TẠP CHÍ KHOA HỌC ĐẠI HỌC CỬU LONG
https://tapchikhdhcl.edu.vn
https://vjol.info.vn/index.php/dhcl
P-ISSN 3093-3196
E-ISSN 3093-3226

NGHIÊN CỨU CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CHỌN MUA NHÀ Ở XÃ HỘI CỦA NGƯỜI DÂN TẠI VĨNH LONG

THE FACTORS INFLUENCING PEOPLE'S DECISION TO PURCHASE SOCIAL HOUSING IN VINH LONG

Nguyễn Thị Hồng Khanh, Hứa Bình Nguyên*, Lâm Thị Ngọc Nhung
Trường Đại học Sư phạm Kỹ thuật Vĩnh Long
DOI: https://doi.org/10.65934/mkusj.2026.03-e.956 **Email: nguyenhua1991@gmail.com*
Ngày nhận bài: 09/04/2026 *Ngày phản biện: 24/04/2026* *Ngày duyệt bài: 28/09/2026*

TÓM TẮT

Nghiên cứu này nhằm đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định mua nhà ở xã hội của người dân trên địa bàn Vĩnh Long. Nghiên cứu được xây dựng dựa trên các lý thuyết về hành vi người tiêu dùng, mô hình quyết định mua và lý thuyết đầu tư. Dữ liệu được thu thập từ 322 quan sát và phân tích bằng mô hình hồi quy logistic nhị phân. Năm nhóm nhân tố chính được xem xét gồm: (1) Chính sách hành chính và thủ tục pháp lý; (2) Chính sách giá; (3) Chất lượng và cơ sở vật chất; (4) Vị trí địa lý và đặc điểm khu dân cư; và (5) Môi trường vệ sinh, kết hợp với các yếu tố Nhân khẩu học và Đầu tư. Kết quả nghiên cứu cho thấy mô hình có tỷ lệ dự đoán đúng đạt 91,9%, trong đó Chính sách hành chính và thủ tục pháp lý là nhân tố có tác động mạnh nhất đến quyết định mua nhà ở xã hội của người dân tại Vĩnh Long. Trên cơ sở kết quả nghiên cứu, bài viết đề xuất một số hàm ý quản trị nhằm hỗ trợ các doanh nghiệp và cơ quan quản lý trong việc phát triển nhà ở xã hội. Cụ thể, cần tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý theo hướng minh bạch và thuận tiện hơn; đồng thời, nâng cao chất lượng sản phẩm, đảm bảo mức giá hợp lý và cải thiện hạ tầng, tiện ích đi kèm. Ngoài ra, việc tăng cường truyền thông và cung cấp thông tin đầy đủ cũng góp phần nâng cao nhận thức và thúc đẩy quyết định mua của người dân.

Từ khóa: *Nhà ở xã hội, Bất động sản, Doanh nghiệp, Người dân, Vĩnh Long*

ABSTRACT

This study aims to examine the factors influencing residents' decisions to purchase social housing in Vinh Long, Vietnam. The research is grounded in theories of consumer behavior, consumer purchase decision models, and investment theory. Data were collected from 322 observations and analyzed using a binary logistic regression model. Five main groups of factors were considered, including: (1) administrative policies and legal procedures; (2) pricing policy; (3) housing quality and facilities; (4) geographical location and neighborhood characteristics; and (5) sanitary and environmental conditions, together with demographic and investment-related factors. The results indicate that the proposed model achieves an overall prediction accuracy of 91.9%, with administrative policies and legal procedures identified as the most influential factor affecting residents' decisions to purchase social housing in Vinh Long. Based on the research findings, this study proposes several managerial implications to support enterprises and policymakers in the development of social housing. Specifically, it is necessary to further improve the legal framework in a more transparent and accessible manner; at the same time, enhance product quality, ensure reasonable pricing, and improve infrastructure and associated amenities. In addition, strengthening communication and providing comprehensive information can help raise public awareness and encourage individuals' purchase decisions.

Keywords: *Social housing, Real estate, Businesses, Citizens, Vinh Long*

MỞ ĐẦU

Trong những năm trở lại đây, nhà ở xã hội (NOXH) giữ vai trò quan trọng trong chính sách phát triển nhà ở của Chính phủ, đặc biệt khi gắn liền với mục tiêu an sinh xã hội và cải thiện điều kiện sống cho người dân có thu nhập thấp. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2030 đã khẳng định rõ vai trò ưu tiên của NOXH đang trong thực tiễn triển khai. Dự báo trong giai đoạn 2025–2030, nhu cầu về NOXH sẽ tiếp tục tăng mạnh, phản ánh sự cấp thiết của loại hình nhà ở này. Riêng tại Thành phố Hồ Chí Minh, ước tính có khoảng một triệu người đang có nhu cầu cấp

bách về chỗ ở phù hợp, cho thấy áp lực lớn trong việc cung ứng quỹ nhà ở xã hội hiện nay.

Bên cạnh đó, một số tỉnh thành khác cũng có những chính sách về phát triển nhà ở xã hội, cụ thể Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long cũng đã phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2024, tầm nhìn đến năm 2030. Theo định hướng quy hoạch phát triển nhà ở tại địa phương, tỉnh Vĩnh Long đặt mục tiêu xây dựng tổng cộng khoảng 7.149 căn trong giai đoạn tới. Trong đó, khu vực nhà ở thương mại, đô thị và khu dân cư chiếm khoảng 144 căn; phân khúc nhà ở xã hội dự kiến bổ sung thêm 229 căn; còn lại khoảng 6.776 căn sẽ do các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng để phục vụ nhu cầu an cư riêng.

