



# ẢNH HƯỞNG CỦA MỘT SỐ YẾU TỐ DO DỊCH COVID-19 GÂY RA ĐẾN HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ TRÊN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ HUẾ, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Hồ Nhật Linh\*, Trần Thị Ánh Tuyết, Nguyễn Đình Tiến, Nguyễn Văn Bình

Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế, 102 Phùng Hưng, Huế, Việt Nam

\* Tác giả liên hệ: Hồ Nhật Linh <honhatlinh@huaf.edu.vn>

(Ngày nhận bài: 25-10-2021; Ngày chấp nhận đăng: 10-11-2021)

**Tóm tắt.** Nghiên cứu này tập trung vào việc thành lập mô hình để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố do Covid-19 tác động đến nhà đầu tư bất động sản tại thành phố Huế. Nghiên cứu sử dụng thang đo Likert với năm cấp độ và phương pháp hồi quy để phân tích số liệu thống kê lấy từ việc phỏng vấn 125 nhà đầu tư (NĐT) bất động sản (BDS) tại thành phố Huế. Các yếu tố do dịch Covid-19 gây ra ảnh hưởng đến hoạt động của các nhà đầu tư trên thị trường được xác định từ kết quả tham vấn 10 ý kiến của chuyên gia trong lĩnh vực BDS. Mô hình được xây dựng với 6 yếu tố ảnh hưởng do Covid-19 gây ra đến nhà đầu tư, bao gồm: Thay đổi tâm lý của nhà đầu tư (0,406); Khả năng tiếp cận trực tiếp của NĐT đến BDS (0,406); Chính sách của nhà nước (0,207); Thay đổi cách thức đầu tư (0,195); Nguồn gốc tiền đầu tư (0,159) và Chính sách của ngân hàng (0,124). Các yếu tố do dịch Covid-19 gây ra đều có ảnh hưởng đến nhà đầu tư với điểm trung bình từ 3,63 đến 3,86. Nghiên cứu đã đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư BDS dưới ảnh hưởng của Covid-19.

**Từ khóa:** Covid-19, bất động sản, thành phố Huế

# Impacts of Covid-19 on investors' performance in the real estate market of Hue City, Thua Thien Hue

Ho Nhat Linh\*, Tran Thi Anh Tuyet, Nguyen Dinh Tien, Nguyen Van Binh

University of Agriculture and Forestry, Hue University, 102 Phung Hung St., Hue, Vietnam

\* Correspondence to Ho Nhat Linh <honhatlinh@huaf.edu.vn>

(Submitted: October 25, 2021; Accepted: November 10, 2021)

**Abstract.** This study focuses on establishing a model to assess the impact of Covid-19 on real estate investors in Hue City. The study uses the Likert scale with five levels and the regression method to analyze the data from interviewing 125 real estate investors. The factors caused by the Covid-19 pandemic affecting the activities of investors in the market were determined from the consultation with ten experts in the real estate field. The model was built with six factors: Changing investor sentiment (0.406); Direct access of investors to real estate (0.406); State policy (0.207); Change in investment method (0.195); Origin of investment money (0.159), and Bank policy (0.124). The factors caused by the Covid-19 pandemic all affected investors with an average score from 3.63 to 3.86. The study proposed several solutions to improve the efficiency of real estate investment under the influence of Covid-19.

**Keywords:** Covid-19, real estate, Hue City

## 1 Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản giao dịch ảm đạm vì dịch Covid-19 kéo dài. Nhiều doanh nghiệp môi giới địa ốc đang không có nguồn thu và phải gồng gánh tất cả chi phí để giữ nhân sự. Tại Tp. HCM, nơi dịch đang bùng phát mạnh nhất cả nước, thị trường ghi nhận nhu cầu tìm mua nhà đất trong tháng 7/2021 giảm rất mạnh. Đồng Nai và Bình Dương, hai địa phương có số ca nhiễm gia tăng liên tục trong tháng vừa qua, cũng ghi nhận mức tìm mua nhà đất giảm 35% so với tháng trước. Tổng lượng tin đăng rao bán bất động sản tại Tp. HCM giảm kỷ lục, với mức giảm lên đến 52% so với tháng trước. Lượng tin đăng bán nhà đất, nhà riêng và căn hộ tại Tp. HCM giảm trung bình 48–59% chỉ trong một tháng. Tương tự, nhu cầu tìm mua chung cư, đất nền và nhà riêng tại Tp. HCM cũng giảm mạnh ở mức 25–41%, mức giảm thấp kỷ lục trong các năm gần đây [1].

