

# ẢNH HƯỞNG CỦA MỘT SỐ YẾU TỐ DO DỊCH COVID-19 GÂY RA ĐẾN SỐ LƯỢNG GIAO DỊCH TRONG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ HUẾ, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Hồ Nhật Linh<sup>1</sup>, Nguyễn Tiến Nhật<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Trường đại học Nông Lâm, Đại học Huế

**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 gây ra ảnh hưởng đến số lượng giao dịch trong thị trường bất động sản (TTBĐS) 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 được lấy từ việc phỏng vấn 125 nhà đầu tư (NĐT) bất động sản (BĐS) 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 BĐS. Kết quả cho thấy, mô hình được xây dựng với 6 yếu tố ảnh hưởng do Covid-19 gây ra đến TTBĐS, bao gồm: Mức độ quan tâm của NĐT; Mức giá giao dịch; Tiềm năng của giao dịch; Cách thức giao dịch; Lãi suất vay vốn ngân hàng và thay đổi tâm lý của nhà đầu tư. Trong đó, yếu tố Sự thay đổi tâm lý nhà đầu tư là ảnh hưởng lớn nhất. Các yếu tố do dịch Covid-19 gây ra đều có ảnh hưởng đến số lượng giao dịch trong TTBĐS từ 3,66 đến 3,89.

**Từ khóa:** Số lượng giao dịch, Covid-19, Bất động sản.

## 1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI

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 [1]. Ngoài ra, mới đây Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 1264/NQ-UBTVQH14 ngày 27.4.2021 về việc điều chỉnh địa giới các đơn vị hành chính cấp huyện và sắp xếp, thành lập các phường thuộc thành phố Huế. Nghị quyết có hiệu lực thi hành từ ngày 1.7.2021, theo đó diện tích của thành phố Huế tăng lên từ 70,67 km<sup>2</sup> (theo niên giám thống kê năm 2015) lên 265,99 km<sup>2</sup>, dân số từ 354.000 người tăng lên hơn 652.000 người [2]. Việc mở rộng thành phố Huế đã tạo nên một cơ hội vô cùng tốt cho thành phố Huế nói riêng và tỉnh Thừa Thiên Huế nói chung trong sự phát triển kinh tế, xã hội và đặc biệt là TTBĐS trong bối cảnh đại dịch Covid-19. Đề tài đặt ra giả thuyết là dịch Covid-19 đã tạo ra một số yếu tố ảnh hưởng đến số lượng giao dịch trong thị trường bất động sản tại thành phố Huế.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Phương pháp tham vấn chuyên gia và đưa ra giả thuyết nghiên cứu

Đề tài tiến hành phỏng vấn chuyên gia là 10 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, nhóm nghiên cứu đã xác định các biến độc lập ảnh hưởng đến nhà đầu tư.

**Bảng 1.** Kết quả phỏng vấn chuyên gia về ảnh hưởng của Covid-19 tới số lượng giao dịch trong TTBĐS

Các yếu tố do dịch Covid-19 gây ra		Covid làm thay đổi mức độ quan tâm của NĐT đến BĐS	Covid làm thay đổi mức giá của BĐS	Covid làm thay đổi tiềm năng của giao dịch	Covid làm thay đổi quy trình giao dịch	Covid làm thay đổi lãi suất ngân hàng	Covid làm thay đổi tâm lý của nhà đầu tư
<b>Đánh giá của chuyên gia (phiếu)</b>	Ảnh hưởng rất nhiều	1	10	-	7	8	10
	Ảnh hưởng nhiều	9	-	10	3	2	-
	Ảnh hưởng	-	-	-	-	-	-
	Ít ảnh hưởng	-	-	-	-	-	-
	Không ảnh hưởng	-	-	-	-	-	-

Từ bảng 1, kết hợp với phỏng vấn trực tiếp chuyên gia nhóm nghiên cứu rút ra một vài phân tích và giả thuyết như sau:

Nhìn chung, kết quả điều tra đều cho thấy các yếu tố trên gây ra đều do sự ảnh hưởng của dịch Covid-19. Đặc biệt là yếu tố tâm lý của NĐT và mức giá của BĐS 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 TT BĐS tại thành phố Huế, chính 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 ảnh hưởng nghiêm trọng của 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 các nhà hàng, quán ăn, karaoke, quán cafe, khu nghỉ dưỡng, khách sạn, nhà nghỉ, các khu thể thao trong nhà và 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, nhóm nghiên cứu đặt ra các giả thuyết rằng các yếu tố trên đều có quan hệ tương quan với số lượng giao dịch trong TT BĐS tại thành phố Huế.