Một số nghiên cứu quốc tế cho thấy quyết định mua nhà chịu tác động bởi nhiều nhóm yếu tố như kinh tế – tài chính, nhân khẩu học, đặc điểm sản phẩm nhà ở và các yếu tố thể chế, chính sách (Senthilmurugan et al., 2020). Đặc biệt, trong bối cảnh các nền kinh tế mới nổi, khả năng chi trả, chính sách hỗ trợ của Nhà nước và điều kiện thị trường địa phương được xác định là những yếu tố có ảnh hưởng đáng kể đến hành vi lựa chọn mua nhà của người dân (Chen, Y., and Hu, W. 2021).

Ngoài ra, gần đây các nghiên cứu quốc tế khác cũng cho thấy vấn đề nhà ở xã hội và khả năng chi trả nhà ở đang trở thành mối quan tâm lớn tại nhiều quốc gia đang phát triển. Huynh và Truong (2024) cho rằng khả năng chi trả nhà ở của nhóm thu nhập thấp tại các đô thị lớn chịu ảnh hưởng mạnh bởi thu nhập, giá bất động sản và chính sách hỗ trợ tài chính của Nhà nước. Trong khi đó, Vo (2023) nhận định quá trình tài chính hóa thị trường bất động sản đã làm gia tăng giá nhà và tạo ra sự bất bình đẳng trong tiếp cận nhà ở tại các đô thị đang phát triển.

Tại Việt Nam, các nghiên cứu hiện có chủ yếu tập trung vào vai trò của chính sách và thể chế trong phát triển nhà ở xã hội (Pham, D. H. 2022) và (Bui, N. H. 2022), hoặc phân tích mức độ hài lòng của cư dân, công nhân tại các khu công nghiệp và khả năng tiếp cận vốn vay ưu đãi (Quynh, T. T. H., Bach, T. D., & Thien, L. T. T. 2025) và (Nguyen, H. H., & Nguyen, T. M. L. 2023). Tuy nhiên, các nghiên cứu chuyên sâu về các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định lựa chọn mua nhà ở xã hội của người dân tại các tỉnh thuộc khu vực Đồng bằng sông Cửu Long, đặc biệt là tại Vĩnh Long, vẫn còn tương đối hạn chế. Trong bối cảnh sau khi sáp nhập ba tỉnh Vĩnh Long – Bến Tre – Trà Vinh và Vĩnh Long được xác định là trung tâm hành chính của đơn vị hành chính mới, nhu cầu nhà ở xã hội và các yếu tố chi phối hành vi lựa chọn nhà ở của người dân dự kiến sẽ có những thay đổi đáng kể, đòi hỏi các nghiên cứu thực nghiệm cụ thể để cung cấp bằng chứng khoa học phục vụ hoạch định chính sách.
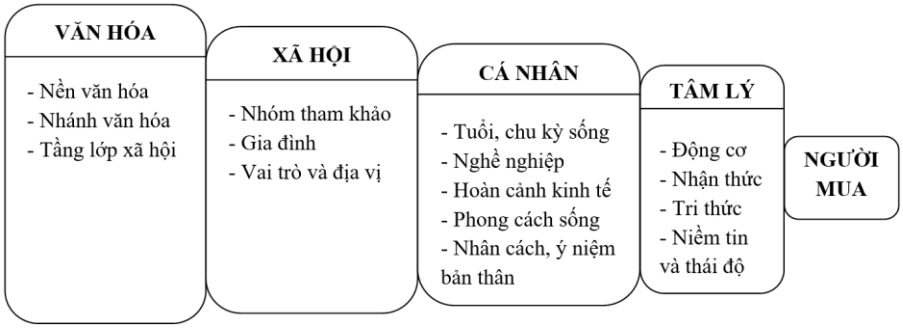
Xuất phát từ khoảng trống nghiên cứu nêu trên, bài báo này tập trung phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định lựa chọn mua nhà ở xã hội của người dân tại Vĩnh Long. Thông qua việc vận dụng khung lý thuyết hành vi người tiêu dùng kết hợp với bối cảnh đặc thù của thị trường NOXH địa phương, nghiên cứu kỳ vọng cung cấp thêm bằng chứng thực nghiệm, góp phần hỗ trợ các cơ quan quản lý và doanh nghiệp trong việc xây dựng chính sách và giải pháp phát triển NOXH phù hợp với nhu cầu thực tế của người dân.

1. Cơ sở lý thuyết liên quan

Lý thuyết hành vi người tiêu dùng

Theo Hoyer và MacInnis (2009), hành vi tiêu dùng chịu ảnh hưởng của các yếu tố văn hóa, xã hội, cá nhân và tâm lý, qua đó tác động đến nhận thức, đánh giá và quyết định mua sắm của người tiêu dùng (Hoyer, W. D., & MacInnis, D. J. 2008).

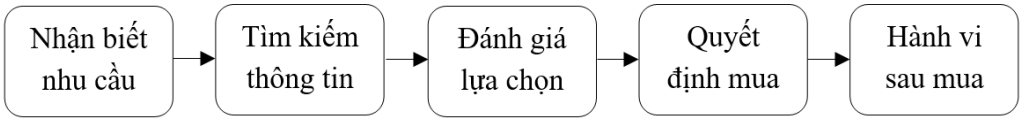
Tương tự, Kotler và Armstrong (2018) cho rằng các yếu tố này chi phối hành vi người tiêu dùng thông qua mô hình nghiên cứu được trình bày ở Hình 1 bên dưới (Kotler, P., & Armstrong, G. 1999).



