

Câu hỏi đặt ra: Sinh viên trường Khoa Học Tự Nhiên nên thuê phòng trọ ở đâu ?

Giải quyết bài toán:

Có nhiều yếu tố ảnh hưởng đến quyết định sinh viên nên thuê nhà ở đâu như là:

- **Vị trí:** Vị trí thuê trọ là yếu tố quan trọng đối với sinh viên. Một vị trí thuê gần trường học sẽ thuận tiện hơn cho việc đến trường so với một vị trí ở xa.
- **Giá cả:** Hầu hết sinh viên đều có ngân sách hạn chế, vì vậy họ phải chọn phòng trọ có giá cả phù hợp.
- **Điều kiện sinh hoạt:** phòng trọ có nội thất đi kèm như máy giặt, điều hòa, quạt,... sẽ thu hút sinh viên thuê hơn.
- **Tiện ích:** gần các chợ, siêu thị, quán ăn,... sẽ thuận tiện hơn cho việc sinh hoạt, ăn uống của sinh viên.
- **An ninh:** An ninh của khu vực cũng là một yếu tố quan trọng, những phòng trọ trong khu vực an toàn, ít xảy ra trộm cắp sẽ được ưu tiên hơn.

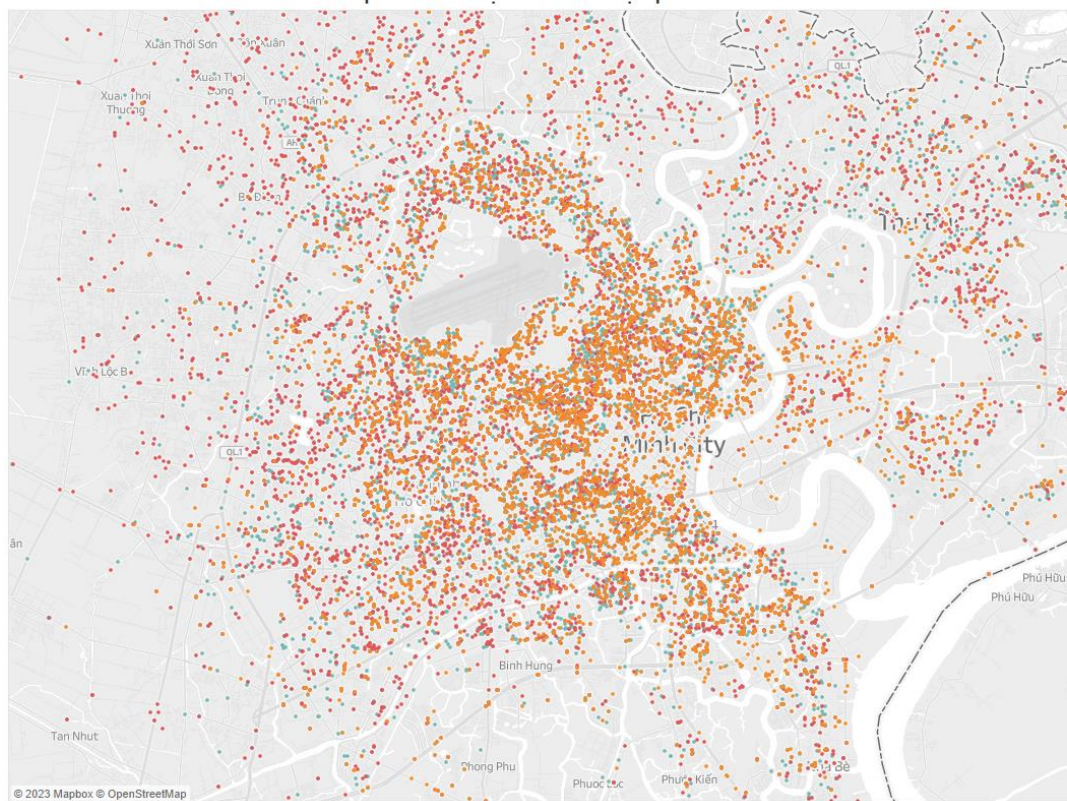
Tuy nhiên trong bài phân tích này chúng ta chỉ xét đến 3 yếu tố là vị trí, giá cả, và tiện ích.

Để trả lời câu hỏi này, cần thu thập dữ liệu từ nhiều nguồn khác nhau:

- Thu thập dữ liệu từ Chotot về dữ liệu cho thuê
- Thu thập dữ liệu từ shopeefood về dữ liệu quán ăn
- Thu thập dữ liệu từ Google map về dữ liệu khoảng cách đến trường (vì data chotot có feature location)

Dữ liệu thu thập và đã tiền xử lý được hơn 100.000 vị trí cho thuê tại thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm ba loại hình cho thuê là Nhà ở, Căn hộ, Phòng trọ.

