

Các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định tiếp tục thuê trọ của sinh viên trên địa bàn quận Thủ Đức

Võ Thị Lệ Uyên, Đinh Hoàng Tường Vi, Trần Đức Trung*, Trần Thị Bích Chi, Đỗ Thị Kim Chung



Use your smartphone to scan this QR code and download this article

TÓM TẮT

Nhóm tác giả thực hiện nghiên cứu nhằm xác định, đánh giá mức độ tác động của các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định tiếp tục thuê trọ của sinh viên trên địa bàn quận Thủ Đức. Với mô hình nghiên cứu được xây dựng dựa trên thuyết phân cấp nhu cầu của Maslow, thuyết về sự lựa chọn trong tiêu dùng của Mankiw, thuyết tâm lý đám đông của Le Bon, thuyết vị thế - chất lượng của Hoàng Hữu Phê và Wakely. Nghiên cứu được thực hiện thông qua 2 giai đoạn: nghiên cứu định tính và nghiên cứu định lượng với bảng trả lời của 668 sinh viên. Kết quả nghiên cứu sơ bộ với bảng trả lời của 30 sinh viên theo phương pháp phỏng vấn trực tiếp cho thấy tất cả sinh viên đồng ý có 7 nhân tố tác động đến quyết định tiếp tục thuê trọ. Nghiên cứu chính thức được thực hiện với bảng trả lời của 668 sinh viên, tất cả số phiếu hợp lệ được làm sạch, mã hóa sau đó được phân tích độ tin cậy Cronbach's Alpha, phân tích nhân tố khám phá EFA, ước lượng mô hình Logit, tỷ lệ dự báo đúng mô hình Logit, kiểm định khuyết tật mô hình Logit, kiểm định sự phù hợp mô hình Logit. Kết quả phân tích mô hình Logit cho thấy có 4 nhân tố tác động đến quyết định tiếp tục thuê trọ bao gồm: (1) Quan hệ xã hội, (2) Cơ sở vật chất, (3) Môi trường, (4) Giá cả. Kết quả thể hiện nhu cầu và mối quan tâm của sinh viên trên địa bàn quận Thủ Đức khi đưa ra quyết định tiếp tục thuê trọ, qua đó nhóm tác giả đưa ra những kiến nghị nhằm nâng cao chất lượng chỗ ở đối với chủ nhà trọ và nhận thức của sinh viên.

Từ khoá: Mô hình Logit, quan hệ xã hội, quận Thủ Đức, tiếp tục thuê trọ

GIỚI THIỆU

Quy hoạch làng đại học Quốc gia Thủ Đức có diện tích 643 ha, với quy mô đào tạo chính quy (bao gồm các chương trình đại học và sau đại học) của Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh là hơn 69.000 sinh viên chính quy (trong đó có hơn 10.000 học viên cao học và nghiên cứu sinh), thông tin được cập nhật bởi đội ngũ nghiên cứu thị trường của Keen Land 2020¹. Ngoài các trường thuộc Đại học Quốc gia TP.HCM như ĐH Khoa học Tự nhiên, ĐH Bách khoa, ĐH Khoa học Xã hội và Nhân văn, ĐH Công nghệ Thông tin, ĐH Kinh tế - Luật, ĐH Quốc tế, thì trên địa bàn quận Thủ Đức còn tập trung khá nhiều trường đại học, cao đẳng khác như ĐH Sư Phạm Kỹ thuật, ĐH Ngân hàng, ĐH Nông Lâm, Cao đẳng Công nghệ Thủ Đức, Cao đẳng Xây dựng v.v... Việc tập trung đông đảo sinh viên tại nơi đây, có thể nói Thủ Đức là “thủ phủ” nhà trọ. Nhà trọ ở đây có giá cả tương đối rẻ, không gian thoáng đãng và diện tích rộng hơn các phòng cùng giá ở khu vực khác.

Trong đó, tại địa bàn quận Thủ Đức tập trung khá nhiều trường đại học, cao đẳng như ĐH Khoa học Tự nhiên, ĐH Bách khoa, ĐH Khoa học Xã hội và Nhân văn, ĐH Công nghệ Thông tin, ĐH Kinh tế - Luật,

ĐH Quốc tế, ĐH Sư Phạm Kỹ thuật, ĐH Ngân hàng, ĐH Nông Lâm, Cao đẳng Công nghệ Thủ Đức, Cao đẳng Xây dựng v.v... và tập trung đông đảo sinh viên nên có thể nói Thủ Đức là “thủ phủ” nhà trọ. Nhà trọ ở đây có giá cả tương đối rẻ, không gian thoáng đãng và diện tích rộng hơn các phòng cùng giá ở khu vực khác.

Chỗ trọ là một vấn đề thiết yếu của con người theo lý thuyết thang bậc nhu cầu Maslow, bên cạnh đó đây còn là một trong những nền tảng quan trọng giúp con người tập trung học tập, trở thành một công dân tốt, có đạo đức và có ích cho xã hội. Đối với sinh viên, là lực lượng nòng cốt trong công tác xây dựng và phát triển đất nước, sinh viên đang hoàn thiện bản thân nên cần được chăm sóc và giáo dục trong môi trường lành mạnh. Vì vậy, vấn đề chỗ trọ luôn được phụ huynh và các bạn sinh viên quan tâm.

Trong hoàn cảnh xa gia đình, nhiều sinh viên sẽ lựa chọn ở KTX, nhưng khi KTX không đáp ứng đủ số lượng và nhu cầu thì sinh viên có xu hướng tìm thuê phòng trọ ở ngoài phù hợp với yêu cầu của mình. Vấn đề đặt ra là sau khi sinh sống tại nhà trọ, các yếu tố nào đã và đang khiến sinh viên tiếp tục ở lại tại đây, nhóm đã quyết định chọn đề tài “Các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định tiếp tục thuê trọ của sinh viên trên địa

Trường Đại học Kinh tế - Luật,
ĐHQG-HCM, Việt Nam

Liên hệ

Trần Đức Trung, Trường Đại học Kinh tế -
Luật, ĐHQG-HCM, Việt Nam

Email: trungtd17403c@st.uel.edu.vn

Lịch sử

- Ngày nhận: 11/11/2020
- Ngày chấp nhận: 15/3/2021
- Ngày đăng: 01/5/2021

DOI: 10.32508/stdjelm.v5i2.721



Bản quyền

© ĐHQG Tp.HCM. Đây là bài báo công bố mở được phát hành theo các điều khoản của the Creative Commons Attribution 4.0 International license.



