

BỘ TÀI CHÍNH
TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÀI CHÍNH - MARKETING



Phan Thị Sao Vi

CƠ CHẾ HÌNH THÀNH HÀNH VI MUA NHÀ XANH TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, VAI TRÒ TRUNG GIAN CỦA THÁI ĐỘ VÀ VAI TRÒ ĐIỀU TIẾT CỦA BIẾN NHẠY CẢM VỚI GIÁ

Ngành: Quản trị kinh doanh

Mã số: 9340101

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

Thành phố Hồ Chí Minh - Năm 2026

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Tài chính - Marketing

Người hướng dẫn khoa học 1: PGS. TS. Nguyễn Minh Ngọc
Người hướng dẫn khoa học 2: TS. Bảo Trung

Phản biện độc lập 1:

.....

Phản biện độc lập 2:

Phản biện 1:

.....

Phản biện 2:

.....

Phản biện 3:

.....

Luận án được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận án cấp trường họp tại

.....

Vào hồi giờ, ngày tháng năm 2026.

Có thể tìm hiểu luận án tại thư viện.....

.....

Có thể tìm hiểu luận án tại thư viện:

- Thư viện:.....

- Thư viện:.....

Tiêu đề

Cơ chế hình thành hành vi mua nhà xanh tại thành phố Hồ Chí Minh, vai trò trung gian của thái độ và vai trò điều tiết của nhạy cảm với giá

Tóm tắt luận án

Trong bối cảnh phát triển đô thị bền vững và sự gia tăng nhanh của công trình xanh tại Việt Nam, việc hiểu rõ cơ chế hình thành hành vi mua nhà xanh có ý nghĩa đối với cả lý luận hành vi người tiêu dùng và thực tiễn phát triển thị trường bất động sản xanh. Tổng quan nghiên cứu cho thấy ba nhóm khoảng trống có liên hệ với nhau. Về lý thuyết, Lý thuyết Hành vi có kế hoạch (TPB) giải thích tốt các tiền đề gần của ý định nhưng chưa làm rõ đầy đủ tầng hình thành thái độ và các điều kiện có thể làm thay đổi mức độ chuyển hóa thái độ thành ý định. Về thực chứng, nhiều nghiên cứu vẫn dừng ở ý định mua; bằng chứng về hành vi mua đã xảy ra, vai trò trung gian của thái độ, các chuỗi tác động gián tiếp nối tiếp và vai trò điều tiết của nhạy cảm với giá còn hạn chế. Về bối cảnh, các nghiên cứu đồng thời kiểm định các cơ chế này trên nhóm cá nhân đã mua hoặc đã ký hợp đồng mua nhà xanh tại Việt Nam, đặc biệt tại Thành phố Hồ Chí Minh, còn tương đối ít.

Trên cơ sở đó, luận án xây dựng và kiểm định mô hình vận dụng logic quan hệ của TPB kết hợp với logic thứ bậc của Lý thuyết Giá trị - Thái độ - Hành vi (VAB). Quan tâm môi trường và bản sắc môi trường của cá nhân được xem như các tiền tố tâm lý có tính khái quát liên hệ với thái độ và ý định; thái độ, chuẩn mực chủ quan và nhận thức kiểm soát hành vi được xem xét trong mối quan hệ với ý định; ý định được xem là tiền tố gần của hành vi mua. Luận án đồng thời kiểm định vai trò trung gian của thái độ, các tác động gián tiếp nối tiếp qua thái độ và ý định, cùng vai trò điều tiết của nhạy cảm với giá đối với mối quan hệ giữa thái độ và ý định. Nhạy cảm với giá được hiểu theo nghĩa price consciousness - khuynh hướng chú trọng, tìm kiếm và so sánh để đạt mức giá thấp - và được phân biệt với khả năng chi trả, mức sẵn lòng trả thêm hay giá trị cảm nhận.

Nghiên cứu sử dụng định lượng làm phương pháp chủ đạo, với giai đoạn định tính hỗ trợ để rà soát mô hình và hiệu chỉnh công cụ đo lường. Phỏng vấn bán cấu trúc được thực hiện với 15 chuyên gia, sau đó là thảo luận nhóm mục tiêu với 5 nhóm người đã mua hoặc đã ký hợp đồng mua nhà xanh. Nghiên cứu định lượng sơ bộ sử dụng 179 quan sát hợp lệ; quy mô này là kết quả sau sàng lọc và cao hơn mức tối thiểu 175 quan sát theo tỷ lệ 5:1 đối với 35 biến quan sát. Kết quả Cronbach's Alpha và EFA loại một chỉ báo PC5, còn 34 chỉ báo. Khảo sát chính thức phát 442 bảng hỏi, thu 418 phản hồi và sau sàng lọc còn 400 quan sát hợp lệ; quy mô này cao hơn mức tối thiểu 340 quan sát theo tỷ lệ 10 quan sát cho một biến đo lường. Người trả lời từ đủ 25 tuổi, có thu nhập hộ gia đình từ 20 triệu đồng/tháng, đã mua hoặc đã ký hợp đồng mua căn hộ xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh và trực tiếp hoặc đồng quyết định giao dịch. Dữ liệu được phân tích bằng PLS-SEM trên SmartPLS 4 theo định hướng giải thích - dự báo, bao gồm đánh giá mô hình đo lường, mô hình cấu trúc, R^2 , f^2 , PLSpredict, các tác động trực tiếp, gián tiếp, trung gian nối tiếp, điều tiết, MICOM và permutation MGA theo giới tính.

Kết quả cho thấy quan tâm môi trường và bản sắc môi trường của cá nhân có mối quan hệ cùng chiều với thái độ và ý định mua nhà xanh; thái độ, chuẩn mực chủ quan và nhận thức kiểm soát hành vi cũng có mối quan hệ cùng chiều với ý định. Ý định có mối quan hệ cùng chiều mạnh với hành vi mua ($\beta = 0,576$; $f^2 = 0,496$). Mô hình giải thích 36,7% sự biến thiên của thái độ, 70,5% của ý định và 33,1% của hành vi. Hai chuỗi $EC \rightarrow AT \rightarrow GPI \rightarrow GPB$ ($\beta = 0,065$) và $ESI \rightarrow AT \rightarrow GPI \rightarrow GPB$ ($\beta = 0,050$) có ý nghĩa thống kê, qua đó làm rõ cơ chế chuyển hóa từ định hướng môi trường đến hành vi. Nhạy cảm với

giá không có mối quan hệ trực tiếp có ý nghĩa thống kê với ý định và gần như không có quy mô ảnh hưởng riêng ($F^2 = 0,001$), nhưng tương tác $PC \times AT$ có chiều âm ($\beta = -0,259$; $F^2 = 0,219$), cho thấy mức độ chú trọng đến giá càng cao thì mối quan hệ cùng chiều giữa thái độ và ý định càng suy yếu. PLSpredict cho thấy mô hình có giá trị dự báo ngoài mẫu đối với thái độ, ý định và hành vi; phân tích đa nhóm sau khi thiết lập bất biến đo lường toàn phần chưa ghi nhận sự khác biệt có ý nghĩa thống kê giữa nam và nữ.

Về lý thuyết, nghiên cứu không đề xuất một lý thuyết mới mà mở rộng phạm vi vận dụng của mô hình tích hợp TPB-VAB sang quyết định mua nhà xanh có giá trị tài chính lớn, thời gian cân nhắc dài và chịu nhiều ràng buộc nguồn lực. Nghiên cứu làm rõ tầng tiền đề môi trường của thái độ, mở rộng phạm vi giải thích từ ý định sang hành vi mua đã xảy ra và xác định nhạy cảm với giá như một điều kiện biên của quá trình chuyển hóa thái độ thành ý định. Về phương pháp, giá trị của nghiên cứu nằm ở việc lựa chọn nhóm người đã giao dịch, tổ chức đo lường ý định theo hướng hồi tưởng về thời điểm trước giao dịch và hành vi theo tự báo cáo về giao dịch đã xảy ra, kết hợp quy trình hiệu chỉnh thang đo và đánh giá mô hình theo hướng đo lường - giải thích - dự báo - so sánh nhóm. Về thực tiễn, kết quả cung cấp căn cứ cho doanh nghiệp, tổ chức tín dụng, cơ quan quản lý, đơn vị chứng nhận và người mua trong việc minh bạch thông tin, chứng nhận, giá và chi phí sở hữu; nâng cao khả năng kiểm soát quyết định; phát huy ảnh hưởng xã hội; đồng thời hỗ trợ quá trình chuyển hóa ý định thành hành vi mua.