Bản đồ phân bố các vị trí cho thuê tại tp Hồ Chí Minh



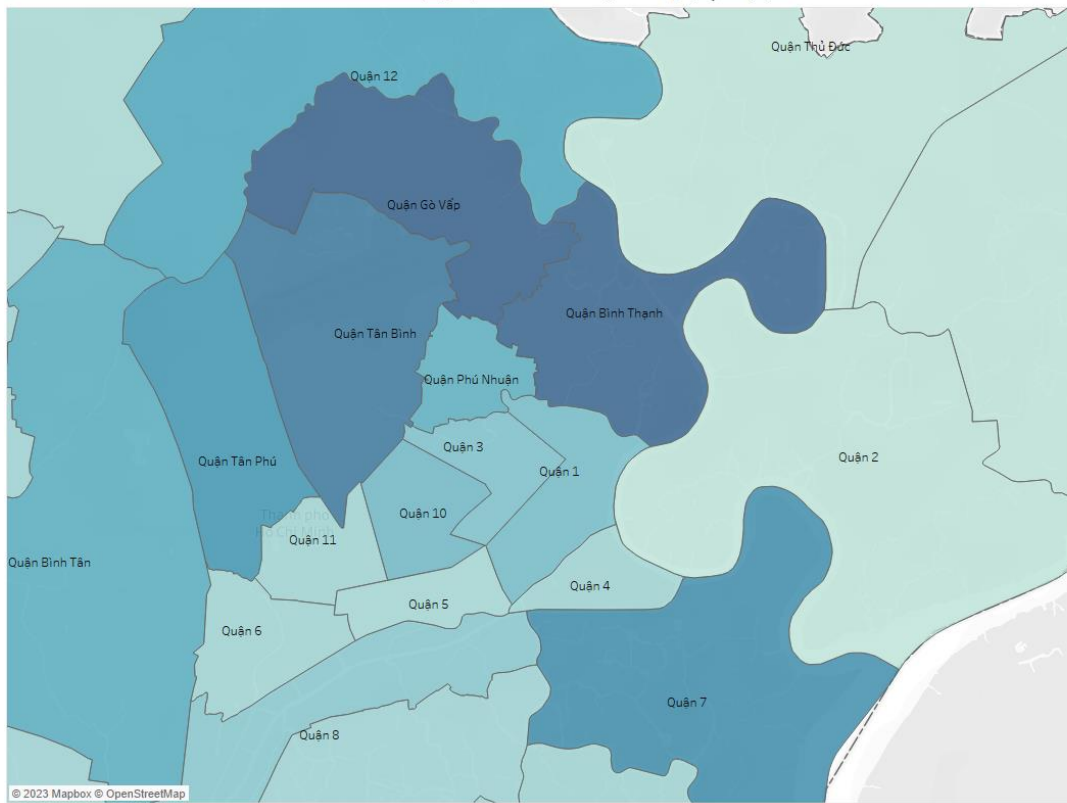
Category Name

- ☒ (All)
- ☒ Căn hộ/Chung cư
- ☒ Nhà ở
- ☒ Phòng trọ

Category Name

- Căn hộ/Chung cư
- Nhà ở
- Phòng trọ

Biểu đồ số lượng vị trí cho thuê tại mỗi quận/ huyện



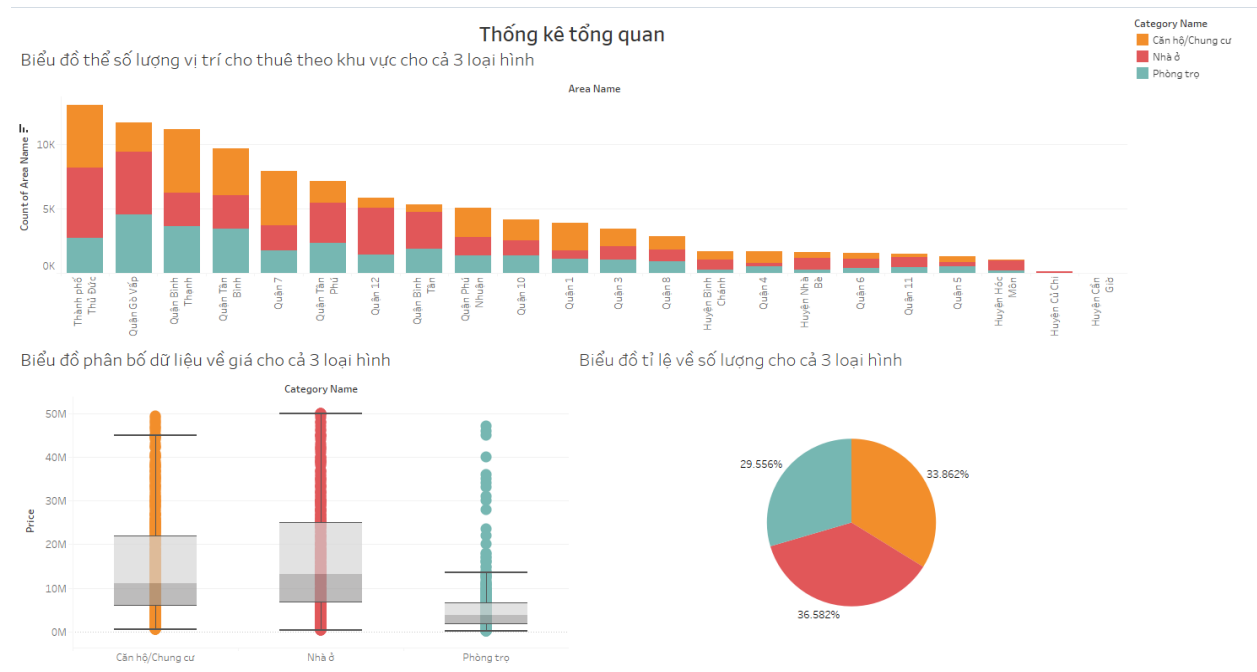
CNT (Area Name)