Trích dẫn bài báo này: Uyên V T L, Vi D H T, Trung T D, Chi T T B, Chung D T K. **Các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định tiếp tục thuê trọ của sinh viên trên địa bàn quận Thủ Đức.** *Sci. Tech. Dev. J. - Eco. Law Manag.*; 5(2):1441-1452.

bàn luận Thủ Đức” làm đề tài nghiên cứu. Với mong muốn xác định, đánh giá mức độ tác động các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định tiếp tục thuê trọ của sinh viên trên cơ sở phân tích mô hình Logit. Từ đó đưa ra những gợi ý, kiến nghị đến các bạn sinh viên, người kinh doanh nhà trọ nhằm tạo một chỗ trọ lâu dài cho sinh viên. Ngoài ra nhóm còn đưa ra 1 số gợi ý chính sách đối với cơ quan ban ngành trong việc quản lý vấn đề năng lực của chủ trọ, thủ tục đăng kí giấy phép kinh doanh, đảm bảo an ninh trật tự, công tác PCCC và hợp đồng thuê phòng trọ.

Nhằm tìm hiểu các yếu tố tác động đến quyết định tiếp tục thuê trọ của sinh viên, nhiều nghiên cứu về hành vi thuê trọ được thực hiện. Nghiên cứu “Các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định thuê nhà trọ của sinh viên trường học viện Institut Teknologi Bandung (ITB) tại Bandung Indonesia” của Afma, Rahadi & Mayangsari² cho thấy 6 yếu tố ảnh hưởng đến quyết định thuê nhà trọ của sinh viên: Giá cả, Địa điểm, Cơ sở vật chất, Môi trường và Quan hệ xã hội, An ninh. Nghiên cứu “Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định thuê nhà trọ của sinh viên trường đại học Trà Vinh” của Nguyễn Thị Hồng Phúc và Lê Mộng Kha³ cho thấy có 5 yếu tố ảnh hưởng: Giá cả, An ninh, Cơ sở vật chất, Dịch vụ, Vị trí; ngoài ra, đề tài đề xuất một số khuyến nghị tạo điều kiện cho chủ trọ xây dựng kế hoạch kinh doanh ngày càng tốt hơn về chất lượng cũng như giúp gia tăng khả năng cạnh tranh. Nghiên cứu “Các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định thuê nhà trọ của sinh viên trường đại học Công Nghệ thành phố Hồ Chí Minh” của Trần Trung Hiếu⁴ cho thấy Dịch vụ, An ninh, Cơ sở vật chất, Địa điểm/vị trí, Giá cả và Mối quan hệ xung quanh ảnh hưởng đến quyết định thuê nhà trọ của sinh viên. Tuy nhiên, nghiên cứu chưa đề cập đến yếu tố Môi trường: tình trạng giao thông, ô nhiễm tiếng ồn, ô nhiễm không khí vì hiện nay môi trường là vấn đề đáng lo ngại và trở thành mối quan tâm của nhiều sinh viên khi quyết định tiếp tục thuê trọ.

TỔNG QUAN LÝ THUYẾT VÀ MÔ HÌNH NGHIÊN CỨU

Tổng quan lý thuyết

Thuyết phân cấp nhu cầu của Maslow⁵ đóng vai trò quan trọng trong việc ra quyết định của người tiêu dùng. Hệ thống cấp bậc nhu cầu của Maslow thường được thể hiện dưới dạng một hình kim tự tháp, các nhu cầu ở bậc thấp thì càng xếp phía dưới, nghĩa là trước khi kích hoạt nhu cầu cao hơn thì nhu cầu thấp hơn phải được đáp ứng. Thang bậc 1 thấp nhu cầu Maslow đề cập đến những nhu cầu cơ bản nhất của con người như ăn, mặc, nơi trú ngụ v.v... Trong việc

quyết định tiếp tục thuê trọ, yếu tố có ảnh hưởng đến nhu cầu này là cơ sở vật chất và dịch vụ. Thang bậc 2 thấp nhu cầu Maslow đề cập đến nhu cầu an ninh, môi trường được khẳng định thông qua các mong muốn về sự ổn định trong cuộc sống, được sống trong các khu phố an ninh, sống trong xã hội pháp luật, có nhà cửa để ở v.v... Trong việc quyết định tiếp tục thuê trọ, yếu tố có ảnh hưởng đến nhu cầu này là an ninh và môi trường.

Lý thuyết về sự lựa chọn trong tiêu dùng của Mankiw⁶ cho rằng quá trình ra quyết định của cá nhân được định hướng bởi sự tối đa hóa tính hữu ích trong một lượng ngân sách hạn chế. Theo đó, với giả thuyết con người là duy lý và thông tin trên thị trường là hoàn hảo, hành vi của người tiêu dùng chịu sự ảnh hưởng bởi hai yếu tố cơ bản: sự giới hạn của ngân sách và mức hữu dụng cao nhất. Trong việc quyết định tiếp tục thuê trọ, yếu tố có ảnh hưởng đến lý thuyết này là giá cả.

Lý thuyết tâm lý đám đông của Le Bon⁷ cho rằng con người thường chạy theo những cái mà số đông cho là hay, đúng và sáng suốt, nhưng bản thân lại không suy nghĩ về ý nghĩa của sự việc. Theo Le Bon, tâm lý cá nhân có đặc trưng là có tính lý trí, có tính phê phán, có tính mục đích trong khi tâm lý đám đông lại đặc trưng bằng ký ức, ám thị và mang nặng tính vô thức. Từ đó cho thấy những suy nghĩ hoặc hành vi của con người thường xuyên chịu ảnh hưởng của những người khác. Trong việc quyết định tiếp tục thuê trọ, yếu tố có ảnh hưởng đến lý thuyết này là quan hệ xã hội.

Lý thuyết vị thế - chất lượng của Hoàng Hữu Phê và Wakely⁸ cho rằng giá trị nhà ở tạo bởi 2 thành phần: Vị thế xã hội và chất lượng nhà ở. Vị thế xã hội có thể đặc trưng cho tài sản, quyền lực chính trị, kinh doanh, văn hóa, chủng tộc, giáo dục v.v... tùy theo hình thái xã hội, các khu dân cư tạo các vành đai đồng tâm quanh các cực vị thế xã hội. Theo logic của lý thuyết vị thế - chất lượng, vị thế sẽ được đo bằng sự gắn gũi đối với việc làm ở trung tâm thành phố, và như vậy khoảng cách vật lý từ trung tâm sẽ trùng với khoảng cách vị thế. Trong việc quyết định tiếp tục thuê trọ, yếu tố có ảnh hưởng đến lý thuyết này là vị trí.

