

# Các nhân tố ảnh hưởng đến nhu cầu tín dụng nhà ở của hộ gia đình tại thành phố Cần Thơ

ThS. NGUYỄN QUỐC NGHI

MỤC TIÊU CỦA NGHIÊN CỨU NÀY NHẪM XÁC ĐỊNH CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN NHU CẦU TÍN DỤNG NHÀ Ở CỦA HỘ GIA ĐÌNH KHU VỰC THÀNH THỊ Ở THÀNH PHỐ CẦN THƠ. THÔNG QUA SỐ LIỆU ĐIỀU TRA 283 HỘ GIA ĐÌNH VÀ ỨNG DỤNG MÔ HÌNH LOGIT, NGHIÊN CỨU ĐÃ CHỈ RA CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN NHU CẦU TÍN DỤNG NHÀ Ở CỦA HỘ GIA ĐÌNH Ở KHU VỰC THÀNH THỊ LÀ TUỔI CỦA CHỦ HỘ, THU NHẬP HÀNG THÁNG CỦA HỘ GIA ĐÌNH, TỔNG TÀI SẢN CỦA HỘ GIA ĐÌNH, GIÁ TRỊ NGÔI NHÀ DỰ ĐỊNH MUA VÀ QUAN HỆ NGÂN HÀNG. TRONG ĐÓ, NHÂN TỐ TUỔI CỦA CHỦ HỘ, GIÁ TRỊ NGÔI NHÀ DỰ ĐỊNH MUA VÀ QUAN HỆ NGÂN HÀNG TƯƠNG QUAN THUẬN VỚI NHU CẦU TÍN DỤNG NHÀ Ở CỦA HỘ GIA ĐÌNH.

## 1. Đặt vấn đề

Nền kinh tế Việt Nam trong năm vừa qua dù có nhiều điểm sáng nhưng vẫn còn bộc lộ nhiều khó khăn, bức tranh kinh tế âm đạm tiếp tục được tô thêm với sự trì trệ và bất ổn trên nhiều lĩnh vực, trong đó nổi bật là sự “đóng băng” của thị trường bất động sản. Tình hình bất động sản đình trệ không chỉ gây ảnh hưởng xấu đến các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản mà còn tác động đến việc thanh khoản của các tổ chức tín dụng. Là một trong 5 thành phố trực thuộc trung ương, trong những năm qua, tốc độ tăng trưởng kinh tế của thành phố Cần Thơ luôn ở mức cao, trung bình 14,6%/năm giai đoạn 2004-2012, thu nhập bình quân đầu người năm 2012 là 53,7 triệu đồng, đời sống người dân từng bước được nâng lên... Theo đó, các nhu cầu về “an cư lạc nghiệp” của người dân thành phố cũng ngày một tăng cao, trong đó có nhu cầu mua nhà ở. Tuy mặt bằng giá nhà ở đã có sự “hạ nhiệt” đáng kể nhưng việc sở hữu được một căn hộ bằng nguồn tài chính tự có trong bối cảnh kinh tế khó khăn là vấn đề không dễ dàng. Lúc này, nguồn tín dụng nhà ở của các tổ chức tài chính là một giải pháp được nhiều hộ gia đình nghĩ đến. Mặc dù, các gói tín dụng nhà ở đã được nhiều ngân hàng “bật đèn xanh”, nhưng việc tiếp cận được các nguồn tín dụng này quả thật vẫn còn nhiều điều trăn trở. Với mục tiêu đặt ra là xác định các nhân tố ảnh hưởng đến nhu cầu tín dụng nhà ở của hộ gia đình ở khu vực thành thị thành phố Cần Thơ, tác giả kỳ vọng sẽ cung cấp một cơ sở khoa học cho các tổ chức tài chính có thể nghiên cứu, xây dựng các gói dịch vụ đáp ứng nhu cầu tín dụng nhà ở cho các hộ gia đình ở khu vực thành thị thành phố Cần Thơ.