Hình 1. Các yếu tố ảnh hưởng đến hành vi người tiêu dùng

(Nguồn: Kotler & Armstrong, Principles of Marketing (17th ed.). Pearson Education)

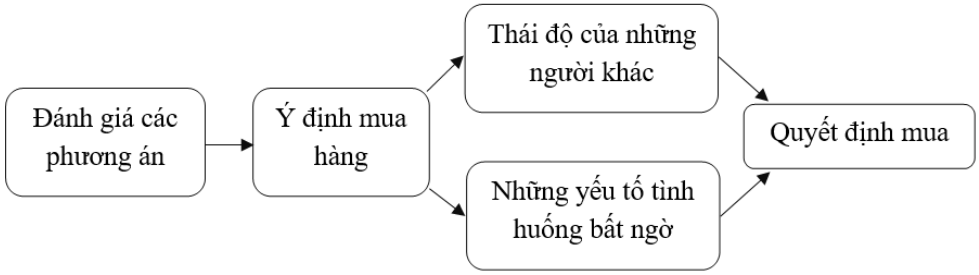
Ngoài ra, theo mô hình quá trình ra quyết định mua của Kotler và Armstrong (2018), người tiêu dùng trải qua năm giai đoạn: nhận biết nhu cầu, tìm kiếm thông tin, đánh giá lựa chọn, quyết định mua và hành vi sau mua được thể hiện tại Hình 2 bên dưới như sau:



Hình 2. Mô hình quá trình quyết định mua sắm của người tiêu dùng

(Nguồn: Kotler & Armstrong, Principles of Marketing (17th ed.). Pearson Education)

Theo Hình 2, sau khi đánh giá các phương án, người tiêu dùng hình thành ý định mua. Tuy nhiên, ý định này không phải lúc nào cũng trực tiếp dẫn đến quyết định mua cuối cùng ở thực tế.



Hình 3. Mô hình các nhân tố tác động đến quyết định mua hàng của người tiêu dùng

(Nguồn: Kotler & Armstrong, Principles of Marketing (17th ed.). Pearson Education)

Bên cạnh đó, Hình 3 làm rõ các yếu tố có thể tác động đến quá trình chuyển hóa từ ý định mua sang quyết định mua, bao gồm thái độ của những người khác và các yếu tố tình huống bất ngờ. Những yếu tố này có thể làm thay đổi, trì hoãn hoặc thậm chí đảo ngược quyết định mua ban đầu của người tiêu dùng.

Lý thuyết về đầu tư

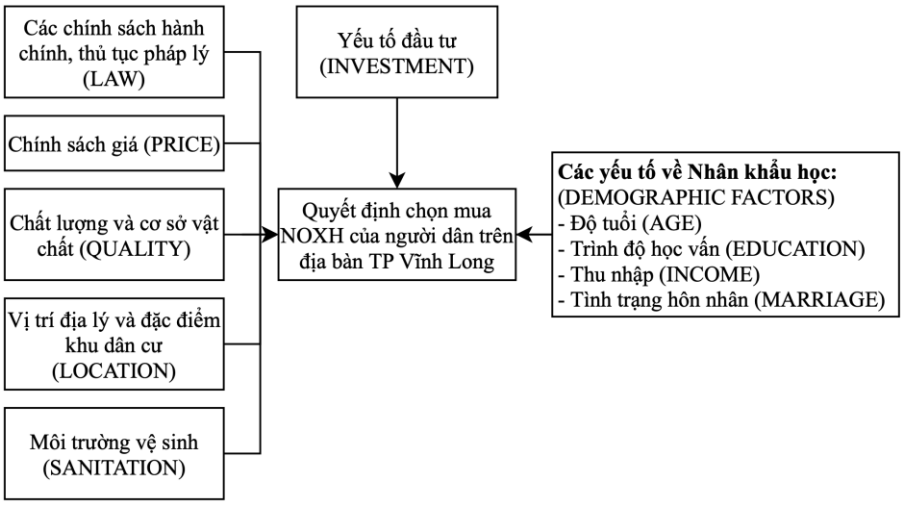
Jorgenson (1967) cho rằng hành vi đầu tư kinh doanh là một trong những lĩnh vực nghiên cứu kinh tế hiện đại đang được nghiên cứu sâu nhất; nghiên cứu thực nghiệm được tích lũy nhanh chóng và đồng thời phát triển quan trọng trong lý thuyết kinh tế của hành vi đầu tư (Dale W. Jorgenson. 1967).

Có nhiều định nghĩa về đầu tư nhưng theo Sachs - Larrain (1993) định nghĩa tổng quát về đầu tư như sau: "Đầu tư là phần sản lượng được tích luỹ để tăng năng lực sản xuất trong thời kỳ sau của nền kinh tế", có thể hiểu được đầu tư là quá trình tích lũy một phần sản lượng hiện tại nhằm mở rộng năng lực sản xuất trong tương lai của nền kinh tế bao gồm cả tài sản hữu hình và vô hình (Sachs, J. D., & Larraín, F. B. 1993).