GIẢ THUYẾT NGHIÊN CỨU

Cơ sở vật chất

Theo thuyết phân cấp nhu cầu của Maslow, cơ sở vật chất nằm trong nhu cầu cơ bản hay nhu cầu sinh lý, là những nhu cầu cơ bản nhất và mạnh nhất của con người. Cơ sở vật chất là điều kiện cần thiết để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt tối thiểu đối với mỗi người như diện tích phòng đảm bảo chức năng tối thiểu cho sinh viên hoạt động, không gian phòng thoáng mát, đủ ánh

sáng, kết cấu hạ tầng (trần nhà, tường, sàn nhà v.v...) vững chắc, nhà vệ sinh đáp ứng mức tiêu chuẩn cơ bản. Từ lập luận trên, nhóm tác giả đưa ra giả thuyết: *H1: Cơ sở vật chất tác động dương (+) đến quyết định tiếp tục thuê trọ của sinh viên*

Dịch vụ

Theo thuyết phân cấp nhu cầu của Maslow, dịch vụ là sự phục vụ góp phần đáp ứng các nhu cầu của cá nhân hay tập thể khác với thể thức chuyển quyền sở hữu một thứ của cải vật chất nào đó. Dịch vụ về chỗ trọ là các dịch vụ tiêu dùng cơ bản cần thiết như ăn uống, cung ứng điện, nước, internet v.v... đáp ứng nhu cầu vui chơi, giải trí, học tập của con người, đặc biệt đối với cuộc sống sinh viên hiện nay. Từ lập luận trên, nhóm tác giả đưa ra giả thuyết:

H2: Dịch vụ tác động dương (+) đến quyết định tiếp tục thuê trọ của sinh viên

An ninh

An ninh là tình hình trật tự xã hội bình thường, yên ổn, không rối loạn, là khả năng có thể giữ vững sự an toàn trước những mối đe dọa. Theo thuyết phân cấp nhu cầu của Maslow, vấn đề an toàn/an ninh thuộc thang bậc hai của tháp nhu cầu, đây là nhu cầu tối thiểu đối với con người, được khẳng định thông qua mong muốn ít xảy ra tệ nạn xã hội (trộm cắp, gây gỗ đánh nhau, ma túy, mại dâm), đầy đủ phương tiện bảo đảm an toàn (binh xịt chữa cháy, lối thoát hiểm v.v...), chỗ để xe an toàn, có người trông coi, có camera giám sát, các quy định về nội quy, giờ giấc ra vào hợp lý. Từ lập luận trên, nhóm tác giả đưa ra giả thuyết:

H3: An ninh tác động dương (+) đến quyết định tiếp tục thuê trọ của sinh viên

Môi trường

Theo Luật Bảo vệ Môi trường của Việt Nam, môi trường bao gồm các yếu tố tự nhiên và yếu tố vật chất nhân tạo quan hệ mật thiết với nhau, bao quanh con người, có ảnh hưởng tới đời sống, sản xuất, sự tồn tại, phát triển của con người và thiên nhiên. Theo Phạm Kim Oanh⁹ môi trường sống là không gian sống, cung cấp tất cả nguồn tài nguyên thiên nhiên, là nơi chứa đựng các phế thải do chính con người tạo ra trong hoạt động sản xuất và sinh hoạt, môi trường sống có trong lành thì con người mới đảm bảo sức khỏe. Theo thuyết phân cấp nhu cầu của Maslow, vấn đề môi trường thuộc thang bậc hai của tháp nhu cầu. Đây là nhu cầu tối thiểu đối với con người, được khẳng định thông qua không gian sống xung quanh nơi ở, điều kiện môi trường (tiếng ồn, chất lượng không khí, tình trạng giao thông v.v...) ảnh hưởng

lớn đến quá trình học tập và sinh hoạt của sinh viên. Từ lập luận trên, nhóm tác giả đưa ra giả thuyết:

H4: Môi trường tác động dương (+) đến quyết định tiếp tục thuê trọ của sinh viên

Vị trí

Theo thuyết vị thế - chất lượng của Hoàng Hữu Phê và Wakely, giá trị nhà ở tạo bởi 2 thành phần là vị thế xã hội và chất lượng nhà ở, trong đó vị thế xã hội là một trong những yếu tố quan trọng nhất ảnh hưởng đến quyết định thuê sau giá nhà. Vị trí về chỗ trọ là một địa điểm cụ thể được xác định trên một khu vực, vị trí mà sinh viên quan tâm khi thuê chỗ trọ là gần trường học, chợ/cửa hàng tiện lợi, cơ sở y tế và các lớp học thêm (trung tâm anh ngữ, tin học, các lớp kỹ năng v.v...) vì thuận tiện cho việc di chuyển và tiết kiệm thời gian. Từ lập luận trên, nhóm tác giả đưa ra giả thuyết:

H5: Vị trí tác động dương (+) đến quyết định tiếp tục thuê trọ của sinh viên

Mối quan hệ xã hội

Mối quan hệ xã hội về chỗ trọ là những quan hệ giữa người với người được hình thành trong quá trình tương tác xã hội trong khu vực chỗ trọ với mong muốn được chia sẻ, yêu thương. Theo thuyết tâm lý đám đông của Le Bon, mối quan hệ người cùng phòng, chủ trọ, người thuê phòng xung quanh là điều kiện cần thiết để sinh viên quyết định tiếp tục thuê trọ hiện tại hay không. Từ lập luận trên, nhóm tác giả đưa ra giả thuyết:

H6: Mối quan hệ xã hội tác động dương (+) đến quyết định tiếp tục thuê trọ của sinh viên

Giá cả

Đối với người tiêu dùng, giá cả thuê chỗ trọ là khoản tiền người chủ cho thuê phòng đặt ra và người đi thuê đồng ý trả theo tháng/quý/năm để được quyền sở hữu, sử dụng chỗ trọ đó. Khi quyết định tiếp tục thuê trọ, khách hàng thường cân nhắc kỹ về giá, đặc biệt đối với nhóm khách hàng có thu nhập thấp như sinh viên. Theo lý thuyết về sự lựa chọn trong tiêu dùng của Mankiw, mọi người đều chịu sự giới hạn hay ràng buộc về mức thu nhập của họ. Khi quyết định mua một loại hàng hóa nào đó, con người phải xem xét đến khả năng chi trả, khả năng đánh đổi của họ để có được hàng hóa này thay vì hàng hóa khác hay dùng vào việc khác. Từ lập luận trên, nhóm tác giả đưa ra giả thuyết:

H7: Giá cả tác động dương (+) đến quyết định tiếp tục thuê trọ của sinh viên

PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Quy trình nghiên cứu

Nhóm tác giả tiến hành nghiên cứu sơ bộ và nghiên cứu chính thức kết hợp sử dụng phương pháp định tính và phương pháp định lượng.