## 2. Mô hình nghiên cứu

Theo Amott (1987) và Clark and Dieleman (1996), nhu cầu tín dụng nhà ở có mối quan hệ với đặc điểm hộ gia đình, bao gồm tuổi tác, qui mô gia đình, tình trạng hôn nhân. Bên cạnh đó, các tác giả Clark (1984, 1994), Deurloo (1987, 1994), Morrow-Jones

(1988) đã chứng minh thu nhập của hộ gia đình ảnh hưởng đến nhu cầu tín dụng nhà ở. Nghiên cứu của Struyk (1989) cũng đã chỉ ra đặc tính của hộ gia đình, mức thu nhập, giá trị ngôi nhà dự định mua, kinh nghiệm tài chính của hộ gia đình có tác động đến nhu cầu tín dụng nhà ở. Tại Việt Nam, nghiên cứu của Trần Kim Chung và các tác giả (2011) đã chứng minh nhu cầu tín dụng nhà ở phụ thuộc vào các yếu tố như thu nhập cá nhân, tổng thu nhập gia đình, quan hệ giao dịch với ngân hàng, qui mô gia đình. Thông qua lược khảo tài liệu nghiên cứu, đồng thời qua khảo sát thực tế, tác giả thiết lập mô hình nghiên cứu xác định các nhân tố ảnh hưởng đến nhu cầu tín dụng nhà ở của hộ gia đình ở khu vực thành thị thành phố Cần Thơ như sau:

$$NHUCAUTINDUNG = \alpha_0 + \alpha_1 TUOITAC + \alpha_2 QUIMOGD + \alpha_3 THUNHAP$$

$$+ \alpha_4 TONGTAISAN + \alpha_5 GIATRINHHA + \alpha_6 QUANHENH$$

Trong đó:  $NHUCAUTINDUNG$  là biến phụ thuộc, nhận giá trị 1 nếu hộ gia đình có nhu cầu vay vốn ngân hàng để mua nhà và nhận giá trị 0 nếu ngược lại. Các biến độc lập trong mô hình được diễn giải như sau:

**Bảng 1: Diễn giải các biến độc lập trong mô hình nghiên cứu**

| Biến số    | Diễn giải                                                                                     | Kỳ vọng |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| TUOITAC    | Tuổi của chủ hộ tính đến thời điểm nghiên cứu (năm)                                           | +       |
| QUIMOGD    | Số nhân khẩu trong hộ gia đình tính đến thời điểm nghiên cứu (người)                          | +       |
| THUNHAP    | Tổng thu nhập/tháng của hộ gia đình (triệu đồng)                                              | -       |
| TONGTAISAN | Tổng giá trị tài sản hiện có của hộ gia đình (triệu đồng)                                     | -       |
| GIATRINHHA | Giá trị ngôi nhà dự định sẽ mua (triệu đồng)                                                  | +       |
| QUANHENH   | Biến giả, nhận giá trị 1 nếu hộ gia đình đã từng vay vốn ngân hàng và giá trị 0 nếu ngược lại | +       |

Số liệu sơ cấp của nghiên cứu được thu thập bằng phương

pháp chọn mẫu ngẫu nhiên phân tầng. Cỡ mẫu được chọn để phục vụ cho nghiên cứu là 283 hộ gia đình ở khu vực thành thị có nhu cầu mua nhà ở trong năm 2013. Các tiêu chí phân tầng được sử dụng như: địa bàn (quận Ninh Kiều, quận Bình Thủy, Quận Cái Răng và Quận Ô Môn), đặc điểm nhân khẩu học (tuổi tác, nghề nghiệp, thu nhập,...). Số liệu nghiên cứu được khảo sát từ tháng 10/2012 đến tháng 11/2012.

### 3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

#### 3.1. Nhu cầu về tín dụng nhà ở của hộ gia đình

Theo kết quả khảo sát, nguồn tiền tự có và nguồn vốn vay từ ngân hàng là hai nguồn tài chính được các hộ gia đình đánh giá ở mức rất quan trọng đối với nhu cầu mua nhà ở. Tỷ lệ hộ gia đình sử dụng nguồn tiền tự có để mua nhà ở chiếm rất lớn (70,3%), song song đó các hộ gia đình còn tiếp cận với nguồn vốn vay từ ngân hàng (chiếm 37,5%) để bổ sung thêm cho nguồn tài chính mua nhà ở. Bên cạnh đó, nhiều hộ gia đình sử dụng thêm các nguồn tài chính từ người thân (chiếm 28,6%), bạn bè (chiếm 18,4%) và cơ quan (chiếm 4,6%), đây là các nguồn tài chính được các hộ gia đình đánh giá ở mức quan trọng đối với nhu cầu mua nhà ở.

