

ĐÁNH GIÁ TIỆN NGHI NHÀ Ở CHIA LÔ THUỘC KHU VỰC TRUNG TÂM ĐÔ THỊ ĐÀ NẴNG DƯỚI GÓC NHÌN CỦA NGƯỜI DÂN

EVALUATE THE LEVEL OF HOUSING COMFORT IN THE CENTRAL AREA OF DANANG FROM THE PERSPECTIVE OF LOCAL PEOPLE

Trương Nguyễn Song Hạ^{1*}, Phan Bảo An², Lê Hoàng Sơn¹

¹Trường Đại học Bách khoa - Đại học Đà Nẵng, Đà Nẵng, Việt Nam

²Trường Đại học Sư phạm Kỹ thuật - Đại học Đà Nẵng, Đà Nẵng, Việt Nam

*Tác giả liên hệ / Corresponding author: tnsha@dut.udn.vn

(Nhận bài / Received: 11/9/2023; Sửa bài / Revised: 14/10/2023; Chấp nhận đăng / Accepted: 17/10/2023)

Tóm tắt - Nhà ở đô thị luôn là vấn đề được quan tâm. Trong đó, mô hình nhà chia lô (nhà phố) trở nên thông dụng nhất do quy hoạch và quan niệm sống của người dân. Bài báo tập trung phân tích và đánh giá các vấn đề quan tâm cũng như sự hài lòng của người dân đang sinh sống tại trung tâm thành phố Đà Nẵng như: Môi trường xã hội, môi trường nhà ở; yếu tố chủ quan: quan điểm của cá nhân, đánh giá và nguyện vọng. Từ đó đưa ra mẫu hình lý tưởng về nhà ở loại hình nhà phố, góp phần cải thiện chất lượng thiết kế kiến trúc và đáp ứng nhu cầu sử dụng nhà ở của dân cư tại khu vực thành phố Đà Nẵng, đem tới sự hài lòng cho người dân tại khu vực này nói riêng và Việt Nam nói chung.

Từ khóa - Đà Nẵng; nhà phố; tiện nghi; sự hài lòng; môi trường nhà ở

1. Đặt vấn đề

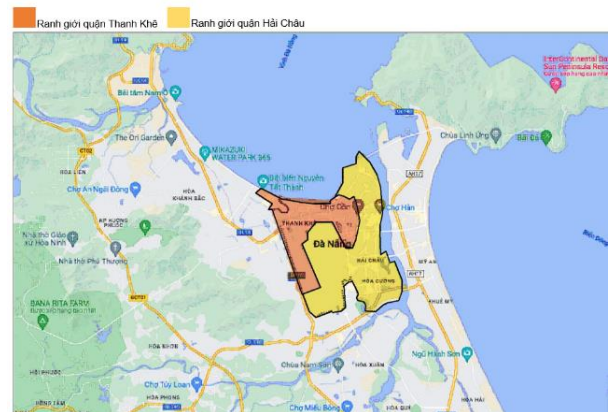
Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia Việt Nam [1], Chính phủ khẳng định phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế xã hội, đồng thời là trách nhiệm của Nhà nước, của toàn xã hội và của người dân nhằm tạo chỗ ở thích hợp và an toàn để phát triển con người một cách toàn diện, quyết định để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho sự nghiệp phát triển đất nước.

Nhà chia lô (nhà phố) trong đô thị là loại hình nhà ở chiếm ưu thế ở Việt Nam hiện nay [2], cùng với các loại hình nhà khác tạo thành một không gian sống cơ bản theo hướng tiện nghi nhất nhằm đáp ứng nhu cầu sống và sử dụng của cá nhân hoặc hộ gia đình tại 02 quận trung tâm thành phố Đà Nẵng (quận Thanh Khê và quận Hải Châu). Nghiên cứu và đánh giá mức độ tiện nghi về nhà ở trung tâm đô thị thành phố Đà Nẵng sẽ góp phần định hướng việc xây dựng các chính sách và xác định nguồn lực, kỹ thuật trong quản lý, phát triển nhà ở đô thị.

Đến nay, hầu như các nghiên cứu trên thế giới tập trung về chất lượng và môi trường bên ngoài [3] và các yếu tố quyết định sự hài lòng [4] của người dân trong sử dụng nhà ở; hay nghiên cứu của Şerafettin Keleş [5] “nhân tố ảnh hưởng đến hài lòng nhà ở của một cá nhân thông qua phân tích mô hình bình đẳng cấu trúc” cho kết quả là vị trí nhà ở, môi trường nhà ở, kiến trúc khu dân cư, đặc điểm nhà ở ảnh hưởng ở mức độ rất cao, trong khi cơ cấu kinh tế xã hội không ảnh hưởng đến sự hài lòng về nhà ở; cơ cấu nhân khẩu học ảnh hưởng ở mức thấp.