Nghiên cứu sơ bộ: nhóm tiến hành điều tra sơ bộ bằng việc khảo sát thử 30 quan sát với các bạn sinh viên ở trọ theo phương pháp phỏng vấn trực tiếp. Kết quả của nghiên cứu sơ bộ được tổng hợp và đánh giá nhằm phát triển thang đo nháp, hoàn thiện mô hình nghiên cứu và xây dựng bảng hỏi hoàn chỉnh. Kết quả cho thấy:

Về mô hình nghiên cứu: 30/30 sinh viên đều đồng ý rằng quyết định tiếp tục thuê trọ chịu tác động trực tiếp bởi Giá cả, Vị trí, Cơ sở vật chất, Dịch vụ, An ninh, Mối quan hệ xã hội và Môi trường.

Về điều chỉnh các biến quan sát: biến quan sát dùng để đo lường. Cụ thể: Giá cả được đo lường bởi 5 biến quan sát, vị trí được đo lường bởi 5 biến quan sát, cơ sở vật chất được đo lường bởi 5 biến quan sát, dịch vụ được đo lường bởi 4 biến quan sát, an ninh được đo lường bởi 5 biến quan sát, mối quan hệ xã hội được đo lường bởi 4 biến quan sát và môi trường được đo lường bởi 4 biến quan sát, thang đo được sử dụng là Likert 5 điểm (1. Hoàn toàn không đồng ý và 5. Hoàn toàn đồng ý). Bên cạnh đó, quyết định được đo lường bởi 3 biến quan sát, biến phụ thuộc ở dạng nhị phân nhận hai giá trị có hoặc không và được xây dựng gồm 3 biến quan sát gồm: Bạn quyết định tiếp tục thuê trọ tại đây (QD1), bạn cảm thấy hài lòng về phòng trọ hiện tại (QD2) và bạn đã quyết định đúng đắn khi thuê trọ tại đây (QD3).

Nghiên cứu chính thức được thực hiện bằng cách lấy ý kiến bằng khảo sát trực tiếp và trực tuyến 668 sinh viên thuê trọ tại quận Thủ Đức. Cuộc khảo sát được tiến hành trong tháng 7 năm 2020, là khoảng thời gian sinh viên có nhu cầu tìm trọ cũng như thay đổi trọ cao. Thường là thời điểm kết thúc năm học, sinh viên sẽ có thời gian suy nghĩ để chọn chỗ ở phù hợp trong năm học sau vì sắp có một lượng lớn tân sinh viên đến, đây là khoảng thời gian lý tưởng để khảo sát.

Kỹ thuật xử lý dữ liệu

Dữ liệu thu thập sau khi được làm sạch, xử lý sẽ được phân tích bằng phương pháp phân tích độ tin cậy Cronbach's Alpha để loại các biến không phù hợp, phương pháp phân tích nhân tố khám phá (EFA) để xem xét mối quan hệ giữa các biến ở tất cả các nhóm, kiểm định Chi bình phương để phân tích sâu mối quan hệ giữa các biến nhân khẩu học. Phương pháp ước lượng mô hình Logit, tỷ lệ dự báo đúng mô hình Logit, kiểm định khuyết tật mô hình Logit, kiểm định

sự phù hợp mô hình Logit để đánh giá mức độ tác động của các yếu tố đến quyết định tiếp tục thuê trọ của sinh viên và lựa chọn mô hình phù hợp.

KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

Kết quả nghiên cứu

Phân tích độ tin cậy Cronbach's Alpha

Kết quả kiểm định độ tin cậy Cronbach's Alpha Bảng 1 cho thấy biến CSV5 có hệ số tương quan biến tổng hiệu chỉnh (Corrected item-total correlation) = 0,362 < 0,4, biến không đạt yêu cầu nên bị loại khỏi mô hình. Tất cả các biến còn lại đều đạt độ tin cậy cho phép, hệ số tương quan biến tổng hiệu chỉnh $\geq 0,4$ ¹⁰ và thang đo có thể chấp nhận được về độ tin cậy khi có hệ số Cronbach's Alpha $\geq 0,6$ ¹¹. Sau khi phân tích độ tin cậy Cronbach's Alpha với 7 thang đo có 32 biến quan sát, loại bỏ 1 biến quan sát CSV5, 31 biến quan sát còn lại sẽ tiếp tục đưa vào phân tích nhân tố khám phá EFA.

Bảng 1: Kết quả phân tích độ tin cậy Cronbach's Alpha

Biến quan sát	Hệ số tương quan biến tổng	Cronbach's Alpha nếu loại biến này
Thang đo giá cả - GC	Cronbach's Alpha = 0,8271	
GC1: Mức giá chi cho phòng trọ phù hợp với chất lượng mang lại	0,723	0,763
GC2: Mức giá chi cho phòng trọ phù hợp với số tiền hàng tháng bạn có	0,669	0,779
GC3: Mức giá chi cho phòng trọ không thay đổi thất thường	0,550	0,813
GC4: Mức giá chi cho phòng trọ khu vực lân cận gần bằng nhau với lợi ích tương đương	0,508	0,824
GC5: Mức giá chi cho phòng trọ phù hợp với kỳ vọng của bạn	0,669	0,779
Thang đo vị trí - VT	Cronbach's Alpha = 0,752	
VT1: Phòng trọ và trường bạn đang học gần nhau	0,438	0,742
VT2: Phòng trọ và chợ/cửa hàng tiện lợi/siêu thị gần nhau	0,511	0,710
VT3: Phòng trọ và cơ sở y tế gần nhau	0,503	0,713
VT4: Phòng trọ và các lớp học thêm (trung tâm anh ngữ, tin học, các lớp kỹ năng,...) bạn đang học gần nhau	0,554	0,694
VT5: Vị trí bạn thuê là khá hợp lý	0,602	0,678
Thang đo cơ sở vật chất - CSVC	Cronbach's Alpha = 0,823	
CSV1: Diện tích phòng bạn đảm bảo chức năng tối thiểu cho sinh viên: chỗ ngủ, học tập, ăn uống	0,645	0,778
CSV2: Không gian phòng rộng rãi, thoáng mát, đủ ánh sáng	0,670	0,766
CSV3: Kết cấu hạ tầng (trần nhà, tường, sàn nhà,...) vững chắc	0,672	0,764
CSV4: Chất lượng nhà vệ sinh đáp ứng mức tiêu chuẩn cơ bản	0,600	0,798
Thang đo dịch vụ - DV		
DV1: Bạn hài lòng về chất lượng thức ăn trong khu vực bạn ở	0,599	0,683
DV2: Nguồn điện, nước được cung cấp đầy đủ	0,593	0,688
DV3: Chất lượng dịch vụ Internet tốt	0,476	0,747
DV4: Dịch vụ (thể thao, chăm sóc sắc đẹp, giặt ủi, ATM,...) đáp ứng nhu cầu của bạn	0,579	0,695
Thang đo an ninh - AN	Cronbach's Alpha = 0,836	
AN1: Tệ nạn xã hội (trộm cắp, gây gỗ đánh nhau, ma túy, mại dâm) ít xảy ra nơi bạn đang ở	0,601	0,802
AN2: Các quy định về nội quy, giờ giấc ra vào hợp lý	0,540	0,828
AN3: Đầy đủ phương tiện bảo đảm an toàn (bình xịt chữa cháy, cầu dao ngắt điện tự động, lối thoát hiểm,...) tại nơi bạn đang ở	0,645	0,802
AN4: Chỗ để xe an toàn, có người trông coi, có camera giám sát	0,670	0,794
AN5: Bạn cảm thấy an toàn nơi bạn đang sinh sống	0,743	0,774
Thang đo quan hệ xã hội - QHXX	Cronbach's Alpha = 0,838	
QHXX1: Bạn và người ở cùng phòng có mối quan hệ tốt	0,583	0,832
QHXX2: Bạn và chủ trọ có mối quan hệ tốt	0,665	0,796
QHXX3: Người thuê phòng xung quanh nơi bạn ở hòa đồng, thân thiện	0,694	0,783
QHXX4: Bạn hài lòng về mối quan hệ với mọi người xung quanh	0,740	0,763
Thang đo môi trường - MT	Cronbach's Alpha = 0,829	
MT1: Nơi bạn ở ít xảy ra tình trạng tắc nghẽn giao thông	0,571	0,826
MT2: Nơi bạn ở ít xảy ra vấn đề ô nhiễm tiếng ồn	0,698	0,764
MT3: Nơi bạn ở ít xảy ra vấn đề ô nhiễm không khí	0,711	0,758
MT4: Môi trường sống nơi ở đáp ứng sự kỳ vọng của bạn	0,661	0,786