Trong khu vực miền Trung, thành phố Huế có thị trường bất động sản khá sôi động trong thời gian gần đây và thu hút được nhiều nhà đầu tư. Giá đất nền và các nhà tầng thấp tăng tại đây, mở ra cơ hội mới cho các nhà đầu tư BĐS. Tuy nhiên, trong những năm gần đây, dưới sự tác động của hàng loạt các sự kiện quan trọng kèm với những biến động liên tục về kinh tế – chính trị, đặc biệt là đại dịch Covid-19 từ đầu năm 2020 đến nay đã tác động không nhỏ đến thị trường bất động sản. Ngoài ra, thị trường bất động sản cũng có nhiều ảnh hưởng từ các chính sách, quy

định mới nhằm hướng đến thiết lập thị trường trong thời gian dịch Covid-19 vẫn còn diễn biến khó lường, giúp thị trường phát triển ổn định, bền vững, tránh những ảnh hưởng và những tác động tiêu cực đến kinh tế – xã hội [2]. Chúng tôi đặt ra giả thuyết là dịch Covid-19 đã tạo ra một số yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động của các nhà đầu tư trong thị trường bất động sản tại thành phố Huế. Qua tìm hiểu, chúng tôi nhận thấy tại thành phố Huế chưa có công trình nghiên cứu khoa học đánh giá các yếu tố ảnh hưởng và mức độ ảnh hưởng của các yếu tố do Covid-19 gây ra đến nhà đầu tư.

## 2 Phương pháp

### 2.1 Tham vấn chuyên gia và đưa ra giả thuyết nghiên cứu

Chúng tôi tiến hành phỏng vấn chuyên gia là mười nhà đầu tư BĐS có nhiều năm kinh nghiệm hiện đang là giám đốc các công ty BĐS hoặc sàn giao dịch bất động sản về sự ảnh hưởng của dịch Covid-19 đến nhà đầu tư. Từ đó, chúng tôi xác định các biến độc lập ảnh hưởng đến nhà đầu tư.

Từ kết quả phỏng vấn chuyên gia về ảnh hưởng của Covid-19 tới hoạt động của nhà đầu tư trên thị trường BĐS (Bảng 1), chúng tôi rút ra một vài phân tích và giả thuyết như sau:

Nhìn chung, kết quả điều tra đều cho thấy các yếu tố đều chịu ảnh hưởng của dịch Covid-19. Đặc biệt là yếu tố khả năng tiếp cận trực tiếp của NĐT đến BĐS và nguồn gốc tiền đầu tư đều được đánh giá là rất ảnh hưởng với tỉ lệ 100%. Trong thực tế, dịch Covid-19 đang lan rộng và gây ảnh hưởng rất lớn tới nhiều mặt trong cuộc sống lẫn con người, đặc biệt là nhà đầu tư hoạt động trong TTBDS tại thành phố Huế. Những chính sách của Nhà nước như các chỉ thị số 16/CT-TTg, ngày 31 tháng 3 năm 2020, về các biện pháp cấp bách phòng, chống dịch Covid -19 [3] và chỉ thị số 15/CT-TTg, ngày 27 tháng 3 năm 2020, về quyết liệt thực hiện đợt cao điểm phòng, chống dịch Covid-19 [4] của Thủ tướng Chính phủ đã được áp dụng vào các đợt dịch (đợt đầu tiên từ 15/3/2020 đến 30/4/2020, đợt thứ hai từ 16/4/2020 đến 1/5/2020 và đợt thứ ba từ 3/5/2021 đến 4/6/2021) gây ảnh hưởng đến hoạt động của các nhà hàng, quán ăn, karaoke, quán café, khu nghỉ dưỡng, khách sạn, nhà nghỉ và các khu thể thao trong nhà. Đặc biệt là công tác xây dựng các khu đô thị, chung cư phải tạm dừng hoạt động hoặc hoạt động với công suất 50%. Từ đó, chúng tôi đặt ra các giả thuyết sau:

**Giả thuyết H1:** Thay đổi cách thức đầu tư có mối tương quan với hoạt động của nhà đầu tư trong TTBDS.

**Bảng 1.** Kết quả phỏng vấn chuyên gia về ảnh hưởng của Covid-19 tới hoạt động của nhà đầu tư trên thị trường BĐS

Các yếu tố do dịch Covid-19 gây ra	Đánh giá của chuyên gia	Số phiếu	Tỉ lệ (%)
Covid-19 làm thay đổi cách thức đầu tư	Ảnh hưởng rất nhiều	1	10
	Ảnh hưởng nhiều	9	90
	Ảnh hưởng	0	0
	Ít ảnh hưởng	0	0
	Không ảnh hưởng	0	0
Covid-19 gây ảnh hưởng đến nguồn gốc tiền đầu tư	Ảnh hưởng rất nhiều	0	0
	Ảnh hưởng nhiều	10	100
	Ảnh hưởng	0	0
	Ít ảnh hưởng	0	0
	Không ảnh hưởng	0	0
Covid-19 cản trở khả năng tiếp cận trực tiếp của NĐT đến BĐS	Ảnh hưởng rất nhiều	10	100
	Ảnh hưởng nhiều	0	0
	Ảnh hưởng	0	0
	Ít ảnh hưởng	0	0
	Không ảnh hưởng	0	0
Covid-19 ảnh hưởng đến chính sách ngân hàng	Ảnh hưởng rất nhiều	5	50
	Ảnh hưởng nhiều	5	50
	Ảnh hưởng	0	0
	Ít ảnh hưởng	0	0
	Không ảnh hưởng	0	0
Covid-19 ảnh hưởng đến chính sách nhà nước	Ảnh hưởng rất nhiều	6	60
	Ảnh hưởng nhiều	4	40
	Ảnh hưởng	0	0
	Ít ảnh hưởng	0	0
	Không ảnh hưởng	0	0
Covid-19 ảnh hưởng đến tâm lý của NĐT	Ảnh hưởng rất nhiều	7	70
	Ảnh hưởng nhiều	3	30
	Ảnh hưởng	0	0
	Ít ảnh hưởng	0	0
	Không ảnh hưởng	0	0