Abstract - Urban housing is always a matter of concern. Among them, the split-lot house type (townhouse) has become the most popular due to planning and people's living concepts. The article focuses on analyzing and evaluating issues related to the satisfaction of people living in the center of Danang city such as: Social environment, housing environment; Subjective factors: personal opinions, assessments and aspirations. The study proposes an ideal model of townhouse-type housing that meets people's satisfaction. The results of the research will contribute to improving the quality of architectural design and meeting the housing needs of residents in Danang city area and bringing satisfaction to people in this area in particular and Vietnam in general.

Key words - Danang; housing; convenient; satisfaction; housing



Hình 1. Hình ảnh bản đồ Quận Hải Châu và Quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng

Ở Việt Nam, nhiều nghiên cứu về nhà ở đánh giá mức độ hài lòng của khách hàng về nhà ở xã hội và dịch vụ hỗ trợ của trung tâm quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của nhóm tác giả [6], tuy nhiên, các vấn đề liên quan đến mức độ hài lòng về đặc điểm nhà ở lô phố vẫn chưa có nhiều nghiên cứu cụ thể.

Bằng phương pháp khảo sát, điều tra xã hội học và phân tích các dữ liệu thu thập trong phạm vi cụ thể là khu vực trung tâm thành phố Đà Nẵng, bài báo mong muốn xây dựng mô hình đánh giá mức độ hài lòng của người dân (đang sinh sống trong nhà phố - loại hình nhà phố biến nhất ở khu vực trung tâm thành phố Đà Nẵng) từ đó chỉ ra

¹ The University of Danang - University of Science and Technology, Danang, Vietnam (Trương Nguyễn Song Hạ, Lê Hoàng Sơn)

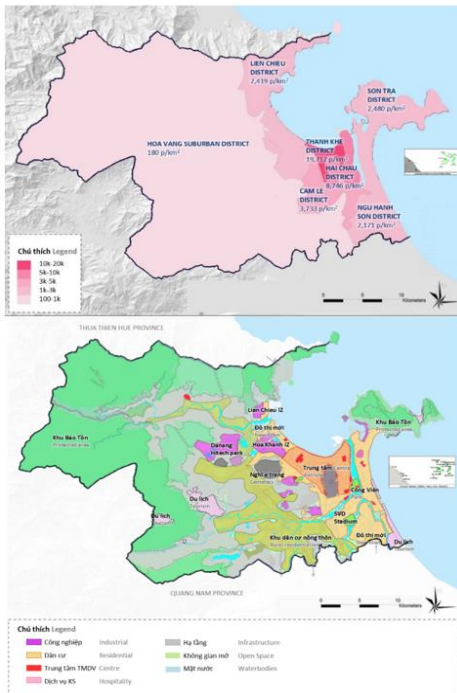
² The University of Danang - University of Technology and Education, Danang, Vietnam (Phan Bảo An)

các vấn đề cần quan tâm đầu tư, thiết kế và xây dựng công trình nhà phố để nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân đô thị trong thời gian đến.

2. Tổng quan nghiên cứu

2.1. Khu vực nghiên cứu

Đà Nẵng là thành phố trực thuộc Trung ương có diện tích tự nhiên là 128.488 ha., nằm ở miền Trung Việt Nam, cách thủ đô Hà Nội 766 km về phía Bắc và Thành phố Hồ Chí Minh 961 km về phía Nam. Đà Nẵng bao gồm 06 quận và 02 huyện. Hiện nay, dân số Đà Nẵng là 1.134.310 người (năm 2019) với tỉ lệ dân cư sống ở khu vực đô thị đạt 87,7% (dân số thành thị là gần 990.000 người, nhân khẩu thực tế thường trú là 3,6 người/hộ) [7]. Đà Nẵng với cấu trúc đô thị đơn tâm, các trung tâm thương mại – dịch vụ chủ yếu nằm ở 2 quận trung tâm là Thanh Khê và Hải Châu do vậy dân số cũng tập trung cao ở 2 quận này, lần lượt là 205.341 người ở Thanh Khê và 221.324 người ở Hải Châu [7].



Hình 2. Mật độ dân số và Quy hoạch phân vùng sử dụng đất hiện trạng [7]

Theo số liệu thống kê từ *Thuyết minh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng 2030, tầm nhìn 2045* [7], chất lượng nhà ở đô thị Đà Nẵng có 99,5% là nhà ở kiên cố và bán kiên cố, nhà ở thiếu thốn và không kiên cố chiếm 0,5%. Có thể thấy, chất lượng nhà ở đô thị Đà Nẵng là cao. Về loại hình nhà ở, ở khu vực đô thị cũ ở khu vực trung tâm, nhà ở chủ yếu là nhà lô phố, liền kề thấp tầng với diện tích xây dựng và chất lượng nhà ở khác nhau, thường nằm ở trong các kiệt, hẻm nhỏ. Có một số lượng nhỏ các tòa nhà chung cư được bố trí rải rác trong các khu dân cư. Ở khu đô thị mới, khu dân cư phần lớn được quy hoạch với loại hình nhà ở lô phố, liền kề, chất lượng có sự đồng nhất. Các khu chung cư được quy hoạch có hệ thống giao thông kết nối mạch lạc, đồng bộ và hiệu quả. Đa số người dân Đà Nẵng có nhu cầu ở nhà riêng, trong đó loại hình nhà lô phố là chiếm ưu thế, tập trung ở các khu vực trung tâm của các quận. Quận Thanh Khê và Hải

Châu có tỉ lệ 3,6 người đang sinh sống trong một hộ gia đình và có khoảng gần 50.000 hộ dân/quận.