2. Thiết kế nghiên cứu

Mô hình nghiên cứu

Dựa trên lý luận và các nghiên cứu trong và ngoài nước, mô hình lý thuyết các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định mua NOXH của người dân trên địa bàn Vĩnh Long được đề xuất như Hình 4:



Hình 4. Mô hình nghiên cứu đề xuất

(Nguồn: Nhóm tác giả đề xuất)

Đối tượng khảo sát và mẫu nghiên cứu

Đối tượng khảo sát là người dân trên địa bàn Vĩnh Long, số liệu nghiên cứu được thu thập từ nguồn sơ cấp thông qua kỹ thuật chọn mẫu xác suất theo phương pháp phân tầng. Cỡ mẫu được xác định theo gợi ý của Hair et al. (1998) [14], theo đó số quan sát tối thiểu bằng 5 lần số biến quan sát, phù hợp với các nghiên cứu sử dụng phân tích nhân tố (Comrey, 1973; Rogers, 2006) [15]. Với 32 biến quan sát, cỡ mẫu tối thiểu là 160 (n = 5 × 32).

Để tăng độ tin cậy và dự phòng mẫu không hợp lệ, nghiên cứu phát ra 400 phiếu khảo sát (bao gồm 30 phiếu khảo sát thử). Kết quả thu về 322 phiếu hợp lệ, đủ điều kiện đưa vào phân tích dữ liệu.

Hàm ước lượng và thang đo trong mô hình nghiên cứu

Dữ liệu sau khi thu thập được làm sạch và mã hóa bằng phần mềm Excel, sau đó được phân tích bằng SPSS. Quy trình phân tích bao gồm:

(i) Kiểm định độ tin cậy của thang đo thông qua hệ số Cronbach's Alpha;

(ii) Phân tích nhân tố khám phá (EFA) nhằm rút gọn và xác định cấu trúc các nhân tố;

(iii) Ước lượng mô hình hồi quy Logistic nhị phân (Binary Logistic Regression) để đánh giá mức độ tác động của các nhân tố đến xác suất xảy ra đối với biến phụ thuộc. Hàm ước lượng của mô hình được xác định như sau:

$$\text{Ln} = \left[\frac{P(Y=1)}{P(Y=0)}\right] = \beta_0 + \beta_1 \text{LAW} + \beta_2 \text{PRICE} + \beta_3 \text{QUAL} + \beta_4 \text{LO} + \beta_5 \text{SA} + \beta_6 \text{INVEST} + \beta_7 \text{DEF}$$

Bảng 1 bên dưới trình bày danh mục các biến quan sát được sử dụng trong nghiên cứu, bao gồm mã biến, tên biến và mô tả nội dung đo lường của từng biến. Các biến quan sát này được xây dựng dựa trên cơ sở lý thuyết và các nghiên cứu trước, đồng thời được điều chỉnh cho phù hợp với bối cảnh nghiên cứu mà nhóm tác giả thực hiện.

Bảng 1. Các nhóm biến và nội dung đo lường

Biến mã hóa	Tên biến	Mô tả biến quan sát	Tham khảo
LAW	Các chính sách hành chính, thủ tục pháp lý;	Thủ tục pháp lý, vay vốn, minh bạch hồ sơ và hỗ trợ của nhà đầu tư	Pham, D. H. (2022). Bui, N. H. (2022)
PRICE	Chính sách giá;	Mức độ hợp lý và minh bạch của giá NOXH	Chen, Y., & Hu, W. (2021) Quynh, T. T. H., Bach, T. D., & Thien, L. T. T. (2025)

Biến mã hóa	Tên biến	Mô tả biến quan sát	Tham khảo
			Huynh & Truong (2024)
QUAL	Chất lượng và cơ sở vật chất;	Chất lượng xây dựng, thiết kế và hạ tầng kỹ thuật	Chen, Y., & Hu, W. (2021) Quynh, T. T. H., Bach, T. D., & Thien, L. T. T. (2025)
LO	Vị trí địa lý và đặc điểm khu dân cư;	Vị trí, tiện ích công cộng, an ninh và giao thông	Chen, Y., & Hu, W. (2021) Quynh, T. T. H., Bach, T. D., & Thien, L. T. T. (2025)
SA	Môi trường vệ sinh;	Điều kiện vệ sinh và hạ tầng môi trường	Quynh, T. T. H., Bach, T. D., & Thien, L. T. T. (2025)
INVEST	Yếu tố về động cơ đầu tư.	Mục đích mua NOXH của người dân	Pham, D. H. (2022)
DEF	Nhân khẩu học: tuổi, học vấn, thu nhập, hôn nhân;	Tuổi, học vấn, thu nhập, hôn nhân	Senthilmurugan, P., et al. (2020) Nguyen, H. H., & Nguyen, T. M. L. (2023) Huynh & Truong (2024)
Y	Quyết định mua, nhận giá trị 0: **không mua** ; 1: **mua**		

(Nguồn: Nhóm tác giả đề xuất)

3. Phân tích kết quả nghiên cứu

Kiểm định, đánh giá thang đo và kết quả của phân tích nhân tố khám phá (EFA)

Kết quả kiểm định độ tin cậy thang đo cho thấy tất cả các thang đo đều đạt yêu cầu (22/32 biến được giữ lại). Hệ số Cronbach's Alpha của các thang đo dao động từ 0,684 đến 0,836; hệ số tương quan biến–tổng của các biến quan sát đều lớn hơn 0,3 (từ 0,348 đến 0,717). Do đó, không có biến quan sát nào bị loại và các thang đo đủ điều kiện đưa vào phân tích nhân tố khám phá (EFA).

