

# Các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định thuê chỗ ở của sinh viên các trường trong khu đô thị Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh

Đình Hoàng Tường Vi, Trần Đức Trung\*, Trần Thị Bích Chi, Đỗ Thị Kim Chung, Hoàng Gia Tú



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

## TÓM TẮT

Nhóm tác giả thực hiện nghiên cứu nhằm xác định các yếu tố, từ đó phân tích, đánh giá mức độ tác động của các yếu tố đến quyết định thuê chỗ ở của sinh viên các trường trong khu đô thị ĐHQG TP.HCM. Dựa trên thuyết phân cấp nhu cầu của Maslow, thuyết về sự lựa chọn trong tiêu dùng của Mankiw, thuyết vị thế - chất lượng của Hoàng Hữu Phê và Wakely, quá trình ra quyết định trong tiêu dùng của Kotler để xây dựng mô hình nghiên cứu. Nghiên cứu được thực hiện thông qua 2 giai đoạn: Nghiên cứu định tính và nghiên cứu định lượng với 515 phiếu trả lời từ sinh viên các trường trong khu đô thị ĐHQG TP.HCM. Kết quả phân tích mô hình cấu trúc tuyến tính (SEM) cho thấy có 5 nhân tố tác động đến quyết định thuê chỗ ở của sinh viên các trường trong khu đô thị ĐHQG TP.HCM theo thứ tự giảm dần bao gồm: (1) Quan hệ xã hội, (2) Giá cả, (3) An ninh, (4) Dịch vụ, (5) Vị trí. Về mặt thực tiễn, kết quả thể hiện nhu cầu/mối quan tâm của sinh viên các trường trong khu đô thị ĐHQG TP.HCM khi ra quyết định thuê chỗ ở. Qua đó nghiên cứu đưa ra các kiến nghị nâng cao chất lượng chỗ ở đối với chủ nhà trọ, ban quản lý KTX và cơ quan ban ngành. Ngoài ra, kết quả là cơ sở quan trọng để tham khảo khi xây dựng ứng dụng thông minh tìm chỗ ở phục vụ nhu cầu ngày càng đa dạng của sinh viên.

**Từ khoá:** ĐHQG TP.HCM, mô hình SEM, quan hệ xã hội, quyết định thuê

## GIỚI THIỆU

Cuộc sống con người tồn tại và phát triển dựa trên các thang bậc nhu cầu của học thuyết Maslow: ăn, mặc, nơi trú ngụ, an ninh, mối quan hệ, được tôn trọng và tự thể hiện. Trong đó, nhà ở là một trong những nền tảng quan trọng để các nhu cầu khác phát triển, từ đó giúp con người có cuộc sống an toàn, có thể tập trung làm việc hơn. Đối với sinh viên, chỗ ở là không gian cư trú đảm bảo môi trường sống để sinh viên học tập hoặc nghỉ ngơi sau những giờ học trên lớp. Sinh viên sống ở một nơi tạm bợ, mất trật tự an ninh không những gây ra tác động tiêu cực trong lối sống mà còn ảnh hưởng đến việc học tập của sinh viên đó.

Khu đô thị ĐHQG TP.HCM là nơi tập trung khá nhiều trường đại học mà phần lớn sinh viên học ở đây là những sinh viên xa nhà. Quyết định thuê chỗ ở KTX ĐHQG hay phòng trọ sẽ ảnh hưởng đến học tập của sinh viên và mỗi sự lựa chọn này đều có những sự đánh đổi. Để biết rõ các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định thuê chỗ ở của sinh viên, nhóm đã thực hiện nghiên cứu này với mong muốn xác định, đánh giá mức độ tác động các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định thuê chỗ ở của sinh viên. Từ đó đưa ra những kiến nghị giải pháp đối với chủ nhà trọ, ban quản lý KTX, cơ quan ban ngành nhằm nâng cao chất lượng nhà ở phù hợp với nhu cầu của sinh viên các trường

trong khu đô thị ĐHQG TP.HCM. Đồng thời, xem xét quyết định thuê chỗ ở có ảnh hưởng đến nhu cầu sử dụng ứng dụng tìm chỗ ở hay không để kiến nghị với người thiết kế xây dựng ứng dụng nên cung cấp đầy đủ thông tin về các yếu tố có tác động đến quyết định thuê chỗ ở của sinh viên.

Nhằm tìm hiểu các yếu tố tác động đến quyết định thuê chỗ ở của sinh viên, nhiều nghiên cứu về hành vi thuê chỗ ở được thực hiện. Nghiên cứu “Các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định thuê nhà trọ của sinh viên trường đại học Rangsit” của Banchongjit & Tochawat<sup>1</sup> cho thấy Trang thiết bị bổ sung trong phòng, An ninh, Giao thông thuận tiện, Chương trình dọn phòng và Khoảng cách đến trường đại học ảnh hưởng đến quyết định thuê nhà trọ của sinh viên. 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 Kha<sup>2</sup> cho thấy có 5 yếu tố ảnh hưởng: Giá cả, An ninh, Cơ sở vật chất, Dịch vụ, Vị trí và đề xuất một số khuyến nghị để những người cho thuê nhà 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 Hiếu<sup>3</sup> cho thấy Dịch vụ,

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: 05/07/2020
- Ngày chấp nhận: 20/11/2020
- Ngày đăng: 04/12/2020

DOI: 10.32508/stdjelm.v4i4.637



### 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:** Vi D H T, Trung T D, Chi T T B, Chung D T K, Tú H G. Các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định thuê chỗ ở của sinh viên các trường trong khu đô thị Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh. *Sci. Tech. Dev. J. - Eco. Law Manag.*; 4(4):1154-1166.