Chúng tôi đưa ra giả thuyết rằng, việc đầu tư kinh doanh bất động sản chịu ảnh hưởng của chỉ thị 15 và 16/CT-TTg của Chính phủ. Trong thực tế, phần lớn NĐT phải vay vốn ngân hàng để đầu tư và phải thuê đất. Việc bị tạm ngưng kinh doanh, xây dựng đã làm cho nhiều NĐT hoạt động trong TT BĐS không thể bán, cho thuê, không đáp ứng được đầu ra của sản phẩm như chung cư, đất nền hay các cơ sở hạ tầng xung quanh khu vực đầu tư. Tình hình này đòi hỏi phải thay đổi cách thức đầu tư từ chỉ kinh doanh BĐS sang các loại hình kinh doanh khác như đầu tư vào nông nghiệp, các dịch vụ cung cấp thiết bị y tế và các hoạt động khác liên quan đến cung cấp các nhu yếu phẩm trong thời kỳ khó khăn do Covid-19 gây ra.

**Giả thuyết H<sub>2</sub>:** Nguồn gốc tiền đầu tư có mối tương quan với hoạt động của nhà đầu tư trong TT BĐS.

Điều kiện đi đầu của đầu tư là tài chính. Trong thời gian giãn cách theo các chỉ thị 15, 16/CT-TTg, nhà đầu tư chỉ có thể sử dụng các nguồn vốn có sẵn, làm giảm nguồn vốn cơ hữu và gây ảnh hưởng đến nguồn tiền và dòng tiền để đầu tư.

**Giả thuyết H3:** Khả năng tiếp cận trực tiếp của NĐT đến BĐS có mối tương quan dương với nhà đầu tư hoạt động trên TT BĐS.

Một yếu tố quan trọng trong quyết định mua BĐS của NĐT là có xem được BĐS một cách trực tiếp hay không. Trong thực tế, BĐS mang giá trị lớn nên NĐT phải xem xét một cách kỹ lưỡng không chỉ ở trên hồ sơ chào hàng hay các thông tin về quy hoạch mà NĐT còn mong muốn xem xét vị trí, ranh giới một cách trực tiếp. Trong thời gian bị ảnh hưởng do dịch Covid-19, NĐT bị hạn chế về đi lại nên không thể tiếp cận một cách trực tiếp với BĐS nên có tâm lý lo ngại và không chắc chắn với quyết định đầu tư đối với một mặt hàng BĐS.

**Giả thuyết H4:** Thay đổi chính sách của ngân hàng có mối tương quan với nhà đầu tư hoạt động trên TT BĐS.

Chính sách của ngân hàng có tác động đến nhà đầu tư hoạt động trên TT BĐS. Đây là yếu tố tác động đến nhà đầu tư hoạt động trên TT BĐS và cũng góp phần hỗ trợ NĐT với các chính sách hỗ trợ vay vốn thế chấp, tín dụng góp phần cho các NĐT chủ động về tài chính đồng thời nhiều chính sách hỗ trợ khác như giảm lãi suất ngân hàng và chính sách hỗ trợ riêng cho các NĐT góp phần cho BĐS thành phố Huế phát triển xa hơn nữa.

**Giả thuyết H5:** Thay đổi chính sách nhà nước có mối tương quan với nhà đầu tư hoạt động trên TT BĐS.

Sở dĩ chính sách tác động đến nhà đầu tư hoạt động trên TT BĐS là vì kể từ khi dịch bùng phát đến nay thì Nhà nước đã đưa ra nhiều chính sách giúp ngăn chặn sự lây lan của dịch bệnh và các chính sách đó đã góp phần kìm hãm sự phát triển BĐS ở Huế nói riêng và cả nước nói chung. Đồng thời, Nhà nước cũng đưa ra những chính sách góp phần giúp cho các NĐT có các khoản vay ưu đãi hay hỗ trợ các chủ đầu tư, v.v.

**Giả thuyết H6:** Thay đổi tâm lý của NĐT hoạt động trong TT BĐS.

Chính phủ và UBND tỉnh thực hiện việc giãn cách xã hội trong một khoảng thời gian khi dịch Covid-19 bùng phát tại một số khu vực tạo nên tâm lý của các nhà đầu tư muốn đảm bảo an toàn và không muốn mất mát trong thời gian này. Ngoài ra, với nhiều tác động của xã hội về mức độ phức tạp của dịch bệnh cũng làm cho nhà đầu tư không muốn đánh cược đầu tư trong giai đoạn này, nhất là trong lĩnh vực BĐS khi phải bỏ ra một lượng vốn lớn.