(Nguồn: Xử lý SPSS số liệu khảo sát)

Phân tích nhân tố khám phá EFA

Phân tích nhân tố khám phá EFA với các biến độc lập bằng phương pháp rút trích Principal Components Analysis và phép quay Varimax¹² Bảng 2 cho thấy các thang đo được trích thành 7 nhóm nhân tố với tổng phương sai trích là 61,988% tại Eigenvalue là 1,272, mô hình đạt được các tiêu chuẩn thống kê trong phân tích nhân tố khám phá EFA.

Ước lượng mô hình Logit

Kết quả ước lượng mô hình Logit QD1, QD2, QD3 bằng công cụ Eviews Bảng 3 là cơ sở để xây dựng phương trình hồi quy Logit biến QD1, QD2, QD3 và xác suất để sự kiện xảy ra ($Y = 1$) khi biến độc lập X có giá trị cụ thể Xi:

Phương trình hồi quy Logit biến QD1 có dạng như Hình 1.

Tỷ lệ dự báo đúng

Tỷ lệ dự báo đúng của ba mô hình QD1, QD2, QD3 Bảng 4 cho thấy: Tỷ lệ dự báo đúng mô hình QD1 là 89,37%, nếu giả thuyết các biến độc lập (xác suất là hằng số) không ảnh hưởng đến Y thì tỷ lệ dự báo đúng là 88,62%. Tỷ lệ dự báo đúng mô hình QD2 là 89,52%, nếu giả thiết các biến độc lập không ảnh hưởng đến Y thì tỷ lệ dự báo đúng là 86,83%. Tỷ lệ dự báo đúng mô hình QD3 là 89,82%, nếu giả thiết các biến độc lập không ảnh hưởng đến Y thì tỷ lệ dự báo đúng là 88,77%.

Kiểm định độ phù hợp của mô hình

Kiểm định phương sai sai số thay đổi Bảng 5 cho thấy P-value > 5% với mô hình QD1, P-value < 5% với mô hình QD2 và mô hình QD3, vì vậy mô hình QD1 không có phương sai sai số thay đổi, mô hình QD2 và QD3 có phương sai sai số thay đổi.

Thảo luận kết quả nghiên cứu

Từ kết quả phân tích mô hình Logit, nhân tố có tác động đến quyết định tiếp tục thuê trọ là nhân tố quan hệ xã hội, điều đó cho thấy sinh viên chịu tác động mạnh từ các mối quan hệ xã hội xung quanh chỗ trọ (bạn cùng phòng, chủ trọ, người ở xung quanh). Kết quả trên phù hợp với nghiên cứu trước đây (Afma, Rahadi, Mayangsari, 2019¹³; Adama, Aghimien, Fabunmi, 2018¹⁴; The Survey Unit, 2008¹⁵; Trần Trung Hiếu, 2017⁴). Nhân tố tiếp theo là Cơ sở vật chất, điều đó cho thấy việc đáp ứng đầy đủ Cơ sở vật chất phục vụ nhu cầu sinh hoạt và học tập hàng ngày của sinh viên là cần thiết. Kết quả trên phù hợp với nghiên cứu trước

đây (Mahama và cộng sự, 2016¹⁶ Oyetunji và Humanika, 2016¹⁷; Nguyễn Tiến Lợi và Nguyễn Quang Huy, 2020¹⁸; Phan Phước Âu, 2009¹⁹). Nhân tố tiếp theo là Môi trường, điều đó cho thấy sinh viên quan tâm đến vấn đề môi trường sống như tình trạng tắc nghẽn giao thông, ô nhiễm tiếng ồn, không khí khi quyết định tiếp tục thuê trọ trên địa bàn quận Thủ Đức. Kết quả trên phù hợp với nghiên cứu trước đây (Adama, Aghimien, Fabunmi, 2018¹⁴ Nguyễn Mai Phương và cộng sự, 2013²⁰; Võ Thị Diệu Thanh và cộng sự, 2013²¹; Phan Phước Âu, 2009¹⁹). Nhân tố cuối cùng là giá cả, điều đó cho thấy giá cả luôn là vấn đề rất quan tâm đối với sinh viên - đặc biệt là sinh viên có thu nhập thấp. Kết quả trên phù hợp với nghiên cứu trước đây (Afma, Rahadi, Mayangsari, 2019¹³; Adama, Aghimien, Fabunmi, 2018¹⁴ Oyetunji và Humanika, 2016¹⁷; Nguyễn Thị Hồng Phúc và Lê Mộ Dung Kha, 2020³; Võ Thị Diệu Thanh và cộng sự, 2013²¹).

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Kết luận

Trong quá trình thực hiện đề tài, nhóm tác giả đã khái quát lý thuyết về hành vi lựa chọn của người tiêu dùng, các nghiên cứu liên quan và mô hình các yếu tố tác động đến quyết định tiếp tục thuê trọ của sinh viên trên địa bàn quận Thủ Đức. Từ đó xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến quyết định tiếp tục thuê trọ và đưa ra một số kiến nghị với chủ nhà trọ, các cơ quan ban ngành. Ngoài ra, đề tài còn giúp cho các chủ nhà trọ hiểu được tâm lý thuê trọ của sinh viên tìm ra những giải pháp cải thiện chất lượng phòng trọ để thu hút khách hàng là sinh viên. Và đặc biệt, các cơ quan ban ngành cần quản lý vấn đề năng lực của chủ trọ, thủ tục đăng ký giấy phép kinh doanh, đảm bảo an ninh trật tự, công tác PCCC và hợp đồng thuê phòng trọ để sinh viên có môi trường học tập tốt hơn.