2.2. Các khái niệm và cơ sở lý luận

“Sự hài lòng là một dạng cảm xúc hoặc thái độ, hình thành trên cơ sở khách hàng so sánh, đánh giá giữa những gì mà họ mong đợi với những gì nhận được từ tổ chức và/hoặc từ sản phẩm, dịch vụ cụ thể. Nó là trạng thái tâm lý xảy ra trong và/hoặc sau khi tiêu dùng” [8].



Hình 3. Nhà phố trên địa bàn quận Hải Châu và Thanh Khê, TP Đà Nẵng

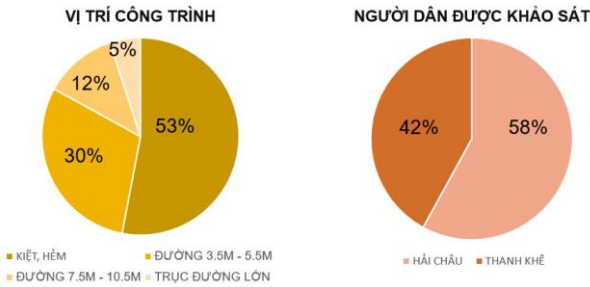
Trong đó, sự hài lòng đối với công trình nhà ở: Được hiểu là so sánh sự thỏa mãn của người sử dụng nhà ở đó với mong muốn mà người sử dụng đề ra. Xét về mặt tổng thể, có 03 nhóm nhân tố chính tác động đến mức độ hài lòng (MĐHL) của người sử dụng nhà ở, bao gồm: *nhân khẩu học* (độ tuổi, trình độ học vấn, nghề nghiệp, thu nhập, giới tính...), *môi trường vật chất* (liên quan đến các đặc điểm vật lý của môi trường cư trú và khu vực lân cận như: quy mô nhà ở, công năng sử dụng, kết cấu, hạ tầng xã hội lân cận và các đặc điểm khác cấu thành nên loại hình nhà ở), *khía cạnh xã hội* (mối quan hệ hàng xóm, thời gian cư trú, sự riêng tư, cảm giác an toàn, sự gắn bó...) [4].

Trong nghiên cứu về sự hài lòng của người dân tại các chung cư cũ cho thấy 07 nhân tố chính ảnh hưởng đến mức độ hài lòng là (1) thiết kế, (2) dịch vụ vận hành tòa nhà, (3) đặc điểm nội ngoại thất, (4) sự tham gia trong quá trình thực hiện dự án, (5) diện tích, (6) môi trường xã hội và (7) khả năng tiếp cận [9]. Đây cũng là loại hình nhà ở phát triển trong đô thị chỉ ra các chỉ số đánh giá mức độ hài lòng của người dân gắn với nhu cầu thiết yếu trong cuộc sống và các tác động, ảnh hưởng của môi trường đến người sử dụng căn hộ.

3. Nghiên cứu đánh giá mức độ hài lòng nhà ở của người dân

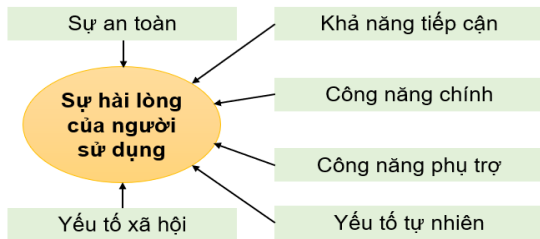
3.1. Xác định mẫu và đối tượng nghiên cứu

Kích thước mẫu: Khu vực trung tâm thành phố Đà Nẵng gồm quận Hải Châu và Thanh Khê có tổng dân số là hơn 400.000 dân. Để có cơ sở nghiên cứu mức độ hài lòng của người dân, thông tin nghiên cứu được thu thập từ những người dân sinh sống ở nhà phố trên địa bàn quận Hải Châu và Thanh Khê bằng phiếu điều tra xã hội học trong đó tập trung vào các thông tin giới tính, nghề nghiệp, thành viên trong hộ gia đình trình độ học vấn, hôn nhân... và các đặc điểm liên quan đến nhà ở, khả năng tiếp cận của công trình, sự an toàn, quan hệ xã hội của người dân. Cụ thể, *kích thước mẫu* được xác định theo tỉ lệ sau: 5:1 (nghĩa là tối thiểu 5 mẫu cho 1 biến phân tích) [10]; với mục tiêu xây dựng mô hình gồm 32 biến quan sát (Bảng 3) thì kích thước mẫu tối thiểu là 160 (32x5). Nhóm nghiên cứu đã thu thập thông tin của 170 người sử dụng nhà phố trên địa bàn 2 quận Thanh Khê và Hải Châu, như vậy đảm bảo yêu cầu về mẫu.