**Bảng 1: Nhu cầu về tín dụng nhà ở của hộ gia đình**

| Nguồn tài chính   | Tần suất | Tỷ lệ (%) | Mức độ quan trọng |
|-------------------|----------|-----------|-------------------|
| Vay ngân hàng     | 106      | 37,5      | Rất quan trọng    |
| Vay cơ quan       | 13       | 4,6       | Quan trọng        |
| Vay từ người thân | 81       | 28,6      | Quan trọng        |
| Vay từ bạn bè     | 52       | 18,4      | Quan trọng        |
| Nguồn tiền tự có  | 199      | 70,3      | Rất quan trọng    |

Nguồn: Số liệu điều tra của tác giả, 2012

Theo kết quả thống kê các biến trong mô hình nghiên cứu, tuổi trung bình của chủ hộ có nhu cầu mua nhà ở là 39 tuổi với qui mô gia đình khoảng 4 người/hộ. Tổng thu nhập trung bình hàng tháng của hộ gia đình có nhu cầu mua nhà ở là 15,31 triệu đồng/tháng, trong khi tổng tài sản hiện có của các hộ gia đình này là 1.294,60 triệu đồng. Giá trị ngôi nhà mà các hộ gia đình dự định mua tương đương khoảng 745 triệu. Cũng theo kết quả khảo sát, tỷ lệ hộ gia đình đã từng giao dịch với ngân hàng tương đối thấp (chiếm 39%), đồng thời số hộ gia đình có nhu cầu vay vốn ngân hàng để mua nhà ở chiếm 37,5%.

**Bảng 2: Thống kê các biến trong mô hình nghiên cứu**

| Biến số       | Đơn vị tính      | Trung bình | Độ lệch chuẩn |
|---------------|------------------|------------|---------------|
| NHUCAUTINDUNG | %                | 0,37       | 0,485         |
| TUOITAC       | Năm              | 39,24      | 8,977         |
| QUIMOGD       | Người            | 4,25       | 1,217         |
| THUNHAP       | Triệu đồng/tháng | 15,31      | 6,522         |
| TONGTAISAN    | Triệu đồng       | 1.294,60   | 650,727       |
| GIATRINHÀ     | Triệu đồng       | 745,22     | 292,086       |
| QUANHENH      | %                | 0,39       | 0,488         |

Nguồn: Số liệu điều tra của tác giả, 2012

#### 3.2. Các nhân tố ảnh hưởng đến nhu cầu tín dụng nhà ở của hộ gia đình

Để xác định các nhân tố ảnh hưởng đến nhu cầu tín dụng nhà ở của hộ gia đình khu vực thành thị thành phố Cần Thơ, tác giả sử dụng mô hình hồi qui logit để kiểm định. Kiểm định Coll cho các giá trị đều nhỏ hơn 0,8, vì vậy hiện tượng đa cộng tuyến giữa các biến độc lập trong mô hình nghiên cứu có thể bỏ qua (Mai Văn Nam, 2008). Ngoài ra, giá trị kiểm định mô hình ( $Prob > \chi^2$ ) = 0,000 cho thấy mô hình nghiên cứu được thiết lập có mức ý nghĩa rất cao (1,0%).

**Bảng 3: Kết quả ước lượng các nhân tố ảnh hưởng đến nhu cầu tín dụng nhà ở**

| Nhân tố                                                                      | Hệ số B | Dy/dx   | P> z  | Mức ý nghĩa |
|------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|-------|-------------|
| Hằng số                                                                      | -5,091  | -       | 0,000 | ***         |
| TUOITAC                                                                      | 0,118   | 0,0295  | 0,000 | ***         |
| QUIMOGD                                                                      | 0,290   | -       | 0,168 | ns          |
| THUNHAP                                                                      | -0,140  | -0,0350 | 0,001 | ***         |
| TONGTAISAN                                                                   | -0,001  | -0,0002 | 0,042 | ***         |
| GIATRINHÀ                                                                    | 0,001   | 0,0002  | 0,093 | *           |
| QUANHENH                                                                     | 1,817   | 0,4542  | 0,000 | ***         |
| LR $\chi^2(5) = 107,47$ ; Prob > $\chi^2 = 0,000$ ; Log likelihood = -133,42 |         |         |       |             |

Nguồn: Số liệu điều tra của tác giả, 2012

Ghi chú: (\*) = mức ý nghĩa 10%, (\*\*) = mức ý nghĩa 5%, (\*\*\*) = mức ý nghĩa 1%.

