

Các yếu tố ảnh hưởng đến việc sử dụng tín dụng nhà ở tại TP. Cần Thơ

QUAN MINH NHẬT*
HUYỀN VĂN TÙNG**

Do tốc độ đô thị hóa nhanh, nên nhu cầu nhà ở tại Cần Thơ đang rất lớn, nhưng thị trường nhà ở lại khá ảm đạm, nguyên nhân chính là do việc mua nhà của người dân chủ yếu dựa vào vốn vay, trong khi hệ thống ngân hàng cũng như các tổ chức tín dụng lại khá dè dặt với các khoản vay bất động sản (BDS) do sự bất ổn của thị trường này. Bài viết phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định sử dụng tín dụng nhà ở (TDNO) của hộ gia đình tại TP. Cần Thơ và đưa ra một số kiến nghị nhằm thúc đẩy thị trường này phát triển.

PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Số liệu thứ cấp: Thu thập từ niên giám thống kê, các báo cáo, tổng kết của Sở Địa chính, Sở Xây dựng, Hiệp hội BĐS tại TP. Cần Thơ. Từ các trường đại học, viện nghiên cứu, các tổ chức khác, các đề tài, nghiên cứu có liên quan đến thị trường BĐS và nhà ở. Từ website, báo chí có nội dung liên quan đến thị trường BĐS.

Số liệu sơ cấp: Thu thập từ việc phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình có dự định mua nhà trong 3 năm tới tại các quận: Ninh Kiều, Bình Thủy, Cái Răng thuộc địa bàn TP. Cần Thơ thông qua bảng câu hỏi được thiết kế sẵn, đối tượng phỏng vấn chỉ bao gồm công dân Việt Nam.

Phương pháp chọn mẫu ngẫu nhiên phân tầng được sử dụng, số phiếu thu thập là 226. Tiêu chí phân tầng là theo vùng địa lý. Số quan sát của từng quận là: Ninh Kiều 91, Bình Thủy 68 và Cái Răng 67. Số liệu sơ cấp sử dụng trong việc xác định các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định sử dụng TDNO của hộ gia đình được thu thập từ tháng 11/2013 đến tháng 12/2013.

Sử dụng mô hình hồi quy Binary Logistic với 12 biến độc lập để xác định

các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định sử dụng TDNO của hộ gia đình trên địa bàn TP. Cần Thơ. Qua các tài liệu nghiên cứu có liên quan, mô hình hồi quy Binary Logistic được xây dựng như sau:

$$\log_e \left[\frac{P(Y=1)}{P(Y=0)} \right] = \beta_0 + \beta_1 GT + \beta_2 HNHAN + \beta_3 TTVL + \beta_4 TN + \beta_5 QMGD + \beta_6 TTN + \beta_7 TCT + \beta_8 KNVV + \beta_9 HBVV + \beta_{10} GTN + \beta_{11} TSTC + \beta_{12} SHN$$

Trong đó:

β_0 : mức độ tác động của các nhân tố khác, ngoài các nhân tố chính trong mô hình.

$\beta_1, \beta_2, \beta_3, \dots, \beta_{12}$: các hệ số hồi quy chuẩn hóa cho biết mức độ quan trọng của các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định vay vốn ngân hàng để mua nhà của hộ gia đình.

Y: Biến phụ thuộc là quyết định vay vốn ngân hàng của hộ gia đình và nhận hai giá trị là 1 hoặc 0 (1 là hộ gia đình quyết định vay vốn ngân hàng để mua nhà, 0 là hộ gia đình quyết định không vay vốn ngân hàng để mua nhà).

Các biến độc lập được diễn giải như sau:

GT: giới tính của chủ hộ; HNHAN: tình trạng hôn nhân của chủ hộ; TTVL: tình trạng việc làm của chủ hộ; TN: Thu nhập của chủ hộ; QMGD: quy mô của hộ; TTN: tổng thu nhập trung bình hằng tháng của hộ gia đình; TCT: biến thể hiện chi tiêu hằng tháng của hộ; SLVV: số lần vay vốn ngân hàng trước đây của hộ; HBVV: sự hiểu biết về các thủ tục và quy trình vay vốn của chủ hộ; GTN: giá trị ngôi nhà mà hộ dự định mua; TSTC: tài sản có giá trị thế chấp của hộ gia đình; SHN: biến thể hiện quyền sử dụng đất.