Ngoài ra, kết quả phân tích nhân tố khám phá (EFA) cho thấy, từ 22/32 biến quan sát ban đầu đã rút ra được 5 nhóm nhân tố đại diện cho các yếu tố trong mô hình nghiên cứu. Các hệ số tải nhân tố đều lớn hơn 0,5, đảm bảo giá trị hội tụ. Kiểm định Bartlett có ý nghĩa thống kê (Sig. = 0,000 < 0,05), hệ số KMO đạt 0,740, cho thấy dữ liệu phù hợp để thực hiện EFA. Các nhân tố có Eigenvalue lớn hơn 1, với tổng phương sai trích đạt 55,58%, phản ánh mức độ giải thích chấp nhận được của mô hình đối với sự biến thiên của dữ liệu.

Kết quả mô hình hồi quy Logistic nhị phân (Binary Logistic Regression)

Kết quả mô hình hồi quy Logistic nhị phân (Binary Logistic Regression) được trình bày ở bảng 2 và bảng 3 như sau:

Bảng 2. Bảng phân loại dự báo mô hình hồi quy Logistic nhị phân (Binary Logistic Regression)

Số quan sát		Dự đoán		
		Quyết định mua NOXH		Phần trăm dự đoán đúng
		Không mua	Mua	
Quyết định mua NOXH	Không mua	79	15	84%
	Mua	11	217	95,2%
Tỉ lệ dự đoán đúng của toàn bộ mô hình				**91,9%**

(Nguồn: Kết quả điều tra phỏng vấn 322 đáp viên tại Vĩnh Long)

Kết quả phân tích ở ***Bảng 2*** cho thấy mô hình có khả năng dự báo tốt. Cụ thể, trong 94 trường hợp không mua NOXH, mô hình dự đoán đúng 79 trường hợp (84%); trong 228 trường hợp quyết định mua NOXH, mô hình dự đoán đúng 217 trường hợp (95,2%). Tỷ lệ dự đoán đúng chung của mô hình đạt 91,9%.

Bảng 3. Bảng kết quả mô hình hồi quy Logistic nhị phân (Binary Logistic Regression)

Nhân tố	Hệ số (B)	Sai số (SE)	Kiểm định Wald	Mức ý nghĩa (Sig.)	Exp (B)	Tác động biên [(1)]
Chất lượng và cơ sở vật chất (QUAL)	1,242	0,254	23,847	**0,000**	3,462	0,311
Các chính sách hành chính, thủ tục pháp lý (LAW)	2,203	0,331	44,257	**0,000**	9,052	0,551
Vị trí địa lý và đặc điểm khu dân cư (LO)	0,369	0,211	3,075	**0,080**	1,447	0,092
Chính sách giá (PRICE)	1,974	0,298	44,024	**0,000**	7,202	0,494
Môi trường vệ sinh (SA)	0,736	0,230	10,291	**0,001**	2,088	0,184
Nhân khẩu học (DEF)						
- Độ tuổi (AGE)	(0,698)	0,283	6,100	**0,014**	0,497	(0,175)
- Trình độ học vấn (EDU)	1,665	0,344	23,355	**0,000**	5,285	0,416
- Thu nhập (INC)	0,722	0,255	8,024	**0,005**	2,059	0,181
- Tình trạng hôn nhân (MAR)	0,011	0,218	0,003	0,958	1,012	
Yếu tố đầu tư (INVEST)	0,045	0,267	0,029	0,865	1,046	
Hệ số tự do (α)	(2,995)	1,540	3,779	0,052	0,050	
Kiểm định Omnibus (Sig.)				**0,000**		
-2Log Likelihood				**159,105**		
-2Log Likelihood *(kiểm định hệ số Iteration History)*				**388,890**		

Mức ý nghĩa α = 5%

[(1)] *Tác động biên được tính tại xác suất trung bình P=0,5 theo công thức ME=P(1−P)×β*

(Nguồn: Kết quả điều tra phỏng vấn 322 đáp viên tại Vĩnh Long)

Kết quả tại ***Bảng 3*** cho thấy mô hình hồi quy Logistic nhị phân có ý nghĩa thống kê tổng thể, thể hiện qua kiểm định Omnibus với Sig. = 0,000 (< 0,05). Giá trị −2 Log Likelihood giảm từ 388,890 (mô hình rỗng) xuống còn 159,105, cho thấy mô hình được xây dựng có mức độ phù hợp tốt với dữ liệu nghiên cứu.

Xét các hệ số ước lượng, kết quả cho thấy các yếu tố chất lượng và cơ sở vật chất (QUAL), chính sách pháp lý (LAW), chính sách giá (PRICE) và môi trường vệ sinh (SA) có tác động cùng chiều và có ý nghĩa thống kê đến xác suất lựa chọn mua nhà ở xã hội của người dân. Trong đó, chính sách pháp lý (LAW) và chính sách giá (PRICE) là hai yếu tố có mức độ ảnh hưởng mạnh nhất, thể hiện qua giá trị Exp(B) lần lượt là 9,052 và 7,202. Yếu tố vị trí địa lý và đặc điểm khu dân cư (LO) có tác động cùng chiều nhưng chỉ đạt ý nghĩa thống kê ở mức 10%.

Đối với các biến nhân khẩu học, trình độ học vấn (EDU) và thu nhập (INC) có tác động tích cực và có ý nghĩa thống kê đến quyết định mua nhà ở xã hội, trong khi độ tuổi (AGE) có tác động ngược chiều. Các biến tình trạng hôn nhân (MAR) và yếu tố đầu tư (INVEST) không thể hiện ý nghĩa thống kê trong mô hình.