Dựa vào các giả thuyết trên, chúng tôi xác định các yếu tố do Covid-19 gây ra ảnh hưởng đến nhà đầu tư, bao gồm: thay đổi cách thức đầu tư, nguồn gốc tiền đầu tư, khả năng tiếp cận

trực tiếp của NĐT đến BDS, thay đổi chính sách ngân hàng và chính sách nhà nước và Covid-19 ảnh hưởng đến tâm lý của NĐT.

**2.2 Phương pháp thiết kế thang đo**

Để đánh giá được mức độ ảnh hưởng đến nhà đầu tư hoạt động trên TT BĐS tại thành phố Huế, chúng tôi sử dụng mô hình đề xuất sáu nhân tố (Bảng 1). Thang đo được sử dụng là thang đo Likert để nghiên cứu mức độ tác động của biến phụ thuộc và biến độc lập với năm mức tương ứng. Khi đó giá trị khoảng cách được tính theo công thức

$$\text{Khoảng cách } (a) = (\text{Max} - \text{Min})/n$$

Khi Max = 5, Min = 1 và n = 5 thì a = 0,8. Từ đó, chúng tôi xác định được các khoảng phân cấp đánh giá mức độ của các nhân tố ảnh hưởng của Covid-19 đến nhà đầu tư cụ thể là: Ảnh hưởng rất nhiều:  $m > 4,2$ ; ảnh hưởng nhiều:  $3,41 \leq m \leq 4,2$ ; ảnh hưởng:  $2,6 \leq m \leq 3,4$ ; ít ảnh hưởng:  $1,81 \leq m \leq 2,6$  và không ảnh hưởng:  $1 \leq m \leq 1,8$ . Với m là giá trị trung bình của từng nhân tố trong mô hình nghiên cứu [3].

*- Thang đo các yếu tố do Covid-19 gây ra ảnh hưởng đến nhà đầu tư hoạt động trên TT BĐS*

Thang đo thể hiện nghiên cứu tác động của các biến độc lập ảnh hưởng đến NĐT được ký hiệu trong Bảng 2 và biến phụ thuộc được ký hiệu trong Bảng 3.

Chi tiết cụ thể của các biến quan sát (gồm 24 biến) được trình bày ở Bảng 4.

**Bảng 2.** Thang đo các biến độc lập

Biến độc lập	Ký hiệu
Thay đổi cách thức đầu tư	N
Nguồn gốc tiền đầu tư	E
Khả năng tiếp cận trực tiếp của NĐT đến BDS	S
Chính sách ngân hàng	J
Chính sách nhà nước	P
Thay đổi đến tâm lý của NĐT	M

**Bảng 3.** Thang đo biến phụ thuộc

Biến phụ thuộc	Ký hiệu
Nhà đầu tư hoạt động trên TT BĐS	I

**Bảng 4.** Chi tiết các biến quan sát

<b>Yếu tố</b>	<b>Biến quan sát</b>	<b>Ký hiệu</b>
	Tiếp tục đầu tư BĐS	N1
<b>Thay đổi cách thức đầu tư</b>	Bên cạnh đầu tư BĐS là chính còn đầu tư thêm loại hình khác	N2
	Đầu tư loại hình khác là chính, bên cạnh đó còn đầu tư BĐS	N3
	Không đầu tư BĐS nữa mà đầu tư loại hình khác	N4
<b>Nguồn gốc tiền đầu tư</b>	Từ khoản tiết kiệm	E5
	Từ khoản tiết kiệm và vay vốn ngân hàng	E6
	Từ vay vốn ngân hàng	E7
<b>Khả năng tiếp cận trực tiếp của NĐT đến BĐS</b>	Không có sự cách trở do ở tại thành phố Huế	S8
	Khu vực ở ngoài thành phố Huế đã kiểm soát được dịch Covid-19	S9
	Khu vực ở ngoài thành phố Huế việc kiểm soát được dịch Covid-19 còn khá khó khăn	S10
	Khu vực ở ngoài thành phố Huế việc kiểm soát được dịch Covid-19 còn rất khó khăn	S11
<b>Chính sách ngân hàng</b>	Hạn mức vay vốn, tín dụng	J12
	Mức lãi suất và phí lãi suất	J13
	Thời gian trả nợ	J14
	Mức độ đảm bảo, thế chấp	J15
<b>Chính sách nhà nước</b>	Tạo nhiều sự thu hút đầu tư	P16
	Sáng tạo và linh hoạt trong bối cảnh đại dịch	P17
	Thay vì xúc tiến trực tiếp thành trực tuyến	P18
<b>Thay đổi tâm lý của NĐT</b>	Tâm lý đám đông	M19
	Tâm lý không di chuyển được đến địa điểm đầu tư gây phân vân cho NĐT	M20
	Tâm lý lo sợ khi phải đối mặt với dịch Covid-19	M21
<b>Nhà đầu tư</b>	Quyết định đầu tư vào BĐS tại thành phố Huế được quyết định bởi các nhân tố trên	I1
	Khả năng thu hồi vốn, xoay vòng dòng tiền liên quan đến các nhân tố trên	I2
	Tiếp tục đầu tư vào TT BĐS sau khi dịch được kiểm soát	I3

### 2.3 Thu thập số liệu sơ cấp

Chúng tôi tiến hành thu thập số liệu bằng cách phỏng vấn những nhà đầu tư BĐS tại thành phố Huế. Chúng tôi thu thập thông tin bằng cách thiết kế bảng hỏi từ các biến quan sát của các biến độc lập. Từ đó, chúng tôi tiến hành xác định kích thước mẫu như sau:

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

– Theo Tabachnick và Fidell, đối với phân tích hồi quy đa biến, kích thước mẫu tối thiểu với sáu biến độc lập:  $n = 50 + 8 \times 6 = 98$  (mẫu).