Nhận xét:

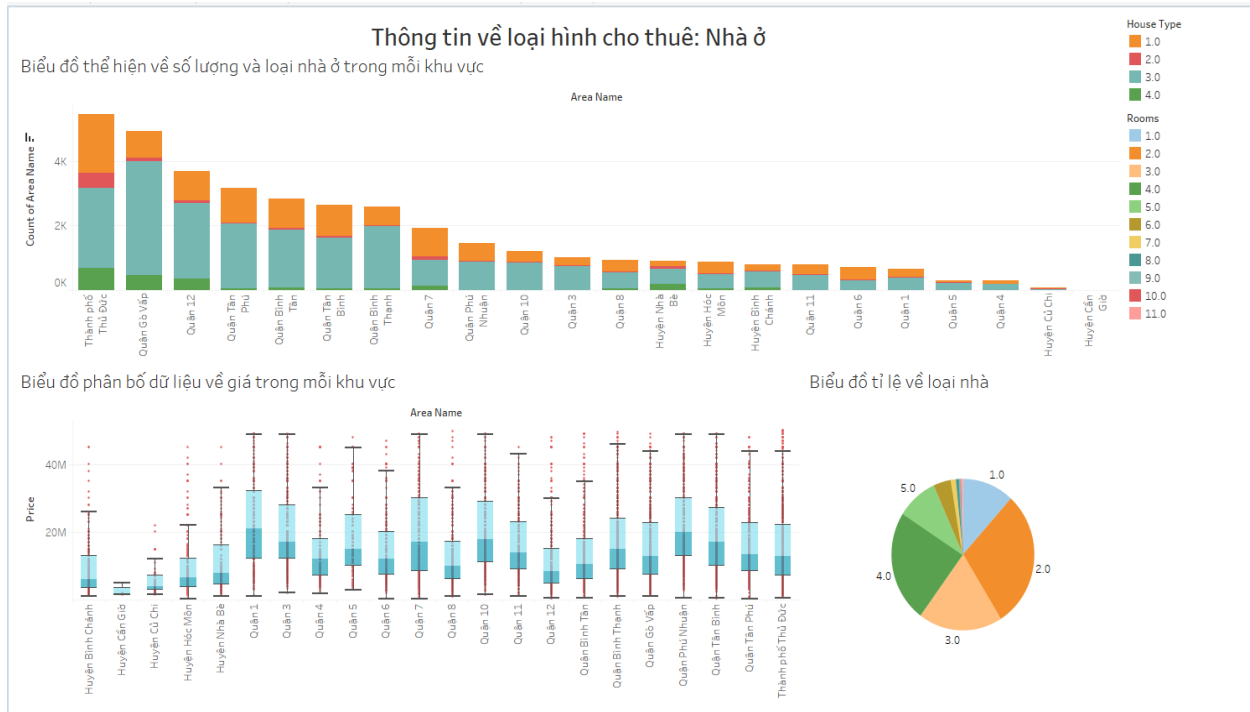
- Vị trí cho thuê tập trung nhiều nhất ở quận Bình Thạnh, quận Gò Vấp, quận Tân Bình.
- Quận 2, quận 5, quận 11 khá ít vị trí cho thuê.
- Những quận có nhiều vị trí cho thuê sẽ giúp ta lựa chọn dễ dàng hơn.

Nhưng những quận có nhiều vị trí cho thuê này lại nằm khá xa so với trường đại học Khoa học Tự nhiên nên ta phải xét thêm các yếu tố khác.



Nhận xét:

- Tỉ lệ của 3 loại hình cho thuê là khá tương đương.
- Về giá:
 - Mức giá thuê trọ trung bình: ~3tr8/ tháng
 - Mức giá thuê căn hộ trung bình: ~11tr/ tháng
 - Mức giá thuê nhà trung bình: ~ 15tr/ tháng
- Số lượng phòng trọ cho thuê nhiều tập trung ở: quận Gò Vấp, quận Bình Thạnh, quận Tân Bình, thành phố Thủ Đức.
- Số lượng căn hộ cho thuê nhiều tập trung ở: quận Bình Thạnh, quận 7, thành phố Thủ Đức.
- Số lượng nhà cho thuê nhiều tập trung ở: quận 12, quận Gò Vấp, quận Bình Tân, thành phố Thủ Đức.

