

NHỮNG NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN VIỆC LỰA CHỌN HỌC NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÁC TRƯỜNG ĐẠI HỌC Ở VIỆT NAM

● PHAN THỊ HUYỀN TRANG

TÓM TẮT:

Bài viết nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến việc lựa chọn học sinh ngành Bất động sản (BDS) tại các trường đại học ở Việt Nam theo hướng tiếp cận từ quan điểm kinh tế và hướng tiếp cận marketing. Kết quả nghiên cứu sẽ bổ sung nguồn dữ liệu cho các trường đại học, các cơ sở đào tạo ngành BDS có thêm thông tin để xây dựng chiến lược phát triển chương trình đào tạo, cũng như xây dựng kế hoạch triển khai các hoạt động truyền thông marketing phục vụ tuyển sinh đại học chính quy chuyên ngành BDS.

Từ khóa: bất động sản, các trường đại học, tuyển sinh, chương trình giáo dục đại học, mô hình nhân tố khám phá.

1. Đặt vấn đề

Thời gian qua, các cơ sở đào tạo đã tiến hành nhiều nghiên cứu để tìm kiếm các yếu tố tác động đến hành vi lựa chọn ngành nghề theo học của học sinh, sinh viên. Các nghiên cứu dựa trên 2 hướng tiếp cận: quan điểm kinh tế và marketing. Theo quan điểm marketing, lựa chọn ngành nghề dựa trên mô hình hành vi lựa chọn của người tiêu dùng gồm các yếu tố ảnh hưởng bên trong (đặc điểm riêng về văn hóa, xã hội, cá nhân, tâm lý) và/hoặc những yếu tố bên ngoài (xã hội, văn hóa, sản phẩm, giá cả...) cùng những nỗ lực giao tiếp của nhà cung cấp tới người tiêu dùng (Kotler & Armstrong, 2010). Theo hướng tiếp cận từ quan điểm kinh tế đã cho rằng quyết định học đại học và lựa chọn ngành nghề cũng được xem như một hoạt động đầu tư (Beker, 1993). Nhìn chung, các nghiên cứu về yếu tố ảnh hưởng đến lựa chọn ngành học khá đa dạng, tuy nhiên tập trung vào hoạt động tuyển sinh cho ngành BDS hiện chưa có nghiên cứu liên quan. Đề tài các nhân tố tác động lên sự lựa chọn ngành học BDS, là một đề tài hoàn toàn mới, nên kết quả

nghiên cứu sẽ là nguồn tài liệu bổ sung cho bộ phận tuyển sinh của trường đại học xây dựng chiến lược tư vấn tuyển sinh để thu hút người học.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Tổng quan lý thuyết

Khi đề cập đến ý định lựa chọn ngành nghề BDS của học sinh, sinh viên, bài nghiên cứu đề cập đến các yếu tố động cơ có ảnh hưởng đến hành vi của cá nhân. Có nhiều lý thuyết liên quan đến ý định thực hiện hành vi của con người, trong đó phổ biến nhất là: lý thuyết lựa chọn, lý thuyết hành vi hợp lý, lý thuyết hành vi hoạch định.

Lý thuyết lựa chọn

Vì nguồn lực là khan hiếm, trong khi nhu cầu của con người là vô hạn, do đó chúng ta luôn cân nhắc để so sánh chi phí và lợi ích trước mỗi quyết định lựa chọn. Trong quá trình ấy, con người sử dụng nguồn lực hiện có để sản xuất, phân phối và sử dụng những hàng hóa và dịch vụ thật hiệu quả. Lựa chọn ngành nghề và trường đại học cũng là một trong số các lựa chọn quan trọng của con người. Mỗi cá nhân khi lựa chọn GDĐH đều dựa

trên những so sánh về lợi ích mong đợi và chi phí học tập ở bậc đại học (Baker, 1993). Như vậy, học viên sẽ cân nhắc để lựa chọn một trường đại học và ngành học thỏa mãn được tốt nhất nhu cầu và lợi ích của họ nhưng phải phù hợp với nguồn tài chính có giới hạn.