Từ khóa: nhà xanh; ý định mua nhà xanh; hành vi mua nhà xanh; TPB; VAB; nhạy cảm với giá.

1. GIỚI THIỆU CHUNG VỀ LUẬN ÁN

1.1. Lý do lựa chọn đề tài

Lĩnh vực tòa nhà và xây dựng có vai trò lớn đối với phát triển kinh tế - xã hội nhưng đồng thời tiêu thụ nhiều năng lượng, tài nguyên và tạo ra lượng phát thải đáng kể. Theo GlobalABC và UNEP (2024), lĩnh vực này chiếm khoảng 32% nhu cầu năng lượng toàn cầu và 34% lượng phát thải CO₂ liên quan đến năng lượng và các quá trình công nghiệp. Vì vậy, xanh hóa hoạt động xây dựng và vận hành công trình là một nội dung quan trọng của quá trình chuyển đổi theo hướng phát triển bền vững.

Trong bối cảnh đó, công trình xanh và nhà xanh được xem là giải pháp góp phần sử dụng hiệu quả năng lượng, nước và vật liệu, giảm tác động tiêu cực đến môi trường và nâng cao chất lượng sống. Nhà xanh không đồng nhất với nhà có nhiều cây xanh mà gắn với các tiêu chí kỹ thuật, vận hành và chứng nhận có thể kiểm chứng. Các hệ thống như EDGE, LEED và LOTUS tạo cơ sở đánh giá các đặc tính xanh, đồng thời hỗ trợ giảm bất cân xứng thông tin giữa chủ đầu tư và người mua.

Thị trường công trình xanh tại Việt Nam phát triển nhanh trong những năm gần đây. Sự gia tăng nguồn cung tạo điều kiện mở rộng nghiên cứu từ câu hỏi “người tiêu dùng có ý định mua hay không” sang câu hỏi “ý định được hình thành và chuyển hóa thành hành vi mua như thế nào”. Đây là vấn đề đặc biệt quan trọng đối với nhà ở vì quyết định mua có giá trị lớn, thời gian cam kết dài, khó đảo ngược và chịu ảnh hưởng đồng thời của nguồn lực tài chính, tín dụng, pháp lý, nguồn cung, giá bán và mức độ minh bạch thông tin.

Thành phố Hồ Chí Minh được lựa chọn vì có quy mô thị trường bất động sản lớn, mức độ tập trung công trình xanh đáng kể và tạo điều kiện tiếp cận nhóm người đã trực tiếp trải nghiệm quá trình lựa chọn và giao dịch nhà xanh. Tuy nhiên, việc lựa chọn địa bàn này không hàm ý kết quả tự động đại diện cho toàn bộ thị trường Việt Nam; kết quả trước hết được diễn giải trong phạm vi bối cảnh nghiên cứu và cần được kiểm định thêm tại các thị trường tương đồng.

Từ góc độ học thuật, tổng quan cho thấy ba nhóm khoảng trống. Thứ nhất, khoảng trống lý thuyết liên quan đến tầng tiền đề của thái độ và điều kiện biên của mối quan hệ thái độ - ý định. TPB xác lập thái

độ, chuẩn mực chủ quan và nhận thức kiểm soát hành vi là các tiền đề trực tiếp của ý định, nhưng không quy định cụ thể quan tâm môi trường và bản sắc môi trường của cá nhân như các tiền tố riêng biệt của thái độ. Logic VAB giúp bổ sung tầng giải thích này. Đồng thời, đối với một quyết định có chi phí lớn, mức độ chú trọng đến giá có thể làm thay đổi khả năng chuyển hóa thái độ thuận lợi thành ý định.

Thứ hai, khoảng trống thực chứng thể hiện ở việc phần lớn nghiên cứu về nhà xanh vẫn thiên về ý định, trong khi hành vi mua đã xảy ra ít được kiểm định. Bằng chứng về vai trò trung gian của thái độ, các chuỗi tác động gián tiếp nối tiếp từ định hướng môi trường đến hành vi và vai trò điều tiết của nhạy cảm với giá cũng chưa nhất quán. Thứ ba, khoảng trống bối cảnh nằm ở việc các cơ chế trên còn ít được kiểm định đồng thời trên nhóm cá nhân đã mua hoặc đã ký hợp đồng mua nhà xanh tại Việt Nam. Ba nhóm khoảng trống này tạo cơ sở trực tiếp cho mục tiêu, câu hỏi và mô hình nghiên cứu.

1.2. Mục tiêu nghiên cứu và câu hỏi nghiên cứu

1.2.1. Mục tiêu nghiên cứu

Mục tiêu tổng quát của luận án là xây dựng và kiểm định mô hình vận dụng logic quan hệ của TPB kết hợp với logic thứ bậc của VAB nhằm làm rõ cơ chế hình thành ý định và hành vi mua nhà xanh đối với nhóm cá nhân đã mua hoặc đã ký hợp đồng mua nhà xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh; đồng thời xem xét vai trò trung gian của thái độ, các quan hệ gián tiếp nối tiếp qua thái độ và ý định, và vai trò điều tiết của nhạy cảm với giá trong mối quan hệ giữa thái độ và ý định mua.

1. Đánh giá chiều hướng và mức độ mối quan hệ của thái độ, chuẩn mực chủ quan và nhận thức kiểm soát hành vi với ý định mua nhà xanh.
2. Đánh giá mối quan hệ của quan tâm môi trường và bản sắc môi trường của cá nhân với thái độ và ý định mua nhà xanh; đồng thời kiểm định vai trò trung gian của thái độ và các tác động gián tiếp nối tiếp đến hành vi.
3. Kiểm định vai trò điều tiết của nhạy cảm với giá đối với mối quan hệ giữa thái độ và ý định mua nhà xanh.
4. Đánh giá mối quan hệ giữa ý định và hành vi mua nhà xanh; xem xét khả năng giải thích, dự báo và sự khác biệt giữa các nhóm giới tính, từ đó đề xuất hàm ý quản trị và hướng nghiên cứu tiếp theo.

1.2.2. Câu hỏi nghiên cứu

- (1) Thái độ, chuẩn mực chủ quan và nhận thức kiểm soát hành vi có mối quan hệ như thế nào với ý định mua nhà xanh?
- (2) Quan tâm môi trường và bản sắc môi trường của cá nhân có mối quan hệ như thế nào với thái độ và ý định; thái độ có đóng vai trò trung gian trong các mối quan hệ này hay không?
- (3) Nhạy cảm với giá có làm thay đổi mức độ mối quan hệ giữa thái độ và ý định mua nhà xanh hay không?
- (4) Ý định có mối quan hệ như thế nào với hành vi mua nhà xanh; mô hình có khả năng giải thích, dự báo và ổn định giữa nam và nữ ở mức nào?

1.3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu là các mối quan hệ trong cơ chế hình thành ý định và hành vi mua nhà xanh, gồm quan tâm môi trường (EC), bản sắc môi trường của cá nhân (ESI), thái độ (AT), chuẩn mực chủ quan (SN), nhận thức kiểm soát hành vi (PBC), nhạy cảm với giá (PC), ý định mua nhà xanh (GPI) và hành vi mua nhà xanh (GPB).

Đối tượng khảo sát chính thức là cá nhân từ đủ 25 tuổi, có thu nhập hộ gia đình từ 20 triệu đồng/tháng trở lên, đã mua hoặc đã ký hợp đồng mua căn hộ tại Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án đạt chứng nhận LEED, LOTUS, EDGE, chứng nhận tương đương hoặc được công bố chính thức đáp ứng các tiêu chí nhà xanh; người trả lời phải trực tiếp quyết định hoặc cùng người khác quyết định trong quá trình lựa chọn và mua. Các điều kiện được kiểm tra bằng câu hỏi sàng lọc ở đầu bảng hỏi.

Phạm vi không gian là Thành phố Hồ Chí Minh. Nghiên cứu sử dụng dữ liệu cắt ngang và tự báo cáo; ý định được đo theo hướng hồi tưởng về thời điểm trước khi ký hợp đồng, còn hành vi phản ánh giao dịch đã xảy ra. Vì vậy, kết quả được diễn giải là các mối quan hệ thống kê phù hợp với mô hình lý thuyết, không được xem là bằng chứng khẳng định quan hệ nhân quả tuyệt đối.

