chịu sự tác động mạnh nhất phong cách sống LS01 với trọng số chuẩn hóa cao nhất là 0,331; tiếp theo đó là LS03 với trọng số chuẩn hóa cao thứ hai là 0,282; LS02 là nhân tố tác động mạnh thứ ba với trọng số chuẩn hóa là 0,21; LS05 tác động ít với trọng số chuẩn hóa là 0,134. Kết quả này cho thấy những người theo phong cách đề cao tính kinh tế và những người theo phong cách hướng ngoại ưu tiên tiêu chí môi trường xã hội bởi họ thường thích môi trường tự nhiên. Kết quả này phù hợp với kết luận của Ekpeland & cộng sự (2004) và Spetic & cộng sự (2005) về ưu tiên lựa chọn tiêu chí môi trường sống khi lựa chọn nơi ở. Trên thực tế, những người lựa chọn căn hộ chung cư của Việt Nam hiện nay là những người thích môi trường tự nhiên, không khí trong lành, tiết kiệm năng lượng nên kết quả này phù hợp với thực tế.

Kết quả tính toán cho thấy, nhân tố Tiêu chí về Chất lượng căn hộ chịu sự tác động mạnh nhất của nhân tố LS01 với trọng số chuẩn hóa cao nhất là 0,331; tiếp đến LS03 với trọng số chuẩn hóa là 0,266; LS04 với trọng số chuẩn hóa thấp nhất là 0,146.

Những người được hỏi trả lời về tiêu chí chất lượng nhà ở mà họ lựa chọn cho rằng chất lượng nhà ở về an toàn, hướng ban công, số phòng trong căn hộ là quan trọng khi lựa chọn căn hộ. Kết quả này cũng tương đồng với kết luận của Beamish & cộng sự (2001), Morris & Winter (1976, 1998) và Kwon & Beamish (2016).

Hình 1. Kết quả phân tích mô hình cấu trúc (SEM) – Hệ số chuẩn hóa



5. Kết luận và gợi ý

Với mong muốn xác định các phong cách sống của người dân tại khu vực đô thị của Thành phố Hà Nội trong lựa chọn căn hộ chung cư để ở, nghiên cứu cho thấy những người theo phong cách sống kinh tế và phong cách sống hướng đến gia đình và bản thân thường tính toán các chi phí liên quan đến cuộc sống của họ và chi phí liên quan đến nơi ở, luôn hướng đến các tiện ích xung quanh nơi ở. Việc chọn nơi ở thường nhằm giảm thiểu chi phí đi lại của họ và gia đình. Người có phong cách sống độc lập và người có phong cách sống hướng ngoại thường không coi trọng nơi ở mà coi trọng khả năng tiếp cận đến các vị trí xung quanh nơi ở. Người có phong cách sống hướng đến môi trường tự nhiên và người có phong cách hướng đến sức khoẻ quan tâm nhiều đến cảnh quan, khu vui chơi tại khu vực căn hộ.

Kết quả nghiên cứu phản ánh một phần xu hướng, sở thích của người dân khi chọn chung cư để làm nơi sinh sống. Do đó, nhóm tác giả đề xuất một số giải pháp trong định hướng đầu tư phát triển và lựa chọn căn hộ chung cư như sau:

Nhà đầu tư căn hộ chung cư trong giai đoạn tới cần đánh giá phong cách sống của người mua căn hộ, để thay đổi cách thức đầu tư theo phong cánh sống của cá nhân, nhóm người. Trong quá trình đầu tư thiết kế căn hộ, toà chung cư cần tính đến nhưng thay đổi sở thích, thay đổi theo lứa tuổi, các tiện ích và môi trường sống để có thể có những sản phẩm căn hộ phù hợp với từng nhóm lứa tuổi.

Đối với các chung cư đã đầu tư xây dựng, liên quan đến tiêu chí chất lượng căn hộ và chung cư, cần có những thay đổi về chất lượng liên quan đến môi trường xung quanh chung cư và căn hộ, các yếu tố về vệ sinh, an toàn và cảnh quan xung quanh là những yếu tố liên quan đến lối sống về sức khoẻ, môi trường, sở thích cũng như nhu cầu của nhiều người sinh sống tại chung cư. Do đó, các yếu tố này phải được xem xét đầu tư trong quá trình vận hành hoạt động của chung cư.