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 thuê chỗ ở. Nghiên cứu “Sự hài lòng của sinh viên đối với dịch vụ KTX trường cao đẳng Công nghệ Thông tin Việt - Hàn, Đà Nẵng” của Nguyễn Thị Thùy Giang<sup>4</sup> cho thấy có 4 yếu tố ảnh hưởng: Công tác đảm bảo an ninh trật tự, Không gian tốt, Chính sách hỗ trợ, Công nghệ thông tin; đặc biệt yếu tố Công nghệ thông tin là một tiêu chí quan trọng phù hợp với sự phát triển mạnh mẽ của khoa học công nghệ hiện nay.

## TỔNG QUAN LÝ THUYẾT VÀ MÔ HÌNH NGHIÊN CỨU

### Tổng quan lý thuyết

Thuyết phân cấp nhu cầu của Maslow<sup>5</sup> 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 tháp nhu cầu Maslow để cập đến những nhu cầu cơ bản nhất của con người như ăn, mặc, nơi trú ngụ v.v... Trong việc thuê chỗ ở, yếu tố có ảnh hưởng đến nhu cầu này là cơ sở vật chất và dịch vụ. Thang bậc 2 tháp nhu cầu Maslow để 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 thuê chỗ ở, yếu tố có ảnh hưởng đến nhu cầu này là an ninh và môi trường. Thang bậc 3 tháp nhu cầu Maslow để cập đến nhu cầu xã hội, là những mong muốn thuộc về nhu cầu tình cảm, tình thương được thể hiện qua quá trình giao tiếp với mọi người xung quanh như việc tìm kiếm, kết bạn, tìm người yêu, lập gia đình, tham gia một cộng đồng nào đó, làm việc nhóm v.v... Do đó, yếu tố tác động đến nhu cầu này là mối quan hệ xã hội.

Thuyết về sự lựa chọn trong tiêu dùng của Mankiw<sup>6</sup> 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 thuê chỗ ở, yếu tố có ảnh hưởng đến lý thuyết này là giá cả.

Thuyết vị thế - chất lượng của Hoàng Hữu Phê và Wakely<sup>7</sup> 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 thuê chỗ ở, yếu tố có ảnh hưởng đến lý thuyết này là vị trí.

Quá trình ra quyết định trong tiêu dùng của Kotler<sup>8</sup> cho rằng quy trình ra quyết định của người tiêu dùng gồm 5 giai đoạn: nhận biết nhu cầu, tìm kiếm thông tin, đánh giá lựa chọn, quyết định mua và hành vi sau mua. Sau khi mua, người tiêu dùng có thể cảm thấy hài lòng hay không hài lòng ở một mức độ nào đó về sản phẩm. Sau đó, họ sẽ có các hành động sau khi mua hay phản ứng nào đó về sản phẩm hay cách sử dụng sản phẩm. Nếu tính năng và công dụng đáp ứng được nhu cầu của người tiêu dùng thì hành vi mua sắm sẽ được lặp lại, hoặc giới thiệu cho người khác. Ngược lại, thì họ sẽ cảm thấy khó chịu và thiết lập sự mất cân bằng tâm lý bằng cách sẽ chuyển sang tiêu dùng nhãn hiệu khác. Trong việc thuê chỗ ở, yếu tố có ảnh hưởng đến lý thuyết này là quyết định ảnh hưởng đến nhu cầu sử dụng ứng dụng tìm chỗ ở.

### Giả thiết 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 thoáng mát, đủ ánh sáng, kết cấu hạ tầng (trần nhà, tường, sàn nhà,...) vững chắc, nhà vệ sinh đáp ứng mức tiêu chuẩn cơ bản. Từ lập luận trên, nhóm tác giả đưa ra giả thiết:

*H1: Cơ sở vật chất tác động dương (+) đến quyết định thuê chỗ ở 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 ở là các dịch vụ tiêu dùng cơ bản cần thiết như ăn uống, y tế, 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 thiết:

H2: *Dịch vụ tác động dương (+) đến quyết định thuê chỗ ở 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 thiết:

H3: *An ninh tác động dương (+) đến quyết định thuê chỗ ở 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 Oanh<sup>9</sup>, 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 thiết:

H4: *Môi trường tác động dương (+) đến quyết định thuê chỗ ở 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 ở là một địa điểm cụ thể được xác định trên một khu vực, vị trí mà sinh viên quan tâm khi thuê chỗ ở 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 nó thuận tiện cho việc di chuyển và tiết kiệm thời gian. Từ lập luận trên, nhóm tác giả đưa ra giả thiết:

H5: *Vị trí tác động dương (+) đến quyết định thuê chỗ ở của sinh viên*

### **Mối quan hệ xã hội**

Theo thuyết phân cấp nhu cầu của Maslow, nhu cầu về các mối quan hệ thuộc thang bậc ba, là điều kiện cần thiết để sinh viên quyết định có tiếp tục thuê chỗ ở hiện tại hay không. Mối quan hệ xã hội về chỗ ở là những quan hệ giữa người với người được hình thành trong quá trình tương tác xã hội trong khu vực chỗ ở với mong muốn được chia sẻ, yêu thương như: mối quan hệ với người cùng phòng, mối quan hệ với chủ nhà, mối quan hệ với những người xung quanh. Từ lập luận trên, nhóm tác giả đưa ra giả thiết:

H6: *Mối quan hệ xã hội tác động dương (+) đến quyết định thuê chỗ ở của sinh viên*

### **Giá cả**

Đối với người tiêu dùng, giá cả thuê chỗ ở 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 ở đó. Khi quyết định thuê chỗ ở, khách hàng thường cân nhắc kỹ về giá, đặc biệt đối với nhóm khách hàng có thu nhập thấp như sinh viên. Theo 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 thiết:

H7: *Giá cả tác động dương (+) đến quyết định thuê chỗ ở của sinh viên*

### **Quyết định**

Theo mô hình quá trình ra quyết định trong tiêu dùng của Kotler, quá trình sau cùng của việc ra quyết định tiêu dùng là đánh giá sau mua. Việc sinh viên có đồng ý tiếp tục thuê chỗ đang sinh sống và giới thiệu nơi ở với các bạn bè đang có nhu cầu tìm chỗ ở sẽ được đánh giá qua một quá trình sử dụng chỗ ở ngắn hạn hoặc dài hạn. Sau sinh sống tại chỗ ở sinh viên nhận thấy chỗ ở không đáp ứng được nhu cầu thì khi ấy sẽ bắt đầu tìm kiếm chỗ ở mới. Mô hình hành vi mua của người tiêu dùng được lặp lại bằng nhận thức nhu cầu sử dụng ứng dụng tìm chỗ ở, tìm kiếm thông tin về chỗ ở qua ứng dụng, đánh giá nhu cầu và quyết định thuê chỗ ở mới. Từ lập luận trên, nhóm tác giả đưa ra giả thiết:

H8: Quyết định thuê chỗ ở của sinh viên tác động dương (+) đến nhu cầu sử dụng ứng dụng 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 và KTX theo phương pháp phỏng vấn trực tiếp. Kết quả của nghiên cứu sơ bộ được tổng hợp và đánh giá để 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 thuê chỗ ở 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: 39 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 5 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, quyết định thuê chỗ ở được đo lường bởi 3 biến quan sát, nhu cầu sử dụng ứng dụng tìm chỗ ở được đo lường bởi 3 biến quan sát. Thang đo được sử dụng trong nghiên cứu là Likert 5 điểm (1. Hoàn toàn không đồng ý và 5. Hoàn toàn đồng ý).

Nghiên cứu chính thức được thực hiện bằng cách lấy ý kiến bằng khảo sát online 515 sinh viên các trường bao gồm: ĐH Khoa học Tự nhiên, ĐH Bách khoa, ĐH Xã hội và Nhân văn, ĐH Công nghệ Thông tin, ĐH Kinh tế - Luật, ĐH Quốc tế. Cuộc khảo sát được tiến hành từ 3/2020 đến 4/2020.

### Kỹ thuật xử lý dữ liệu

Dữ liệu thu thập sau khi được làm sạch, xử lý sẽ được phân tích bằng phương pháp thống kê mô tả nhằm mô tả những đặc tính cơ bản của dữ liệu, 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, phân tích phương sai (ANOVA) để xem xét sự khác biệt giữa các nhóm định tính đến quyết định thuê chỗ ở. Sau đó, phân tích nhân tố khẳng định (CFA) nhằm kiểm chứng tính tương thích của mô hình với dữ liệu thực tế. Cuối cùng, mô hình cấu trúc tuyến tính (SEM) được thực hiện để đo lường mức độ phù hợp của mô hình.

## KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU 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 các biến CSVC5, AN1, QD2 có hệ số Cronbach's Alpha if Item Deleted lớn hơn hệ số Cronbach's Alpha hiện tại của mỗi thang đo. Tuy nhiên, các hệ số tương quan biến tổng Corrected item-total Correlation  $\geq 0,3$ <sup>10</sup> và hệ số Cronbach's Alpha của các thang đo  $\geq 0,6$ <sup>10</sup> (thậm chí còn trên 0,7), do đó không cần loại các biến CSVC5, AN1, QD2. Ngoài ra, tất cả các thang đo còn lại đều đạt độ tin cậy cho phép. Do vậy, không loại bỏ biến quan sát nào, 39 biến quan sát 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 tổng	Cronbach's Alpha nếu loại biến này
<b>Thang đo giá cả - GC</b>	<b>Cronbach's Alpha = 0,791</b>	
GC1: Mức giá chi cho chỗ ở phù hợp với chất lượng mang lại	0,621	0,734
GC2: Mức giá chi cho chỗ ở phù hợp với số tiền hàng tháng bạn có	0,600	0,741
GC3: Mức giá chi cho chỗ ở không thay đổi thất thường	0,531	0,764
GC4: Mức giá chi cho chỗ ở khu vực lân cận gần bằng nhau với lợi ích tương đương	0,476	0,783
GC5: Mức giá chi cho chỗ ở phù hợp với kỳ vọng của bạn	0,631	0,732
<b>Thang đo vị trí - VT</b>	<b>Cronbach's Alpha = 0,748</b>	
VT1: Chỗ ở và trường bạn đang học gần nhau	0,486	0,714
VT2: Chỗ ở và chợ/cửa hàng tiện lợi/siêu thị gần nhau	0,568	0,683
VT3: Chỗ ở và cơ sở y tế gần nhau	0,570	0,682
VT4: Chỗ ở và các lớp học thêm (trung tâm anh ngữ, tin học, các lớp kỹ năng,...) bạn đang học gần nhau	0,462	0,722
VT5: Vị trí bạn thuê là khá hợp lý	0,479	0,716
<b>Thang đo cơ sở vật chất - CSVC</b>	<b>Cronbach's Alpha = 0,807</b>	
CSVC1: Diện tích phòng bạn đảm bảo chức năng tối thiểu cho sinh viên: chỗ ngủ, học tập, ăn uống	0,665	0,751
CSVC2: Không gian phòng rộng rãi, thoáng mát, đủ ánh sáng	0,643	0,754
CSVC3: Kết cấu hạ tầng (trần nhà, tường, sàn nhà,...) vững chắc	0,653	0,752
CSVC4: Chất lượng nhà vệ sinh đáp ứng mức tiêu chuẩn cơ bản	0,598	0,769
CSVC5: Chỗ ở của bạn cung cấp đầy đủ các thiết bị: quạt, giường, tủ, bàn ghế...	0,451	0,824
<b>Thang đo dịch vụ - DV</b>	<b>Cronbach's Alpha = 0,829</b>	
DV1: Bạn hài lòng về chất lượng thức ăn trong khu vực bạn ở	0,635	0,794
DV2: Chất lượng y tế được đảm bảo	0,659	0,787
DV3: Nguồn điện, nước được cung cấp đầy đủ	0,603	0,804
DV4: Chất lượng dịch vụ Internet tốt	0,632	0,800
DV5: Dịch vụ (thể thao, chăm sóc sắc đẹp, giặt ủi, ATM,...) đáp ứng nhu cầu của bạn	0,642	0,791
<b>Thang đo an ninh - AN</b>	<b>Cronbach's Alpha = 0,811</b>	
AN1: Tệ nạn xã hội (trộm cắp, gây gỗ đánh nhau, ma túy, mại dâm) ít xảy ra nơi bạn đang ở	0,470	0,818
AN2: Các quy định về nội quy, giờ giấc ra vào hợp lý	0,577	0,782
AN3: Đầy đủ phương tiện bảo đảm an toàn (binh xịt chữa cháy, cầu dao ngắt điện tự động, lối thoát hiểm,...) tại nơi bạn đang ở	0,633	0,764
AN4: Chỗ để xe an toàn, có người trông coi, có camera giám sát	0,635	0,763
AN5: Bạn cảm thấy an toàn nơi bạn đang sinh sống	0,719	0,743
<b>Thang đo quan hệ xã hội - QHXH</b>	<b>Cronbach's Alpha = 0,786</b>	
QHXH1: Bạn và người ở cùng phòng có mối quan hệ tốt	0,532	0,765
QHXH2: Bạn và chủ trọ (trưởng nhà, bảo vệ) có mối quan hệ tốt	0,617	0,722
QHXH3: Người thuê phòng xung quanh nơi bạn ở hòa đồng, thân thiện	0,560	0,753
QHXH4: Bạn hài lòng về mối quan hệ với mọi người xung quanh	0,676	0,694
<b>Thang đo môi trường - MT</b>	<b>Cronbach's Alpha = 0,758</b>	
MT1: Nơi bạn ở ít xảy ra tình trạng tắc nghẽn giao thông	0,459	0,752
MT2: Nơi bạn ở ít xảy ra vấn đề ô nhiễm tiếng ồn	0,608	0,671
MT3: Nơi bạn ở ít xảy ra vấn đề ô nhiễm không khí	0,652	0,644
MT4: Môi trường sống nơi ở đáp ứng sự kỳ vọng của bạn	0,512	0,725

Continued on next page

Table 1 continued

<b>Thang đo quyết định - QD</b>	<b>Cronbach's Alpha = 0,818</b>	
QD1: Bạn quyết định tiếp tục thuê chỗ ở tại đây	0,677	0,744
QD2: Bạn quyết định giới thiệu chỗ ở này đến người quen (bạn bè, anh chị em) có nhu cầu	0,583	0,845
QD3: Bạn đã quyết định đúng đắn khi thuê chỗ ở tại đây	0,763	0,654
<b>Thang đo ứng dụng - UD</b>	<b>Cronbach's Alpha = 0,852</b>	
UD1: Bạn cảm thấy có một ứng dụng tìm chỗ ở sẽ tiện lợi hơn	0,712	0,802
UD2: Bạn muốn sử dụng ứng dụng tìm chỗ ở miễn phí	0,780	0,738
UD3: Bạn muốn có ứng dụng tìm chỗ ở dành riêng cho sinh viên trong khu ĐHQG TP.HCM	0,676	0,836

(Nguồn: Xử lý SPSS số liệu khảo sát)

### Phân tích nhân tố khám phá EFA

Sau 8 lần phân tích nhân tố khám phá EFA với các biến độc lập bằng phương pháp rút trích Principal Axis Factoring và phép quay Promax, 7 biến quan sát bị loại bỏ bao gồm: CSVCS, AN1, MT4, AN2, VT5, VT4, QHXH1. Kết quả Bảng 2 cho thấy thang đo còn lại được trích thành 7 nhóm nhân tố với tổng phương sai trích là 52,495% tại Eigenvalue là 1,112. Phân tích nhân tố khám phá EFA với các biến phụ thuộc bằng phương pháp rút trích Principal components và phép quay Varimax Bảng 3 và Bảng 4 cho thấy QD và UD phù hợp với dữ liệu nghiên cứu, thang đo được trích thành 2 nhóm nhân tố với tổng phương sai trích 73,841% tại Eigenvalue là 2,215 và 77,241% tại Eigenvalue là 2,317. Mô hình đạt được các tiêu chuẩn thống kê trong phân tích nhân tố khám phá EFA.

### Phân tích nhân tố khẳng định CFA

Kết quả phân tích nhân tố khẳng định CFA Bảng 5 cho thấy các chỉ số đo lường mức độ phù hợp tương thích với dữ liệu thị trường:  $CMIN/df = 2,135 < 3$  (11),  $GFI = 0,899 > 0,85$  (12),  $CFI = 0,927 > 0,9$  (13),  $TLI = 0,915 > 0,9$  (12),  $RMSEA = 0,047 < 0,05$  (12). Các thành phần của thang đo đều đạt được giá trị hội tụ, giá trị phân biệt và đạt yêu cầu về giá trị cũng như độ tin cậy. Tuy nhiên thang đo GC, MT, VT có phương sai trích hơi thấp (nhỏ hơn 50%), điều này do biến quan sát có tương quan cao với biến quan sát khác nằm ở nhân tố khác, nghĩa là biến tiềm ẩn được giải thích tốt hơn bởi những biến quan sát hơn là những biến quan sát của chính nó.