## 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. Nghiên cứu sử dụng mô hình đề xuất 6 nhân tố được thể hiện ở 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 5 mức tương ứng. Khi đó giá trị khoảng cách được tính theo công thức:

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

Với max = 5, Min = 1 và n = 5 ta tính được a = 0,8, từ đó 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 [5]. Chi tiết thể hiện ở bảng 2.

**Bảng 2.** Chi tiết các biến độc lập, phụ thuộc, quan sát

Yếu tố	Biến quan sát	Kí hiệu
Thay đổi mức độ quan tâm của NĐT đến BĐS (biến độc lập)	Nhà đầu tư quan tâm đến các sản phẩm đất nền	QT1
	Nhà đầu tư quan tâm đến các sản phẩm căn hộ	QT2
	Nhà đầu tư quan tâm đến các sản phẩm villa	QT3
	Nhà đầu tư quan tâm đến các sản phẩm khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu du lịch và di sản	QT4
Thay đổi mức giá của BĐS (biến độc lập)	Giá BĐS tăng nhanh ở khu vực mở rộng	GGD1
	Giá BĐS tăng vừa ở khu vực trung tâm thành phố	GGD2
	Giá BĐS giảm ở các khu vực có nhiều ca Covid-19	GGD3
	Giá BĐS tăng ở các khu vực có nhiều ca Covid-19	GGD4
Thay đổi tiềm năng của giao dịch (biến độc lập)	Khó huy động vốn đầu tư	TN1
	Khó xác định được xu hướng thị trường giai đoạn tiếp theo	TN2
	Các vấn đề thông tin ảnh hưởng nhiều đến tiềm năng giao dịch	TN3
Thay đổi quy trình giao dịch (biến độc lập)	Quy trình giao dịch khó khăn hơn do phải khai báo y tế	QTGD1
	Quy trình giao dịch chuyển sang làm online	QTGD2
	Quy trình giao dịch không đổi	QTGD3
Thay đổi lãi suất ngân hàng (biến độc lập)	Hạn mức vay vốn, tín dụng	LS1
	Mức lãi suất và phí lãi suất	LS2
	Thời gian trả nợ	LS3
Thay đổi tâm lý của NĐT (biến độc lập)	Tâm lý dám đông	TL1
	Tâm lý không di chuyển được đến địa điểm đầu tư gây phân vân cho NĐT	TL2
	Tâm lý lo sợ khi phải đối mặt với dịch Covid-19	TL3
Số lượng giao dịch (biến phụ thuộc)	Quyết định giao được quyết định bởi các nhân tố trên	SLGD1
	Khả năng thu hồi vốn, xoay vòng dòng tiền liên quan đến các nhân tố trên	SLGD2
	Khả năng giao dịch vào TT BĐS sau khi dịch được kiểm soát	SLGD3

## 2.3. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Nghiên cứu tiến hành thu thập số liệu bằng cách phỏng vấn những nhà đầu tư đã giao dịch BĐS thành công tại thành phố Huế. Đề tài đã tiến hành thu thập thông tin bằng cách thiết kế bảng hỏi từ các biến quan sát của các biến độc lập. Từ đó, nghiên cứu tiến hành xác định mẫu hỏi như sau:

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

- Theo Tabachnick và Fidell (1996), đối với phân tích hồi quy đa biến cỡ mẫu tối thiểu với 6 biến độc lập:  $n = 50 + 8*6 = 98$  (mẫu).

- Đối với phân tích nhân tố khám phá EFA: Dựa theo nghiên cứu của Hair, Anderson, Tatham và Black (1998) cho tham khảo về kích thước mẫu dự kiến. Theo đó kích thước mẫu tối thiểu là gấp 5 lần tổng số biến quan sát. Cụ thể là:  $n = 5*23 = 115$  (mẫu).