Phân tích tác động biên, được tính tại xác suất trung bình P = 0,5, cho thấy chính sách pháp lý (LAW) và chính sách giá (PRICE) tiếp tục là hai yếu tố có ảnh hưởng lớn nhất đến xác suất lựa chọn mua nhà ở xã hội, với mức tác động biên lần lượt là 0,551 và 0,494. Tiếp theo là trình độ học vấn (EDU) và chất lượng – cơ sở vật chất (QUAL). Ngược lại, độ tuổi (AGE) có tác động biên âm, làm giảm xác suất lựa chọn mua nhà ở xã hội của người dân.

Từ các hệ số hồi quy (B) hàm ước lượng được viết lại như sau:

$$\text{Ln} = \left[\frac{P(Y=1)}{P(Y=0)}\right] = (2{,}995) + 1{,}242*\text{QUAL} + 2{,}203*\text{LAW} + 0{,}369*\text{LO} + 1{,}974*\text{PRICE} + 0{,}736*\text{SA} - 0{,}698*\text{AGE} + 1{,}665*\text{EDU} + 0{,}722*\text{INCOME}$$

4. Hàm ý quản trị

Từ các kết quả thực nghiệm, nghiên cứu đề xuất một số hàm ý quản trị nhằm hỗ trợ cơ quan quản lý nhà nước và doanh nghiệp bất động sản trong việc xây dựng và triển khai các giải pháp phát triển nhà ở xã hội phù hợp với điều kiện thực tiễn tại địa phương như sau:

Thứ nhất, đối với các chính sách hành chính, thủ tục pháp lý:

Đối với chính sách hành chính và thủ tục pháp lý liên quan đến nhà ở xã hội, cần tập trung hoàn thiện theo các nhóm nội dung sau: Hoàn thiện khung pháp lý chung; Đơn giản hóa và chuẩn hóa thủ tục; Chuyển đổi số, minh bạch hóa quy trình; Rà soát, điều chỉnh chính sách ưu đãi cho khách hàng nằm trong diện được sở hữu nhà ở xã hội.

Bằng cách đồng bộ hóa khung pháp lý, đơn giản hóa thủ tục, minh bạch quá trình, tăng cường giám sát và lắng nghe phản hồi, ta sẽ tạo được môi trường thuận lợi hơn để phát triển nhà ở xã hội, đồng thời bảo đảm quyền lợi chính đáng của người dân và minh bạch, bình đẳng trong tiếp cận chính sách.

Ngoài ra, về phía Doanh nghiệp cũng cần tập trung và luôn cập nhật các văn bản, văn kiện của Bộ về các chính sách, thủ tục hành chính mới. Liên kết với các Ngân hàng để tạo sự thuận tiện từ đó khách hàng có thể được vay vốn theo lãi suất ưu đãi nhằm phục vụ tốt hơn đối với xã hội.

Thứ hai, đối với chính sách giá:

Các doanh nghiệp bất động sản cần minh bạch và nhất quán hơn trong việc xác định giá bán sản phẩm sao cho phù hợp với mặt bằng giá cả tại khu vực và theo đúng định hướng quy hoạch của địa phương. Việc định giá cần xét đến yếu tố vị trí đất trong khu quy hoạch, đảm bảo chất lượng nền móng như độ cao, độ ổn định của đất,... Bên cạnh đó, chất lượng xây dựng và diện tích căn hộ cũng là yếu tố quan trọng cần được tính đến khi xác lập mức giá. Các doanh nghiệp cần công khai quy trình lựa chọn vật liệu xây dựng với mức giá ổn định và thi công đúng quy chuẩn kỹ thuật, nhằm đảm bảo chất lượng công trình mà vẫn tuân thủ khung giá nhà ở xã hội do Nhà nước quy định.

Ngoài ra, các đơn vị phát triển bất động sản nên phối hợp với nhau trong việc khảo sát thị trường, phân tích xu hướng giá nguyên vật liệu và đưa ra mức giá phù hợp cho nhà ở xã hội. Việc hợp tác trong công tác định giá không chỉ góp phần ổn định lợi nhuận lâu dài mà còn hạn chế tình trạng thao túng giá, tạo ra môi trường cạnh tranh lành mạnh. Đồng thời, doanh nghiệp cũng nên triển khai chính sách chào bán phù hợp với thực tế thị trường và chủ động liên kết với các tổ chức tín dụng để mang lại các gói ưu đãi tài chính hấp dẫn, qua đó thu hút người mua và mở rộng thị trường tiêu thụ.

Thứ ba, đối với chất lượng và cơ sở vật chất:

Các chủ đầu tư cần xây dựng và áp dụng một hệ thống tiêu chuẩn kỹ thuật tối thiểu đối với các dự án nhà ở xã hội, đồng thời tăng cường công tác kiểm tra, giám sát trong suốt quá trình thi công và nghiệm thu công trình. Việc khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng hiện đại và công nghệ thi công tiên tiến sẽ góp phần đáng kể trong việc nâng cao chất lượng công trình. Điều này đặc biệt quan trọng trong bối cảnh hiện nay, khi một số dự án nhà ở xã hội vẫn còn tồn tại tình trạng thi công kém chất lượng, sử dụng vật tư giá rẻ và thiết kế chưa đảm bảo tiện nghi cho người sử dụng.

