

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC HOA SEN**

DƯƠNG THỊ BẢO NGỌC

**CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN
Ý ĐỊNH MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ
THUỘC DỰ ÁN XANH
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ

Chuyên ngành: Quản trị Kinh doanh

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN: TS. TRẦN VĂN ĐẠT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, [2020]**

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1: GIỚI THIỆU	12
1.1 LÝ DO CHỌN ĐỀ TÀI:	12
1.2 MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU:.....	14
1.3 CÂU HỎI NGHIÊN CỨU:.....	14
1.4 ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU:	15
1.4.1 Đối tượng nghiên cứu:	15
1.4.2 Đối tượng khảo sát:	15
1.4.3 Phạm vi nghiên cứu: Thành phố Hồ Chí Minh.....	15
1.5 Ý NGHĨA NGHIÊN CỨU:.....	15
CHƯƠNG 2. CƠ SỞ LÝ LUẬN.....	17
2.1 CÁC KHÁI NIỆM NGHIÊN CỨU CÓ LIÊN QUAN:	17
2.1.1 Khái niệm liên quan:.....	17
2.1.2 Khái niệm công trình xanh và các chứng nhận công trình xanh:	18
2.1.3 Khái niệm liên quan đến người tiêu dùng.....	23
2.2 CƠ SỞ LÝ THUYẾT.....	27
2.2.1 Mô hình The Engel, Blackwell và Miniard (gọi tắt là EBM):.....	27
2.2.2 Thuyết hành vi có hoạch định (Theory of planned behavior – TPB).....	29
2.2.3 Thuyết hộp đen ý thức (Black box)	31
2.3 CÁC NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN:.....	33
2.3.1 Tác giả (Nguyễn Thị Lan Anh, 2015)	33
2.3.2 Tác giả (Nguyễn Thành Nam, 2017).....	35
2.3.3 Tác giả (Chu Văn Giáp, 2018).....	36

2.3.4	Tác giả (Nguyễn Thị Kim Yến, 2015)	38
2.3.6	Tác giả (Dr. Tan, Teck Hong, 2011):	41
2.3.7	Tác giả Polek Sangkakoon (2010)	42
2.3.8	Tác giả Pukkapop Kongkajaroen (2014)	44
2.4	CÁC HẠN CHẾ VỀ MẶT LÝ LUẬN HIỆN TẠI	47
2.5	MÔ HÌNH NGHIÊN CỨU:	47
2.5.1	Mô hình nghiên cứu đề xuất	47
2.5.2	Giả thuyết nghiên cứu: các nhân tố ảnh hưởng đến ý định mua căn hộ	50
CHƯƠNG 3: PHƯƠNG PHÁP LUẬN NGHIÊN CỨU		55
3.1	QUI TRÌNH NGHIÊN CỨU	55
	55
3.2	PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	56
3.2.1	Nghiên cứu định tính sơ bộ	56
3.2.2	Nghiên cứu chính thức: nghiên cứu định lượng	56
3.2.3	Xây dựng thang đo	57
3.2.4	Lấy mẫu và thu thập dữ liệu	59
3.2.5	Bảng câu hỏi nghiên cứu chính thức	61
3.2.6	Phân tích dữ liệu	61
3.3	KẾT LUẬN CHƯƠNG 3	63
CHƯƠNG 4: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU		64
4.1	THỐNG KÊ MẪU NGHIÊN CỨU	64
4.1.1	Kết quả thu thập dữ liệu	64
4.1.2	Mô tả mẫu nghiên cứu	64

4.2	KIỂM ĐỊNH THANG ĐO	67
4.2.1	Nhân tố Sự quan tâm đến vấn đề môi trường (SQT).....	67
4.2.2	Nhân tố Nhận thức các vấn đề môi trường (NT).....	68
4.2.3	Nhân tố Nhận biết sản phẩm Xanh (NB)	69
4.2.4	Nhân tố Chuẩn chủ quan (CCQ)	70
4.2.5	Nhân tố Cảm nhận tính hiệu quả (CN)	71
4.2.6	Nhân tố Tính trải nghiệm (TN).....	73
4.2.7	Nhân tố Ý định mua căn hộ Xanh (YD).....	73
4.3	PHÂN TÍCH NHÂN TỐ KHÁM PHÁ (EFA)	76
4.3.1	Phân tích nhân tố khám phá EFA cho biến độc lập ảnh hưởng đến ý định mua chung cư.	76
4.3.2	Phân tích EFA cho biến phụ thuộc YD	80
4.3.3	Hiệu chỉnh mô hình nghiên cứu:.....	82
4.4	PHÂN TÍCH HỒI QUY	82
4.4.1	Xây dựng phương trình hồi quy	82
4.4.2	Phân tích tương quan (Pearson):.....	82
4.4.3	Đánh giá mức độ phù hợp của mô hình	84
4.4.4	Kiểm định các vi phạm giả thiết hồi quy	88
4.4.5	Kiểm định các giả thuyết của mô hình nghiên cứu	91
4.4.6	Phân tích sự khác biệt về ý định mua chung cư giữa các nhóm nhân khẩu học khác nhau.....	93
4.5	THẢO LUẬN KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	98
4.5.1	Thống kê mô tả các khái niệm nghiên cứu từ mô hình.....	98

4.5.2	Thảo luận kết quả nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến ý định mua chung cư thuộc dự án Xanh.	103
	CHƯƠNG 5: KẾT LUẬN VÀ HÀM Ý QUẢN TRỊ	107
5.1	KẾT LUẬN:	107
5.2	HÀM Ý CHO NHÀ QUẢN TRỊ:	109
5.2.1	Nhân tố “Cảm nhận tính hiệu quả”:	109
5.2.2	Nhân tố “Tính trải nghiệm”	111
5.2.3	Nhân tố “Quan tâm đến vấn đề môi trường” và “Nhận thức các vấn đề môi trường”	112
5.2.4	Nhân tố “Chuẩn chủ quan”	114
5.3	HẠN CHẾ VÀ HƯỚNG NGHIÊN CỨU TIẾP THEO:	115
5.3.1	Hạn chế:	115
5.3.2	Các nghiên cứu tiếp theo	115
	TÀI LIỆU THAM KHẢO	cxvii
	PHỤ LỤC 1	cxx
	PHỤ LỤC 2	cxxvi
	PHỤ LỤC 3	cxxviii
	PHỤ LỤC 4	cxxx
	PHỤ LỤC 5	cxxxii
	PHỤ LỤC 6	cxxxvii
	PHỤ LỤC 7	cxlii