Lý thuyết hành vi hợp lý

Ý định hành vi được quyết định bởi thái độ dẫn đến hành vi và sự ảnh hưởng của chuẩn mực chủ quan việc thực hiện các hành vi đó. Theo Joseph và Joseph (1998, 2000), thái độ hướng đến hành vi lựa chọn trường có thể bao gồm cảm nhận về chi phí, cảm nhận về chương trình học, cảm nhận về cơ sở vật chất và nguồn lực. Theo lý thuyết hành vi hợp lý, chuẩn chủ quan là sức ép xã hội về mặt nhận thức để tiến hành hoặc không tiến hành hành vi nào đó. Trong quyết định lựa chọn ngành học, chuẩn mực chủ quan được hiểu là sinh viên cảm nhận người khác (cha mẹ, bạn bè, người xung quanh...) sẽ như thế nào (ủng hộ, không ủng hộ, tán dương...) khi họ lựa chọn trường đại học nào đó (Nguyễn Thị Kim Chi, 2018).

Lý thuyết hành vi hoạch định

Nhận thức kiểm soát hành vi có vai trò quan trọng như sự tự đánh giá của mỗi cá nhân về sự khó khăn hay dễ dàng trong việc thực hiện một hành vi. Taylor và Todd (1995) cho rằng, khi con người dự định thực hiện hành vi có đầy đủ thông tin cần thiết cho quyết định của mình và sự quyết đoán của cá nhân người dự định thực hiện hành vi chính là sự nhận thức kiểm soát hành vi của khách hàng. Như vậy, nếu quyết định theo học ở trường đại học nào đó, học sinh cần thu thập đầy đủ liên quan đến khóa học, chương trình học và triển vọng nghề nghiệp nhằm chuẩn bị tâm thế tốt nhất cho tương lai. (Soutar và Turner, 2002).

Như vậy, lý thuyết lựa chọn, lý thuyết hành vi hợp lý và lý thuyết hành vi hoạch định là các lý thuyết quan trọng trong việc giải thích quyết định lựa chọn ngành học và trường đại học của sinh viên. Các lý thuyết này là cơ sở để tác giả hình thành bảng câu hỏi, thu thập dữ liệu và xây dựng mô hình nghiên cứu các yếu tố tác động lên quyết định lựa chọn ngành BDS tại các trường đại học.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

Dữ liệu

Tác giả thực hiện khảo sát bằng bảng hỏi với

thang đo Likert 5 bậc đối với sinh viên ngành BDS tại hệ thống trường đại học công lập và ngoài công lập, trải dài trên 3 miền Bắc, Trung, Nam theo phương pháp chọn mẫu phi xác suất (chọn mẫu tiện lợi). Cỡ mẫu 200 theo quy tắc nhân 5 (Bollen, 1989), đảm bảo tính tin cậy của nghiên cứu. ($36 \times 5 = 180 < 200$).

Mô hình nghiên cứu

Joshep (1998, 2000), Karl Wagner và cộng sự (2009), dựa trên lý thuyết ý định hành vi (mô hình TRA), nhưng phân tích nhân tố thái độ thành những nhân tố thứ nguyên (cảm nhận về chi phí, cảm nhận về chương trình học, cảm nhận về cơ sở vật chất và nguồn lực). Bên cạnh việc khắc phục các hạn chế của mô hình TRA, tác giả đã bổ sung thêm 2 nhân tố Danh tiếng trường đại học và Thông tin sinh viên nhận được từ trường đại học theo Karl Wagner và cộng sự (2009), đề xuất mô hình nghiên cứu như sau:

$$Y = \beta_0 + \sum_1^7 \beta_i \times X_i + \varepsilon$$

Trong mô hình nhân tố khám phá này, Y là biến phụ thuộc, thể hiện Ý định học ngành Bất động sản trong các trường đại học.

β_0 là Hệ số chặn. β_i là Hệ số góc tương ứng của X_i (với $i \in 1, 7$).

X_i là các biến độc lập tương ứng: X_1 Cảm nhận về chi phí. X_2 Cảm nhận về chương trình học. X_3 Cảm nhận về cơ sở vật chất và nguồn lực. X_4 Lời khuyên của những người quan trọng. X_5 Lựa chọn sau khi xem xét sự ủng hộ của mọi người. X_6 Danh tiếng của trường đại học. X_7 Thông tin sinh viên nhận được từ trường đại học.