Hình 4. Vị trí công trình và tỉ lệ người dân được khảo sát

Phương pháp chọn mẫu được thực hiện ngẫu nhiên phân tầng theo giới tính, độ tuổi, nghề nghiệp khác nhau nhằm đảm bảo sự phong phú về dữ liệu; phân bố nghiên cứu ở quận Hải Châu và Thanh Khê lần lượt là 58% và 42% với phần lớn vị trí khảo sát là những căn hộ nằm ở các hẻm, kiệt chiếm hơn 50% (Hình 4). Để đánh giá mức độ hài lòng (MĐHL) của người sử dụng nhà phố, nghiên cứu đưa ra mô hình phân tích với 5 nhóm thang đo tiềm năng (gồm 31 biến quan sát) được thể hiện ở Hình 5 và chi tiết cụ thể ở Bảng 1. Các biến quan sát này được thể hiện trên thang đo Likert 5 với 5 mức độ: (1) “hoàn toàn không đồng ý”; (2) “không đồng ý”; (3) “trung lập”; (4) “đồng ý”; và (5) “hoàn toàn đồng ý”.



Hình 5. Mô hình các nhân tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người sử dụng nhà phố

Bảng 1. Thang đo các nhân tố ảnh hưởng đến mức độ hài lòng của người sử dụng

| STT | Nhóm các nhân tố | Ký hiệu |
|------------|--|-------------|
| I | Khả năng tiếp cận các công trình công cộng | TC |
| 1 | Khả năng tiếp cận nơi làm việc của các thành viên trong gia đình | TC1 |
| 2 | Khả năng tiếp cận cơ sở y tế | TC2 |
| 3 | Khả năng tiếp cận cơ sở giáo dục | TC3 |
| 4 | Khả năng tiếp cận thương mại | TC4 |
| 5 | Khả năng tiếp cận cơ sở dịch vụ | TC5 |
| 6 | Khả năng tiếp cận không gian công cộng | TC6 |
| 7 | Khả năng tiếp cận bãi đỗ xe công cộng | TC7 |
| 8 | Khả năng tiếp cận trạm phương tiện công cộng | TC8 |
| II | Mức độ an toàn khi sử dụng công trình | AT |
| 1 | An toàn kết cấu công trình | AT1 |
| 2 | An toàn phòng cháy chữa cháy | AT2 |
| 3 | An toàn chống chịu thiên tai | AT3 |
| 4 | An ninh trật tự | AT4 |
| III | Công năng chính | CNC |
| 1 | Tiện nghi bố trí mặt bằng chung của nhà | CNC1 |
| 2 | Sử dụng phòng khách | CNC2 |
| 3 | Sử dụng phòng ngủ | CNC3 |
| 4 | Sử dụng khu bếp | CNC4 |
| 5 | Sử dụng khu vệ sinh | CNC5 |
| IV | Công năng ở phụ trợ | CNPT |
| 1 | Sử dụng khu giặt phơi | CNPT1 |

| | | |
|---|--|-------|
| 2 | Sử dụng kho | CNPT2 |
| 3 | Sử dụng không gian xanh | CNPT3 |
| 4 | Sử dụng không gian mở | CNPT4 |
| 5 | Sử dụng khả năng thoát hiểm | CNPT5 |
| 6 | Sử dụng khả năng thoát nước | CNPT6 |
| 7 | Sử dụng giếng trời | CNPT7 |
| 8 | Sử dụng không gian vui chơi cho trẻ em | CNPT8 |
| 9 | Sử dụng ban công/ logia | CNPT9 |

| V | Yếu tố tự nhiên ảnh hưởng tới công trình | TN |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Thông gió tự nhiên | TN1 |
| 2 | Ánh sáng tự nhiên | TN2 |
| 3 | Hướng công trình | TN3 |
| VI | Yếu tố xã hội | KQ |
| 1 | Quan hệ hàng xóm láng giềng | QH |
| 2 | Sự riêng tư | RT |

Để phân tích nhân tố khám phá EFA, nghiên cứu đã sử dụng phần mềm phân tích thống kê SPSS 2.0 để xác định các nhân tố ảnh hưởng đến MĐHL. Kết quả thu được là cơ sở cho việc đưa ra các giải pháp nhằm cải tiến các giải pháp thiết kế ảnh hưởng đến MĐHL của người sử dụng nhà ở.