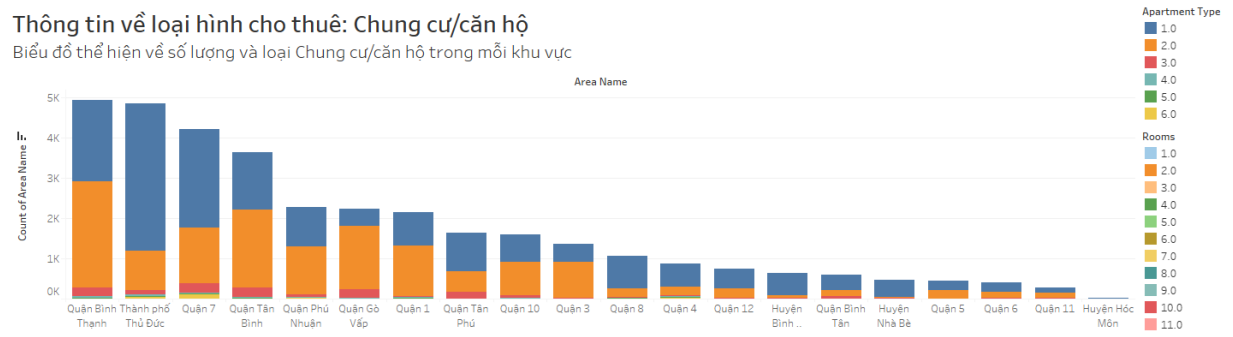


Nhận xét:

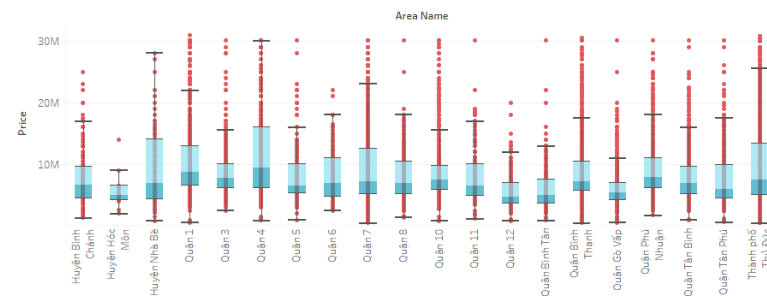
- Loại hình cho thuê nhà nhiều nhất là nhà mặt phố và nhà ngõ hẻm.
- Giá thuê nhà trung bình quận 1, quận Phú Nhuận khá cao so với các quận huyện khác.
- Giá thuê nhà trung bình ở các huyện thấp hơn so với các quận.
- Chủ yếu là loại nhà có 2 phòng, 3 phòng hoặc 4 phòng.

Thông tin về loại hình cho thuê: Chung cư/căn hộ

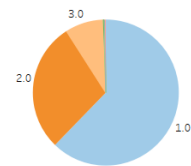
Biểu đồ thể hiện về số lượng và loại Chung cư/căn hộ trong mỗi khu vực