### Mô hình cấu trúc tuyến tính SEM

Sau khi loại bỏ mối quan hệ không có ý nghĩa thống kê ra khỏi mô hình, các chỉ số đo lường mức độ phù hợp tương thích với dữ liệu thị trường:  $CMIN/df = 2,102 < 3$  <sup>11</sup>,  $GFI = 0,922 > 0,9$  <sup>12</sup>,  $TLI = 0,934 > 0,9$  <sup>12</sup>,  $CFI = 0,944 > 0,9$  <sup>13</sup>,  $RMSEA = 0,046 < 0,05$  <sup>12</sup>.

Hệ số hồi quy thể hiện dưới hai dạng: chuẩn hóa (Beta) và chưa chuẩn hóa (B). Bảng 6 cho thấy hệ số hồi quy chuẩn hóa được dùng để so sánh mức độ tác động của các biến phụ thuộc vào biến độc lập, trọng số này càng lớn có nghĩa là biến đó có tác động mạnh vào biến phụ thuộc. Hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa phản ánh lượng biến thiên của biến phụ thuộc khi từng biến độc lập thay đổi trong điều kiện các biến độc lập còn lại cố định. Phương trình hồi quy chuẩn hoá mang ý nghĩa kinh tế để xác định các yếu tố nào quan trọng nhất, phương trình hồi quy chưa chuẩn hoá mang ý nghĩa toán học.

Phương pháp Bootstrap <sup>12</sup> với cỡ mẫu lặp lại 1000 quan sát Bảng 7 cho thấy  $C.R < 1,96$ ,  $P > 5\%$ , độ lệch khác 0 không có ý nghĩa thống kê ở mức tin cậy 95%. Các ước lượng trong mô hình có thể tin cậy được.

### Thảo luận kết quả nghiên cứu

Từ kết quả phân tích mô hình SEM Bảng 6 cho thấy nhân tố có tác động lớn nhất đến quyết định thuê chỗ ở là nhân tố quan hệ xã hội ( $B = 0,336$ ). Điều đó cho thấy sinh viên chịu tác động mạnh của mối quan hệ xã hội đến quá trình quyết định thuê chỗ ở. Kết quả trên phù hợp với nghiên cứu trước đây (Michael, 2019 <sup>14</sup>; Adama và cộng sự 2018 <sup>15</sup>; Trần Trung Hiếu, 2017 <sup>3</sup>). Nhân tố tiếp theo là giá cả ( $B = 0,344$ ), 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 (Michael, 2019; Phạm Linh Trang, 2018 <sup>16</sup>; Nguyễn Mai Phương và cộng sự, 2013 <sup>17</sup>; Phan Phước Âu, 2009 <sup>18</sup>). Nhân tố tiếp theo là an ninh ( $B = 0,177$ ), điều đó cho thấy vấn đề đảm bảo an ninh và trật tự an toàn xã hội, hạn chế những tệ nạn xảy ra trong khu đô thị ĐHQG TP.HCM được sinh viên chú ý. Kết quả trên phù hợp với nghiên cứu trước đây (Michael, 2019; Banchongjit và Tochaiwat, 2013; Nguyễn Thị Nga, 2013 <sup>19</sup>; Nguyễn Thị Thùy Giang, 2012). Nhân tố tiếp theo là dịch vụ ( $B = 0,142$ ), điều đó chứng tỏ sinh viên cũng quan tâm đến chất lượng dịch vụ tại nơi thuê chỗ ở. Kết quả trên phù hợp với nghiên cứu trước đây (Banchongjit và Tochaiwat, 2013; Thomsen và Eikemo, 2010 <sup>20</sup>; Nguyễn Thị Hồng Phúc và Lê Mộng Kha, 2020 <sup>21</sup>). Nhân tố vị trí có tác động nhỏ nhất ( $B = 0,127$ ), điều đó cho thấy sinh viên quan tâm đến khoảng cách đến trường, cơ sở y tế và nhu cầu sinh hoạt hàng ngày. Kết quả trên phù hợp với nghiên cứu trước đây (Oyetunji và Humanika, 2016 <sup>22</sup>; Thomsen và Eikemo, 2010; Cáp Xuân Tuấn, 2013 <sup>23</sup>; Phan Phước Âu, 2009 <sup>18</sup>). Bên cạnh đó, nhân tố quyết định thuê chỗ ở cũng ảnh hưởng đến nhu cầu sử dụng ứng dụng tìm chỗ ở ( $B = 0,246$ ).

## KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### Kết luận

Trong quá trình thực hiện đề tài, nhóm tác giả đã làm rõ các nội dung về kiểm định thang đo và mô hình các yếu tố tác động đến quyết định thuê chỗ ở của sinh viên các trường trong khu đô thị ĐHQG TP.HCM. Từ đó xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến quyết định thuê chỗ ở và đưa ra một số kiến nghị với sinh viên, chủ nhà trọ, ban quản lý KTX, 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 đảm bảo an ninh trật tự cần thiết trong khu vực, và quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất, dịch vụ để sinh viên có môi trường học tập tốt hơn.