Bên cạnh chất lượng xây dựng, việc cải thiện dịch vụ cũng là yếu tố cần được các doanh nghiệp bất động sản chú trọng. Doanh nghiệp cần định hướng nâng cao chất lượng phục vụ khách hàng bằng cách không ngừng hoàn thiện quy trình cung cấp dịch vụ, đào tạo đội ngũ nhân sự chuyên môn, và xây dựng cơ chế phản hồi, cải tiến linh hoạt. Mục tiêu là đảm bảo các dịch vụ hỗ trợ được cung cấp đầy đủ, kịp thời và phù hợp với nhu cầu thực tế cũng như nguồn lực hiện có.

Thứ tư, đối với vấn đề vị trí địa lý và đặc điểm khu dân cư

Khách hàng là người dân trên địa bàn Vĩnh Long, trong thời đại số hóa, mọi thông tin đều được công khai do đó các doanh nghiệp bất động

sản (BĐS) cần minh bạch trong việc sử dụng nguyên vật liệu phù hợp với giá trị căn nhà từ đó luôn đảm bảo chất lượng của căn nhà đúng như cam kết của nhà đầu tư. Đối với loại hình NOXH này, khách hàng luôn đặc biệt quan tâm đến vấn đề chung từ chính sách, giá cả, chất lượng,… do đó trong hợp đồng nên ghi rõ và chi tiết các phần tiến độ hoàn thành để khách hàng có thể nắm rõ, kiểm tra và nghiệm thu chất lượng khi hoàn thành trước khi giao nhà cho khách hàng.

Việc xây dựng chính sách bảo trì cũng cần nên quan tâm nhiều hơn, thông thường hiện nay các khu chung cư, khu nhà ở đa phần thường có vấn đề sau khi các Công ty Xây dựng, Chủ đầu tư bàn giao cho khách hàng. Vì vậy, việc triển khai công tác bảo trì liên tục theo đúng kế hoạch cần nên được tập trung. Đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ, nâng cao tay nghề đối với các nhân viên bảo trì. Thường xuyên kiểm tra các căn nhà nhằm đảm bảo yêu cầu về chất lượng để từ đó kịp thời khắc phụ và sửa chữa nếu như có vấn đề. Từ đó sẽ tạo được lòng tin cho khách hàng, nâng cao vị thế cạnh tranh cho doanh nghiệp BĐS.

Các doanh nghiệp BĐS cần thu hút đầu tư để các tổ chức tư nhân, tổ chức nhà nước có khả năng xây dựng và đầu tư các Cơ sở vật chất, Hạ tầng như Trường học, Bệnh viện, Siêu thị, Chợ, Trung tâm,…. để phát triển khu vực từ đó xã hội sẽ ngày càng phát triển. Doanh nghiệp cũng cần đảm bảo khu vực phải luôn được an ninh, không có tệ nạn xảy ra, vì vậy về phía doanh nghiệp cần liên kết với các cơ quan có thẩm quyền, cử người túc trực, kết hợp với dân phòng, công an địa phương để đảm bảo về an ninh hơn.

Cuối cùng, đối với vấn đề vệ sinh môi trường

Các doanh nghiệp bất động sản cần chú trọng đến việc hoàn thiện hạ tầng vệ sinh môi trường trong các dự án nhà ở xã hội. Cụ thể, cần đầu tư xây dựng và nâng cấp hệ thống thu gom, xử lý rác thải; cải tạo và duy trì hoạt động của hệ thống thoát nước định kỳ; mở rộng không gian xanh và tăng cường quản lý cảnh quan cây xanh. Bên cạnh đó, việc ứng dụng công nghệ số trong công tác giám sát và quản lý môi trường là xu hướng bền vững và tất yếu, giúp nâng cao hiệu quả điều hành và kịp thời phát hiện, xử lý các vấn đề phát sinh.

Trên cơ sở đó, doanh nghiệp có thể phối hợp xây dựng cơ chế vận hành phù hợp, phân công rõ trách nhiệm cho ban quản lý tòa nhà, kết hợp với sự tham gia của cộng đồng cư dân và tổ dân phố trong việc giám sát và duy trì môi trường sống xanh – sạch – đẹp. Sự kết hợp giữa hạ tầng tốt, cộng đồng tích cực và công nghệ hiện đại sẽ góp phần cải thiện đáng kể điều kiện vệ sinh môi trường, bảo vệ sức khỏe cư dân và nâng cao tính thẩm mỹ cho khu vực đô thị.

KẾT LUẬN

Nghiên cứu đã phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định mua nhà ở xã hội của người dân tại Vĩnh Long dựa trên mô hình hồi quy Logistic nhị phân (Binary Logistic Regression) và dữ liệu khảo sát thực tế với 322 mẫu hợp lệ. Kết quả cho thấy quyết định mua nhà chịu tác động đáng kể của các nhóm yếu tố liên quan đến *Chính sách hành chính và thủ tục pháp lý, Chính sách giá, Chất lượng và cơ sở vật chất, Vị trí và đặc điểm khu dân cư, Điều kiện vệ sinh môi trường,* cùng một số đặc điểm *Nhân khẩu học* của người dân tại Vĩnh Long.