Biểu đồ phân bố dữ liệu về giá trong mỗi khu vực



Biểu đồ tỉ lệ về số lượng phòng của căn hộ

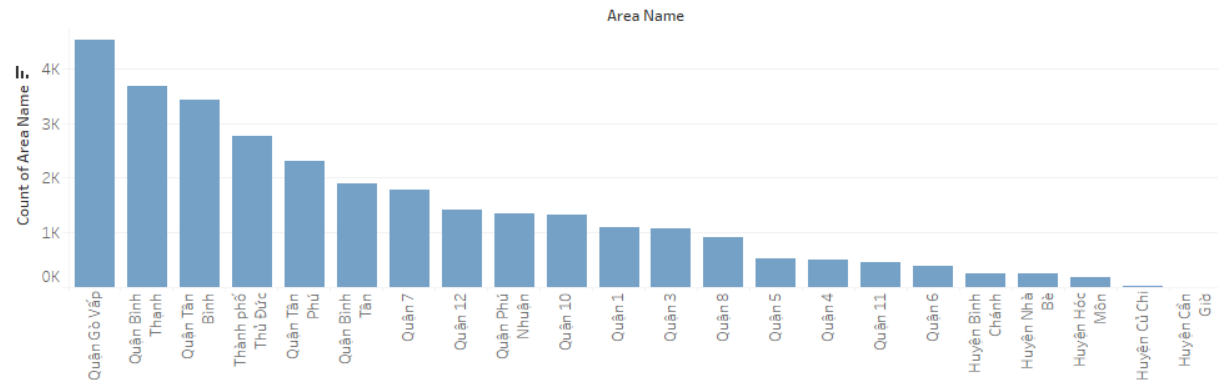


Nhận xét: Chung cư/ căn hộ

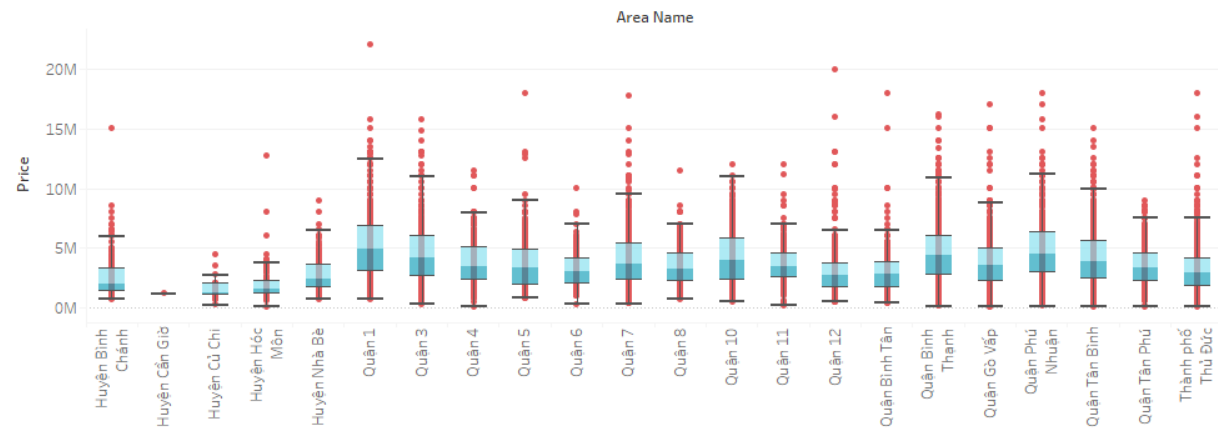
- Loại hình chủ yếu cho thuê là chung cư và căn hộ dịch vụ. (loại 1 và loại 2)
- Tập trung nhiều ở quận Bình Thạnh, thành phố Thủ Đức, quận 7, quận Tân Bình.
- Căn hộ cho thuê chủ yếu là loại 1, 2 hoặc 3 phòng.

Thông tin về loại hình cho thuê: Phòng trọ

Biểu đồ thể hiện về số lượng phòng trọ trong mỗi khu vực



Biểu đồ phân bố dữ liệu về giá trong mỗi khu vực

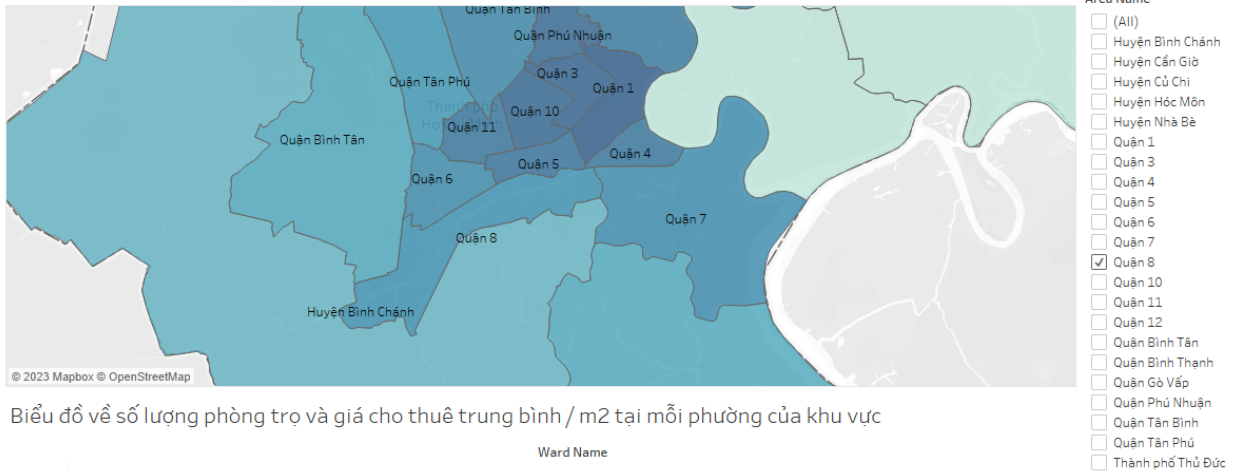


Nhận xét: về loại hình Phòng trọ

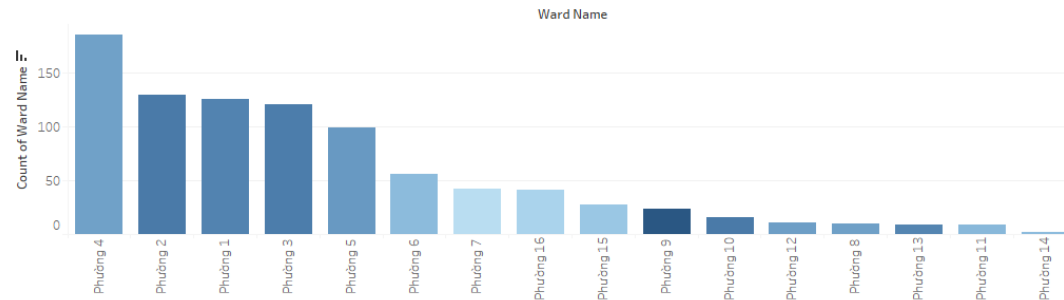
- Quận Gò Vấp có số lượng phòng cho thuê vượt trội so với các nơi khác. Ngoài ra còn có quận Bình Thạnh và quận Tân Bình là khá nhiều.
- Quận 5 có số lượng phòng khá ít.
- Mức giá phòng trọ trung bình tại quận 1 là cao nhất.