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

Biến quan sát	Nhân tố						
	1	2	3	4	5	6	7
DV1	0,794						
DV2	0,743						
DV4	0,711						
DV5	0,678						
DV3	0,594						
GC1		0,761					
GC2		0,733					
GC5		0,701					
GC3		0,560					
GC4		0,513					
CSVC2			0,836				
CSVC1			0,749				
CSVC3			0,735				
CSVC4			0,582				
AN4				0,912			
AN3				0,764			
AN5				0,506			
MT3					0,781		
MT2					0,732		
MT1					0,545		
QHXH3						0,819	
QHXH4						0,723	
QHXH2						0,563	
VT2							0,808
VT1							0,625
VT3							0,576
KMO	0,876						
P-value (Bartlett's Test)	0,000						
Eligenvalue	7,236	2,276	1,906	1,541	1,531	1,242	1,112
Phương sai trích	26,054	6,878	5,615	4,214	3,950	3,009	2,775
Tổng phương sai trích	52,495						

(Nguồn: Xử lý SPSS số liệu khảo sát)



**Bảng 3: Thang đo quyết định thuê chỗ ở của sinh viên**

Biến quan sát	Nhân tố
	<b>1</b>
QD3	0,911
QD1	0,868
QD2	0,795
KMO	0,667
P-value (Bartlett's Test)	0,000
Phương sai trích (%)	73,841

(Nguồn: Xử lý SPSS số liệu khảo sát)

**Bảng 4: Thang đo nhu cầu sử dụng ứng dụng tìm chỗ ở của sinh viên**

Biến quan sát	Nhân tố
	<b>1</b>
UD2	0,910
UD1	0,875
UD3	0,851
KMO	0,711
P-value (Bartlett's Test)	0,000
Phương sai trích (%)	77,241

(Nguồn: Xử lý SPSS số liệu khảo sát)

**Bảng 5: Hệ số tin cậy tổng hợp (CR) và phương sai trích trung bình (AVE)**

	DV	GC	CSVC	UD	QD	AN	MT	QHXX	VT
CR	0,833	0,779	0,826	0,856	0,833	0,812	0,734	0,77	0,705
AVE	0,5	0,416	0,543	0,666	0,629	0,59	0,486	0,528	0,449

(Nguồn: Xử lý AMOS số liệu khảo sát)

**Bảng 6: Kết quả kiểm định quan hệ giữa các thang đo**

Mối quan hệ	Hệ số hồi qui chưa chuẩn hóa	Hệ số hồi qui chuẩn hóa	S.E.	C.R.	P- value
QD <— DV	0,142	0,132	0,06	2,36	0,018
QD <— GC	0,344	0,247	0,08	4,45	0,000
QD <— AN	0,177	0,181	0,05	3,48	0,000
QD <— QHXX	0,336	0,265	0,08	4,33	0,000
QD <— VT	0,127	0,116	0,06	2,15	0,032
UD <— QD	0,246	0,263	0,05	5,36	0,000

(Nguồn: Xử lý AMOS số liệu khảo sát)

**Bảng 7: Kết quả Bootstrapping mô hình cấu trúc**

Parameter	SE	SE-SE	Mean	Bias	SE-Bias	C.R = Bias/SE-Bias
QD <— DV	0,073	0,002	0,132	0	0,002	0
QD <— GC	0,071	0,002	0,247	0	0,002	0
QD <— AN	0,059	0,001	0,18	-0,001	0,002	-0,5
QD <— QHXX	0,078	0,002	0,264	-0,001	0,002	-0,5
QD <— VT	0,062	0,001	0,118	0,002	0,002	1
UD <— QD	0,064	0,001	0,262	-0,001	0,002	-0,5

(Nguồn: Xử lý AMOS số liệu khảo sát)

Kết quả còn cho thấy nhân tố quyết định thuê chỗ ở cũng ảnh hưởng đến nhu cầu sử dụng ứng dụng tìm chỗ ở. Vì vậy nhóm tác giả kiến nghị nên xây dựng một ứng dụng tìm chỗ ở để dễ dàng kết nối giữa sinh viên và các nhà kinh doanh phòng trọ hơn vì nhu cầu hiện nay của sinh viên về các ứng dụng rất lớn, tiết kiệm thời gian tìm kiếm và tiện lợi 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 52,5% biến thiên của biến quyết định thuê chỗ ở của sinh viên trong khu đô thị ĐHQG TP.HCM, chúng tôi mức độ tổng quát của kết quả nghiên cứu là chưa cao lắm. Có thể phạm vi mẫu điều tra nghiên cứu thực hiện để tài còn nhỏ hẹp và nhiều yếu tố tiềm ẩn chi phối đến quyết định thuê chỗ ở 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

#### Quan hệ xã hội

Sinh viên muốn có một chỗ ở bảo đảm và phù hợp với nhu cầu thì có thể tìm kiếm thông tin qua bạn bè, người quen hoặc có thể liên hệ hỏi những người đã thuê trước đó. Bên cạnh đó, thông qua các công cụ Internet (Google, ứng dụng tìm nhà trọ v.v...) để tìm kiếm những thông tin về phòng trọ mình muốn.

Chủ nhà trọ và Ban quản lý KTX cần quan tâm giúp đỡ và thân thiện với sinh viên trong cuộc sống, tránh những áp lực không đáng có và khi đó việc học tập của sinh viên trở nên dễ dàng hơn.

#### Giá cả

Phần lớn sinh viên thường có thu nhập thấp hoặc được gia đình chu cấp số tiền nhỏ hàng tháng vào những chi tiêu cơ bản như ăn, ở, sinh hoạt. Vì vậy

sinh viên nên cân nhắc lựa chọn thuê chỗ ở đảm bảo nhu cầu cơ bản và phù hợp với số tiền mình bỏ ra. Bên cạnh đó, chủ nhà trọ có thể xem xét mức giá cho thuê để sinh viên có chỗ ở có chất lượng phù hợp với mức giá cũng như phù hợp với tài chính của sinh viên. Bên cạnh đó, giá phòng ổn định, không thay đổi thất thường và mức giá thuê tương đương với những khu trọ lân cận khi gần bằng nhau về lợi ích sẽ giúp cho người thuê trọ gắn bó lâu dài hơn.