1.4. Phương pháp nghiên cứu

Nghiên cứu định lượng là phương pháp chủ đạo. Giai đoạn định tính chỉ đóng vai trò hỗ trợ để rà soát nội hàm khái niệm, mô hình, giả thuyết và cách diễn đạt thang đo, không nhằm kiểm định giả thuyết. Phòng vấn bán cấu trúc được thực hiện với 15 chuyên gia, gồm chuyên gia thực tiễn và nhà nghiên cứu; tiếp đó, 5 nhóm thảo luận mục tiêu với mỗi nhóm 6 người đã mua hoặc đã ký hợp đồng mua nhà xanh được tổ chức để đánh giá mức độ dễ hiểu và phù hợp của bảng hỏi.

Nghiên cứu định lượng sơ bộ được lập kế hoạch với cỡ mẫu tối thiểu 175 quan sát theo tỷ lệ 5:1 đối với 35 biến quan sát. Thực tế phát 208 phiếu, thu 185 phiếu và sau sàng lọc còn 179 phiếu hợp lệ. Vì vậy, $N = 179$ là quy mô mẫu thực tế sau sàng lọc, không phải con số lựa chọn tùy ý. Kết quả Cronbach's Alpha và EFA cho thấy PC5 có hệ số tương quan biến - tổng âm sau khi đã mã hóa đảo chiều nên bị loại; 34 biến quan sát còn lại được giữ cho nghiên cứu chính thức.

Cỡ mẫu chính thức được xác định trên cơ sở 34 biến quan sát, với tỷ lệ 10 quan sát cho một biến đo lường, tương ứng mức tối thiểu 340 quan sát. Nghiên cứu phát 442 bảng hỏi, thu 418 phản hồi, loại 18 phản hồi không đạt yêu cầu và sử dụng 400 quan sát hợp lệ. Các biến ESI3, ESI4, PC1, PC3 và PC4 có nội dung nghịch chiều được mã hóa đảo trước khi phân tích để bảo đảm điểm số cao cùng phản ánh mức độ cao của khái niệm.

PLS-SEM được lựa chọn không phải vì cỡ mẫu nhỏ. Với 400 quan sát, lý do chính nằm ở mục tiêu giải thích - dự báo của nghiên cứu: đánh giá R^2 của các biến nội sinh, quy mô ảnh hưởng f^2 , khả năng dự báo ngoài mẫu bằng PLSpredict và đồng thời kiểm định các quan hệ trực tiếp, gián tiếp, trung gian nối tiếp và điều tiết. CB-SEM thường phù hợp hơn khi mục tiêu trọng tâm là kiểm định xác nhận mô hình lý thuyết đã thiết lập dựa trên cấu trúc hiệp phương sai; còn PLS-SEM phù hợp với định hướng nhấn mạnh phương sai giải thích và dự báo của luận án.

1.5. Những đóng góp của luận án

1.5.1. Đóng góp về lý thuyết

Đóng góp lý thuyết không nằm ở việc đề xuất một lý thuyết mới mà ở việc vận dụng và mở rộng logic giải thích của TPB và VAB đối với quyết định mua nhà xanh - một quyết định có giá trị tài chính lớn, thời gian cân nhắc dài và chịu nhiều ràng buộc nguồn lực. Việc tích hợp hai logic cho phép nổi bật định hướng môi trường với tầng hình thành thái độ, ý định và hành vi.

Luận án làm rõ rằng quan tâm môi trường và bản sắc môi trường của cá nhân có thể vừa liên hệ với thái độ vừa duy trì mối quan hệ trực tiếp với ý định; qua đó mở rộng phạm vi giải thích về phía các tiền tố của thái độ mà không đồng nhất hai cấu trúc này với các “giá trị” theo nghĩa nguyên gốc của VAB. Mô hình cũng mở rộng từ ý định sang hành vi mua đã xảy ra và kiểm định hai chuỗi $EC/ESI \rightarrow AT \rightarrow GPI \rightarrow GPB$.

Một đóng góp quan trọng khác là xác định nhạy cảm với giá như điều kiện biên của mối quan hệ thái độ - ý định. Nhạy cảm với giá không hoạt động như một tiền tố độc lập có ảnh hưởng đáng kể đến ý định, mà chủ yếu làm thay đổi độ mạnh của mối quan hệ giữa thái độ và ý định. Kết quả này giúp giải thích vì sao đánh giá thuận lợi đối với nhà xanh chưa chắc chuyển thành ý định mạnh trong một quyết định có chi phí đầu tư cao.

1.5.2. Giá trị phương pháp nghiên cứu

Giá trị phương pháp trước hết nằm ở việc lựa chọn nhóm người đã mua hoặc đã ký hợp đồng mua nhà xanh thay vì chỉ khảo sát người có ý định. Trong cùng nhóm đối tượng, ý định được đo theo hướng hỏi ngược về thời điểm ngay trước giao dịch, còn hành vi phản ánh các lựa chọn và hành động đã xảy ra theo tự báo cáo. Cách tổ chức này duy trì sự phân biệt về mặt thời điểm giữa ý định và hành vi trong một thiết kế cắt ngang.

Các thang đo kế thừa được hiệu chỉnh qua phỏng vấn chuyên gia, thảo luận nhóm và định lượng sơ bộ trước khi kiểm định chính thức. Quy trình PLS-SEM được triển khai từ đánh giá mô hình đo lường, mô hình cấu trúc, khả năng giải thích, quy mô ảnh hưởng, dự báo ngoài mẫu đến bất biến đo lường và phân tích đa nhóm, tạo một chuỗi phân tích tương đối toàn diện.

1.5.3. Đóng góp về thực tiễn

Kết quả cung cấp cơ sở tham khảo cho doanh nghiệp phát triển và phân phối bất động sản, tổ chức tín dụng, cơ quan quản lý, đơn vị chứng nhận và người mua. Đối với doanh nghiệp, cần chuyển thông điệp “xanh” khái quát thành bằng chứng cụ thể, có thể kiểm chứng về hiệu quả năng lượng, nước, chất lượng môi trường sống, chi phí vận hành, pháp lý và chứng nhận; đồng thời hỗ trợ người đã có ý định hoàn thiện giao dịch.

Vai trò điều tiết của nhạy cảm với giá cho thấy hàm ý về giá không nên được hiểu đơn giản là giảm giá để trực tiếp làm tăng ý định. Trọng tâm cần đặt vào minh bạch giá bán, tổng chi phí sở hữu và lợi ích dài hạn nhằm hạn chế việc quá chú trọng đến mức giá thấp làm suy yếu quá trình chuyển hóa thái độ thuận lợi thành ý định.

Đối với người mua, kết quả nhấn mạnh việc đánh giá đồng thời giá ban đầu, tổng chi phí sở hữu, lợi ích dài hạn, khả năng tài chính, pháp lý, chứng nhận và độ tin cậy của thông tin về đặc tính xanh. Đối với cơ quan quản lý và đơn vị chứng nhận, cần tăng tính minh bạch, khả năng kiểm chứng và cách diễn giải dễ hiểu của các tiêu chí chứng nhận.

1.6. Cấu trúc của luận án

Luận án gồm 5 chương:

- Chương 1: Tổng quan nghiên cứu;
- Chương 2: Cơ sở lý thuyết và mô hình nghiên cứu;
- Chương 3: Thiết kế nghiên cứu;
- Chương 4: Kết quả nghiên cứu;
- Chương 5: Kết luận và hàm ý quản trị.

2. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ TỔNG QUAN NGHIÊN CỨU VỀ CƠ CHẾ HÌNH THÀNH HÀNH VI MUA NHÀ XANH

2.1. Các khái niệm nghiên cứu

Nhà xanh là nhà ở được thiết kế, xây dựng và vận hành theo hướng sử dụng hiệu quả năng lượng, nước, vật liệu và các nguồn tài nguyên; giảm tác động tiêu cực đến môi trường; đồng thời nâng cao sức

khỏe, tiện nghi và chất lượng sống của cư dân. Khái niệm này cần gắn với các tiêu chí kỹ thuật, vận hành hoặc chứng nhận có thể kiểm chứng, không đồng nhất với cách hiểu giản đơn là nhà có nhiều cây xanh.