– Đối với phân tích nhân tố khám phá: Theo Hair và cs., kích thước mẫu tối thiểu gấp năm lần tổng số biến quan sát. Cụ thể là:  $n = 5 \times 24 = 120$  (mẫu).

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

## 2.4 Kiểm tra độ tin cậy

Chúng tôi sử dụng kiểm định Cronback's Alpha để kiểm tra độ tin cậy của thang đo. Hệ số Cronbach's Alpha phải có giá trị từ 0,6 trở lên thì mới đủ điều kiện đảm bảo các biến trong cùng một nhân tố có tương quan với nhau [6]. Ngoài ra, theo Nunnally nếu một biến đo lường có hệ số tương quan biến tổng Corrected Item – Total Correlation lớn hơn hoặc bằng 0,3 thì biến đó đạt yêu cầu và EFA để rút gọn và tóm tắt số liệu [7]. Từ đó, kiểm tra được sự tương quan giữa các số liệu và chạy ra kết quả là mô hình hồi quy có kiểm tra hiện tượng đa cộng tuyến VIF.

## 3 Kết quả

### 3.1 Các nhân tố ảnh hưởng do dịch Covid-19 đến nhà đầu tư hoạt động trong thị trường bất động sản tại thành phố Huế

#### Thông tin mẫu

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

Thuộc tính của mẫu được trình bày ở Bảng 5. Chênh lệch về giới tính của khảo sát là không nhiều với 56% là nam và 44% là nữ. Độ tuổi chiếm phần lớn là 30–40 tuổi (đây là độ tuổi có kinh tế vững chắc và mong muốn phát triển sự nghiệp và kinh tế nên thường đầu tư vào BĐS) và ít nhất là trên 60 tuổi (độ tuổi này thường có xu hướng thích hưởng thụ sau khi đã về hưu). Phần lớn nghề nghiệp được phỏng vấn là người kinh doanh với 37,6% vì mô hình kinh doanh hàng hóa hay kinh doanh thuần BĐS đều mang lại lượng vốn dồi dào hơn so với các nhóm nghề nghiệp khác. Ngoài ra, trình độ của những người được phỏng vấn đều rất cao với 33,6% ở bậc đại học và phần lớn đều có thu nhập dưới 10 triệu đồng và 10–20 triệu đồng một tháng là 48 và 39,2%.



**Bảng 5.** Thống kê mô tả mẫu nghiên cứu theo một số thuộc tính

Chi tiêu		Số lượng	Tỷ lệ %
<b>Tổng</b>		<b>125</b>	<b>100</b>
<b>Giới tính</b>	Nam	70	56
	Nữ	55	44
<b>Nhóm tuổi</b>	<30 tuổi	26	20,8
	30–40 tuổi	47	37,6
	41–50 tuổi	25	20
	51–60 tuổi	15	12
	>60 tuổi	12	9,6
<b>Nghề nghiệp</b>	Công nhân	10	8,0
	Cán bộ, công chức, viên chức	41	32,8
	Kinh doanh	47	37,6
	Khác	27	21,6
<b>Trình độ</b>	Bậc phổ thông	22	17,6
	Trung cấp	20	16
	Cao đẳng	13	10,4
	Đại học	42	33,6
	Sau đại học	28	22,4
Thu nhập hàng tháng	<10 triệu đồng	60	48
	10–20 triệu đồng	49	39,2
	>20 triệu đồng	16	12,8

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu

**Kiểm định độ tin cậy thang đo**

Kết quả phân tích số liệu cho thấy tất cả các nhân tố đều có hệ số Cronbach's Alpha lớn hơn 0,6. Như vậy, thang đo này đạt yêu cầu về độ tin cậy có ý nghĩa và sử dụng được trong các phân tích tiếp theo. Các hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item – Total Correlation) của các biến đo lường nhân tố này đều lớn hơn tiêu chuẩn cho phép là 0,3 nên đạt yêu cầu và được sử dụng trong phân tích tiếp theo.