#### An ninh

An ninh cũng là yếu tố ảnh hưởng khá lớn đến quyết định thuê chỗ ở của sinh viên. Trước khi thuê chỗ ở, sinh viên cần đọc kỹ yêu cầu hợp đồng thuê phòng để đảm bảo việc hai bên tuân thủ quy định và tránh bị lừa gạt, cũng như cần đăng kí tạm trú mỗi khi chuyển đến chỗ mới.

Chủ nhà trọ, Ban quản lý KTX cần quan tâm và đảm bảo tình hình an ninh của nhà trọ, KTX và xung quanh khu vực: có cổng khóa vào buổi tối, quy định về giờ giấc ra vào rõ ràng, cung cấp đầy đủ phương tiện bảo đảm an toàn (bình xịt chữa cháy, cầu dao ngắt điện tự động, lối thoát hiểm), trang bị hệ thống camera giám sát, chỗ để xe an toàn v.v...

#### Dịch vụ

Nhà trọ, KTX cần đảm bảo những dịch vụ tiện ích cơ bản như lắp đặt hệ thống wifi vì hiện nay wifi là một phần không thể thiếu đối với sinh viên, trong học tập, công việc hay giải trí, chính vì thế họ sẽ ưu tiên lựa chọn những chỗ ở đáp ứng được yếu tố này. Đồng thời, nguồn điện và nguồn nước nên được cung cấp đầy đủ.

Sinh viên sử dụng các dịch vụ với mục đích giải quyết nhu cầu giải trí, chăm sóc sức khỏe và học tập. KTX cần kiểm tra chất lượng thức ăn trong căn tin phải đảm bảo vệ sinh sạch sẽ, an toàn, thay đổi món ăn theo ngày và theo mùa để sinh viên thích thú và an tâm sử dụng mà không phải di chuyển xa, ra ngoài

khu vực KTX để ăn uống hàng ngày. KTX cần cải tiến các dịch vụ về thể thao, bổ sung các trạm ATM.

### Vị trí

Yếu tố vị trí tuy không được các bạn sinh viên ưu tiên hàng đầu trong việc ra quyết định thuê chỗ ở, nhưng yếu tố này vẫn ảnh hưởng đến quyết định thuê chỗ ở của sinh viên. Vì vậy, sinh viên nên cân nhắc lựa chọn vị trí chỗ ở thuận tiện cho việc học hành và đi lại giúp tiết kiệm thời gian, công sức cũng như là chi phí cho việc di chuyển. Khi đó, yếu tố vị trí (gần trường, gần chợ/cửa hàng tiện lợi/siêu thị và cơ sở y tế) sẽ không thể thiếu khi sinh viên ra quyết định thuê chỗ ở.

Kinh doanh phòng trọ cho thuê đặc biệt phát triển ở những thành phố lớn đông đúc (tập trung nhiều người, nhiều sinh viên) hoặc gần các khu công nghiệp, do đó các chủ nhà trọ nên xem xét vị trí trước khi quyết định xây dựng khu nhà trọ để thuận lợi cho các tiện ích sinh hoạt khác của sinh viên như gần trường, chợ/cửa hàng tiện lợi/siêu thị và cơ sở y tế.

### Kiến nghị cải thiện ứng dụng đáp ứng nhu cầu của sinh viên

Trong thực tế muốn tìm được một nhà trọ vừa ý, giá cả hợp lý là rất khó khăn, mất rất nhiều thời gian cho cả người thuê lẫn người cho thuê. Hơn nữa hiện nay sinh viên đều muốn sử dụng thiết bị công nghệ để tiện lợi trong mọi việc nên nhu cầu về các ứng dụng tìm chỗ ở của sinh viên là rất lớn. Vì vậy, chủ nhà trọ muốn tiếp cận được với sinh viên cần đăng ký trên các ứng dụng cho thuê trọ và thường xuyên cập nhật, bổ sung thông tin về phòng trọ.

Thông qua nghiên cứu, các nhân tố mà sinh viên quan tâm khi quyết định thuê chỗ ở bao gồm: Mối quan hệ xã hội, Giá cả, An ninh, Dịch vụ và Vị trí. Do đó, người thiết kế xây dựng ứng dụng cần yêu cầu chủ nhà trọ trước khi đăng kí phải cung cấp đầy đủ thông tin về các yếu tố trên và phải bảo đảm về độ tin cậy như: giá phòng, diện tích, cấu tạo sàn nhà, trần nhà, ảnh chụp toàn khu trọ, ảnh chụp phòng, trạm xe buýt, chợ v.v... Bên cạnh đó, cần có các thông tin về quy định, yêu cầu của chủ nhà trọ và mục nhận xét, đánh giá của người thuê trọ tại đây.

### DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

AN An ninh  
ANOVA Phân tích phương sai  
CFA Phân tích nhân tố khẳng định  
CFI\_ Comparative Fit Index Chỉ số thích hợp so sánh  
CMIN/df Chi-square điều chỉnh theo bậc tự do  
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  
GFI\_Goodness of fit Index Chỉ số đo mức độ phù hợp  
KMO Chỉ số xem xét sự thích hợp của phân tích nhân tố  
KTX Ký túc xá  
MT Môi trường  
QD Quyết định  
QHXX Quan hệ xã hội  
SEM Mô hình cấu trúc tuyến tính  
TLI Chỉ số Tucker & Lewis  
UD Ứng dụng  
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

Đinh Hoàng Tường Vi định hướng, góp ý và bổ sung những thiếu sót của nghiên cứu.