Hành vi mua nhà xanh phản ánh các lựa chọn và giao dịch đã diễn ra, như đã mua hoặc đã ký hợp đồng mua căn hộ đáp ứng tiêu chí nhà xanh. Ý định mua nhà xanh phản ánh mức độ dự định, sẵn sàng và kế hoạch lựa chọn sản phẩm nhà ở xanh trong thời điểm trước giao dịch. Việc đo cả ý định và hành vi cho phép mở rộng phân tích vượt ra ngoài ý định và xem xét quá trình chuyển hóa thành hành động.

Thái độ là sự đánh giá thuận lợi hoặc không thuận lợi đối với việc mua nhà xanh. Chuẩn mực chủ quan phản ánh áp lực hoặc sự ủng hộ cảm nhận từ gia đình, người thân và nhóm tham khảo. Nhận thức kiểm soát hành vi phản ánh mức độ cá nhân cảm thấy quyết định mua là khả thi và nằm trong khả năng kiểm soát. Quan tâm môi trường thể hiện mức độ cá nhân chú ý và lo ngại đến vấn đề môi trường; bản sắc môi trường của cá nhân phản ánh mức độ cá nhân xem định hướng sống thân thiện với môi trường là một phần của cách nhận diện bản thân.

Nhạy cảm với giá được tiếp cận theo khái niệm price consciousness, phản ánh khuynh hướng ưu tiên mức giá thấp, tìm kiếm và so sánh giá nhằm tiết kiệm chi phí. Khái niệm này không đồng nhất với khả năng chi trả, tổng nguồn lực tài chính, mức sẵn lòng trả thêm hay giá trị cảm nhận. Sự phân biệt này đặc biệt quan trọng khi diễn giải vai trò điều tiết của nhạy cảm với giá trong một giao dịch có giá trị cao như mua nhà.

2.2. Lý thuyết nền và cơ sở tích hợp TPB - VAB

TPB của Ajzen (1991) cho rằng ý định được hình thành từ thái độ, chuẩn mực chủ quan và nhận thức kiểm soát hành vi; ý định là tiền đề gần nhất của hành vi. Khung này phù hợp để giải thích các yếu tố gần với ý định nhưng chưa quy định cụ thể quan tâm môi trường và bản sắc môi trường như các tiền tố riêng biệt của thái độ.

VAB của Homer và Kahle (1988) cung cấp logic thứ bậc: những định hướng ở tầng khái quát có thể liên hệ với hành vi thông qua thái độ. Luận án vận dụng logic này để xem quan tâm môi trường và bản sắc môi trường của cá nhân là các tiền tố tâm lý có tính khái quát liên hệ với thái độ, nhưng không đồng nhất chúng với các giá trị theo nghĩa nguyên gốc của VAB.

Việc tích hợp TPB và VAB vì vậy cho phép giải thích nhiều tầng hơn: các định hướng môi trường liên hệ với thái độ; thái độ cùng chuẩn mực chủ quan và nhận thức kiểm soát hành vi liên hệ với ý định; ý định liên hệ với hành vi. Luận án không thiết lập các đường dẫn trực tiếp PBC → AT hay SN → AT nhằm giữ cấu trúc cốt lõi của TPB, trong đó PBC và SN là các tiền đề trực tiếp của ý định; tầng tiền đề của thái độ được mở rộng theo logic VAB thông qua EC và ESI.

2.3. Tổng quan nghiên cứu và các hướng tiếp cận chính

Phân tích trách lượng thư mục giai đoạn 2021-2025 cho thấy TPB, thái độ, ý định mua, hành vi mua và công trình xanh là các chủ đề trung tâm. Các nghiên cứu về nhà xanh và tiêu dùng bền vững có thể khái quát thành ba hướng chính: giải thích ý định bằng các cấu trúc TPB; mở rộng mô hình bằng các yếu tố môi trường, bản sắc, giá trị và điều kiện kinh tế; và nghiên cứu khoảng cách giữa ý định với hành vi.

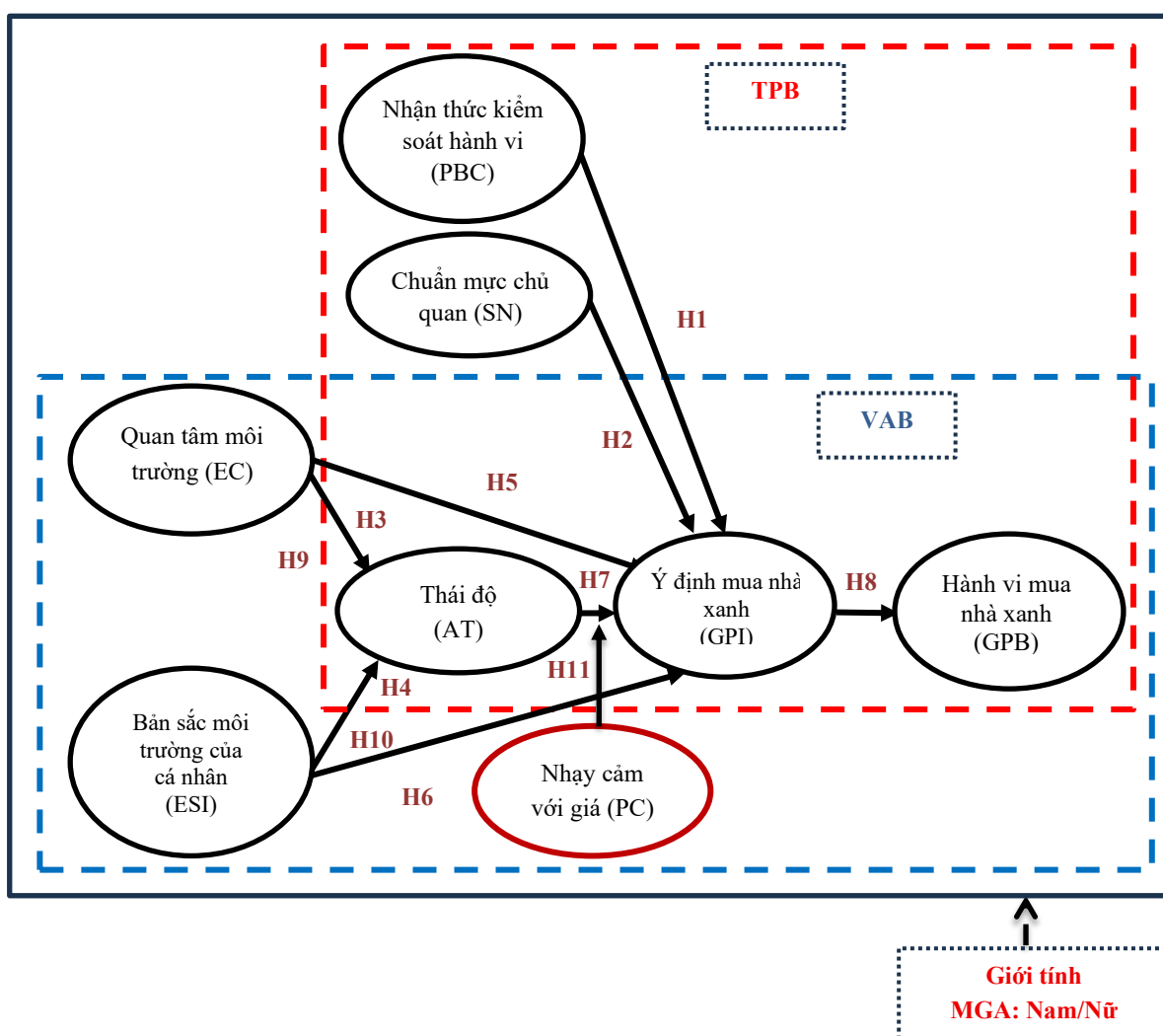
Các nghiên cứu trước nhìn chung ghi nhận thái độ, chuẩn mực chủ quan và nhận thức kiểm soát hành vi có liên hệ với ý định mua sản phẩm xanh. Quan tâm môi trường và bản sắc môi trường có thể tác động trực tiếp đến ý định hoặc gián tiếp thông qua thái độ, nhưng mức độ và cơ chế không hoàn toàn nhất quán giữa các bối cảnh. Đối với nhạy cảm với giá, các nghiên cứu thường xem giá hoặc cảm nhận về giá như rào cản hoặc yếu tố trực tiếp; bằng chứng xem price consciousness như biến điều tiết của quan hệ thái độ - ý định trong bối cảnh nhà xanh còn hạn chế.