3.2. Phân tích số liệu và kết quả

Kết quả khảo sát cho thấy phần lớn người được hỏi là nữ giới (56%), chủ yếu ở độ tuổi dưới 25 (78%), trình độ học vấn phần lớn là Cao đẳng – Đại học. Các hộ gia đình phần lớn là 02 thế hệ, sinh sống trên 10 năm tại khu vực (59%), thời gian đủ để người được khảo sát hiểu rõ nơi mình sinh sống để có thể đánh giá chính xác. Về mặt quan hệ xã hội, đa số chỉ dừng ở mức quen biết xã giao với hàng xóm xung quanh (62%). Chi tiết thống kê mô tả đặc điểm người được khảo sát thể hiện qua Bảng 2.

Bảng 2. Thống kê mô tả đặc điểm của người được khảo sát

| | Đặc điểm | Tỉ lệ (%) |
|--|--------------------|-----------|
| Giới tính | Nữ | 56 |
| | Nam | 44 |
| Độ tuổi | Dưới 25 tuổi | 78 |
| | 25 – 50 tuổi | 17 |
| | Trên 50 tuổi | 5 |
| Trình độ học vấn | Dưới 12/12 | 5 |
| | 12/12 | 9 |
| | Cao đẳng – Đại học | 84 |
| | Trên Đại học | 5 |
| Loại hình gia đình | Một thế hệ | 41 |
| | Hai thế hệ | 48 |
| | Trên hai thế hệ | 11 |
| Thời gian sinh sống tại khu vực | Dưới 5 năm | 29 |
| | 5 – 10 năm | 12 |
| | 10 – 20 năm | 28 |
| | Trên 20 năm | 31 |
| Quan hệ hàng xóm | Thân thiết | 28 |
| | Quen biết xã giao | 62 |
| | Không tiếp xúc | 10 |

Sử dụng phương pháp kiểm định chất lượng thang đo bằng hệ số Cronbach Alpha giúp kiểm tra các biến quan sát (của một nhân tố) có đáng tin cậy hay không. Một thang đo tốt đảm bảo các yêu cầu: các biến có hệ số tương quan biến tổng (item-total correlation) lớn hơn 0,3 và hệ số Cronbach's Alpha lớn hơn 0,6. Hơn nữa trong phân tích nhân tố khám phá EFA, những biến có hệ số tải nhân tố (Factor Loading) nhỏ hơn 0,5 sẽ bị loại khỏi thang đo vì tương quan kém với nhân tố tiềm ẩn.

Bảng 3. Tổng hợp kết quả phân tích chất lượng thang đo bằng hệ số Cronbach Alpha

| Stt | Nhóm biến | Số biến | Cronbach's alpha |
|-----|--|---------|------------------|
| 1 | Khả năng tiếp cận các CTCC | 8 | 0,833 |
| 2 | Mức độ an toàn khi dùng công trình | 4 | 0,733 |
| 3 | Công năng chính của nhà ở | 5 | 0,751 |
| 4 | Công năng phụ trợ của nhà ở | 9 | 0,826 |
| 5 | Yếu tố tự nhiên ảnh hưởng đến công trình | 3 | 0,738 |
| 6 | Yếu tố xã hội | 2 | 0,313 |

Kết quả kiểm tra chất lượng thang đo ở Bảng 3 ta thấy hệ số Cronbach's Alpha của nhóm 1 đến 5 đều lớn 0,6 nên được giữ lại, nhóm thứ 6 (Yếu tố xã hội) có hệ số 0,313 (nhỏ hơn 0,6) nên nhóm này bị loại. Nhóm nhân tố *Yếu tố xã hội* bị loại có thể hiểu do phần lớn người tham gia khảo sát chỉ quan hệ ở mức xã giao với hàng xóm xung quanh nên ít người quan tâm tới nhóm yếu tố này. Như vậy, hệ thang đo được xây dựng đảm bảo chất lượng tốt với 29 biến đặc.

Kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA: Kiểm định tính thích hợp của EFA: Trong Bảng 4, hệ số KMO = 0,852 > 0,5, sig Barlett's Test = 0,000 < 0,05 như vậy phân tích nhân tố là phù hợp.

Bảng 4. Kết quả kiểm định KMO và Barlett's test (KMO and Bartlett's test results)

| | | |
|---|--------------------|-------|
| Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy | | 0,852 |
| Bartlett's Test of Sphericity | Approx. Chi-Square | 1,557 |
| | df | 231 |
| | Sig. | 0,000 |

Kết quả phép quay tổng phụ tải bình phương (Rotation Sums of Squared Loadings) ở Bảng 5 cho thấy các biến phân tích được sắp xếp thành 5 nhóm tương ứng với 5 nhân tố. Kết quả cũng cho thấy phương sai tích lũy của 5 nhân tố là 58,191%, nghĩa là 58,191%, sự thay đổi của các nhân tố được giải thích bởi các biến quan sát. Giá trị này lớn hơn 50% và phù hợp với số liệu tổng thể.