Bên cạnh đó, kết quả nghiên cứu cũng tương đồng với Chen và Hu (2021) và Huynh và Truong (2024) khi khẳng định yếu tố giá cả và khả năng chi trả có ảnh hưởng đáng kể đến quyết định lựa chọn nhà ở. Điều này cho thấy tính hợp lý và minh bạch của giá NOXH đóng vai trò quan trọng đối với nhóm người có thu nhập trung bình và thấp tại địa phương nghiên cứu. Đồng thời, yếu tố chất lượng công trình, cơ sở hạ tầng và môi trường sống cũng có ảnh hưởng tích cực đến quyết định mua nhà, phù hợp với kết quả nghiên cứu của Quynh, Bach và Thien (2025) về phát triển nhà ở xã hội bền vững tại Việt Nam.

Ngoài ra, nghiên cứu cho thấy trình độ học vấn và thu nhập có tác động tích cực đến quyết định mua NOXH, trong khi độ tuổi có tác động ngược chiều. Kết quả này tương đồng với Senthilmurugan et al. (2020) khi cho rằng các đặc điểm nhân khẩu học và khả năng tài chính là những yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến hành vi mua nhà của người dân. Tuy nhiên, biến tình trạng hôn nhân (MAR), yếu tố đầu tư (INVEST) và vị trí địa lý (LO) không có ý nghĩa thống kê ở mức 5%, cho thấy người dân tại Vĩnh Long hiện nay quan tâm nhiều hơn đến khả năng tiếp

cận, giá cả và điều kiện sống thực tế hơn là mục tiêu đầu tư hay vị trí khu dân cư.

So với các nghiên cứu trước chủ yếu tập trung vào chính sách phát triển NOXH hoặc khả năng tiếp cận vốn vay, nghiên cứu này có đóng góp mới ở việc kết hợp đồng thời các yếu tố kinh tế, chính sách, chất lượng nhà ở và nhân khẩu học trong mô hình hồi quy Logistic để phân tích quyết định mua NOXH của người dân tại Vĩnh Long. Đồng thời, nghiên cứu cung cấp thêm bằng chứng thực nghiệm cho khu vực Đồng bằng sông Cửu Long – nơi còn khá hạn chế các nghiên cứu chuyên sâu về hành vi lựa chọn nhà ở xã hội của người dân.

Những phát hiện này góp phần bổ sung bằng chứng thực nghiệm về hành vi lựa chọn nhà ở xã hội trong bối cảnh một địa phương thuộc khu vực Đồng bằng sông Cửu Long, qua đó cung cấp cơ sở khoa học cho các cơ quan quản lý và doanh nghiệp trong việc xây dựng, điều chỉnh chính sách và giải pháp phát triển nhà ở xã hội phù hợp với điều kiện thực tiễn.

Trên cơ sở kết quả nghiên cứu, các nghiên cứu tiếp theo có thể mở rộng phạm vi không gian (toàn Vĩnh Long sau sáp nhập), so sánh giữa các địa phương hoặc kết hợp thêm các yếu tố xã hội – hành vi khác nhằm nâng cao khả năng giải thích của mô hình.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Bui, N. H. (2022). Phát triển nhà ở xã hội: Nghiên cứu kinh nghiệm một số nước Châu Âu. *Tạp chí Kinh tế và Chính trị Thế giới*, 2(310). (in Vietnamese).

Chen, Y., & Hu, W. (2021). Affordable housing and consumer choice: Evidence from Southeast Asia. *Habitat International*.

Comrey, A. L. (1973). *A first course in factor analysis*. Academic Press.

Hair, J. F., Anderson, R. E., Tatham, R. L., & Black, W. C. (1998). *Multivariate data analysis* (5th ed.). Prentice Hall.

Hoyer, W. D., & MacInnis, D. J. (2008). *Consumer behavior* (5th ed.). Cengage Learning.

Huynh, T. T., & Truong, D. T. (2024). Disparity in housing affordability: Evidence from a developing city. *Cogent Economics & Finance*, *12*(1). https://doi.org/10.1080/23322039.2023.2297604

Jorgenson, D. W. (1967). *The theory of investment behavior*. University of California Press.

Kotler, P., & Armstrong, G. (2018). *Principles of marketing* (17th ed.). Pearson Education.

Nguyen, H. H., & Nguyen, T. M. L. (2023). Khả năng tiếp cận vốn vay đối với chương trình cho vay nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách Xã hội Việt Nam, chi nhánh tỉnh Trà Vinh. *Tạp chí Doanh nghiệp*, Issue 247, 82-87.

Pham, D. H. (2022). Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam. *Tạp chí Khoa học – Trường Đại học Quốc tế Hồng Bàng*, Special Issue 12, 458–466.

Quốc hội. (2023). *Luật Nhà ở số 27/2023/QH15*. Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật.

Quynh, T. T. H., Bach, T. D., & Thien, L. T. T. (2025). Enhancing sustainable social housing development in Vietnam for industrial park workers from the beneficiary perspective. *Journal of Materials & Construction*, 15(1), 89–95.

https://doi.org/10.54772/jomc.v15.i01.1034

Sachs, J. D., & Larrain, F. B. (1993). *Macroeconomics in the global economy*. Harvester Wheatsheaf.

Senthilmurugan, P., Mohan, N., & Kumar, S. D. (2020). *Influence of economic and financial factors in buying decision of residential houses in Chennai market – A study. Test Engineering and Management, 83*, 7451–7455.

Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Long. (2020). *Quyết định số 17/2020/QĐ-UBND về sửa đổi Quyết định số 37/2019/QĐ-UBND quy định bảng giá đất áp dụng giai đoạn 2020–2024 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long*.

Vo, H. D. (2023). *Diasporic capital and the financialisation of housing in Ho Chi Minh City. Urban Studies, 60(13).*

https://doi.org/10.1177/00420980231152867