Đối với các toà chung cư chưa xây dựng và có kế hoạch xây dựng, cần nghiên cứu phong cách sống của các nhóm người trẻ, phong cách sống của người già để có thể tạo ra các tổ hợp chung cư phù hợp. Cần thiết kế căn hộ và toà chung cư có tính năng kinh tế, thích ứng với từng loại gia đình cảnh quan hấp dẫn.

Nghiên cứu điều tra 342 chủ hộ gia đình và gia đình là chưa thực sự đủ lớn nên có nhiều quan sát đã bị loại bỏ, đây cũng là một hạn chế của nghiên cứu. Do đó, cần phải có nghiên cứu với quy mô mẫu lớn hơn để có thể khẳng định được đầy đủ hơn về mối quan hệ giữa phong cách sống và tiêu chí lựa chọn căn hộ.

Tài liệu tham khảo

Abelson, P., Joyeux, R., Milunovich, G. & Chung, D. (2005), 'Explaining house prices in Australia: 1970-2003', *Economic Record*, 81(1), 96-103, DOI: 10.1111/j.1475-4932.2005.00243.x

Beamish, J.O., Goss, R.C. & Emmel, J. (2001) 'Lifestyle influences on housing preferences', *Journal of Housing and Society*, 28(1&2), 1-28.

Bell, Wendell (1968), 'The city, the suburb, and a theory of social choice', in Greer, S., McElrath, D.L., Minar, D.W. & Orleans, P. (eds), *The new urbanization*, St. Martins's Press, New York, 147 -148.

Beyer, G.H. (1959), *Housing and personal values*, Cornell University Agricultural Experiment Station, Ithaca, New York.

Beyer, G.H., Mackesey, T.W. & Montgomery, J.E. (1955), *Houses are for people, Housing Research Center*, Research Publication No. 3, Cornell University, Ithaca, New York.

Blackwell, Roger, D`Souza, Clare, Taghian, Mehdi, Miniard, Paul & Engel, James (2006), *Consumer behaviour: an Asia Pacific approach*, Thomson, South Melbourne.

Bourdieu, P. (1984), *A Social Critique of the Judgment of Good Taste*, Reprint, International Sociological Association, Boston, MA, USA.

Dale-Johnson, David, & Phillips, G. Michael. (1984), 'Housing Attributes Associated With Capital Gain', *Real Estate Economics*, 12(2), 162-175.

Duobinis, S.F. (2002), 'What renters want', Presentation at *2002 Pillars of the Industry Conference*, Miami, Florida.

East, Robert, Wright, Malcolm, & Vanhuel, Marc (2008), *Consumer Behaviour: Applications in Marketing* (1st ed.), SAGE Publications Ltd., London.

Ekeland, Ivar, Heckman, James J. & Nesheim, Lars P. (2004), 'Identification and Estimation of Hedonic Models', *Journal of Political Economy*, 112(2), 60-109.

Ellithorpe, Vera May (1963), 'The process of relocation: Factors affecting housing choice', Doctoral dissertation, The Ohio state University, OH.

Follain, J.R. (1994), 'Some possible directions for research on multifamily housing', *Housing Policy Debate*, 5(4), 533-568, DOI: http://dx.doi.org/10.1080/10511482.1994.9521177

Haddad Mwfeq, Mahfuz Judeh & Shafig Haddad (2011), 'Factors affecting buying Behavior of an apartment an empirical investigation in Amman, Jordan', *Research Journal of Applied Sciences, Engineering and Technology*, 3(3), 234-239.

Harcar, Talha & Kaynak, Erdener (2008), 'Life-style orientation of rural US and Canadian consumers: Are regio-centric standardized marketing strategies feasible?', *Asia Pacific Journal of Marketing and Logistics*, 20(4), 433-454.

