

Các nhân tố tác động đến ý định lựa chọn homestay làm nơi ở của sinh viên đại học, cao đẳng trên địa bàn Hà Nội

NGUYỄN THỊ MINH HẠNH*
HOÀNG THANH THÚY**
PHẠM THỊ DIỆU LINH***
LÊ PHƯƠNG ANH****

Tóm tắt

Nghiên cứu được thực hiện nhằm xác định, kiểm định và đo lường mức độ tác động của các nhân tố đến quyết định lựa chọn homestay làm nơi ở của sinh viên đại học, cao đẳng trên địa bàn Hà Nội. Kết quả nghiên cứu cho thấy, quyết định lựa chọn homestay làm nơi ở chịu tác động bởi 5 nhân tố, bao gồm: Giá cả; Vị trí địa lý; An ninh; Môi trường xung quanh; Cấu trúc phòng trọ. Trên cơ sở đó, nhóm tác giả đề xuất một số khuyến nghị nhằm phát triển dịch vụ nhà ở homestay cho sinh viên ngày càng tốt hơn.

Từ khóa: homestay, nơi ở, sinh viên, Hà Nội

Summary

The study aims to identify, test and measure the influence of factors on Hanoi-based university and college students' decision to choose homestay as a residence. Research result shows that their decision is influenced by 6 factors including Price; Location; Security; Surrounding relationships; Facilities. From the finding, the authors propose some managerial implications to improve homestay services for students.

Keywords: homestay, residence, students, Hanoi

GIỚI THIỆU

Từ đầu năm 2020 tới nay, đại dịch Covid-19 bùng phát mạnh mẽ khiến cho nền kinh tế thế giới nói chung cũng như kinh tế Việt Nam nói riêng bị ảnh hưởng nặng nề. Tuy nhiên, đất nước ta đã nhanh chóng thích ứng với dịch bệnh và duy trì phát triển nền kinh tế, các hoạt động kinh tế - xã hội cũng dần trở lại bình thường. Để chuẩn bị cho sự quay lại trường học của sinh viên trong năm học tới, thì nơi ở là một trong những vấn đề được rất nhiều bậc phụ huynh cũng như phần lớn sinh viên quan tâm tìm hiểu. Việc tìm được một nơi ở phù hợp với nhu cầu của các sinh viên khi phải sống xa gia đình là rất quan trọng, tốn không ít thời gian cũng như công sức. Nhà trọ homestay dành cho sinh viên với đầy đủ tiện nghi như

ở cùng gia đình đang là một trong những lựa chọn đáp ứng được nhu cầu của sinh viên hiện nay.

Nghiên cứu ý định thuê nhà ở là homestay chính là nghiên cứu các nhân tố tác động đến hành vi của sinh viên khi lựa chọn chỗ ở, trên cơ sở đó chúng ta có được thông tin về những thuận lợi, cũng như khó khăn của sinh viên khi đi thuê homestay. Đây còn là một nghiên cứu thị trường cho việc kinh doanh homestay, cụ thể là xem xét những tiêu chí để sinh viên thuê homestay, sinh viên cần gì khi thuê homestay. Kết quả nghiên cứu là cơ sở để phát triển dịch vụ homestay dành cho sinh viên, với mong muốn nâng cao chất lượng chỗ ở cho sinh viên trong điều kiện hiện nay.

CƠ SỞ LÝ THUYẾT VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Cơ sở lý thuyết

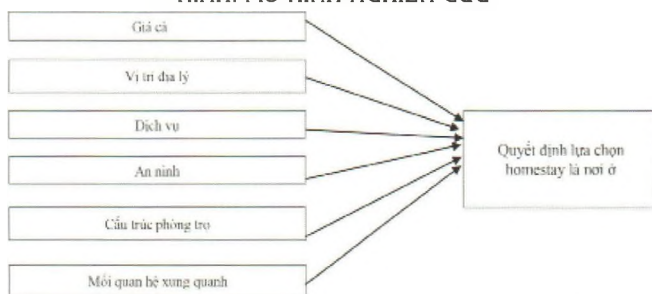
Lý thuyết về homestay

Homestay được ghép bằng hai từ tiếng Anh là “Home” nghĩa là nhà, ngôi nhà, “stay” nghĩa là ở lại, lưu