Bảng 5. Phép quay tổng phụ tải bình phương (Rotation Sums of Squared Loadings)

| Component | Total | % of Variance | Cumulative % |
|-----------|-------|---------------|--------------|
| 1 | 3,079 | 13,996 | 13,996 |
| 2 | 2,863 | 13,012 | 27,007 |
| 3 | 2,518 | 11,446 | 38,453 |
| 4 | 2,203 | 10,012 | 48,466 |
| 5 | 2,140 | 9,725 | 58,191 |

Trong quá trình phân tích ma trận xoay nhân tố, 7 biến quan sát có hệ số tải nhân tố nhỏ hơn 0,5 không đảm bảo đã bị loại bỏ trong phân tích xoay nhân tố, bao gồm: TC7 (0,48), TC8 (0,48), AT4 (0,37), CNCB1 (0,41), CNPT2 (0,42), CNPT5 (0,4), CNPT9 (0,37). Cuối cùng, 20 biến quan sát thuộc các nhân tố có hệ số tải nhân tố lớn hơn 0,5 và phân bố đều trên các nhân tố, kết quả được thể hiện ở Bảng 6.

Bảng 6. Phân tích ma trận xoay

| Biến đặc trưng | Nhân tố | | | | |
|----------------|---------|------|------|------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| CNPT3 | 0,77 | | | | |
| CNPT1 | 0,62 | | | | |
| CNC5 | 0,61 | | | | |
| CNC4 | 0,59 | | | | |
| CNPT7 | 0,57 | | | | |
| CNPT8 | 0,52 | | | | |
| CNPT4 | 0,52 | | | | |
| TC4 | | 0,75 | | | |
| TC5 | | 0,73 | | | |
| TC2 | | 0,72 | | | |
| TC6 | | 0,61 | | | |
| AT2 | | | 0,73 | | |
| AT3 | | | 0,65 | | |
| CNPT6 | | | 0,55 | | |
| AT1 | | | 0,53 | | |
| TN1 | | | | 0,77 | |
| TN3 | | | | 0,73 | |
| TN2 | | | | 0,55 | |
| CNC3 | | | | | 0,74 |
| CNC2 | | | | | 0,60 |

Kết quả ma trận xoay 22 biến quan sát được sắp xếp lại thành các nhóm nhân tố khác nhau được thể hiện trong Bảng 7.

Bảng 7. Mô hình điều chỉnh qua kiểm định CronBach's Alpha và phân tích nhân tố khám phá

| STT | THANG ĐO | BIẾN ĐẶC TRƯNG | GIẢI THÍCH THANG ĐO |
|-----|-----------|---|---|
| 1 | CNPT (F1) | CNPT3, CNPT1, CNC5, CNC4, CNPT7, CNPT8, CNPT4 | Công năng phụ trợ của nhà ở |
| 2 | TC (F2) | TC4, TC5, TC2, TC6 | Khả năng tiếp cận của công trình đối với các công trình công cộng |
| 3 | AT (F3) | AT2, AT3, CNPT6, AT1 | Khả năng an toàn khi sử dụng công trình |
| 4 | TN (F4) | TN1, TN2, TN3 | Yếu tố tự nhiên ảnh hưởng tới công trình |
| 5 | CNC (F5) | CNC3, CNC2 | Công năng chính của nhà ở |

Sử dụng phương pháp phân tích hồi quy đa biến để làm rõ hơn các yếu tố làm ảnh hưởng đến mức độ hài lòng của người sử dụng đối với công trình nhà ở, ta có mô hình tương quan tổng thể:

$$MDHL=f(F1,F2,F3,F4,F5)$$

Trong đó: MDHL: biến phụ thuộc; F1, F2, F3, F4, F5: biến độc lập

Việc xem xét từ yếu tố F1 đến F5, yếu tố nào tác động đến MDHL của người sử dụng đối với công trình nhà ở một

cách trực tiếp sẽ được thực hiện bằng phương pháp hồi quy tuyến tính.

$$MDHL= \beta_0 + \beta_1F_1 + \beta_2F_2 + \beta_3F_3 + \beta_4F_4 + \beta_5F_5$$

Trong đó, các biến đưa vào phân tích hồi quy được xác định bằng cách tính điểm các nhân tố (Factor score).

Bảng 8. Tóm tắt mô hình

| Biến độc lập | Hệ số hồi quy chưa chuẩn B | Giá trị T-value | VIF | Hệ số hồi quy chuẩn hóa (Beta) | Mức độ đóng góp của biến | Tầm quan trọng |
|--------------|----------------------------|-----------------|-------|--------------------------------|--------------------------|----------------|
| CNPT (F1) | 0,118 | 0,952* | 2,124 | 0,115 | 12,1% | 4 |
| TC (F2) | 0,118 | 1,162* | 2,124 | 0,122 | 12,1% | 4 |
| AT (F3) | 0,308 | 2,820*** | | 0,306 | 31,7% | 1 |
| TN (F4) | 0,126 | 1,1320** | | 0,134 | 22,2% | 3 |
| CNC (F5) | 0,300 | 3,406*** | | 0,298 | 30,9% | 2 |

Kết quả phân tích ở Bảng 8 cho thấy, các biến thuộc “Mức độ an toàn khi sử dụng công trình” có tầm quan trọng nhất khi ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân khi sử dụng nhà phố (chiếm 31,7%) và “Công năng chính của nhà” chiếm 30,9% là mối quan tâm tiếp theo. Các yếu tố liên quan đến “Các yếu tố tự nhiên ảnh hưởng đến công trình” có tầm quan trọng thứ 3. Cuối cùng là các biến thuộc “Công năng phụ trợ của nhà ở” và “Khả năng tiếp cận các công trình công cộng” có ảnh hưởng thấp nhất đến mức độ hài lòng của người sử dụng nhà phố.