Hoàng Văn Cường (2017), *Thị trường Bất động sản,* Nhà xuất bản Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội.

Hoàng Văn Cường, Nguyễn Phế Phán, Nguyễn Minh Ngọc & Vũ Thị Thảo (2006), *Thị trường Bất động sản*, Nhà xuất bản Bộ Xây dựng, Hà Nội.

Lee, Hyun-Jeong (2005), 'Influence of Lifestyle on Housing Preferences of Multifamily Housing Residents', Dissertation submitted to the faculty of the Virginia Polytechnic Institute and State University, VA.

Kotler, Philip & Keller, Kevin Lane (2009), *Marketing Management* (5th ed.), Pearson Education, Inc., New Jersey.

Kwon, Hyun Joo, Lee, Hyun-Jeong & Beamish, Julia O. (2016), 'US Boomers' Lifestyle and Residential Preferences for Later Life', *Journal of Asian Architecture and Building Engineering,* 15(2), 255-262.

Lawrence, R.J. (1987), *Housing, dwellings and homes: Design theory, research and practice*, John Wiley & Sons, New York.

Lazer, William (1963), 'Life Style Concepts and Marketing', in Greyser, Stephen A. (ed) *Toward Scientific Marketing*, American Marketing Association, Chicago, IL, 130-139.

Li, Linghin (2011), 'Housing choice in an affluent shanghai - decision process of middle class shanghai residents', *Modern Economy*, 2(1), 9-17

Marcus, C.C. (1997), *House as a mirror of self*, Conari Press, Berkeley, California.

Mitchell, Arnold (1983), *The Nine AmericanLife Style*, Warner, New York.

Morris, E.W. & Winter, M. (1975), 'A theory of family housing adjustment', *Journal of Marriage and the Family*, 37(1), 79-88.

Morris, E. W., & Winter, M. (1978), *Housing, family, and society*, John Wiley & Sons, Inc., New York.

Owusu, T.Y. (1999), 'Residential Patterns and Housing Choices of Ghanaian Immigrants in Toronto, Canada', *Housing Studies,* 14(1), 77-97.

Phe, H.H. & Wakely, P. (2000), 'Status, Quality and the Other Trade-off: Towards a New Theory of Urban Residential Location', *Urban Studies,* 37(1), 7-35.

Pinkster, F. & van Kempen, R. (2002), *Leefstijlen en Woonmilieuvoorkeuren*, Urban and Regional Research Centre, University of Utrecht, Utrecht.

Plummer, J.T. (1974), 'The concept and application of life style segmentation', *Journal of Marketing*, 38(1), 33-37.

Quốc hội (2014), *Luật nhà ở, số 65/2014/QH13*, ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014.

Raden Aswin Rahadi, Sudarso Kaderi Wiryono, Deddy Priatmodjo Koesrindartoto, Indra Budiman Syamwil (2015), 'Factors influencing the price of housing in Indonesia', *International Journal of Housing Markets and Analysis,* 8(2), 169-188.

Rokeach, M. (1973), *The nature of human values,* Free Press, New York.

Singh, T. (2013), 'Identifying key factors affecting purchase decision of residential apartments: an exploratory study in peripheries of Chandigarh', *International Journal of Applied Services Marketing Perspectives*, 2(3), 493-498.

Spetic, Wellington, Kozak, Robert & Cohen, David (2005), 'Willingness to pay and preferences for healthy home attributes in Canada', *Forest Products Journal*, 55(10), 19-24.

Steiger, J.H. (1990), 'Structural model evaluation and modification: An interval estimation approach', *Multivariate Behavioral Research*, 25(2), 173-180.

Veal, A.J. (2000), *Leisure and lifestyle*: *A review and annotated bibliography*, University of Technology, School of Leisure, Sport & Tourism, Sydney.

Weber, M. (1922), *Wirtschaft und Gesellschaft*, Mohr, Tübingen.

Wells, W.D. & Tigert, D.J. (1971), 'Activities, interests, and opinions', *Journal of Advertising Research*, 11(4), 27-35.