Bên cạnh những kết quả của nghiên cứu thì trong quá trình nghiên cứu không tránh khỏi những hạn chế. Với mô hình chỉ giải thích được 61.988% biến thiên của biến quyết định tiếp tục thuê trọ của sinh viên trên địa bàn quận Thủ Đức, chứng tỏ mức độ tổng quát của kết quả nghiên cứu là chưa cao. Có thể phạm vi mẫu điều tra nghiên cứu thực hiện đề tài còn nhỏ hẹp và nhiều yếu tố tiềm ẩn chi phối đến quyết định tiếp tục thuê trọ mà nhóm tác giả chưa tìm ra được để đưa vào mô hình nghiên cứu. Vì vậy nhóm đề nghị nghiên cứu tiếp theo cần tìm hiểu kỹ hơn để đưa thêm những yếu tố khác vào mô hình nhằm đạt được kết quả cao hơn.

Kiến nghị

Mối quan hệ xã hội

Mối quan hệ xã hội ảnh hưởng rất lớn đến quyết định tiếp tục thuê trọ của sinh viên, vì ngày nay xã hội càng

Bảng 2: Kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA

Biến quan sát	Nhân tố						
	1	2	3	4	5	6	7
GC1	0,757						
GC2	0,750						
GC5	0,732						
GC3	0,640						
GC4	0,552						
AN4		0,785					
AN5		0,730					
AN3		0,707					
AN1		0,651					
AN2		0,606					
CSVC3			0,776				
CSVC2			0,766				
CSVC1			0,723				
CSVC4			0,704				
MT2				0,808			
MT3				0,786			
MT1				0,744			
MT4				0,709			
QHXH4					0,811		
QHXH3					0,785		
QHXH2					0,694		
QHXH1					0,584		
VT4						0,757	
VT3						0,715	
VT5						0,656	
VT1						0,622	
VT2						0,567	
DV1							0,784
DV4							0,782
DV2							0,763
DV3							0,686
KMO				0,904			
P-value (Bartlett's Test)				0,000			
Eigenvalue	9,106	2,225	1,844	1,765	1,607	1,398	1,272
Phương sai trích	29,373	7,176	5,947	5,694	5,184	4,509	4,104
Tổng phương sai trích				61,988			

(Nguồn: Xử lý SPSS số liệu khảo sát)

Bảng 3: Ước lượng mô hình QD1, QD2, QD3

Method: ML – Binary Logit (Newton-Raphson / Marquardt steps)						
Included observation: 668						
Variable	QD1		QD2		QD3	
	Coefficient	Prob.	Coefficient	Prob.	Coefficient	Prob.
C	-6,577947	0,0000	-8,040430	0,0000	-7,776378	0,0000
GC	0,723614	0,0060	0,784600	0,0022	0,754164	0,0060
CSVC	0,656688	0,0058	0,714769	0,0020	0,800813	0,0013
QHXX	0,563759	0,0169	0,569619	0,0144	0,763234	0,0020
MT	0,571632	0,0096	0,851591	0,0001	0,563896	0,0144
LR statistics	QD1		QD2		QD3	
	85,12507		117,2961		103,3656	
Prob (LR statistic)	0,000000		0,000000		0,000000	

(Nguồn: Xử lý EVIEWS số liệu khảo sát)

$$L_i = \ln\left(\frac{p}{1-p}\right) = -6,577947 + 0,723614 \cdot GC + 0,656688 \cdot CSVC + 0,563759 \cdot QHXX + 0,571632 \cdot MT$$

Xác suất để sự kiện xảy ra (Y = 1) khi biến độc lập X có giá trị cụ thể Xi:

$$p = P(Y = 1|X) = \frac{\exp(-6,577947 + 0,723614 \cdot GC + 0,656688 \cdot CSVC + 0,563759 \cdot QHXX + 0,571632 \cdot MT)}{1 + \exp(-6,577947 + 0,723614 \cdot GC + 0,656688 \cdot CSVC + 0,563759 \cdot QHXX + 0,571632 \cdot MT)}$$

Phương trình hồi quy Logit biến QD2 có dạng:

$$L_i = \ln\left(\frac{p}{1-p}\right) = -8,040430 + 0,784600 \cdot GC + 0,714769 \cdot CSVC + 0,569619 \cdot QHXX + 0,851591 \cdot MT$$

Xác suất để sự kiện xảy ra (Y = 1) khi biến độc lập X có giá trị cụ thể Xi:

$$p = P(Y = 1|X) = \frac{\exp(-8,040430 + 0,784600 \cdot GC + 0,714769 \cdot CSVC + 0,569619 \cdot QHXX + 0,851591 \cdot MT)}{1 + \exp(-8,040430 + 0,784600 \cdot GC + 0,714769 \cdot CSVC + 0,569619 \cdot QHXX + 0,851591 \cdot MT)}$$

Phương trình hồi quy Logit biến QD3 có dạng:

$$L_i = \ln\left(\frac{p}{1-p}\right) = -7,776378 + 0,754164 \cdot GC + 0,800813 \cdot CSVC + 0,763234 \cdot QHXX + 0,563896 \cdot MT$$

Xác suất để sự kiện xảy ra (Y = 1) khi biến độc lập X có giá trị cụ thể Xi:

$$p = P(Y = 1|X) = \frac{\exp(-7,776378 + 0,754164 \cdot GC + 0,800813 \cdot CSVC + 0,763234 \cdot QHXX + 0,563896 \cdot MT)}{1 + \exp(-7,776378 + 0,754164 \cdot GC + 0,800813 \cdot CSVC + 0,763234 \cdot QHXX + 0,563896 \cdot MT)}$$

Hình 1: Phương trình hồi quy Logit biến QD1

phát triển thì mỗi con người đều phải xây dựng những mối quan hệ tốt để duy trì cuộc sống. Vì vậy cá nhân mỗi sinh viên cần có thái độ chân thành và thiện ý để duy trì mối quan hệ xung quanh mình, tạo nên môi trường thân thiện, hòa đồng và nhường nhịn lẫn nhau, tránh các trường hợp mâu thuẫn, bất hòa trong giao tiếp và trong cuộc sống.

Chủ trọ cần có sự quan tâm và thân thiện, duy trì mối quan hệ tốt với sinh viên nhằm tạo điều kiện thoải mái cho sinh viên ở trọ. Điều này giúp giải quyết các

vướng mắc kịp thời, đồng thời tạo sự gắn gũi, tránh những áp lực không đáng có và nâng cao chất lượng đời sống sinh viên.