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Kết quả kiểm định thang đo và phân tích nhân tố khám phá

Bài nghiên cứu sử dụng phương pháp trích trong phân tích nhân tố chính (Principal Component Analysis) cùng phép xoay phổ biến nhất thường được áp dụng là Varimax. Khi phân tích EFA lần hai, tác giả sử dụng phương thức loại biến xấu một lượt. Bảng kết quả phân tích nhân tố cho thấy có 6 nhân tố được trích có Eigenvalue lớn hơn 1. Đồng thời, KMO = 0.83, cho thấy phân tích nhân tố EFA là thích hợp; Sig = 0.000 chứng tỏ các biến quan sát có tương quan với nhau trong tổng thể; tổng phương sai trích được 63,860% (> 50%) cho biết các nhân tố rút trích ra giải thích được 63,860% biến thiên của

dữ liệu. Thang đo không có sự xáo trộn nhiều giữa biến quan sát giữa các thành phần, do đó tên gọi nhân tố ban đầu vẫn được giữ nguyên, sẵn sàng để tiến hành kiểm định mô hình hồi quy đa biến.

3.2. Kết quả phân tích hồi quy

Mô hình hồi quy bội theo phương pháp phân tích nhân tố EFA đã chỉ ra, có ba nhóm nhân tố chính tác động tới việc sinh viên lựa chọn ngành Bất động sản bao gồm: Cảm nhận về chương trình học [CTH], Lời khuyên của người quan trọng [LK] và Lựa chọn sau khi xem xét sự ủng hộ của mọi người [UH]. Trong đó, cảm nhận về chương trình học tác động mạnh nhất (âch chuẩn hóa = 0.369) cùng chiều đến quyết định lựa chọn ngành bất động sản ở trường đại học. Kết quả này phù hợp với quan điểm của Joshep và Joshep (1998, 2000), Karl Wagner và cộng sự (2009), Joshep Sia Kee Ming (2011), Mai Thi Ngoc Dao và Anthony Thorpe (2015). Các hệ số trong phương trình hồi quy đều mang dấu dương nghĩa là cả ba nhân tố nghiên cứu đều có tác động tích cực đến quyết định theo học ngành BĐS tại Trường Đại học của sinh viên. Nói cách khác, khi cải thiện bất kỳ nhân tố nào đều làm thúc đẩy ý định hành vi này. Xét trong bối cảnh GDĐH ở Việt Nam, kết quả này hoàn toàn hợp lý.

Đại lượng thống kê Durbin-Watson (d) = 1.840 nằm trong khoảng 1.5 đến 2.5 cho thấy không có sự tương quan giữa các phần dư (Yahua Qiao, 2011). Điều này có ý nghĩa là mô hình hồi quy không vi phạm giả định về tính độc lập của sai số. Bảng phân tích phương sai ANOVA, giá trị $F = 27,570$ giá trị sig. rất nhỏ < 0.05 bước đầu cho thấy mô hình hồi quy tuyến tính bội phù hợp với tập dữ liệu và có thể sử dụng được. Hệ số phóng đại phương sai (VIF) của từng nhân tố có giá trị nhỏ hơn 10. (Hair và cộng sự, 2009) chứng tỏ mô hình hồi quy không vi phạm hiện tượng đa cộng tuyến (các biến độc lập có tương quan chặt chẽ với nhau). Biểu đồ tần số của phần dư chuẩn hóa Histogram cho thấy phân phối của phần dư xấp xỉ chuẩn (Trung bình = 0 và độ lệch chuẩn Std.Dev. = 0.985) các cột giá trị phần dư phân bố theo dạng hình chuông. Do đó có thể kết luận rằng giả định về phân phối chuẩn của phần dư không bị vi phạm.

4. Thảo luận kết quả và đề xuất giải pháp

Mặc dù với số lượng mẫu khiêm tốn, nhưng kết quả của nghiên cứu cũng cho thấy, các yếu tố tác

động đến lựa chọn học ngành BĐS tại các trường đại học mà mô hình đã kiểm chứng với mức độ giải thích R^2 hiệu chỉnh là 44,5%, phù hợp với đặc điểm, môi trường, hoàn cảnh và tâm lý của người học ở Việt Nam.

Theo kết quả mô hình hồi quy, nếu người học nhận được những lời khuyên hợp lý từ sinh viên, tổ tư vấn tuyển sinh, cựu sinh viên,... họ sẽ thay đổi hành vi và có xu hướng lựa chọn ngành BĐS. Đồng thời, nghiên cứu cũng phủ nhận vai trò của yếu tố danh tiếng trường đại học tới hoạt động tuyển sinh ngành BĐS. Điều này do BĐS là một ngành mới, các trường vẫn chưa xây dựng được thương hiệu trong đào tạo, nên người học không đủ cơ sở để đánh giá danh tiếng của trường khi đào tạo ngành BĐS, do đó khi chọn trường, người học không quan tâm tới yếu tố này.