2.4. Khoảng trống nghiên cứu

Khoảng trống lý thuyết tập trung vào hai vấn đề. Một là, TPB chưa xác lập rõ tầng tiền đề tâm lý có tính khái quát của thái độ; do đó cần bổ sung quan tâm môi trường và bản sắc môi trường trong một cấu trúc tích hợp với VAB. Hai là, quan hệ thái độ - ý định có thể thay đổi theo điều kiện kinh tế, nhưng nhạy cảm với giá chưa được kiểm định đầy đủ như một điều kiện biên trong bối cảnh mua nhà xanh.

Khoảng trống thực chứng thể hiện ở việc nhiều nghiên cứu vẫn xem ý định là biến kết quả cuối cùng. Bằng chứng về hành vi mua đã xảy ra, vai trò trung gian của thái độ, chuỗi tác động EC/ESI → AT → GPI → GPB và sự truyền dẫn của điều tiết qua ý định đến hành vi còn hạn chế. Do đó, luận án kiểm định đồng thời các mối quan hệ trực tiếp, gián tiếp, trung gian nối tiếp và điều tiết.

Khoảng trống bối cảnh liên quan đến nhóm người đã thực sự tham gia giao dịch nhà xanh tại Việt Nam. Các mối quan hệ hành vi được ghi nhận tại thị trường khác không nhất thiết biểu hiện với cùng mức độ trong điều kiện Việt Nam, nơi thu nhập, tín dụng, khả năng chi trả, nguồn cung và mức độ minh bạch thông tin có đặc điểm riêng. Thành phố Hồ Chí Minh được sử dụng như bối cảnh kiểm định cụ thể, không phải cơ sở để khẳng định đại diện thống kê cho toàn quốc.



Hình 2.1. Mô hình nghiên cứu khái quát

2.5. Mô hình và giả thuyết nghiên cứu

H1: Nhận thức kiểm soát hành vi có mối quan hệ cùng chiều với ý định mua nhà xanh.

H2: Chuẩn mực chủ quan có mối quan hệ cùng chiều với ý định mua nhà xanh.

H3: Quan tâm môi trường có mối quan hệ cùng chiều với thái độ đối với nhà xanh.

H4: Bản sắc môi trường của cá nhân có mối quan hệ cùng chiều với thái độ đối với nhà xanh.

H5: Quan tâm môi trường có mối quan hệ cùng chiều với ý định mua nhà xanh.

H6: Bản sắc môi trường của cá nhân có mối quan hệ cùng chiều với ý định mua nhà xanh.

H7: Thái độ đối với nhà xanh có mối quan hệ cùng chiều với ý định mua nhà xanh.

H8: Ý định mua nhà xanh có mối quan hệ cùng chiều với hành vi mua nhà xanh.

H9: Thái độ và ý định tạo thành chuỗi trung gian nối tiếp trong quan hệ $EC \rightarrow AT \rightarrow GPI \rightarrow GPB$.

H10: Thái độ và ý định tạo thành chuỗi trung gian nối tiếp trong quan hệ $ESI \rightarrow AT \rightarrow GPI \rightarrow GPB$.

H11: Nhạy cảm với giá làm suy yếu mối quan hệ cùng chiều giữa thái độ và ý định mua nhà xanh.

3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. Quy trình nghiên cứu

Quy trình nghiên cứu gồm các bước: tổng hợp lý thuyết và nghiên cứu liên quan; xác định khoảng trống, mục tiêu và mô hình; xây dựng thang đo dự kiến; nghiên cứu định tính để rà soát mô hình và hiệu chỉnh thang đo; nghiên cứu định lượng sơ bộ; nghiên cứu định lượng chính thức; đánh giá mô hình đo lường và mô hình cấu trúc; kiểm định tác động trực tiếp, gián tiếp, trung gian, điều tiết, khả năng dự báo và phân tích đa nhóm; cuối cùng là thảo luận, kết luận và đề xuất hàm ý.

3.2. Nghiên cứu định tính hỗ trợ

3.2.1. Phỏng vấn chuyên gia

Phỏng vấn bán cấu trúc được thực hiện với 15 chuyên gia, gồm chuyên gia thực tiễn trong lĩnh vực bất động sản, công trình xanh và các nhà nghiên cứu. Nội dung tập trung vào tính phù hợp của các khái niệm, mối quan hệ trong mô hình, tiêu chí lựa chọn người trả lời và cách chuyển ngữ thang đo sang bối cảnh mua nhà. Giai đoạn này không kiểm định giả thuyết mà nhằm tăng giá trị nội dung và mức độ phù hợp của công cụ.

3.2.2. Thảo luận nhóm mục tiêu

Năm nhóm thảo luận được tổ chức, mỗi nhóm gồm 6 người đã mua hoặc đã ký hợp đồng mua nhà xanh. Các ý kiến được sử dụng để đánh giá độ rõ ràng, mức độ dễ hiểu, bối cảnh câu hỏi và khả năng hồi tưởng thời điểm trước giao dịch. Kết quả định tính giữ nguyên 8 khái niệm nghiên cứu và hình thành bảng hỏi 35 biến quan sát.

3.2.3. Xử lý các chỉ báo đảo chiều

Một số chỉ báo của bản sắc môi trường và nhạy cảm với giá có nội dung phủ định. Các chỉ báo ESI3, ESI4, PC1, PC3 và PC4 được xác định rõ là biến nghịch chiều và được mã hóa đảo trước khi kiểm định độ tin cậy và mô hình. Việc loại PC5 ở giai đoạn sơ bộ diễn ra sau khi đảo chiều, do chỉ báo này vẫn có hệ số tương quan biến - tổng âm và làm giảm tính nhất quán nội tại của thang đo; vì vậy, loại biến không xuất phát từ bỏ sót thao tác mã hóa.

3.3. Nghiên cứu định lượng

3.3.1. Nghiên cứu định lượng sơ bộ

Cỡ mẫu sơ bộ được lập kế hoạch theo yêu cầu của EFA với tỷ lệ tối thiểu 5 quan sát cho một biến đo lường. Với 35 biến quan sát, cỡ mẫu tối thiểu là 175. Nghiên cứu phát 208 phiếu, thu 185 phiếu và sau sàng lọc còn 179 quan sát hợp lệ. Các thang đo được đánh giá bằng Cronbach's Alpha và EFA. Sau khi loại PC5, 34 chỉ báo thuộc 8 khái niệm được giữ lại; KMO đạt 0,690, Bartlett có $p < 0,001$, tổng phương sai trích đạt 64,336% và hệ số tải nhân tố dao động từ 0,658 đến 0,871.

3.3.2. Nghiên cứu định lượng chính thức

Sau nghiên cứu sơ bộ, bảng hỏi chính thức có 34 biến quan sát. Theo tỷ lệ 10 quan sát cho một biến đo lường, cỡ mẫu tối thiểu là 340. Nghiên cứu phát 442 bảng hỏi, thu 418 phản hồi và sau kiểm tra mức độ đáp ứng tiêu chí mẫu, dữ liệu thiếu, tính nhất quán và dấu hiệu trả lời thiếu nghiêm túc, 18 phản hồi bị loại; 400 quan sát hợp lệ được sử dụng trong phân tích.

Phương pháp chọn mẫu là thuận tiện kết hợp có chủ đích. Hệ thống câu hỏi sàng lọc yêu cầu người trả lời từ đủ 25 tuổi; thu nhập hộ gia đình từ 20 triệu đồng/tháng; đã mua hoặc đã ký hợp đồng mua nhà ở tại Thành phố Hồ Chí Minh; dự án đạt hoặc được công bố đáp ứng tiêu chí nhà xanh; và người trả lời trực tiếp hoặc cùng người khác quyết định trong quá trình lựa chọn, mua.

3.4. Phương pháp phân tích dữ liệu

Dữ liệu được phân tích bằng SmartPLS 4. Mô hình đo lường phản xạ được đánh giá thông qua hệ số tải ngoài, Cronbach's Alpha, độ tin cậy tổng hợp, AVE và HTMT; Fornell-Larcker được sử dụng như bằng chứng bổ sung về giá trị phân biệt. Sai lệch phương pháp chung được xem xét bằng full collinearity VIF và không ghi nhận giá trị vượt ngưỡng 3,3.