Cơ sở vật chất

Nhằm giúp sinh viên thoải mái hơn trong việc sinh hoạt và học tập hằng ngày, cơ sở vật chất trong nhà trọ cần đáp ứng được các tiêu chí như: không gian đủ rộng rãi và thoáng mát; kết cấu hạ tầng như trần nhà, tường, sàn nhà vững chắc; nhà vệ sinh đáp ứng mức

Bảng 4: Tỷ lệ dự báo đúng mô hình QD1, QD2, QD3

Expectation-Prediction Evaluation for Binary Specification							
Success cutoff: C = 0,5							
		Estimated Equation			Constant Probability		
		Dep=0	Dep=1	Total	Dep=0	Dep=1	Total
QD1	Total	76	592	668	76	592	668
	Correct	11	586	597	0	592	592
	% Correct	14,47	98,99	89,37	0	100	88,62
	% Incorrect	85,53	1,01	10,63	100	0	11,38
QD2	Total	88	580	668	88	580	668
	Correct	21	577	598	0	580	580
	% Correct	23,86	99,48	89,52	0	100	86,83
	% Incorrect	76,14	0,52	10,48	100	0	13,17
QD3	Total	75	593	668	75	593	668
	Correct	15	585	600	0	593	593
	% Correct	20	98,65	89,82	0	100	88,77
	% Incorrect	80	1,35	10,18	100	0	11,23

(Nguồn: Xử lý EVIEWS số liệu khảo sát)

Bảng 5: Kiểm định phương sai sai số thay đổi mô hình QD1, QD2, QD3

	LM test	P-value
QD1	3,694620	0,054588
QD2	6,225140	0,012595
QD3	4,179360	0,040919

(Nguồn: Xử lý EVIEWS số liệu khảo sát)

tiêu chuẩn cơ bản.

Khi thiết kế và xây dựng nhà trọ, chủ nhà cần chú ý đến kết cấu hạ tầng của tòa nhà và từng căn phòng, trang bị các nội thất cơ bản và thiết yếu để hỗ trợ, thu hút sinh viên. Bên cạnh đó, chủ nhà cần phải xây dựng khu nhà vệ sinh và nhà bếp đảm bảo vệ sinh, sạch sẽ cùng hệ thống thoát nước tốt, tránh tình trạng tắc nghẽn thường xuyên làm ảnh hưởng đến cuộc sống sinh hoạt của sinh viên.

Môi trường

Sinh viên, chủ trọ cần quan tâm vấn đề môi trường bên trong và xung quanh khu trọ như xử lý rác thải sinh hoạt, rác thải nhựa, môi trường không khí, nước thải, vệ sinh môi trường của khu trọ.

Sinh viên cần nâng cao ý thức bảo vệ môi trường, sử dụng các vật liệu, vật dụng xanh có khả năng tái sử dụng hoặc dễ phân hủy để giảm thiểu rác thải nhựa, tạo được không gian xanh trong khu vực sống.

Chủ trọ khi kinh doanh phòng trọ cần lựa chọn khu vực có môi trường xanh, sạch, đẹp và tình hình trật tự an toàn xã hội khu vực ổn định. Trong quá trình xây dựng khu trọ, chủ trọ cần nghiên cứu các giải pháp kỹ thuật tiên tiến thay thế các phương án thi công cũ phù hợp quy định quản lý môi trường xây dựng. Đồng thời, các cơ quan và chính quyền địa phương cần có sự phân bố hợp lý về giao thông đường phố, hạn chế thi công nơi đông dân cư để tránh ô nhiễm không khí và âm thanh cho khu dân cư nói chung và nhà trọ nói riêng.

Giá cả

Giá cả phòng trọ luôn là vấn đề sinh viên rất quan tâm do đây là thành phần có thu nhập thấp. Phần lớn sinh viên thường cân nhắc lựa chọn thuê trọ đáp ứng nhu cầu cơ bản của bản thân và phù hợp với số tiền mình bỏ ra. Khi mức chi cho phòng trọ phù hợp với chất lượng nhận được, so sánh với các khu vực lân cận có

lợi ích tương đương thì sinh viên vẫn sẽ tiếp tục thuê trọ tại đây.

Chủ nhà trọ có thể xem xét mức giá phòng trọ để sinh viên có chỗ trọ có chất lượng phù hợp với mức giá cũng như phù hợp với tài chính của sinh viên. Ngoài ra, chủ nhà trọ có thể thu hút sinh viên bằng cách giảm tiền phòng trọ khi sinh viên nghỉ hè hoặc nghỉ tết về quê, điều này sẽ tạo điều kiện cho các bạn sinh viên có hoàn cảnh tài chính eo hẹp và tạo được ấn tượng tốt đối với sinh viên, họ sẽ gắn bó lâu dài hơn. Đặc biệt, chủ nhà trọ cần tuân thủ những điều kiện, quy định như: Hợp đồng thuê trọ cần có điều khoản quy định rõ ràng về tiền cọc; Giá điện, nước phải hợp lý, phù hợp với chính sách nhà nước; Chủ nhà trọ không được thường xuyên tăng giá hoặc tăng giá đột ngột khi nhận thấy nhu cầu thuê trọ của sinh viên tăng hoặc vào mùa cao điểm nhập học.

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

AN An ninh
CLRM Mô hình hồi quy tuyến tính cổ điển
CSVC Cơ sở vật chất
DV Dịch vụ
ĐHQG TP.HCM Đại học Quốc Gia thành phố Hồ Chí Minh
EFA Phân tích nhân tố khám phá
GC Giá cả
H-L Kiểm định Hosmer-Lemeshow
KMO Chỉ số xem xét sự thích hợp của phân tích nhân tố
KTX Ký túc xá
LM_Lagrange Multiplier Kiểm định phương sai thay đổi
LR_Likelihood ratio Tỉ số khả dĩ
MT Môi trường
OLS_Ordinary least square Phương pháp bình phương nhỏ nhất
OR_odds ratio Tỷ số chênh
PCA Phép phân tích thành phần chính
PCCC Phòng cháy chữa cháy
QD Quyết định
QHXX Quan hệ xã hội
QTKD Quản trị kinh doanh
VIF_Variance inflation factor Hệ số phóng đại phương sai
VT Vị trí

TUYÊN BỐ XUNG ĐỘT LỢI ÍCH

Nhóm tác giả xin cam đoan rằng không có bất kì xung đột lợi ích nào trong công bố bài báo.

TUYÊN BỐ ĐÓNG GÓP CỦA CÁC TÁC GIẢ

Võ Thị Lệ Uyên: Định hướng, góp ý và bổ sung những thiếu sót của nghiên cứu trong phần mô hình nghiên cứu và kết quả nghiên cứu.