Để thỏa mãn cả hai điều kiện trên, nghiên cứu 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. Phương pháp kiểm tra độ tin cậy

Nghiên cứu sử dụng phép kiểm định Cronbach's Alpha để kiểm tra độ tin cậy của thang đo (Hệ số Cronbach's Alpha phải có giá trị từ 0,600 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 và J. (1978) nếu một biến đo lường có hệ số tương quan biến tổng Corrected Item – Total Correlation lớn hơn hoặc bằng 0,300 thì biến đó đạt yêu cầu và phân tích nhân tố 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 NGHIÊN CỨU

### 3.1. Các nhân tố ảnh hưởng do dịch Covid-19 đến số lượng giao dịch trong TT BĐS tại thành phố Huế

#### 3.1.1. Thông tin mẫu nghiên cứu

Đối với nghiên cứu này tác giả chọn đối tượng trực tiếp là người dân có giao dịch thành công như mua bán và cho thuê BĐS tại thành phố Huế. Nghiên cứu định lượng được thông qua bảng câu hỏi gồm 6 biến độc lập, 1 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 thu về 125 phiếu (tỉ lệ đạt 100%), tất cả đều hợp lệ. Vì vậy, kích thước mẫu cuối cùng là 125 phiếu.

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

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

(Nguồn: Kết quả xử lý số liệu)

Từ kết quả của bảng 5 cho thấy:

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 từ 30-40 tuổi (đây là độ tuổi có kinh tế vững chắc và mong muốn phát triển sự nghiệp và kinh tế nên thường sẽ 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.

#### 3.1.2. Kiểm định độ tin cậy thang đo

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

Các yếu tố do dịch Covid-19 gây ra	Covid làm thay đổi mức độ quan tâm của NĐT đến BĐS	Covid làm thay đổi mức giá của BĐS	Covid làm thay đổi tiềm năng của giao dịch	Covid làm thay đổi quy trình giao dịch	Covid làm thay đổi lãi suất ngân hàng	Covid làm thay đổi tâm lý của nhà đầu tư
------------------------------------	--	------------------------------------	--	--	---------------------------------------	--

Hệ số Cronbach's Alpha	0,818	0,844	0,740	0,765	0,739	0,778
------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Qua kết quả phân tích số liệu cho thấy, tất cả các nhân tố đều có hệ số Cronbach's Alpha > 0,600; điều này cho thấy thang đo lường đạt yêu cầu về độ tin cậy, hệ số này 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, được sử dụng trong phân tích tiếp theo.

### 3.1.3. Phân tích nhân tố khám phá EFA

#### a. Phân tích nhân tố khám phá EFA 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.

**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	0,760	$0,5 < KMO < 1$	Đạt yêu cầu
Sig. Kiểm định Bartlett's	0,000	$< 0,05$	Đạt yêu cầu
Giá trị Eigenvalues	1,238	$> 1$	Đạt yêu cầu
Phương sai trích (Cumulative %)	69,855%	$> 50%$	Đạt yêu cầu

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 > 0,5. Ta có thể kết luận rằng mô hình EFA là phù hợp.

#### b. Phân tích nhân tố EFA cho biến phụ thuộc

Biến phụ thuộc “Số lượng giao dịch” sau khi đã kiểm định độ tin cậy bằng phép kiểm định Cronbach's Alpha tiến hành phân tích nhân tố EFA như các biến độc lập.

**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	0,735	$0,5 < KMO < 1$	Đạt yêu cầu
Sig. Kiểm định Bartlett's	0,000	$< 0,05$	Đạt yêu cầu
Giá trị Eigenvalues	2,352	$> 1$	Đạt yêu cầu
Phương sai trích (Cumulative %)	78,385%	$> 50%$	Đạt yêu cầu

Trong bảng 8, so sánh với điều kiện phân tích nhân tố EFA cho thấy hệ số KMO = 0,735 > 0,5 đủ điều kiện ( $0,5 \leq KMO \leq 1$ ) điều này có nghĩa là phù hợp với dữ liệu thực tế.

Kiểm định Kiểm định Bartlett's có mức ý nghĩa thống kê Sig = 0,000 < 0,05 vậy các biến quan sát có tương quan tuyến tính với nhân tố đại diện. Giá trị Eigenvalues = 2,352 > 1, phương sai trích (Cumulative %) 78,385% > 50% đạt tiêu chuẩn của phương pháp phân tích nhân tố EFA.