Theo kết quả phân tích, các biến đưa vào mô hình đều có ý nghĩa thống kê. Trong đó, nhân tố tuổi của chủ hộ, giá trị ngôi nhà dự định mua và quan hệ ngân hàng tương quan thuận với nhu cầu tín dụng nhà ở. Ngược lại, thu nhập hàng tháng của hộ gia đình và tổng tài sản của hộ gia đình tỷ lệ nghịch với nhu cầu tín dụng nhà ở. Cụ thể, mức độ tác động của các biến được giải thích như sau: Biến TUOITAC có ý nghĩa thống kê ở mức 1% và tương quan thuận với nhu cầu tín dụng nhà ở của hộ gia đình ở khu vực thành thị. Điều này cho thấy, khi tuổi của chủ hộ càng cao thì nhu cầu vay vốn ngân hàng để mua nhà ở càng tăng. Biến GIATRINHÀ có ý nghĩa thống kê ở mức 10% và tương quan thuận với nhu cầu tín dụng nhà ở của hộ gia đình ở khu vực thành thị. Từ đó cho thấy, khi giá trị ngôi nhà càng cao thì hộ gia đình càng có nhu cầu vay vốn ngân hàng để mua nhà ở. Theo khảo sát thực tế, nguồn vốn tự có của hộ gia đình thường không đủ để mua nhà ở nên các hộ gia đình thường phải tiếp cận với các nguồn tài chính khác để bổ sung thêm nguồn tín dụng mua nhà, trong đó nguồn vốn vay từ ngân hàng là rất quan trọng. Vì thế, khi giá trị ngôi nhà càng cao thì hộ gia đình càng có nhu cầu vay vốn ngân hàng để mua nhà ở. Đối với biến QUANHENH, biến này có ý nghĩa thống kê ở mức 10% và tương quan thuận với nhu cầu tín dụng nhà ở của hộ gia đình. Điều này phản ánh đúng thực tế vì những hộ gia đình đã từng quan hệ, giao dịch với ngân hàng sẽ am hiểu qui trình, hồ sơ, thủ tục vay vốn. Từ đó, nhu cầu vay vốn ngân hàng để mua nhà ở sẽ nhiều hơn. Ngược lại, biến THUNHAP và TONGTAISAN có ý nghĩa thống kê ở mức 1% và tương quan nghịch với nhu cầu tín dụng nhà ở của hộ gia đình. Như vậy, khi thu nhập hàng tháng và tổng tài sản của hộ gia đình càng cao thì nhu cầu vay vốn ngân hàng để mua nhà ở sẽ càng giảm. Điều này phù hợp với thực tế khảo sát, vì khi thu nhập hay tổng tài sản của hộ gia đình càng

cao thì khả năng tự chủ tài chính của hộ gia đình càng tăng từ đó nhu cầu vay vốn ngân hàng sẽ càng giảm.

#### 4. Kết luận

Nhìn chung, nguồn tín dụng ngân hàng là kênh huy động vốn rất quan trọng đối với nhu cầu mua nhà ở của hộ gia đình ở khu vực thành thị thành phố Cần Thơ. Các nhân tố tương quan thuận với nhu cầu tín dụng nhà ở của hộ gia đình ở khu vực thành thị là tuổi của chủ hộ, giá trị ngôi nhà dự định mua và quan hệ ngân hàng. Ngược lại, thu nhập hàng tháng và tổng tài sản của hộ gia đình tỷ lệ nghịch với nhu cầu tín dụng nhà ở. Trong các biến tác động, biến quan hệ ngân hàng có mức độ ảnh hưởng mạnh đến nhu cầu tín dụng nhà ở của hộ gia đình ở khu vực thành thị thành phố Cần Thơ.

#### Tài liệu tham khảo:

- [1]. Amott, R. (1987) *Economic theory and housing*. In E.S. Mills (ed.), *Handbook of regional urban economics*, vol. 2, *Urban economics*. Elsevier Science Publishers, Amsterdam.
- [2]. Clark, W. A. V. and Dieleman, F. M., (1996), *Households and housing: Choice and outcomes in the housing market*, Center for Urban Policy Research, 252 p.
- [3]. Clark, F.M. Dieleman and M.C. Deurloo (1984), *Housing consumption and residential mobility*. *Annals of the Association of American Geographers* 74, 29±43.
- [4]. Clark, F.M. Dieleman and M.C. Deurloo (1994), *Tenure changes in the context of micro-level family and macro level economic shifts*. *Urban Studies* 31, 137±54.
- [5]. Deurloo, M.C., W.A.V. Clark and F.M. Dieleman (1994), *The move to housing ownership in temporal and regional contexts*. *Environment and Planning A* 26, 1659±70.
- [6]. Deurloo, F.M. Dieleman and W.A.V. Clark (1987), *Tenure choice in the Dutch housing market*. *Environment and Planning A* 19, 763±81.
- [7]. Mai Văn Nam (2008), *Kinh tế lượng (Econometrics)*, NXB Văn hóa Thông tin.
- [8]. Morrow-Jones, H.A. I (1988), *The housing life-cycle and the transition from renting to owning a home in the United States: a multi-state analysis*. *Environment and Planning A* 20, 1165±84.
- [9]. Trần Kim Chung, Đinh Trọng Thắng, Tạ Minh Thảo (2011), *Nhu cầu tín dụng nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội: Đánh giá từ góc độ hộ gia đình*, *Tạp chí Quản lý kinh tế*, số 44, trang 43-55.
- [10]. Raymond J. Struyk, Niles Patel (2009), *Which Indonesian Home Purchasers Seek Mortgage Finance?*, *International Real Estate Review*, Vol. 12 No. 2: pp.135-156.
- [11]. Yust, Handjiyanni and Ponce (1997), *Exploring housing quality measures in a rural area of the Philippines*, *Housing and Society*, Vol.24 No.1.