4. Kết quả và bàn luận

Thông qua việc phân tích nhân tố khám phá EFA bằng phần mềm SPSS 20.0 ta phân nào nắm được các yếu tố quan trọng ảnh hưởng tới sự hài lòng của người dùng đối với nhà phố trong khu vực trung tâm thành phố Đà Nẵng (quận Thanh Khê và Hải Châu) thể hiện qua sơ đồ Hình 6.

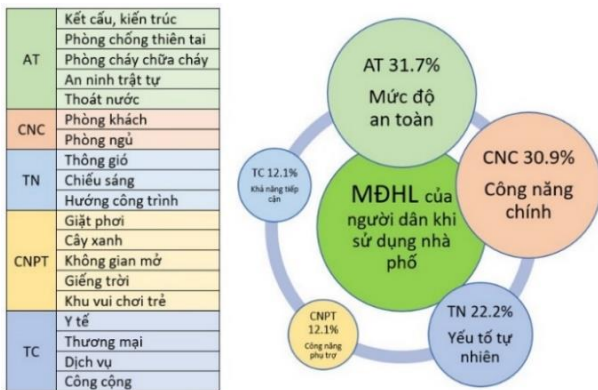
lớn nhất. Có thể lý giải rằng, trong bối cảnh biến đổi khí hậu hiện nay thì người dân càng ngày càng quan tâm tới những tác động của thời tiết đến khả năng chống chịu của công trình. Còn trong việc sử dụng các công năng của ngôi nhà thì người dân có xu hướng cho rằng phòng khách và phòng ngủ là 2 công năng chính quan trọng nhất và ảnh hưởng đến mức độ hài lòng của họ.

- Nhóm yếu tố tự nhiên (thông gió, chiếu sáng, hướng công trình) có mức độ ảnh hưởng quan trọng thứ 3 và 2 nhóm yếu tố cuối cùng là các công năng phụ trợ của nhà ở và khả năng tiếp cận các công trình công cộng có mức độ ảnh hưởng ít nhất. Có thể, do các đối tượng được khảo sát chủ yếu tập trung ở khu vực trung tâm thành phố, phần lớn các ngôi nhà được khảo sát nằm ở khu vực hẻm khó nhận được ánh sáng và thông gió tự nhiên nên người dân quan tâm đến các yếu tố tự nhiên sau vấn đề an toàn và công năng. Ngược lại, vì nằm ở khu vực trung tâm nên các căn hộ không mấy khó khăn khi tiếp cận các dịch vụ nên đây là những yếu tố họ ít quan tâm nhất.

Qua nghiên cứu, kết quả cho thấy: (i) người dân quan tâm đến sự an toàn và các công năng chính của nhà ở (phòng khách, phòng ngủ); (ii) tiếp đến là các yếu tố liên quan đến thông gió, chiếu sáng được quan tâm tiếp theo (liên quan đến các công năng như giếng trời, cây xanh, không gian mở...) và cuối cùng (iii) là khả năng tiếp cận do các hộ gia đình được khảo sát đều tập trung ở khu vực trung tâm, gần các tiện ích công cộng. Đặc biệt, người dân Đà Nẵng chưa có thói quen sử dụng phương tiện công cộng nhiều nên biến liên quan đến tiếp cận phương tiện công cộng đã bị loại ngay từ đầu.

5. Kết luận

Để phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu và MDHL của người sử dụng đô thị, cụ thể là 02 quận trung tâm thành phố Đà Nẵng, chính quyền thành phố cần tập trung thực hiện một số giải pháp ưu tiên sau: (i) kiểm tra và giám sát điều kiện an toàn khi cấp phép xây dựng nhà ở đảm bảo an toàn (kết cấu, công tác phòng cháy chữa cháy... nhất là các căn hộ trong kiệt, hẻm...); (ii) các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật tác động trực tiếp đến sinh hoạt của hộ dân cư (khả năng thoát nước tốt để tránh ngập và thảm họa công trình...). Đối với các công ty, đơn vị, cá nhân hành nghề thiết kế, cần tập trung nghiên cứu các giải pháp: (i) bố trí công năng