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

Biến quan sát	Nhân tố
	1
SLGD3	0,895
SLGD2	0,886
SLGD1	0,875

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu

Như vậy qua kiểm định chất lượng thang đo bằng phép kiểm định Cronbach's Alpha và kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA với phương pháp trích yếu tố và phép xoay nhân tố Varimax cho biến phụ thuộc, mô hình nghiên cứu có 1 biến phụ thuộc và 3 biến quan sát ứng với 1 thang đo đại diện cho nhân tố chịu ảnh hưởng của Covid-19 tác động đến số lượng giao dịch trong TTBDĐT tại thành phố Huế. Việc phân tích nhân tố được tiến hành theo phương pháp trích yếu tố Principal Component Analyst với phép xoay 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 3 biến quan sát, với hệ số tải nhân tố của 3 biến rất cao đều trên 0,87.

### 3.1.4. Phân tích hồi quy

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

Sau khi tiến hành phân tích hồi quy, các thông số phân tích hồi quy như sau:

**Bảng 10.** Tóm tắt mô hình hồi quy

Mô hình	R	Hệ số xác định R <sup>2</sup>	R <sup>2</sup> hiệu chỉnh	Sai số chuẩn ước lượng	Hệ số Durbin-Watson
1	0,854	0,730	0,716	0,28673	2,003

*Nguồn: Kết quả xử lý số liệu*

Kết quả phân tích từ bảng 10 cho thấy, hệ số R<sup>2</sup> hiệu chỉnh là 0,716 có nghĩa là các biến độc lập giải thích được 73,0% sự biến thiên của biến phụ thuộc “Số lượng giao dịch” còn lại 28,4% 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. Tiến hành để kiểm tra xem mô hình hồi quy tuyến tính này có thể suy rộng và áp dụng được cho tổng thể hay không ta sẽ dùng kiểm định F trong bảng ANOVA. Giá trị của kiểm định F = 53,135, giá trị p (sig.) = 0,000 < 0,05, chứng tỏ R<sup>2</sup> 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 11.** Kết quả mô hình hồi quy về nhà đầu tư

Nhân tố	Hệ số chưa chuẩn hóa		Hệ số chuẩn hóa Beta	Thông kê T	Giá trị p (Sig.)	Thông kê cộng tuyến	
	B	Độ lệch chuẩn				Độ chấp nhận của biến	Hệ số phóng đại phương sai
Hằng số	0,013	0,223		0,057	0,955		
QT	0,193	0,039	0,268	4,952	0,000	0,784	1,276
GGD	0,220	0,037	0,329	5,939	0,000	0,746	1,340
QTGD	0,096	0,039	0,135	2,469	0,015	0,763	1,311
LS	0,189	0,036	0,280	5,321	0,000	0,825	1,212
TL	0,275	0,033	0,400	8,279	0,000	0,982	1,019
TN	0,058	0,035	0,093	1,643	0,103	0,708	1,412

*Nguồn: Kết quả xử lý số liệu*

Qua quá trình xử lý, có thể rút ra được mô hình hồi quy theo hệ số Beta chuẩn hóa:

$$SLGD = 0,400TL + 0,329GGD + 0,280LS + 0,268QT + 0,135QTGD + 0,093TN$$

Mô hình hồi quy cho thấy, các biến độc lập: TL, GGD, LS, QT, QTGD, TN có quan hệ cùng chiều với biến phụ thuộc SLGD. Kết quả nghiên cứu cho biết mức độ quan trọng của các nhân tố ảnh hưởng đến số lượng giao dịch trong TT BĐS tại thành phố Huế là khác nhau, điều này được thể hiện thông qua các hệ số Beta trong phương trình hồi quy. Trong đó, nhân tố yếu tố tâm lý (0,400) và nhân tố giá giao dịch đều có ảnh hưởng lớn nhất. Các nhân tố tiếp theo lần lượt là lãi suất ngân hàng (0,280), sự quan tâm của NĐT (0,268), Quá trình giao dịch (0,135) và tiềm năng giao dịch (0,093). 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 số lượng giao dịch trong TT BĐS tại thành phố Huế

**Bảng 12.** Kết quả đánh giá mức độ ảnh hưởng của các nhân tố do dịch Covid-19 gây ra đến số lượng giao dịch trong TT BĐS tại thành phố Huế