Phân tích trả lời câu hỏi

Bản đồ thể hiện giá thuê trọ trung bình/m² tại mỗi khu vực



Biểu đồ về số lượng phòng trọ và giá cho thuê trung bình / m² tại mỗi phường của khu vực

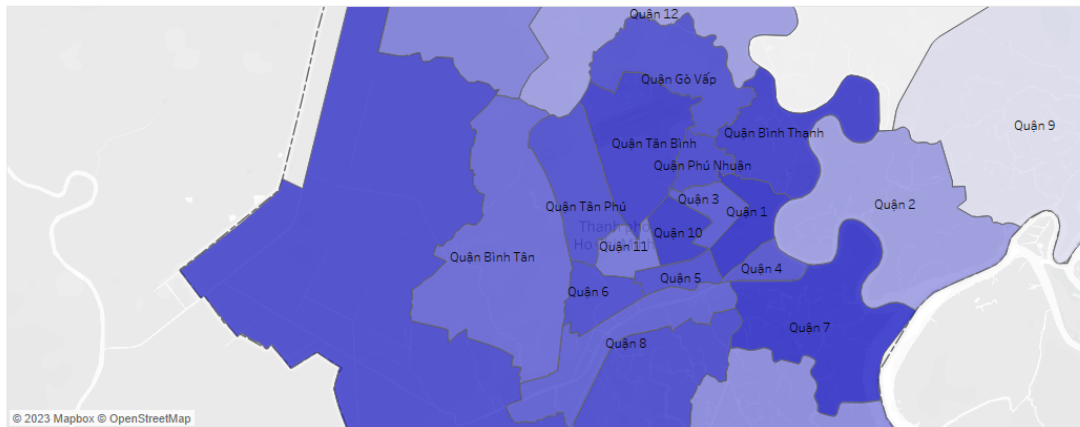


Nhận xét: Yếu tố về giá

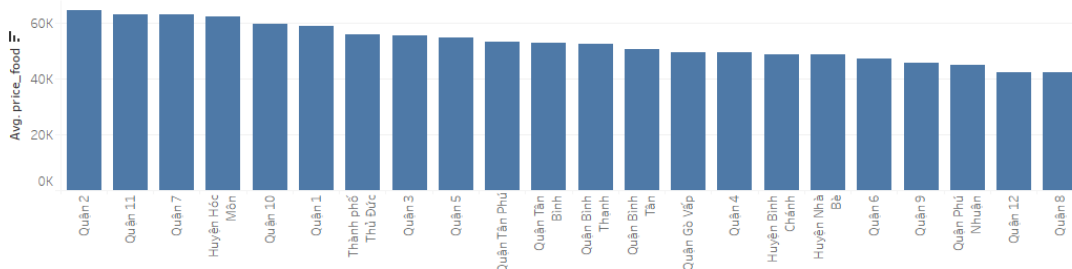
- Giá thuê trọ trung bình/ m² ở quận 1 là cao nhất.
- Quận 5 nằm ở mức khá cao so với mặt bằng chung các nơi khác.
- Quận Tân Bình, Gò Vấp, tp Thủ Đức có mức giá trung bình khá tốt so với các quận khác.
- Sử dụng filter để xem giá trung bình/m² trong mỗi phường của quận. Ví dụ như trong biểu đồ hình cột là quận 8, thì mức giá ở các phường 2, 3, 9 có mức giá cao so với các phường khác. Do đó ta không nên tìm phòng ở các phường này.