Đinh Hoàng Tường Vi: Định hướng, góp ý và bổ sung những thiếu sót của nghiên cứu trong phần giới thiệu, tổng quan lý thuyết, phương pháp nghiên cứu, kết luận và kiến nghị.

Trần Đức Trung thu thập – xử lý dữ liệu, xây dựng cơ sở lý luận, chạy mô hình, giải thích kết quả nghiên cứu.

Trần Thị Bích Chi khởi xướng ý tưởng, nghiên cứu các mô hình liên quan, xây dựng tổng quan nghiên cứu và thiết kế nghiên cứu.

Đỗ Thị Kim Chung xây dựng phương pháp nghiên cứu, kiến nghị giải pháp và chỉnh sửa văn bản.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Land K. Quy hoạch làng đại học quốc gia Thủ Đức update 2020. 2020;.
- Afma FF, Rahadi RA, Mayangsari L. Determining factors for boarding house rent price in bandung for undergraduate students of itb: A conceptual model. *Journal of Global Business and Social Entrepreneurship (GBSE)*. 2019;5(15).
- Kha LM, Phúc NTH. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định thuê nhà trọ của sinh viên Trường Đại học Trà Vinh. 2020; Available from: <https://doi.org/10.46223/HCMCOUJS.soci.vi.15.1.426.2020>.
- Hiếu TT. Các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định thuê nhà trọ của sinh viên trường đại học Công Nghệ thành phố Hồ Chí Minh. 2017;.
- Maslow AH. *Motivation and Personality*. Reprinted from the English Edition by Harper & Row. 1954;.
- Mankiw NG. *Principles of Economics*. 2006;4.
- Bon LE, Alcan F. *Les lois psychologiques de l'évolution des peuples*. 1894. *The Psychological Laws of the Evolution of Peoples*. 1902;.
- Phê HH, Wakely P. Vị thế, chất lượng và sự lựa chọn khác: Tiến tới một lý thuyết mới về vị trí dân cư đô thị. 2000;.
- Oanh PK. *Môi trường sống là gì*. 2020;.
- Mahama F, Boahen PAN, Saviour AW, Tumaku J. Modeling satisfaction factors that predict students' choice of private hostels in a Ghanaian Polytechnic. *Journal of Advances in Mathematics and Computer Science*. 2016;p. 1–11. Available from: <https://doi.org/10.9734/BJMCS/2016/29176>.
- Mankiw NG. *Principles of economics*. Cengage Learning. 2014;.
- Maćkiewicz A, Ratajczak W. Principal components analysis (PCA). *Computers & Geosciences*. 1993;19(3):303–342. Available from: [https://doi.org/10.1016/0098-3004\(93\)90090-R](https://doi.org/10.1016/0098-3004(93)90090-R).
- Afma FF, Rahadi RA, Mayangsari L. Determining factors for boarding house rent price in bandung for undergraduate students of itb: A conceptual model. *Journal of Global Business and Social Entrepreneurship (GBSE)*. 2019;5(15).
- Adama JU, Aghimien DO, Fabunmi CO. Students' housing in private universities in Nigeria: Influencing factors and effect on academic performance. *International Journal of Built Environment and Sustainability*. 2018;5(1). Available from: <https://doi.org/10.11113/ijbes.v5.n1.242>.
- The Survey Unit. *Housing preferences for students at Nottingham's Universities*. 2008;.
- Mahama F, Boahen PA N, Saviour AW, Tumaku J. Modeling satisfaction factors that predict students' choice of private hostels in a Ghanaian Polytechnic. *Journal of Advances in Mathematics and Computer Science*. 2016;p. 1–11. Available from: <https://doi.org/10.9734/BJMCS/2016/29176>.

17. Oyetunji AK, Humanika S. Assessment of The Factors Influencing Students' Choice of Residence in Nigerian Tertiary Institutions. 2016;.
18. Lợi NT, Huy NQ. Nghiên cứu hành vi thuê nhà trọ của sinh viên Trường Đại học Công nghiệp Hà Nội. 2020;.
19. Âu PP. Nghiên cứu hành vi thuê nhà trọ của sinh viên khoa Kinh tế - QTKD trường đại học An Giang. 2009;.
20. Phương NM. Nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến hành vi người thuê nhà trọ của sinh viên trường đại học Bách Khoa Hà Nội. 2013;.
21. Thanh VTD. Dự án nghiên cứu nhu cầu và sự thỏa mãn của sinh viên đối với vấn đề nhà trọ. 2013;.

The factors affecting the student's decision to continue to rent accommodation in Thu Duc district

Vo Thi Le Uyen, Dinh Hoang Tuong Vi, Tran Duc Trung*, Tran Thi Bich Chi, Do Thi Kim Chung



Use your smartphone to scan this QR code and download this article

ABSTRACT

The authors have carried out a study to determine and evaluate the impact of the factors affecting students' decisions to continue renting accommodation in Thu Duc District. The research model is built on Maslow's theory of demand hierarchy, Mankiw's theory of choice in consumption, Le Bon's theory of crowd psychology, Hoang Huu Phe and Wakely's theory of position and quality. The study is conducted through 2 phases: Qualitative research and quantitative research with the answer sheets of 668 students. Preliminary research results with responses from 30 students conducted by the direct interview method show that all students agree 7 factors are affecting the decision to continue renting. The primary research was performed with answer sheets of 668 students, all valid votes were filtered, coded, and then analyzed for the reliability of Cronbach's Alpha, EFA method, Logit analysis method, correct forecast rate of the Logit model, Logit model defect test, and Logit model conformity test. Logit's analysis results show that there are 4 factors affecting the decision to continue renting, including (1) Social relations, (2) Facilities, (3) Environment, (4) Price. The results show the needs and concerns of students in Thu Duc District when making the decision to continue renting, through which the authors give recommendations to improve the quality of accommodation for homeowners and student awareness.

Key words: Logit model, social relations, Thu Duc District, continuing to rent accommodation

University of Economics and Law,
Vietnam National University - Ho Chi Minh City

Correspondence

Tran Duc Trung, University of Economics and Law, Vietnam National University - Ho Chi Minh City

Email: trungtd17403c@st.uel.edu.vn

History

- Received: 11/11/2020
- Accepted: 15/3/2021
- Published: 01/5/2021

DOI : 10.32508/stdjelm.v5i2.721



Copyright

© VNU-HCM Press. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International license.



Cite this article : Uyen VTL, Vi DHT, Trung TD, Chi TTB, Chung DTK. **The factors affecting the student's decision to continue to rent accommodation in Thu Duc district.** *Sci. Tech. Dev. J. - Eco. Law Manag.*; 5(2):1441-1452.