Hình 6. Kết quả mô hình các nhân tố ảnh hưởng đến MDHL của người sử dụng nhà phố

Qua các phân tích, nghiên cứu cho thấy (i) việc nghiên cứu MDHL của người dân khi sử dụng nhà ở (cụ thể là nhà phố) là rất cần thiết nhằm cung cấp thêm thông tin về nhu cầu của khách hàng cho những người hành nghề thiết kế và (ii) thiết lập mô hình để thấy rõ mối quan hệ giữa các yếu tố ảnh hưởng đến MDHL của người đang sinh sống trong công trình nhà phố trên 2 quận trung tâm ở Đà Nẵng. Cụ thể:

- Nhóm yếu tố mức độ an toàn khi sử dụng công trình (AT) với 31,7% nhóm công năng chính của nhà ở (CNC) với 30,9% là hai mối quan tâm đầu tiên của người sử dụng. Trong đó, sự an toàn trong công trình nhà ở có ảnh hưởng

căn hộ tập trung vào khu vực phòng ngủ và phòng khách và (ii) tổ chức không gian thông thoáng, ánh sáng tự nhiên và điều kiện môi trường một cách hợp lý. Đồng thời, tiếp tục có những nghiên cứu sâu hơn về từng vấn đề cụ thể để có giải pháp xây dựng nhà ở thuộc mô hình nhà lô phố đảm bảo tiện nghi tốt nhất như theo Chiến lược phát triển nhà ở của Chính phủ trong thời gian đến.

Lời cảm ơn: Bài báo này được thực hiện nhờ hỗ trợ từ quỹ nghiên cứu đề tài cơ sở của Trường Đại học Bách khoa – Đại học Đà Nẵng với mã đề tài T2022-02-39. Nhóm nghiên cứu xin cảm ơn sự đóng góp của nhóm sinh viên nghiên cứu khoa học Khoa Kiến trúc, Trường Đại học Bách khoa – Đại học Đà Nẵng: Nguyễn Cửu Hoàng Lâm, Nguyễn Trần Hạ Vy, Lê Võ Thị Trường Giang, Nguyễn Minh Đức, Mai Phước Nhật Kha.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Prime Minister, "Decision No. 2161/QĐ-TTg dated December 22, 2021 of the Prime Minister approving the National Housing Development Strategy for the period 2021 - 2030, vision to 2045", Electronic information structure of the Ministry of Construction construction, 2021. [online] Available: <https://moc.gov.vn/pl/pages/ChiTietVanBan.aspx?vID=78&TypeVB=1> [Accessed Sep. 01 2023].
- [2] A. B. Phan and T. V. Tran, "Vietnamese culture with residential architecture", *Architecture Magazine of Vietnam association of architects*, Vol. 07, pp. 34-36, 2017.
- [3] A. Ozsoy, N. E. Altas, V. Ok and G. Pul, "Quality assessment model for housing: a case study on outdoor spaces in Istanbul", *Habitat International*, Vol. 20, No. 2, pp. 163-173, 2016.
- [4] Al-Baaj, A. Khalid and H. H. Alsaate, "Quality Assessment of Residential Complexes Standards of Satisfaction in Basra City of Iraq", *Planning*, Vol. 18, No. 7, pp. 2233-2244, 2023.
- [5] Ş. Keleş, "Factors affecting individual housing satisfaction: an analysis of a structural equality modeling", *European Journal of Managerial Research (EUJMR)*, Vol. 4, No. 7, pp. 168-188, 2020.
- [6] P. N. Khanh, P. V. Dinh, N. T. H. Hanh, "Assessment of the satisfaction of customers with the social housing and support services of the center for housing management and development of ba ría - vung tau province", *Vietnam trade and industry review*, Nov. 15, 2020, [Online]. Availabe: <https://tapchicongthuong.vn/bai-viet/danh-gia-muc-do-hai-long-cua-khach-hang-ve-nha-o-xa-hoi-va-dich-vu-ho-tro-cua-trung-tam-quan-ly-va-phat-trien-nha-o-tren-dia-ban-tinh-ba-ria-vung-tau-76422.htm> [Accessed 05/9/2023]
- [7] People's Committee of Danang City, *Explanation of the General Planning of Danang City*, Da Nang, 2021.
- [8] D. M. Son, *Research on student satisfaction at the University of Da Nang - University of Economics*, Master's thesis in Business Administration, The University of Danang - University of Economics, 2010.
- [9] N. M. Khoi, "Research on people's satisfaction with resettlement housing in projects built in old apartment buildings in Hanoi", *Journal of Construction*, No. 3, pp. 140-143, 2023.
- [10] F. H. Joseph, *Multivariate data analysis: Pearson new international edition*, Pearson Education Limited, 2014.
- [11] A. T. Nguyen, T. Q. Tran, H. V. Vu and D. Q. Luu, "Housing satisfaction and its correlates: a quantitative study among residents living in their own affordable apartments in urban Hanoi, Vietnam", *International Journal of Urban Sustainable Development*, Vol. 10, No. 1, pp. 79-91, 2018.
- [12] B. Gidong and H. Mikyoung, "The factors influencing residential satisfaction by public rental housing type", *Journal of Asian architecture and building engineering*, Vol. 15, No. 3, pp. 535-542, 2016.