## Cần tháo gỡ điểm nghẽn trong các quy định về Quỹ bảo lãnh tín dụng doanh nghiệp nhỏ và vừa

ThS. PHẠM THỊ LAN ANH

HIỆN NAY, BỘ TÀI CHÍNH ĐANG LẤY Ý KIẾN VỀ DỰ THẢO QUY CHẾ THÀNH LẬP, TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA "QUỸ BẢO LÃNH TÍN DỤNG CHO DOANH NGHIỆP NHỎ VÀ VỪA" (DNNVV). THEO ĐÓ, QUỸ THỰC HIỆN CHỨC NĂNG BẢO LÃNH TÍN DỤNG CHO CÁC DNNVV VAY VỐN NHƯNG LẠI HOẠT ĐỘNG KHÔNG VÌ MỤC ĐÍCH LỢI NHUẬN.

Theo quy định tại dự thảo quy chế, các đối tượng được quỹ bảo lãnh tín dụng xem xét, cấp bảo lãnh khi hội đủ các điều kiện như: có dự án đầu tư, có phương án SXKD hiệu quả, có khả năng hoàn trả vốn vay; có tổng trị giá tài sản thế chấp, cầm cố tại tổ chức tín dụng tối thiểu bằng 15% giá trị khoản vay; (Chủ tịch UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định cho phép quỹ bảo lãnh tín dụng bảo lãnh cho những khoản vay không có tài sản thế chấp, cầm cố hoặc tổng giá trị tài sản thế chấp, cầm cố nhỏ hơn 15% giá trị khoản vay); có tối thiểu 15% vốn chủ sở hữu tham gia dự án đầu tư, phương án SXKD; tại thời điểm đề nghị bảo lãnh, không có các khoản nợ đọng nghĩa vụ với NSNN, nợ xấu tại các tổ chức tín dụng hoặc tổ chức kinh tế.

Phạm vi bảo lãnh tín dụng, quỹ có thể cấp bảo lãnh một phần hoặc bảo lãnh toàn bộ phần chênh lệch giữa giá trị khoản vay và giá trị tài sản thế chấp, cầm cố của bên được bảo lãnh tại tổ chức tín dụng. Bảo lãnh của quỹ bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi khoản vay của bên được bảo lãnh tại bên nhận bảo lãnh. Thời hạn bảo lãnh được xác định phù hợp với thời hạn vay vốn đã

thỏa thuận giữa bên được bảo lãnh và bên cho vay. Mức bảo lãnh tín dụng tối đa cho một khách hàng không vượt quá 15% vốn chủ sở hữu của quỹ bảo lãnh; tổng mức bảo lãnh tín dụng của quỹ cho các bên được bảo lãnh tối đa không vượt quá 5 lần so với vốn điều lệ thực có của quỹ.

Các chuyên gia cho rằng, về mặt lý thuyết, việc thành lập Quỹ bảo lãnh tín dụng sẽ giúp DNNVV tiếp cận dễ dàng hơn với nguồn vốn tín dụng thương mại để tăng cường năng lực tài chính phát triển SXKD; góp phần quan trọng định hướng và điều tiết các hoạt động của DNNVV, hướng các hoạt động của DNNVV vào các ngành nghề và khu vực cần phát triển theo định hướng của Nhà nước; khuyến khích, thúc đẩy các tầng lớp dân cư bỏ vốn đầu tư trực tiếp, tạo lập DN mới hoặc mở rộng quy mô hoạt động của các DNNVV, góp phần tích cực vào việc phát triển nền kinh tế.

Tuy nhiên, trên thực tế, các quy định về hoạt động của quỹ bảo lãnh tín dụng hiện nay đang gặp không ít các vướng mắc, các tổ chức tham gia vào quỹ không nhiều và bản thân DNNVV muốn được bảo lãnh tín dụng cũng rất khó. Điểm nghẽn chính trong quy định