Mô hình cấu trúc được đánh giá bằng inner VIF, R^2 , f^2 và bootstrapping. Các tác động gián tiếp và hai chuỗi trung gian nối tiếp được kiểm định bằng bootstrap. Vai trò điều tiết của nhạy cảm với giá được đánh giá thông qua biến tương tác $PC \times AT$ và đồ thị độ dốc đơn giản. Khả năng dự báo ngoài mẫu được đánh giá bằng PLSpredict. Trước phân tích đa nhóm, nghiên cứu thực hiện MICOM để kiểm tra bất biến đo lường; sau khi bất biến được thiết lập, permutation MGA với 5.000 lần hoán vị được dùng để so sánh nhóm nam và nữ.

4. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

4.1. Đặc điểm mẫu nghiên cứu

Mẫu chính thức gồm 400 người, trong đó 195 nam (48,8%) và 205 nữ (51,2%). Nhóm tuổi 35-44 chiếm tỷ trọng lớn nhất (35,3%), tiếp theo là 25-34 tuổi (30,2%). Phần lớn người trả lời có thu nhập hộ gia đình từ 40 đến dưới 100 triệu đồng/tháng; 64,0% có trình độ đại học và 28,2% có trình độ sau đại học. Cơ cấu mẫu phản ánh nhóm người có khả năng trực tiếp tham gia quyết định mua căn hộ xanh, nhưng do phương pháp lấy mẫu không xác suất, kết quả không đại diện thống kê cho toàn bộ người mua nhà xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Kết quả đánh giá mô hình đo lường

Kết quả cho thấy các thang đo đạt yêu cầu về độ tin cậy, giá trị hội tụ và giá trị phân biệt. Hệ số tải ngoài, Cronbach's Alpha, độ tin cậy tổng hợp và AVE đáp ứng ngưỡng chấp nhận; HTMT và Fornell-Larcker cho thấy các khái niệm phân biệt phù hợp. Full collinearity VIF dao động từ 1,087 đến 3,010, đều thấp hơn 3,3, cho thấy sai lệch phương pháp chung không phải là vấn đề nghiêm trọng.

4.3. Kết quả đánh giá mô hình cấu trúc

4.3.1. Hệ số xác định và khả năng dự báo

Biến nội sinh	R^2	R^2 hiệu chỉnh
AT	0,367	0,363
GPI	0,705	0,700
GPB	0,331	0,330

Mô hình giải thích 36,7% sự biến thiên của thái độ, 70,5% của ý định và 33,1% của hành vi. Kết quả PLSpredict cho thấy $Q^2_{predict}$ của cả ba biến nội sinh đều lớn hơn 0 ($AT = 0,354$; $GPI = 0,615$; $GPB = 0,276$), cho thấy mô hình có giá trị dự báo ngoài mẫu. Khả năng dự báo thuận lợi nhất thuộc về ý định; hành vi khó dự báo hơn, phù hợp với đặc điểm giao dịch còn phụ thuộc vào nhiều điều kiện nguồn lực và thị trường ngoài mô hình.

4.3.2. Kết quả kiểm định các mối quan hệ trực tiếp

Giả thuyết	Mối quan hệ	β	P-value	Kết luận
H1	PBC $\rightarrow$ GPI	0,255	< 0,001	Chấp nhận
H2	SN $\rightarrow$ GPI	0,248	< 0,001	Chấp nhận
H3	EC $\rightarrow$ AT	0,457	< 0,001	Chấp nhận
H4	ESI $\rightarrow$ AT	0,355	< 0,001	Chấp nhận
H5	EC $\rightarrow$ GPI	0,344	< 0,001	Chấp nhận
H6	ESI $\rightarrow$ GPI	0,248	< 0,001	Chấp nhận
H7	AT $\rightarrow$ GPI	0,247	< 0,001	Chấp nhận
H8	GPI $\rightarrow$ GPB	0,576	< 0,001	Chấp nhận

Cả tám mối quan hệ trực tiếp đều có hệ số dương và có ý nghĩa thống kê. Quan tâm môi trường có hệ số lớn nhất đối với thái độ ($\beta = 0,457$) và có mối quan hệ trực tiếp đáng kể với ý định ($\beta = 0,344$). Ý định là yếu tố có hệ số lớn nhất đối với hành vi ($\beta = 0,576$).

4.3.3. Kết quả kiểm định tác động gián tiếp và trung gian nối tiếp

Kết quả bootstrap cho thấy thái độ đóng vai trò trung gian hỗ trợ trong các mối quan hệ từ quan tâm môi trường và bản sắc môi trường đến ý định. Đồng thời, ý định giữ vai trò trung gian trung tâm giữa các tiền tố và hành vi. Hai chuỗi trung gian nối tiếp H9 và H10 đều có ý nghĩa thống kê.

Giả thuyết	Chuỗi tác động	β	P-value	Kết luận
H9	EC $\rightarrow$ AT $\rightarrow$ GPI $\rightarrow$ GPB	0,065	< 0,001	Chấp nhận
H10	ESI $\rightarrow$ AT $\rightarrow$ GPI $\rightarrow$ GPB	0,050	< 0,001	Chấp nhận

Kết quả cho thấy các định hướng môi trường không tự động chuyển hóa thành hành vi. Chúng cần được cụ thể hóa thành thái độ thuận lợi, sau đó thành ý định và cuối cùng liên hệ với hành vi mua. Điều này làm rõ cơ chế nhiều tầng của mô hình tích hợp TPB-VAB.

4.3.4. Vai trò điều tiết của nhạy cảm với giá

Đường dẫn trực tiếp từ nhạy cảm với giá đến ý định không có ý nghĩa thống kê và gần như không đóng góp riêng vào khả năng giải thích ý định ($f^2 = 0,001$). Ngược lại, biến tương tác PC $\times$ AT có hệ số $\beta = -0,259$, $p < 0,001$ và $f^2 = 0,219$. H11 được chấp nhận: nhạy cảm với giá làm suy yếu mối quan hệ cùng chiều giữa thái độ và ý định. Khi người mua càng chú trọng đến giá thấp, thái độ thuận lợi đối với nhà xanh càng khó chuyển thành ý định mua mạnh.

Tác động gián tiếp của biến tương tác đến hành vi thông qua ý định cũng mang dấu âm và có ý nghĩa thống kê ($\beta = -0,149$; $p < 0,001$), cho thấy sự suy yếu ở quan hệ thái độ - ý định có thể truyền dẫn tiếp đến hành vi thông qua vai trò trung tâm của ý định. Tuy nhiên, đây là hệ quả gián tiếp của cơ chế điều tiết chứ không phải bằng chứng rằng nhạy cảm với giá trực tiếp làm giảm hành vi.

4.3.5. Quy mô tác động f^2

Mối quan hệ	f^2	Mức độ
AT $\rightarrow$ GPI	0,128	Nhỏ
EC $\rightarrow$ AT	0,327	Trung bình
EC $\rightarrow$ GPI	0,297	Trung bình
ESI $\rightarrow$ AT	0,197	Trung bình
ESI $\rightarrow$ GPI	0,172	Trung bình
GPI $\rightarrow$ GPB	0,496	Lớn
PBC $\rightarrow$ GPI	0,211	Trung bình
PC $\rightarrow$ GPI	0,001	Không đáng kể
SN $\rightarrow$ GPI	0,205	Trung bình
PC $\times$ AT $\rightarrow$ GPI	0,219	Trung bình

Kết quả f^2 cho thấy ý định có vai trò nổi bật nhất trong việc giải thích hành vi. Quan tâm môi trường, nhận thức kiểm soát hành vi, chuẩn mực chủ quan và bản sắc môi trường có đóng góp đáng kể vào việc hình thành thái độ và ý định. Thái độ có ý nghĩa thống kê nhưng quy mô đóng góp riêng đối với ý định ở mức nhỏ. Nhạy cảm với giá thể hiện vai trò chủ yếu thông qua cơ chế điều tiết thay vì tác động trực tiếp.