Yếu tố lời khuyên của người khác tác động rất lớn trong lựa chọn ngành học ở Việt Nam. Vì vậy, nếu người học giữ niềm tin là mình được ủng hộ từ những người thân yêu, của xã hội và những người đóng vai trò tác động mạnh trong cuộc đời, họ sẽ lựa chọn ngành học theo đúng niềm tin và sự kỳ vọng, ủng hộ đó. Đây cũng là điểm đáng lưu ý cho các trường trong việc mời những người có ảnh hưởng xã hội tham gia vào hoạt động quảng bá danh tiếng và tuyển sinh cho trường đại học.

Với yếu tố tác động quyết định lựa chọn ngành học BĐS, kết quả nghiên cứu cho thấy, người học quan tâm đến chương trình học, trong đó, mạnh mẽ nhất là mong muốn chương trình có liên kết đào tạo với nước ngoài. Vì vậy, các trường đại học cần đánh giá và xác định các lợi thế hiện có của trường như chương trình học, nguồn lực về cơ sở vật chất, nguồn tài chính, đội ngũ giảng viên, kiểm định chuẩn quốc tế... thu hút được các chương trình liên kết với các trường đại học uy tín trên thế giới là hoạt động cấp thiết và đúng đắn. Để tuyển sinh tốt hơn cho ngành học BĐS, khoa chủ quản cần xây dựng chương trình đào tạo BĐS phù hợp với các kiến thức và kỹ năng cập nhật theo yêu cầu của thị trường lao động; tổ chức các hoạt động liên kết, học kỳ doanh nghiệp... tạo cơ hội cho sinh viên được làm việc trong môi trường thực tế. Bên cạnh đó, nâng cao chất lượng chương trình đào tạo cũng đồng nghĩa với việc sở hữu một nguồn nhân lực giảng viên chất lượng cao ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Lê Thị Phương Loan, Phan Thị Huyền Trang và sinh viên K26 khoa Tài chính Ngân hàng - Trường Đại học Văn Lang (2020). Những nhân tố ảnh hưởng đến việc lựa chọn ngành Bất động sản của sinh viên các trường đại học tại Việt Nam - Đề tài nghiên cứu khoa học sinh viên cấp trường - Trường Đại học Văn Lang.
2. Nguyễn Thị Kim Chi (2018). Nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định lựa chọn trường đại học của học sinh phổ thông trung học - Trường hợp Hà Nội, Luận án tiến sĩ kinh tế, Trường Đại học Kinh tế quốc dân.
3. Becker (1993). Human Capital: A Theoretical and Empirical Analysis with Special Reference to Education, University of Chicago Press.
4. Joshep Kee Ming Sia (2013). University Choice: Implications for Marketing and Positioning, Education, 3(1), 7-14.
5. Ajzen, I. (1991). The Theory of Planned Behavior, Organizational Behavior and Human Decision Processes. 50, 179-211.
6. Joseph, M. and Joseph, B. (2000). Indonesian students perceptions of choice criteria in the selection of a tertiary institution: strategic implications, The International Journal of Educational Management, 14(1), 40-44.
7. Yahua Qiao, (2011). Instertate Fiscal Disparities in America (2th ed.). New York and London: Routledge.
8. Mai Thi Ngoc Dao, Anthony Thorpe, (2015). What factors influence Vietnamese students' choice of university?. International Journal of Educational Management, Vol. 29 Issue: 5, pp.666 - 681, [https://doi.org/ 10.1108/IJEM-08-2014-0110](https://doi.org/10.1108/IJEM-08-2014-0110).

Ngày nhận bài: 3/5/2023

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 16/5/2023

Ngày chấp nhận đăng bài: 5/6/2023

Thông tin tác giả:

PHAN THỊ HUYỀN TRANG

Trường Đại học Văn Lang

**FACTORS AFFECTING THE DECISION OF STUDENTS
TO ENROLL IN THE REAL ESTATE PROGRAMS
OF UNIVERSITIES IN VIETNAM**

● **PHAN THI HUYEN TRANG**

Van Lang University

ABSTRACT:

This study explores the factors affecting the decision of students to enroll in the real estate programs of universities in Vietnam from an economic point of view and a marketing approach. This study is expected to provide more information to universities and real estate training institutions in order to help them develop appropriate strategies to develop real estate training programs and develop marketing and communication activities for attracting students.

Keywords: real estate, universities, enrollment, higher education programs, exploratory factor analysis.