**Bảng 6.** Hệ số Cronbach's Alpha thang đo của các biến

<b>Biến</b>	<b>Trung bình thang đo nếu loại biến</b>	<b>Phương sai thang đo nếu loại biến</b>	<b>Tương quan biến tổng</b>	<b>Cronbach's Alpha nếu loại biến</b>
<b>Thay đổi cách thức đầu tư</b>				
N1	11,38	5,591	0,677	0,788
N2	11,34	5,322	0,701	0,777
N3	11,45	5,459	0,661	0,795
N4	11,37	5,525	0,629	0,809
Cronbach's Alpha		0,836		
<b>Nguồn gốc tiền đầu tư</b>				
E5	7,58	2,277	0,719	0,646
E6	7,60	2,258	0,721	0,643
E7	7,60	2,516	0,506	0,872
Cronbach's Alpha		0,799		
<b>Khả năng tiếp cận trực tiếp của NĐT đến BDS</b>				
S8	11,19	6,027	0,780	0,802
S9	11,29	6,513	0,713	0,831
S10	11,34	5,983	0,782	0,801
S11	11,30	6,439	0,602	0,877
Cronbach's Alpha		0,866		
<b>Chính sách của ngân hàng</b>				
J12	11,68	5,252	0,559	0,846
J13	11,62	4,738	0,731	0,767
J14	11,68	5,123	0,646	0,806
J15	11,39	5,063	0,764	0,759
Cronbach's Alpha		0,838		
<b>Chính sách của nhà nước</b>				
P16	7,35	3,053	0,405	0,827
P17	7,27	2,700	0,605	0,591
P18	7,17	2,528	0,685	0,492
Cronbach's Alpha		0,734		

Biến	Trung bình thang đo nếu loại biến	Phương sai thang đo nếu loại biến	Tương quan biến tổng	Cronbach's Alpha nếu loại biến
<b>Thay đổi tâm lý của NĐT</b>				
M19	7,67	3,045	0,539	0,796
M20	7,89	2,294	0,674	0,657
M21	7,61	2,595	0,676	0,655
Cronbach's Alpha		0,786		
<b>Nhà đầu tư</b>				
P16	7,35	3,053	0,405	0,827
P17	7,27	2,700	0,605	0,591
P18	7,17	2,528	0,685	0,492
Cronbach's Alpha		0,734		

### Phân tích nhân tố khám phá

#### *Phân tích nhân tố khám phá cho biến độc lập*

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

Số liệu tại Bảng 7 cho thấy kết quả phân tích EFA với phương pháp trích yếu tố và phép xoay nhân tố Varimax cho thấy các giá trị như hệ số KMO, kiểm định Bartlett, phương sai trích và giá trị Eigenvalues đều thỏa mãn yêu cầu. Tại ma trận xoay, tất cả các biến quan sát đều có hệ số tải nhân tố lớn hơn 0,5.

#### *Kiểm định tính thích hợp của mô hình phân tích nhân tố*

Giá trị KMO = 0,754, thỏa mãn điều kiện  $0,5 \leq KMO \leq 1$ . Như vậy, phân tích nhân tố khám phá là thích hợp cho dữ liệu thực tế. Kiểm định tương quan giữa các biến quan sát Bartlett's có mức ý nghĩa thống kê Sig. = 0,000 (<0,05) nên các biến quan sát có tương quan tuyến tính với nhau trong mỗi nhóm nhân tố.

**Bảng 7.** Kết quả KMO, Bartlett's và tổng phương sai trích cho biến độc lập

Yếu tố cần đánh giá	Giá trị tương ứng	Điều kiện	Kết luận
Hệ số KMO	0,754	$0,5 \leq KMO \leq 1$	Đạt yêu cầu
Sig. Kiểm định Bartlett's	0,000	<0,05	Đạt yêu cầu
Giá trị Eigenvalues	1,034	>1	Đạt yêu cầu
Phương sai trích (Cumulative %)	71,662%	>50%	Đạt yêu cầu

*Kiểm định phương sai trích của các yếu tố (% Cumulative variance)*

Kết quả trên có sáu nhân tố có giá trị Eigenvalues >1, nhỏ nhất là 1,034 (>1), các nhân tố này sẽ được giữ lại trong mô hình. Ngoài ra, trị số phương sai trích (Cumulative %) là 71,662%; điều này có nghĩa là 71,662% thay đổi của các nhân tố được giải thích bởi các biến quan sát. Như vậy, phương sai trích (Cumulative %) lớn hơn 50% là có ý nghĩa nên mô hình EFA là phù hợp.

*Phân tích nhân tố khám phá cho biến phụ thuộc*

Biến phụ thuộc “Nhà đầu tư” sau khi đã kiểm tra độ tin cậy bằng kiểm định Cronbach’s Alpha được phân tích nhân tố khám phá như các biến độc lập.

Trong Bảng 8, so sánh với điều kiện phân tích nhân tố khám phá cho thấy hệ số KMO = 0,727 ( $0,5 \leq KMO \leq 1$ ), phù hợp với dữ liệu thực tế.

Kiểm định Bartlett’s có mức ý nghĩa thống kê Sig. = 0,000 (<0,05), cho nên các biến quan sát có tương quan tuyến tính với nhân tố đại diện. Giá trị Eigenvalues = 2,267 (>1), phương sai trích (Cumulative %) 75,559% (>50%) đạt tiêu chuẩn của phương pháp EFA.