4.3.6. Phân tích đa nhóm theo giới tính

Quy trình MICOM cho thấy mô hình đạt bất biến đo lường toàn phần giữa nhóm nam và nữ. Permutation MGA với 5.000 lần hoán vị không ghi nhận sự khác biệt có ý nghĩa thống kê ở bất kỳ hệ số đường dẫn nào. Hệ số tương tác PC $\times$ AT $\rightarrow$ GPI đều âm và gần tương đương ở nam (-0,262) và nữ (-0,255), chênh lệch không có ý nghĩa. Vì vậy, trong phạm vi mẫu nghiên cứu, chưa có cơ sở để xây dựng chiến lược tiếp cận khác biệt chỉ dựa trên giới tính; kết quả không có nghĩa nam và nữ hoàn toàn giống nhau về nhận thức hay hành vi.

5. THẢO LUẬN KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ HÀM Ý

5.1. Tóm tắt kết quả nghiên cứu chính

Kết quả nhìn chung ủng hộ mô hình tích hợp TPB-VAB. Quan tâm môi trường và bản sắc môi trường góp phần hình thành thái độ và ý định; thái độ, chuẩn mực chủ quan và nhận thức kiểm soát hành vi tiếp tục liên hệ cùng chiều với ý định; ý định có vai trò trung tâm và liên hệ mạnh với hành vi mua. Thái độ và ý định tạo thành các chuỗi trung gian nối tiếp, trong khi nhạy cảm với giá làm suy yếu mối quan hệ thái độ - ý định.

5.2. Thảo luận kết quả

5.2.1. Khả năng vận dụng TPB trong quyết định mua nhà xanh

Ba cấu trúc cốt lõi của TPB đều có mối quan hệ cùng chiều với ý định, còn ý định có hệ số và quy mô tác động lớn đối với hành vi. Kết quả củng cố khả năng vận dụng TPB trong bối cảnh một quyết định có giá trị tài chính lớn và nhiều ràng buộc. Tuy nhiên, quy mô tác động riêng của thái độ đối với ý định nhỏ hơn các yếu tố khác, cho thấy thái độ thuận lợi cần đi cùng khả năng thực hiện và ảnh hưởng xã hội để hình thành ý định đủ mạnh.

5.2.2. Giá trị của việc tích hợp TPB và VAB

Quan tâm môi trường và bản sắc môi trường vừa liên hệ trực tiếp với ý định vừa liên hệ gián tiếp thông qua thái độ. Phát hiện này cho thấy tầng định hướng môi trường vẫn duy trì phần ảnh hưởng riêng bên cạnh con đường qua thái độ. Hai chuỗi $EC/ESI \rightarrow AT \rightarrow GPI \rightarrow GPB$ làm rõ quá trình chuyển hóa từ các định hướng tâm lý khái quát đến hành vi mua, qua đó mở rộng mô hình vượt khỏi cách tiếp cận chỉ giải thích ý định.

5.2.3. Nhạy cảm với giá như điều kiện biên

Kết quả không ủng hộ cách diễn giải rằng người nhạy cảm với giá luôn có ý định mua thấp hơn. Đường dẫn trực tiếp $PC \rightarrow GPI$ không có ý nghĩa, trong khi tương tác $PC \times AT$ có chiều âm và quy mô trung bình. Vì vậy, nhạy cảm với giá chủ yếu hoạt động như một điều kiện biên: khi mức độ chú trọng đến giá tăng, thái độ thuận lợi khó chuyển thành ý định mạnh. Đây là điểm quan trọng để phân biệt price consciousness với khả năng chi trả hay mức sẵn lòng chi trả thêm.

5.2.4. Khoảng cách giữa ý định và hành vi

Mô hình giải thích 70,5% sự biến thiên của ý định nhưng 33,1% của hành vi. Chênh lệch này cho thấy mặc dù ý định là tiền đề quan trọng, việc hoàn tất giao dịch vẫn có thể phụ thuộc vào những điều kiện ngoài mô hình như khả năng tài chính, tín dụng, pháp lý, nguồn cung, thời điểm mua, vị trí và các cơ hội giao dịch. Vì vậy, mô hình có khả năng giải thích và dự báo tốt hơn đối với ý định so với hành vi đã xảy ra.

5.2.5. Tính ổn định giữa các nhóm giới tính

Không phát hiện sự khác biệt có ý nghĩa thống kê giữa nam và nữ đối với các đường dẫn sau khi thiết lập bất biến đo lường. Trong quyết định mua nhà, giá trị giao dịch lớn, mức độ cam kết cao và sự tham gia của nhiều thành viên gia đình có thể làm giảm khác biệt về cơ chế giữa hai nhóm. Tuy nhiên, kết quả chỉ cho thấy chưa phát hiện khác biệt về cường độ các đường dẫn, không đồng nghĩa hai nhóm giống nhau ở mọi khía cạnh.

5.3. Hàm ý quản trị và khuyến nghị

5.3.1. Đối với chủ đầu tư và đơn vị phân phối

Ưu tiên đầu tiên là tạo điều kiện để ý định chuyển thành hành vi, vì $GPI \rightarrow GPB$ có $f^2 = 0,496$, lớn nhất trong mô hình. Doanh nghiệp cần tổ chức quá trình từ tìm hiểu đến ký kết theo hướng rõ ràng, nhất quán, dễ tiếp cận; minh bạch sản phẩm, pháp lý, tiến độ, chứng nhận, giá bán, phương thức thanh toán và quy trình giao dịch; đồng thời cung cấp công cụ so sánh và hướng dẫn hồ sơ cho khách hàng đã hình thành ý định.

Quan tâm môi trường có quy mô tác động trung bình đối với cả thái độ và ý định. Vì vậy, truyền thông cần cụ thể hóa các đặc tính xanh thành lợi ích có căn cứ: hiệu quả năng lượng và nước, chất lượng môi trường sống, vật liệu, tiêu chí chứng nhận và chi phí vận hành. Với nhóm có bản sắc môi trường rõ nét, nhà xanh có thể được định vị như lựa chọn phù hợp với lối sống có trách nhiệm, nhưng việc định vị phải gắn với các đặc tính thực tế và bằng chứng có thể kiểm chứng.

Đối với giá, kết quả không ủng hộ suy luận rằng giảm giá trực tiếp sẽ tự động làm tăng ý định. Doanh nghiệp cần minh bạch giá và chi phí, trình bày tổng chi phí sở hữu và lợi ích dài hạn khi có dữ liệu phù hợp; từ đó giúp người mua đánh giá sự tương xứng giữa giá và giá trị, hạn chế việc quá tập trung vào mức giá thấp làm suy yếu quá trình chuyển hóa thái độ thành ý định.

5.3.2. Đối với tổ chức tín dụng

Các tổ chức tín dụng có thể phối hợp với chủ đầu tư phát triển các giải pháp tài chính phù hợp với dự án đáp ứng tiêu chuẩn xanh, giúp người mua chủ động hơn trong kế hoạch tài chính. Tuy nhiên, tín dụng, lãi suất hoặc khả năng chi trả không phải là các biến được mô hình kiểm định trực tiếp; do đó, các sản phẩm tín dụng cần được xem như điều kiện hỗ trợ và cần đánh giá riêng về hiệu quả, thay vì suy luận từ hệ số nhạy cảm với giá.

5.3.3. Đối với cơ quan quản lý và đơn vị chứng nhận

Cần hoàn thiện cơ chế công bố và kiểm chứng thông tin về dự án xanh; tiêu chí, phạm vi và kết quả chứng nhận cần được trình bày bằng ngôn ngữ rõ ràng để người mua hiểu chứng nhận phản ánh điều gì. Cơ quan quản lý cần giám sát các thông điệp “xanh hóa” trong truyền thông, khuyến khích công bố dữ liệu vận hành khi phù hợp và xây dựng nền tảng thông tin có thể đối chiếu. Các chính sách hỗ trợ tài chính, tín dụng hoặc nguồn cung phải được đánh giá trên căn cứ pháp lý và tác động riêng.

5.3.4. Đối với người mua

Người mua nên đánh giá đồng thời giá bán, tổng chi phí sở hữu, lợi ích dài hạn, khả năng tài chính, pháp lý, tiến độ, chứng nhận và độ tin cậy của thông tin về đặc tính xanh. Cần chủ động kiểm tra nguồn công bố chính thức, tiêu chí chứng nhận và dữ liệu có thể kiểm chứng thay vì chỉ dựa vào thông điệp quảng bá. Do chuẩn mực chủ quan có mối quan hệ với ý định, việc trao đổi với gia đình và tham khảo chuyên gia có thể hỗ trợ quá trình ra quyết định, nhưng quyết định cuối cùng cần dựa trên khả năng tài chính và mục tiêu sử dụng của người mua.