*, **, ***, ****, Trường Đại học Thương mại

Ngày nhận bài: 07/6/2022; Ngày phản biện: 25/6/2022; Ngày duyệt đăng: 10/7/2022

HÌNH: MÔ HÌNH NGHIÊN CỨU



Nguồn: Nhóm tác giả đề xuất

trú. Homestay được hiểu là một nơi ở, lưu trú dưới hình thức một ngôi nhà hay một tòa nhà. Đối với hình thức bất động sản cho thuê trọ tại các thành phố lớn, thì homestay là mô hình kết hợp giữa nhà thuê và ký túc xá, cung cấp cho người thuê đầy đủ các dụng cụ mà một căn nhà cần có, như: phòng khách, tủ lạnh, bếp..., đồng thời người thuê sẽ được ở ghép với nhiều người khác. Mô hình này giúp khách hàng có thể linh động thuê theo thời gian dài và trả phí theo tháng. Đây là một hình thức kinh doanh nhà trọ rất phổ biến hiện nay được các bạn trẻ ưa chuộng.

Các nhân tố ảnh hưởng đến hành vi thuê homestay

Đã có nhiều nghiên cứu về hành vi thuê chỗ ở. Trong đó, theo nghiên cứu của Oyetunji Abiodun Kolawole và cộng sự (2016) có 12 nhân tố tác động đến xu hướng lựa chọn nhà ở của sinh viên đại học ở Nigeria, bao gồm: (1) Gần trường; (2) Kích thước phòng; (3) Giá thuê; (4) Bảo mật; (5) Cơ sở vật chất; (6) Phương tiện di chuyển; (7) Loại nhà ở; (8) An ninh; (9) Thuộc tính xung quanh; (10) Gần nơi mua sắm; (11) Gần bệnh viện; (12) Môi trường bên ngoài.

Ở Việt Nam, nhóm tác giả Đinh Hoàng Tường Vi và cộng sự (2020) tìm ra 5 nhân tố tác động cùng chiều đến quyết định thuê chỗ ở của sinh viên các trường trong Khu đô thị Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh theo thứ tự giảm dần bao gồm: (1) Quan hệ xã hội; (2) Giá cả; (3) An ninh; (4) Dịch vụ; (5) Vị trí. Nguyễn Thị Hồng Phúc và Lê Mộng Kha (2019) cũng cho thấy 5 nhân tố ảnh hưởng đến quyết định thuê nhà trọ của sinh viên Trường Đại học Trà Vinh, đó là: Giá cả, An ninh, Cơ sở vật chất, Dịch vụ, Vị trí. Trần Trung Hiếu (2017) khẳng định, Dịch vụ, An ninh, Cơ sở vật chất, Vị trí, Giá cả và Môi quan hệ xung quanh ảnh hưởng đến quyết định thuê nhà trọ của sinh viên.

Giả thuyết và mô hình nghiên cứu

Từ cơ sở lý thuyết, nhóm tác giả thảo luận và trao đổi với các chuyên gia để xây dựng mô hình nghiên cứu (Hình) dựa trên sự kế thừa của các mô hình nghiên cứu trước đó và có điều chỉnh, bao gồm 6 nhân tố tác động đến Quyết định lựa chọn homestay là nơi ở của sinh viên trên địa bàn Hà Nội: (1) Giá cả; (2) Vị trí địa lý; (3) Dịch vụ; (4) An ninh; (5) Cấu trúc phòng trọ; (6) Môi quan hệ xung quanh.

Các giả thuyết nghiên cứu được đưa ra như sau:

H1: Giá cả tác động tích cực (+) đến Quyết định thuê homestay làm nơi ở của sinh viên trên địa bàn Hà Nội.

H2: Vị trí địa lý tác động tích cực (+) đến Quyết định thuê homestay làm nơi ở của sinh viên trên địa bàn Hà Nội.

H3: Dịch vụ tác động tích cực (+) đến Quyết định thuê homestay làm nơi ở của sinh viên trên địa bàn Hà Nội.

H4: An ninh của nhà trọ tác động tích cực (+) đến Quyết định thuê homestay làm nơi ở của sinh viên trên địa bàn Hà Nội.

H5: Cấu trúc của phòng trọ tác động tích cực (+) đến Quyết định thuê homestay làm nơi ở của sinh viên trên địa bàn Hà Nội.

H6: Môi quan hệ xung quanh tác động tích cực (+) đến Quyết định thuê homestay làm nơi ở của sinh viên trên địa bàn Hà Nội.

Phương pháp nghiên cứu

Trong nghiên cứu sơ bộ, phương pháp nghiên cứu định tính được sử dụng để xây dựng, hiệu chỉnh các biến quan sát đo lường các khái niệm nghiên cứu và khám phá các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định lựa chọn homestay làm nơi ở của sinh viên đại học, cao đẳng trên địa bàn Hà Nội.