STT	Nhân tố	Điểm trung bình	Ý nghĩa
1	SLGD	3,89	Ảnh hưởng nhiều
2	QT	3,82	Ảnh hưởng nhiều
3	GGD	3,76	Ảnh hưởng nhiều
4	QTGD	3,83	Ảnh hưởng nhiều
5	LS	3,66	Ảnh hưởng nhiều
6	TL	3,89	Ảnh hưởng nhiều
7	TN	3,78	Ảnh hưởng nhiều

*Nguồn: Kết quả xử lý số liệu*

Từ số liệu bảng 12 cho thấy, điểm đánh giá trung bình của các nhân tố là tương đối cao đều nằm trong khoảng 3,66 đến 3,89. So sánh với thang đo Likert thì điểm trung bình đều nằm ở mức ảnh hưởng nhiều ( $3,41 \leq m \leq 4,2$ ). 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.

## 4. KẾT LUẬN

Các nhân tố do Covid-19 gây ra đã ảnh hưởng ít nhiều đến số lượng giao dịch trong TTBĐS. Nghiên cứu đã xác định được 6 nhân tố do Covid-19 gây ra tác động đến số lượng giao dịch trong TTBĐS với mức độ tác động của 6 nhân tố đến nhà đầu tư lần lượt là: nhân tố yếu tố tâm lý (0,400), nhân tố giá giao dịch (0,329), lãi suất ngân hàng (0,280), sự quan tâm của NĐT (0,268), quá trình giao dịch (0,135) và tiềm năng giao dịch (0,093). Sự tác động của các nhân tố trên đến số lượng giao dịch trong TTBĐS tuân theo mô hình hồi quy chuẩn hóa sau:  $SLGD = 0,400TL + 0,329GGD + 0,280LS + 0,268QT + 0,135QTGD + 0,093TN$ . Ngoài ra, mức độ ảnh hưởng của các nhân tố do dịch Covid-19 gây ra đều ảnh hưởng đến nhà đầu tư hoạt động trong TTBĐS tại thành phố Huế với mức điểm trung bình từ 3,66 đến 3,89. Đây là một nghiên cứu mới được làm trong giai đoạn dịch Covid-19 lây lan rộng trên thành phố Huế nói riêng và toàn đất nước nói chung. Vì vậy, nhóm nghiên cứu 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. Viện hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam, “Diễn đàn Tác động kinh tế - xã hội của đại dịch Covid-19 tại Việt Nam,” 2020. [Trực tuyến]. Địa chỉ: <https://www.vass.gov.vn/hoi-nghi-hoi-thao/Tac-dong-kinh-te-1227> [Truy cập 14/12/2020].
  2. Ủy ban thường vụ Quốc Hội (2021), *Nghị quyết số 1264/NQ-UBTVQH14 về việc điều chỉnh địa giới các đơn vị hành chính cấp huyện và sắp xếp, thành lập các phường thuộc thành phố Huế do Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành ngày 27 tháng 4 năm 2021*, Hà Nội
  3. Thủ tướng Chính phủ, “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, 2020.
  4. Thủ tướng Chính phủ, “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, 2020.
  5. Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc, “*Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*”. Hà Nội: NXB Thống kê, 2008.
- Tiếng Anh:**
6. Likert, R, “*A technique for the measurement of attitudes*”. New York: Science Pres, 1932.
  7. Nunnally, J, “*Psychometric Theory*”. New York: McGraw-Hill, 1978

## DETERMINATION OF SOME FACTORS CAUSED BY COVID-19 EFFECTS ON NUMBER OF TRANSACTIONS IN THE REAL ESTATE MARKET OF HUE CITY

### Abstract:

This study focuses on establishing a model to assess the impact of factors caused by Covid-19 on number of transactions in Hue city. The study uses the Likert scale with five levels and regression method to analyze the statistics obtained from interviewing 125 real estate investors in Hue city. The factors caused by the Covid-19 epidemic affecting the activities of investors in the market were determined from the results of consultation with 10 experts in the real estate field. The results show that the model is built with 6 factors affecting investors by Covid-19, including: Interest level of investors; Transaction price level; Potential of the transaction; Transaction method; Interest rates on bank loans and changes in investor sentiment. Inside, factor the factor The change in investor sentiment is the biggest influence. The factors caused by the Covid-19 epidemic all affected investors with an average score of 3.66 to 3.89.

**Key words:** Number of transactions, Covid-19, real estate.