Như vậy, việc kiểm tra chất lượng thang đo bằng phép kiểm định Cronbach’s Alpha và kết quả phân tích nhân tố khám phá với phương pháp trích yếu tố và phép xoay nhân tố Varimax cho biến phụ thuộc cho thấy mô hình nghiên cứu có một biến phụ thuộc và ba biến quan sát ứng với một thang đo đại diện cho nhân tố chịu ảnh hưởng của Covid-19 tác động đến nhà đầu tư hoạt động trong thị trường bất động sản thành phố Huế. Quá trình phân tích nhân tố khám phá được tiến hành theo phương pháp trích yếu tố Principal Component Analyst với phép xoay

**Bảng 8.** Kết quả KMO, Bartlett’s và tổng phương sai trích cho biến phụ thuộc

Yếu tố cần đánh giá	Giá trị tương ứng	Điều kiện	Kết luận
Hệ số KMO	0,727	$0,5 \leq KMO \leq 1$	Đạt yêu cầu
Sig. Kiểm định Bartlett’s	0,000	<0,05	Đạt yêu cầu
Giá trị Eigenvalues	2,267	>1	Đạt yêu cầu
Phương sai trích (Cumulative %)	75,559%	>50%	Đạt yêu cầu

**Bảng 9.** Kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA cho biến phụ thuộc

Biến quan sát	Nhân tố
	1
I24	0,874
I23	0,868
I22	0,866

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu

Varimax không thể xoay được vì biến phụ thuộc chỉ có một nhân tố là “Nhà đầu tư”. Vì vậy, khi phân tích chỉ có một nhân tố được trích xuất ra từ ba biến quan sát thì hệ số tải nhân tố của ba biến rất cao (>0,86).

### Phân tích hồi quy

#### *Xây dựng và kiểm định sự phù hợp của mô hình hồi quy*

Kết quả phân tích hồi quy ở Bảng 10 cho thấy hệ số  $R^2$  hiệu chỉnh là 0,746, có nghĩa là các biến độc lập giải thích được 74,6% sự biến thiên của biến phụ thuộc “Nhà đầu tư” còn lại 25,4% là do các nhân tố ngoài mô hình và các sai số ngẫu nhiên. Như vậy, mô hình đưa ra là tương đối phù hợp với dữ liệu thực tế.

Mô hình hồi quy đã được kiểm định là phù hợp với dữ liệu thực tế. Để đánh giá xem mô hình hồi quy tuyến tính này có thể suy rộng và áp dụng được cho tổng thể hay không, chúng tôi sử dụng kiểm định  $F$  trong ANOVA. Giá trị của kiểm định  $F$  là 61,667, giá trị  $p$  (sig.) là 0,000, chứng tỏ  $R^2$  của tổng thể khác 0; nghĩa là các biến độc lập có ảnh hưởng đến biến phụ thuộc. Điều này đồng nghĩa với việc mô hình hồi quy tuyến tính xây dựng được phù hợp với tổng thể và có thể đưa vào sử dụng.

**Bảng 10.** Tóm tắt mô hình hồi quy

Mô hình	$R$	Hệ số xác định $R^2$	$R^2$ hiệu chỉnh	Sai số chuẩn ước lượng	Hệ số Durbin-Watson
1	0,871	0,758	0,746	0,27346	1,999

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu

**Bảng 11.** Kết quả mô hình hồi quy về số lượng giao dịch

Nhân tố	Mô hình hồi quy					Thống kê cộng tuyến	
	Hệ số chưa chuẩn hóa		Hệ số chuẩn hóa Beta	$t$	$p$ (Sig.)	Độ chấp nhận của biến	Hệ số phóng đại phương sai
	B	Độ lệch chuẩn					
Hằng số	-0,074	0,215		-0,346	0,730		
N	0,139	0,037	0,195	3,720	0,000	0,746	1,341
E	0,118	0,045	0,159	2,654	0,009	0,568	1,760
1 S	0,270	0,035	0,406	7,739	0,000	0,746	1,340
J	0,093	0,040	0,124	2,316	0,022	0,711	1,407
P	0,144	0,036	0,207	4,010	0,000	0,772	1,295
M	0,285	0,032	0,406	8,830	0,000	0,969	1,032

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu

Mô hình hồi quy theo hệ số Beta chuẩn hóa có dạng

$$I = 0,406 \times S + 0,406 \times M + 0,207 \times P + 0,195 \times N + 0,159 \times E + 0,124 \times J$$

Mô hình hồi quy cho thấy các biến độc lập  $S, M, P, N, E$  và  $J$  có quan hệ cùng chiều với biến phụ thuộc  $I$ . Kết quả nghiên cứu cho biết mức độ quan trọng của các nhân tố ảnh hưởng đến nhà đầu tư hoạt động trên TT BĐS tại thành phố Huế là khác nhau, thể hiện thông qua các hệ số Beta trong phương trình hồi quy. Trong đó, nhân tố khả năng tiếp cận trực tiếp của NĐT đến BĐS và nhân tố các yếu tố tâm lý (0,406) có ảnh hưởng lớn nhất. Các nhân tố tiếp theo lần lượt là chính sách nhà nước (0,207), thay đổi cách thức đầu tư (0,195), nguồn gốc tiền đầu tư (0,159) và chính sách ngân hàng (0,124). Điều này cho thấy các giả thuyết đưa ra là hợp lý.