Trong nghiên cứu chính thức, nhóm tác giả sử dụng phương pháp nghiên cứu định lượng thông qua bảng câu hỏi khảo sát. Thang đo Likert 5 mức độ được sử dụng để đo lường các khái niệm nghiên cứu với mức độ từ 1: Hoàn toàn không đồng ý đến 5: Hoàn toàn đồng ý.

Đối tượng nghiên cứu là sinh viên đang học tại các trường đại học, cao đẳng trên toàn địa bàn TP. Hà Nội. Mẫu nghiên cứu được lựa chọn theo phương pháp ngẫu nhiên, được tiến hành thực hiện tại địa bàn TP. Hà Nội trong khoảng thời gian từ tháng 09-11/2021 bằng cách gửi bảng câu hỏi khảo sát trực tuyến đến 250 sinh viên các trường đại học, cao đẳng dưới hình thức biểu mẫu Google. Nhóm tác giả thu được 200 phiếu đáp ứng yêu cầu nghiên cứu. Kết quả khảo sát được tập hợp sau đó mã hóa, nhập số liệu vào phần mềm xử lý dữ liệu thống kê SPSS phiên bản 22 để tiến hành phân tích đánh giá thang đo, kiểm định mô hình lý thuyết và các giả thuyết nghiên cứu.

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

Kiểm định thang đo

Theo kết quả kiểm định độ tin cậy Cronbach's Alpha ở Bảng 1, tất cả các biến đều có hệ số Cronbach's Alpha nếu loại biến < hệ số Cronbach's Alpha hiện

tại của mỗi thang đo. Các hệ số tương quan biến tổng $\geq 0,3$ và hệ số Cronbach's Alpha của các thang đo $\geq 0,6$. Tất cả các thang đo đều đạt độ tin cậy cho phép. Do vậy, tất cả các biến quan sát tiếp tục được sử dụng để phân tích nhân tố khám phá (EFA).

Phân tích EFA

Kết quả phân tích EFA cho 27 biến quan sát thuộc 6 biến độc lập cho thấy, các giá trị đều được đảm bảo. Cụ thể, KMO = 0,885 ($0,5 < KMO < 1$), nên thích hợp để thực hiện phân tích nhân tố và kiểm định độ cầu của Bartlett có ý nghĩa (Sig. Bartlett's = 0,000) đủ nhỏ để bác bỏ giả thuyết các biến không có tương quan tổng thể. Hay nói cách khác, mỗi quan hệ giữa các biến mạnh.

Trong lần phân tích EFA thứ nhất, các biến quan sát VT1, GC5, GC4 bị loại do các biến được tải lên ở 2 nhân tố và mức chênh lệch $< 0,3$. Thực hiện phân tích nhân tố sau khi loại bỏ 3 biến quan sát, kết quả cho thấy, có 6 nhân tố được trích xuất (giá trị Eigenvalue > 1) và có tổng phương sai trích đạt 60,793% sự biến thiên của dữ liệu. Hệ số tải của tất cả các biến quan sát và hệ số tải nhân tố đều $> 0,5$ nên không cần loại bỏ biến nào trong các thang đo này.

Phân tích mối tương quan giữa các thang đo

Theo Bảng 2, tất cả các biến nghiên cứu đều có tương quan với Quyết định thuê (Sig. $< 0,01$) và có mối tương quan thuận chiều ($r > 0$) với Quyết định thuê, nên có thể kết luận rằng, sự gia tăng điểm số của các biến nghiên cứu sẽ làm tăng điểm số của Quyết định thuê.

Phân tích hồi quy

Kết quả hồi quy cho thấy, R^2 và R^2 hiệu chỉnh lần lượt là 0,561 và 0,547, nghĩa là mô hình hồi quy tuyến tính này phù hợp với tập dữ liệu của mẫu ở mức 54,7%, tức là 6 nhân tố: Giá cả, Vị trí địa lý, Nhân tố dịch vụ, An ninh, Cấu trúc phòng trọ, Mối quan hệ xung quanh giải thích được 54,7% sự biến thiên của Quyết định thuê homestay. Hệ số Durbin-Watson = 2,077 (nằm trong khoảng từ 1-3), chứng tỏ không có tương quan chuỗi bậc nhất trong mô hình.

Theo kết quả kiểm định F, các biến nghiên cứu đều có ý nghĩa thống kê do Sig. $< 0,1$, nên mô hình sử dụng là phù hợp.