Count of Area

0 562



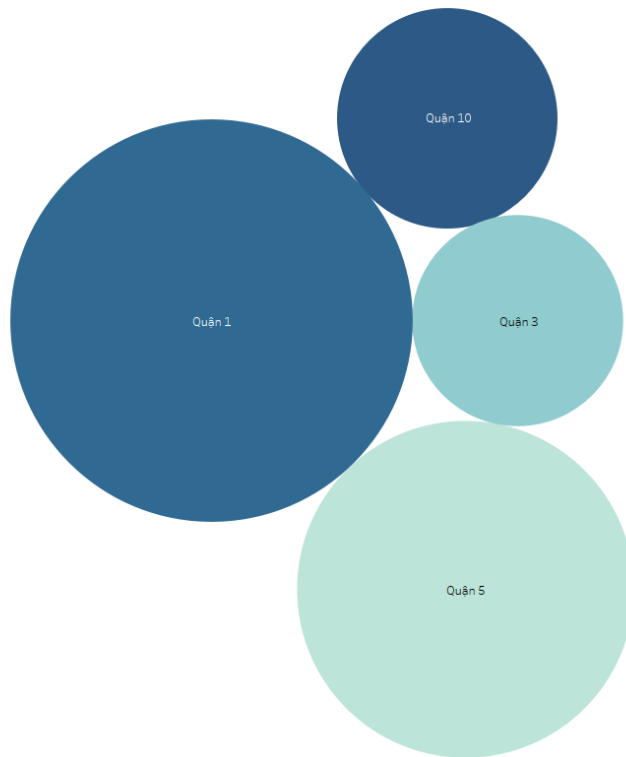
Area



Nhận xét:

- Quận 7, quận 1, quận Tân Bình, quận Bình Thạnh là những quận có nhiều quán ăn nhất. Giúp sinh viên có nhiều sự lựa chọn hơn, và thuận tiện hơn trong việc ăn uống.
- Quận Bình Tân, quận 11, quận 3 có ít quán ăn.

Tìm sự lựa chọn phù hợp cho sinh viên HCMUS

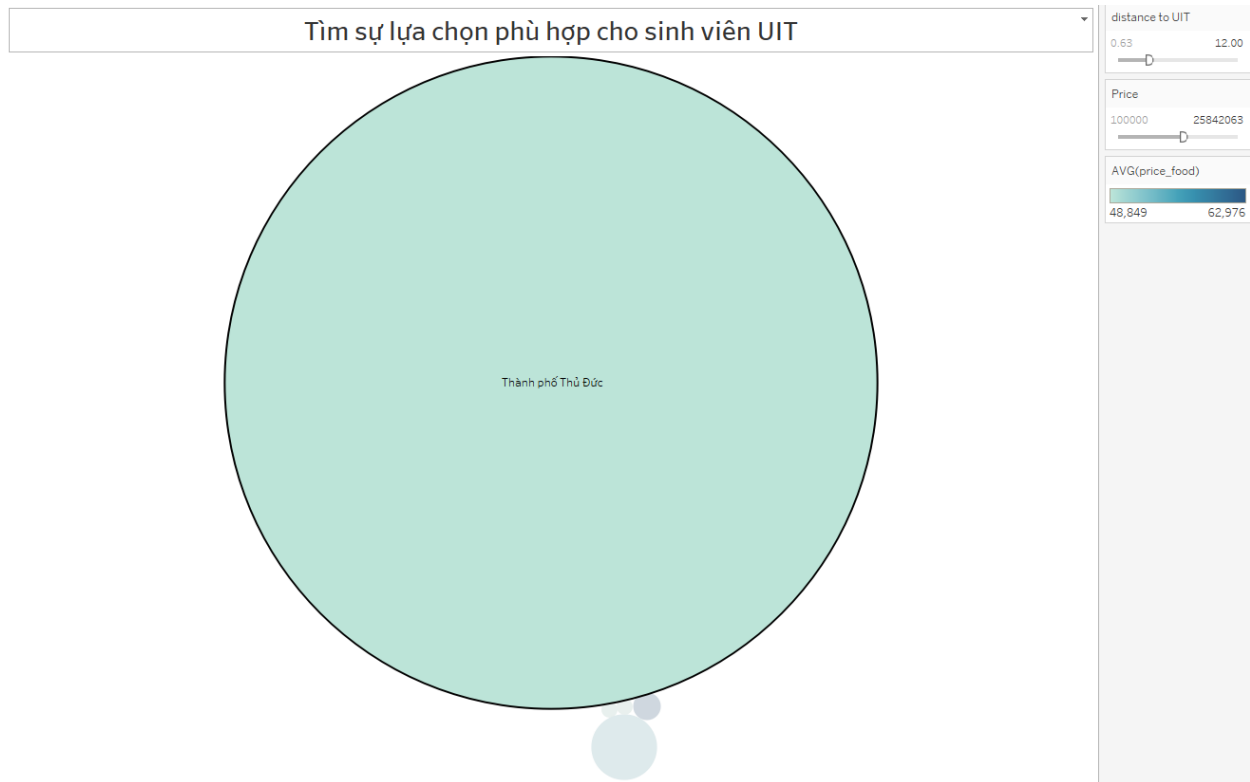


| |
|----------------------|
| distance to HCMUS |
| 0.01601.0000 |
| <input type="text"/> |
| Price |
| 10000003000000 |
| <input type="text"/> |
| AVG(price_food) |
| 54,66059,684 |
| <input type="text"/> |

Dựa vào vị trí thuê mà nhóm thu thập được, nhóm em tính thêm khoảng cách từ trường đến các vị trí cho thuê để có quãng đường di chuyển đến trường chính xác nhất.