### 3.2 Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các nhân tố do dịch Covid-19 gây ra đến hoạt động của nhà đầu tư trong thị trường bất động sản tại thành phố Huế

Số liệu ở Bảng 12 cho thấy điểm đánh giá trung bình của các nhân tố là tương đối cao, đều nằm trong khoảng 3,63–3,86. So sánh với thang đo Likert thì điểm trung bình đều nằm ở mức có ảnh hưởng ( $3,41 \leq m \leq 4,2$ ). Tức là người được phỏng vấn đều đồng ý khi được hỏi về những vấn đề liên quan đến các nhân tố trong mô hình về ảnh hưởng Covid-19 đến hoạt động của nhà đầu tư trên TT BĐS.

### 3.3 Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư cho nhà đầu tư bất động sản tại thành phố Huế

– Đẩy mạnh công tác triển khai tiêm chủng Covid-19 cho mọi người đặc biệt là các nhân viên giao dịch và các NĐT (có thực hiện đăng ký trước) giúp nâng cao hiệu quả trong các giao dịch trong TT BĐS.

– Nhà đầu tư cần tự kiểm chế cảm xúc bản thân để tránh bị tác động bởi những động cơ không đúng đắn, bị cuốn theo tâm lý ‘bầy đàn’ một cách mù quáng do nghe các thông tin không

**Bảng 12.** Kết quả đánh giá mức độ ảnh hưởng của các nhân tố do dịch Covid-19 gây ra đến nhà đầu tư hoạt động trong TT BĐS tại thành phố Huế

STT	Nhân tố	Điểm trung bình	Ý nghĩa
1	N	3,79	Có ảnh hưởng
2	E	3,80	Có ảnh hưởng
3	S	3,76	Có ảnh hưởng
4	J	3,86	Có ảnh hưởng
5	P	3,63	Có ảnh hưởng
6	M	3,86	Có ảnh hưởng

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu

chính thống dẫn đến sự thất bại trong kinh doanh BĐS. Các nhà đầu tư nên tìm hiểu từ các quỹ đầu tư BĐS để phân tích chuyên sâu, từ đó có chiến lược lâu dài và đưa ra quyết định đúng đắn hơn.

#### 4 Kết luận

Các nhân tố do Covid-19 gây ra đã ảnh hưởng ít nhiều đến các nhà đầu tư hoạt động trong thị trường bất động sản. Chúng tôi đã xác định được sáu nhân tố do Covid-19 gây ra tác động đến nhà đầu tư hoạt động trên TT BĐS với mức độ tác động của sáu nhân tố đến nhà đầu tư lần lượt là: Khả năng tiếp cận trực tiếp của NĐT đến BĐS và Các yếu tố tâm lý (0,406) có ảnh hưởng lớn nhất. Tiếp đến là Các yếu tố về chính sách của nhà nước (0,207), Cách thức đầu tư (0,195), Nguồn gốc tiền đầu tư (0,159) và Chính sách của ngân hàng (0,124). Sự tác động của các nhân tố trên đến nhà đầu tư hoạt động trên TT BĐS tuân theo mô hình hồi quy chuẩn hóa  $I = 0,406 \times S + 0,406 \times M + 0,207 \times P + 0,195 \times N + 0,159 \times E + 0,124 \times J$ . Ngoài ra, các nhân tố do dịch Covid-19 gây ra đều ảnh hưởng đến nhà đầu tư hoạt động trong TT BĐS tại thành phố Huế với mức điểm trung bình từ 3,63 đến 3,86. Từ đó, chúng tôi đề xuất một số giải pháp tập trung giải quyết vào hai nhân tố tác động lớn nhất đến hoạt động của nhà đầu tư BĐS ở thành phố Huế. Đây là một nghiên cứu hoàn toàn mới được thực hiện trong giai đoạn dịch Covid-19 lây lan rộng trên thành phố Huế nói riêng và toàn đất nước nói chung. Vì vậy, chúng tôi đề xuất có các nghiên cứu khác nghiên cứu về ảnh hưởng của Covid-19 với quy mô sâu và rộng hơn.

#### Tài liệu tham khảo

1. Tạp chí Bất động sản (2021), *Bất động sản 24h: Sức mua thị trường giảm mạnh do dịch Covid-19, doanh nghiệp địa ốc lao đao* [Trực tuyến]. Địa chỉ: <https://reatimes.vn/bds-24h-suc-mua-thi-truong-giam-manh-do-dich-covid-19-20201224000006027.html>. [Truy cập 28/8/2021].
2. Viện hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam (2020), *Diễn đàn Tác động kinh tế - xã hội của đại dịch Covid-19 tại Việt Nam* [Trực tuyến]. Địa chỉ: <https://www.vass.gov.vn/hoi-nghi-hoi-thao/Tac-dong-kinh-te-1227> [Truy cập 14/12/2020].
3. Thủ tướng Chính phủ (2020), *Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31 tháng 3 năm 2020 về các biện pháp cấp bách phòng, chống dịch Covid -19*, Hà Nội.
4. Thủ tướng Chính phủ (2020), *Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27 tháng 3 năm 2020 Về quyết liệt thực hiện đợt cao điểm phòng, chống dịch Covid – 19*, Hà Nội.
5. Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008), *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*, Hà Nội: Nxb. Thống kê.
6. Likier, R. (1932), *A technique for the measurement of attitudes*, New York: Science Press.

7. Nunnally, J. (1978), *Psychometric Theory*, New York: McGraw-Hill.