Bảng 3 cho thấy, 5 nhân tố có ý nghĩa thống kê, bao gồm Vị trí; Cấu trúc; An ninh; Mối quan hệ; Giá. Biến Dịch vụ có

BẢNG 1: ĐỘ TIN CẬY CỦA THANG ĐO CÁC BIẾN NGHIÊN CỨU

STT	Biến quan sát	Hệ số tương quan biến tổng	Cronbach's Alpha nếu loại biến
Giá cả (GC): Cronbach's Alpha = 0,730			
1	GC1	0,571	0,651
2	GC2	0,571	0,652
3	GC3	0,445	0,701
4	GC4	0,402	0,715
5	GC5	0,471	0,692
Vị trí địa lý (VT): Cronbach's Alpha = 0,810			
1	VT1	0,625	0,767
2	VT2	0,565	0,782
3	VT3	0,610	0,771
4	VT4	0,571	0,780
5	VT5	0,481	0,799
6	VT6	0,568	0,781
Dịch vụ (DV): Cronbach's Alpha = 0,794			
1	DV1	0,576	0,754
2	DV2	0,568	0,757
3	DV3	0,542	0,766
4	DV4	0,668	0,723
5	DV5	0,518	0,772
An ninh (AN): Cronbach's Alpha = 0,789			
1	AN1	0,576	0,763
2	AN2	0,568	0,719
3	AN3	0,542	0,736
4	AN4	0,668	0,727
Cấu trúc phòng trọ (CT): Cronbach's Alpha = 0,823			
1	CT1	0,635	0,783
2	CT2	0,663	0,769
3	CT3	0,650	0,776
4	CT4	0,641	0,780
Mối quan hệ xung quanh (MQH): Cronbach's Alpha = 0,648			
1	MQH1	0,384	0,643
2	MQH2	0,489	0,506
3	MQH3	0,507	0,479
Quyết định thuê (QDT): Cronbach's Alpha = 0,774			
1	QDT1	0,612	0,692
2	QDT2	0,596	0,717
3	QDT3	0,628	0,678

BẢNG 2: HỆ SỐ TƯƠNG QUAN

Nhân tố	GC	VT	DV	AN	CT	MQH	QDT
QC	1	,466**	,545**	,298**	,378**	,297**	,500**
VT	,466**	1	,565**	,438**	,451**	,345**	,615**
DV	,545**	,565**	1	,389**	,441**	,342**	,546**
AN	,298**	,438**	,389**	1	,431**	,302**	,522**
CT	,378**	,451**	,441**	,431**	1	,381**	,532**
MQH	,297**	,345**	,342**	,302**	,381**	1	,454**
QDT	,500**	,615**	,546**	,522**	,532**	,454**	1

Tương quan có ý nghĩa ở mức 0,01 (2 phía)

Nguồn: Kết quả được trích từ phần mềm SPSS

Sig. = 0,087 $> 0,05$, nên biến này không có ý nghĩa với độ tin cậy 95% và bị loại khỏi mô hình. Như vậy, các biến Giá cả, Vị trí, An ninh, Cấu trúc và Mối quan hệ xung quanh đều tác động tích cực đến biến Quyết định thuê. Bên cạnh đó, với mức ý nghĩa 0,000, mô hình đảm bảo ý nghĩa để dự đoán mối tương quan này. Hệ số phóng đại phương sai các biến độc lập VIF < 2 và hệ số Tolerance $> 0,5$ cho thấy, không có hiện tượng đa cộng tuyến xảy ra.

Phương trình hồi quy tuyến tính thể hiện các nhân tố tác động đến Quyết định thuê homestay của sinh viên được trình bày như sau:

BẢNG 3: CÁC HỆ SỐ HỒI QUY

Mô hình	Hệ số không chuẩn hóa		Hệ số chuẩn hóa	T	Sig.	Thông kê đa cộng tuyến	
	B	Sai lệch chuẩn	Beta			Dung sai	VIF
Hằng số	-,733	.247		-2,968	,003		
VT	,352	,082	,270	4,288	,000	,575	1,739
DV	,134	,078	,111	1,721	,087	,547	1,828
CT	,163	,060	,160	2,721	,007	,661	1,513
AN	,215	,060	,200	3,566	,000	,722	1,386
GC	,157	,063	,147	2,483	,014	,651	1,536
MQH	,177	,060	,158	2,944	,004	,792	1,263

Nguồn: Kết quả được trích từ phần mềm SPSS

$$QDT = -0,733 + 0,157 \times GC + 0,352 \times VT + 0,163 \times CT + 0,215 \times AN + 0,177 \times MQH$$

Kết quả hồi quy cho thấy 5 nhân tố ảnh hưởng tích cực đến Quyết định thuê homestay, sắp xếp theo thứ tự tác động giảm dần, bao gồm: Vị trí; An ninh; Cấu trúc; Mối quan hệ xung quanh; Giá cả.

MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ

Kết quả nghiên cứu chỉ ra 5 nhân tố ảnh hưởng thuận chiều đến Quyết định thuê homestay của sinh viên tại các trường đại học, cao đẳng trên địa bàn TP. Hà Nội, đó là: (1) Giá cả; (2) Vị trí; (3) Cấu trúc; (4) An ninh; (5) Mối quan hệ xung quanh. Trong đó, nhân tố Vị trí có ảnh hưởng mạnh nhất, còn nhân tố Giá cả có ảnh hưởng yếu nhất. Dựa trên kết quả nghiên cứu, nhóm tác giả đưa ra khuyến nghị nhằm thúc đẩy sinh viên lựa chọn homestay làm nơi ở, như sau:

Đối với các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương

Các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương cần có sự phối hợp để kiểm soát các vấn đề

liên quan đến an ninh, an toàn đối với những homestay dành cho sinh viên. Đồng thời, có những chính sách hợp lý và kịp thời nhằm tăng nguồn cung về nhà trọ nói chung và homestay nói riêng, giúp sinh viên tìm được nơi ở phù hợp với hoàn cảnh và mong muốn của mình.

Đối với người kinh doanh homestay

Các chủ nhà trọ homestay nên cho sinh viên thuê với mức giá hợp lý. Đồng thời, cải thiện cơ sở vật chất và hạ tầng trong homestay, gia tăng số lượng phòng ở trong 1 căn homestay, nhằm giảm giá thành cho mỗi sinh viên thuê homestay để vừa đáp ứng nhu cầu về lượng, vừa đáp ứng cả nhu cầu về chất cho sinh viên. Các chủ nhà trọ nên tăng cường các dịch vụ hỗ trợ, cải thiện chất lượng cuộc sống của sinh viên đang trọ trong homestay.

Bên cạnh đó, cần xây dựng trang web tư vấn nhà trọ cho sinh viên, cung cấp các thông tin nhằm giải quyết khó khăn trong việc tìm kiếm nhà trọ. Đồng thời, phối hợp với chính quyền địa phương và dân cư gần trường trong việc quản lý sinh viên.

Đối với sinh viên

Trong quá trình tìm hiểu và thuê homestay, ngoài việc quan tâm tới cơ sở vật chất hay vị trí phòng trọ, thì sinh viên 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 hay những vấn đề an ninh...□

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Trần Trung Hiếu (2017). *Các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định thuê nhà trọ của sinh viên Trường Đại học Công nghệ TP. Hồ Chí Minh*, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Công nghệ TP. Hồ Chí Minh
2. Nguyễn Mai Phương, Phạm Quỳnh Linh Dương, Nguyễn Thị Hoài Anh, Nguyễn Hải Phong, Trần Ánh Nguyệt (2011). Nghiên cứu về các nhân tố ảnh hưởng đến hành vi thuê nhà trọ của sinh viên Trường Đại học Bách khoa Hà Nội, *Tạp chí Khoa học và Công nghệ các trường đại học kỹ thuật - Trường Đại học Bách khoa Hà Nội*, số 24
3. Nguyễn Thị Hồng Phúc, Lê Mộng Kha (2019). Phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định thuê nhà trọ của sinh viên Trường Đại học Trà Vinh, *Tạp chí Công Thương*, 8, 178-183
4. Đinh Hoàng Tường Vi, Trần Đức Trung, Trần Thị Bích Chi, Đỗ Thị Kim Chung, Hoàng Gia Tú (2020). Các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định thuê chỗ ở của sinh viên các trường trong khu đô thị Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh, *Tạp chí Phát triển Khoa học và Công nghệ - Kinh tế luận và Quản lý*, 4(4), 1154-1166
5. Julie Rugg, David Rhodes, and Anwen Jones (2000). *The nature and impact of student demand on housing markets*, York Publishing Services for the Joseph Rowntree Foundation
6. Oyetunji Abiodun Kolawole, Abidoye Rotimi Boluwatife, Sains Humanika (2016). Assessment Of The Factors Influencing Students' Choice Of Residence In Nigerian Tertiary Institutions, *Sains Humanika*, 8(2)
7. Philip Kotler, Gary Armstrong (2009). *Principles of Marketing*, Millenium Edition