5.3.5. Hàm ý từ phân tích đa nhóm

Do chưa phát hiện khác biệt có ý nghĩa giữa nam và nữ, giới tính chưa phải là tiêu chí ưu tiên để phân tách chiến lược tiếp cận trong phạm vi kết quả hiện tại. Doanh nghiệp nên ưu tiên các đặc điểm gần trực tiếp hơn với quá trình ra quyết định như mức độ quan tâm môi trường, bản sắc môi trường, thái độ, ảnh hưởng xã hội, nhận thức kiểm soát hành vi và mức độ chú trọng đến giá. Việc phân khúc theo thu nhập, độ tuổi, kinh nghiệm sở hữu hoặc mục đích mua cần được kiểm định thực chứng bổ sung.

5.4. Hạn chế và hướng nghiên cứu tiếp theo

5.4.1. Hạn chế của nghiên cứu

Nghiên cứu sử dụng lấy mẫu thuận tiện kết hợp có chủ đích tại Thành phố Hồ Chí Minh; vì vậy mẫu phù hợp với mục tiêu nghiên cứu nhưng không đại diện thống kê cho toàn bộ người mua nhà xanh và chưa thể khái quát trực tiếp sang các địa phương khác.

Thiết kế cắt ngang trong khi ý định được đo theo hướng hồi tưởng về thời điểm trước giao dịch; nghiên cứu không theo dõi trực tiếp cùng một cá nhân từ lúc hình thành ý định đến khi thực hiện giao dịch, nên không thể loại trừ hoàn toàn sai lệch nhớ lại.

Hành vi mua được ghi nhận bằng tự báo cáo và chưa được đối chiếu với hợp đồng, hồ sơ giao dịch hoặc dữ liệu khách quan của dự án.

Mô hình tập trung vào các cấu trúc TPB-VAB và nhạy cảm với giá, chưa đưa vào nhiều yếu tố đặc thù của thị trường nhà ở như niềm tin vào chứng nhận, uy tín chủ đầu tư, rủi ro, khả năng tiếp cận tín dụng, pháp lý, vị trí, nguồn cung và giá trị cảm nhận.

Thang đo bản sắc môi trường vẫn có các chỉ báo đảo chiều; mặc dù đã được mã hóa đúng và đạt các tiêu chí đo lường trong mẫu, các nghiên cứu sau có thể so sánh với phiên bản hoàn toàn thuận chiều để kiểm tra độ ổn định.

Phân tích đa nhóm mới thực hiện theo giới tính; chưa kiểm định sự không đồng nhất theo thu nhập, độ tuổi, kinh nghiệm sở hữu, mục đích mua, mức độ nhận biết chứng nhận hoặc loại hình nhà ở.

5.4.2. Hướng nghiên cứu tương lai

Mở rộng khảo sát sang các địa phương và phân khúc khác tại Việt Nam; khi điều kiện cho phép, sử dụng chọn mẫu xác suất hoặc phân tầng để cải thiện mức độ đại diện.

Ưu tiên thiết kế theo thời gian, đo thái độ, ý định và các tiền tố trước giao dịch, sau đó theo dõi hành vi mua ở thời điểm tiếp theo để đánh giá chặt chẽ hơn quá trình ý định - hành vi.

Kết hợp dữ liệu tự báo cáo với nguồn dữ liệu khách quan như hợp đồng, hồ sơ giao dịch, cơ sở dữ liệu chứng nhận và dữ liệu vận hành; có thể kết hợp phỏng vấn sâu hoặc nghiên cứu tình huống để làm rõ động cơ và rào cản.

Mở rộng đối tượng sang người mới tiếp cận thông tin, người đang cân nhắc mua, người đã ký hợp đồng nhưng chưa nhận bàn giao và cư dân đang sinh sống để so sánh các giai đoạn của quá trình mua.

Bổ sung các biến niềm tin vào chứng nhận, uy tín chủ đầu tư, rủi ro, giá trị cảm nhận, công bằng về giá, khả năng tiếp cận tín dụng, đặc điểm dự án; xem xét đường dẫn PBC → hành vi và các cơ chế trung gian/điều tiết bổ sung.

Kiểm định tính không đồng nhất theo thu nhập, độ tuổi, kinh nghiệm sở hữu, mục đích mua, mức độ nhận biết chứng nhận và loại hình nhà ở; đồng thời phân biệt rõ price consciousness với khả năng chi trả, tổng chi phí sở hữu, giá trị cảm nhận và mức sẵn lòng trả thêm.

KẾT LUẬN

Luận án đã xây dựng và kiểm định mô hình tích hợp TPB-VAB nhằm làm rõ cơ chế hình thành ý định và hành vi mua nhà xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh. Kết quả cho thấy quá trình này mang tính nhiều tầng: quan tâm môi trường và bản sắc môi trường của cá nhân liên hệ với thái độ và ý định; thái độ, chuẩn mực chủ quan và nhận thức kiểm soát hành vi liên hệ với ý định; ý định tiếp tục liên hệ mạnh với hành vi mua. Hai chuỗi trung gian nối tiếp từ EC và ESI qua thái độ và ý định đến hành vi có ý nghĩa thống kê.

Nhạy cảm với giá không có mối quan hệ trực tiếp có ý nghĩa với ý định nhưng làm suy yếu mối quan hệ cùng chiều giữa thái độ và ý định. Phát hiện này cho thấy price consciousness phù hợp hơn khi được xem như điều kiện biên của quá trình thái độ - ý định thay vì một tiền tố trực tiếp. Mô hình giải thích 70,5% sự biến thiên của ý định và 33,1% của hành vi; đồng thời có giá trị dự báo ngoài mẫu đối với thái độ, ý định và hành vi. Không phát hiện sự khác biệt có ý nghĩa thống kê giữa nam và nữ đối với các đường dẫn trong mô hình.

Về lý thuyết, nghiên cứu củng cố khả năng vận dụng TPB-VAB trong một quyết định tiêu dùng có giá trị và mức cam kết cao, mở rộng phạm vi giải thích từ ý định sang hành vi mua đã xảy ra và bổ sung nhạy cảm với giá như một điều kiện biên. Về phương pháp, nghiên cứu tổ chức đo lường trên nhóm người đã giao dịch, hiệu chỉnh thang đo qua nhiều bước và đánh giá mô hình theo định hướng đo lường - giải thích - dự báo - so sánh nhóm. Về thực tiễn, kết quả nhấn mạnh nhu cầu minh bạch thông tin, chứng nhận, giá và chi phí; hỗ trợ khả năng thực hiện giao dịch; đồng thời cung cấp căn cứ cho người mua đánh giá tổng thể giá trị, chi phí và độ tin cậy của đặc tính xanh trước khi quyết định.

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

STT	Tên công trình	Tạp chí/Kỷ yếu	Thời điểm xuất bản
1	Development trend of Green real estate in Vietnam	The International Conference on the Business based on Digital Platform BDP-4	9/2024
2	Khung Chính sách toàn diện cho phát triển tòa nhà ít carbon tại Việt Nam	Tạp chí Tài chính, Kỳ 2, số 853, tr. 70-74	7/2025
3	Phát triển chứng chỉ công trình xanh: Xu hướng toàn cầu và cơ hội phát triển tại Việt Nam	Tạp chí Tài chính, Kỳ 1, số 856, tr. 123-126	9/2025
4	Cơ chế hình thành hành vi mua nhà xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh: vai trò trung gian của thái độ và vai trò điều tiết của nhạy cảm với giá	Kinh tế Tài chính, Kỳ 3, số 27, tr. 424-429	6/2026
5	Hành vi người tiêu dùng đối với nhà xanh: Tổng quan trắc lượng thư mục và định hướng nghiên cứu tại Việt Nam	Tạp chí Nghiên cứu Tài chính - Kế toán, Kỳ 2 tháng 5, số 312, tr. 297-300	6/2026
6	Drivers of Green Housing Purchase Intention and Behaviour: A Systematic Review and Integrated Marketing Framework (2021-2025)	International Real Estate Review	Chấp nhận đăng 21/6/2026