Nhận xét:

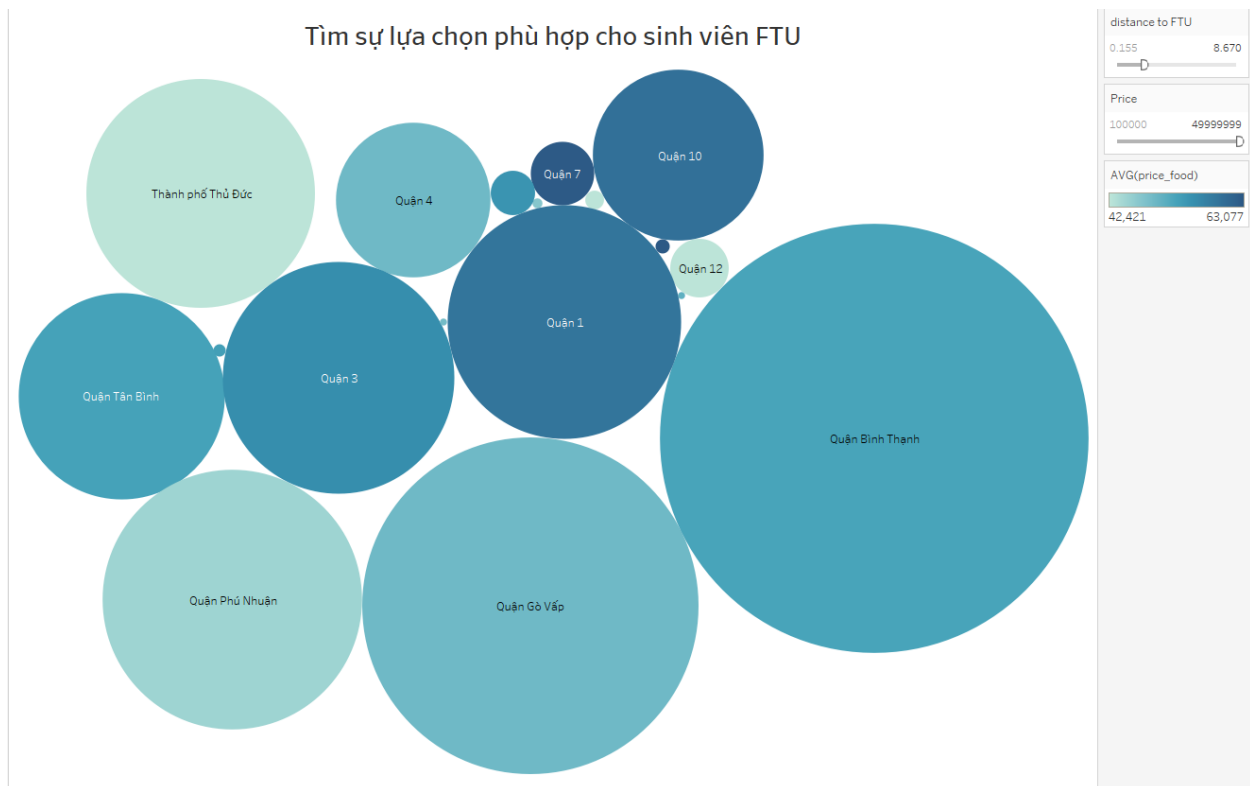
- Kích thước hình tròn là số lượng vị trí cho thuê đạt điều kiện.
- Màu sắc đậm nhạt thể hiện giá món ăn trung bình tại khu vực đó.
- Với filter: Khoảng cách trong bán kính 1 km và giá thuê có thể chi trả là 3 triệu/ tháng (filter dành cho các bạn đi bộ đến trường) thì số lượng phòng trọ cho thuê tại quận 1 và quận 5 là nhiều nhất. Nhưng giá món ăn tại quận 5 rẻ hơn. Ưu tiên xem phòng quận 5 trước.



Tương tự nhóm em cũng làm cho sinh viên trường đại học Công nghệ thông tin

Nhận xét:

- Thành phố Thủ Đức là nơi lý tưởng nhất để thuê phòng cho sinh viên trường này.



Nhận xét:

- Sinh viên Ngoại thương có rất nhiều sự chọn như ở quận Bình Thạnh, quận Gò Vấp, quận Phú Nhuận. Và giá cả quán ăn trung bình các quán ăn ở đây khá hợp lý và phù hợp với sinh viên.

Tổng kết:

Qua bài phân tích ta có thể thấy được các đặc điểm của mỗi quận huyện, qua đó có cái nhìn khách quan hơn để đưa ra đánh giá nhận xét cho mỗi khu vực. Để có thể đưa ra sự ưu tiên, sự so sánh giữa các khu vực với nhau. Tuy nhiên nó cũng chỉ ở mức gợi ý và còn nhiều yếu tố ảnh hưởng khác nữa. Do đó bạn vẫn phải cần phải đến vị trí cho thuê để đánh giá trực tiếp để có sự quyết định tốt hơn.