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

Đỗ Thị Kim Chung xây dựng phương pháp nghiên cứu và kiến nghị giải pháp.

Trần Đức Trung thu thập – xử lí dữ liệu, chạy mô hình và giải thích kết quả nghiên cứu.

Hoàng Gia Tú xây dựng cơ sở lý luận, thiết kế nghiên cứu và chỉnh sửa văn bản.

### TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Banchongjit N, Tochaiwat K. The factors affecting the decision to rent a house around Rangsit University. 2013;.
2. 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;.
3. 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;.
4. Giang NTT. Nghiên cứu sự hài lòng của sinh viên đối với dịch vụ Ký túc xá Trường Cao Đẳng CNTT Việt - Hàn, Đà Nẵng. 2012;.
5. Maslow AH. Motivation and Personality. Reprinted from the English Edition by Harper & Row. 1954;.
6. Mankiw NG. Principles of Economics. 2006;4.
7. 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;.
8. Kotler P, Armstrong G. Principles of Marketing, 13th ed. New Jersey: Prentice Hall. 2010;.
9. Giang NTT. Nghiên cứu sự hài lòng của sinh viên đối với dịch vụ Ký túc xá Trường Cao Đẳng CNTT Việt - Hàn, Đà Nẵng. 2012;.
10. Nunnally JC, Burnstein IH. Psychometric Theory. NewYork: McGraw-Hill. 1994;.
11. Hair J, Aderson R, Tatham P, Black W. Multivariate data analysis. Prentice- Hall, Upper Saddle River, NJ. 2006;6.
12. Hu LT, Bentler PM. Evaluating model fit. In R. H. Hoyle (Ed.), Structural equation modeling: Concepts, issues, and applications. 1999;p. 76–99.

13. Schumacker RE, Lomax RG. A beginner's guide to structural equation modeling. New York, NY: Routledge. 2010;(3).
14. Michael AC. Đánh giá mức độ hài lòng về nhà ở sinh viên giữa các sinh viên trường Đại học Lagos. 2019;.
15. Adama JU, Aghimien DO, Fabunmi CO. Students'Housing in Private Universities in Nigeria: Influencing Factors and Effect on Academic Performance. 2018;Available from: <https://doi.org/10.11113/ijbes.v5.n1.242>.
16. Trang PL. Đánh giá sự hài lòng của sinh viên đối với chất lượng dịch vụ ký túc xá tại cơ sở chính trường Đại học Hồng Đức. 2018;.
17. 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;.
18. Âu PP. Nghiên cứu hành vi thuê nhà trọ của sinh viên khoa Kinh tế - QTKD trường đại học An Giang. 2009;.
19. Nga NT. Đánh giá sự hài lòng của sinh viên đối với chất lượng dịch vụ Ký túc xá Trường Cao Đẳng Nghệ Du Lịch - Thương mại Nghệ An. 2013;.
20. Thomsen J, Eikemo TA. Aspects of student housing satisfaction: A quantitative study. 2010;Available from: <https://doi.org/10.1007/s10901-010-9188-3>.
21. 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;.
22. Oyetunji AK, Humanika S. Assessment of The Factors Influencing Students' Choice of Residence in Nigerian Tertiary Institutions. 2016;.
23. Tuấn CX. Nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định mua căn hộ giá thấp của khách hàng có thu nhập thấp tại thành phố Hồ Chí Minh. 2013;.

# The factors affecting the choice of accommodation for students in Vietnam National University - Ho Chi Minh City

Dinh Hoang Tuong Vi, Tran Duc Trung\*, Tran Thi Bich Chi, Do Thi Kim Chung, Hoang Gia Tu



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 factors affecting the choice of accommodation for students in Vietnam National University – Ho Chi Minh City. Based on Maslow's hierarchy of needs, the theory of consumer choice by Mankiw, a new theory of residential location by Hoang Huu Phe and Wakely, the buyer decision process in consumption by Kotler to build a research model. The study was conducted through 2 phases: qualitative research and quantitative research with 515 answer sheets from students in Vietnam National University - Ho Chi Minh City, and applied the analytical method using the Structural Equation Modeling (SEM). The analysis shows that there are 5 factors that affect the choice of accommodation for students in Vietnam National University - Ho Chi Minh City descending order including: (1) Social relations, (2) Prices, (3) Security, (4) Services, (5) Location. In practical terms, the results show the need/concern of students in Vietnam National University – Ho Chi Minh City when making choice of accommodation, thereby giving recommendations to improve the quality of accommodation for landlords, the board of dormitory management and the departments agency. In addition, this result is an important basis for reference when building smart applications to find accommodation to serve the increasingly diverse needs of students.

**Key words:** VNUHCM, SEM model, social relations, choice of accommodation

University of Economics and Law –  
VNUHCM, Vietnam

## Correspondence

**Tran Duc Trung**, University of Economics  
and Law – VNUHCM, Vietnam

Email: trungtd17403c@st.uel.edu.vn

## History

- Received: 05/07/2020
- Accepted: 20/11/2020
- Published: 04/12/2020

DOI :10.32508/stdjelm.v4i4.637



## 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 :** Vi D H T, Trung T D, Chi T T B, Chung D T K, Tu H G. **The factors affecting the choice of accommodation for students in Vietnam National University - Ho Chi Minh City.** *Sci. Tech. Dev. J. - Eco. Law Manag.*; 4(4):1154-1166.