* TS., Trường Đại học Cần Thơ

** Viện Kinh tế - Xã hội TP. Cần Thơ | Email: hvtungmba14@gmail.com

**BẢNG 1: TÌNH TRẠNG KINH TẾ VÀ LAO ĐỘNG CỦA HỘ GIA ĐÌNH
QUA MẪU KHẢO SÁT**

Tiêu chí	Trung bình	Lớn nhất	Nhỏ nhất	Độ lệch chuẩn
Thu nhập chủ hộ (Triệu đồng/tháng)	8,16	50	1,5	7,25
Thu nhập hộ (Triệu đồng/tháng)	19,53	70	6	11,53
Chi tiêu hằng tháng (Triệu đồng/tháng)	7,43	60	1,8	4,83
Số nhân khẩu của hộ (người)	4,13	9	2	1,19
Tỷ lệ người phụ thuộc	0,3	0,75	0	0,16
Tổng tài sản hộ (Triệu đồng)	1.196,02	40.000	100	3.779,49

**BẢNG 2: ẢNH HƯỞNG CỦA CÁC YẾU TỐ ĐẾN QUYẾT ĐỊNH
VAY VỐN NGÂN HÀNG ĐỂ MUA NHÀ CỦA HỘ GIA ĐÌNH**

Chỉ tiêu	Ký hiệu	Hệ số	Z	dy/dx	Sig.
Hằng số		0,498	0,52	-	-
Giới tính chủ hộ	X_1	-1,097	-2,88	-0,240	0,004***
Tình trạng hôn nhân chủ hộ	X_2	1,585	1,37	0,279	0,172
Việc làm của chủ hộ	X_3	1,240	2,19	0,300	0,028**
Thu nhập chủ hộ	X_4	0,018	0,40	0,004	0,687
Quy mô gia đình	X_5	0,309	1,61	0,073	0,108
Tổng thu nhập hộ	X_6	-0,007	-0,23	-0,001	0,819
Tổng chi tiêu hộ	X_7	-3,533	-1,98***	-0,837	0,048**
Số lần vay vốn	X_8	-0,000	-0,01***	-0,000	0,994
Hiểu biết vay vốn	X_9	1,950	4,92***	0,433	0,000***
Giá nhà muốn mua	X_{10}	-0,000	-1,84***	0,000	0,066*
Tài sản thế chấp	X_{11}	-1,316	-2,23	-0,272	0,026**
Số đo	X_{12}	-0,603	-1,28	-0,138	0,202
Hệ số Sig.					0,000***
R ² (%)					0,219
Số quan sát					226
Tỷ lệ dự báo đúng của mô hình (%)					72,12

Nguồn: Kết quả phân tích từ mẫu điều tra năm 2013

Ghi chú: *, **, *** thể hiện các biến có ý nghĩa lần lượt ở mức 10%, 5% và 1%

KẾT QUẢ PHÂN TÍCH

Thông tin cơ bản của hộ gia đình

Qua bảng số liệu, thu nhập hàng tháng của các hộ trong mẫu điều tra trung bình là 19,53 triệu đồng/tháng/hộ, hộ thu nhập thấp nhất là 6 triệu đồng/tháng/hộ và hộ có thu nhập cao nhất là 70 triệu đồng/tháng/hộ. Độ lệch chuẩn trong thu nhập của hộ cũng khá cao, vào khoảng 11,53.

Tương tự như thu nhập, chi tiêu hằng tháng của hộ cũng có sự chênh lệch giữa hộ chi nhiều nhất và thấp nhất với mức chi tiêu cao nhất là 60 triệu đồng/tháng/hộ và thấp nhất là 1,8 triệu đồng/tháng/hộ, tuy nhiên độ lệch chuẩn của chi tiêu thấp hơn so với thu nhập là 4,83, cho thấy mức chi tiêu của các hộ trong khảo sát không chênh lệch quá nhiều, trường hợp chi tiêu 60 triệu đồng/tháng/hộ chỉ là trường hợp cá biệt (Bảng 1).

Tổng tài sản của hộ được điều tra qua Bảng 1 là khá cao, với mức tài sản trung bình là 1,2 tỷ đồng, với hộ có tài sản cao nhất là 40 tỷ đồng và hộ có tài sản thấp nhất là 100 triệu đồng, trong 226 hộ khảo sát có 88 hộ có tổng tài sản trên 1 tỷ đồng. Độ lệch chuẩn của tổng tài sản hộ rất lớn, là 3.779,49, chứng tỏ có sự phân hóa rõ rệt trong giá trị tài sản của các hộ gia đình được điều tra.

Số nhân khẩu trung bình của mỗi hộ là 4,13 người, cao nhất là 9 người và thấp nhất là 2 người. Tỷ lệ người phụ thuộc khá thấp là 0,3, nghĩa là 3 người có việc làm mỗi có 1 người phụ thuộc.

Kết quả phân tích hồi quy

Kết quả phân tích từ Bảng 2 cho thấy, mô hình có ý nghĩa ở mức 1%, các biến số được sử dụng trong mô hình là phù hợp. Mô hình có thể dự báo chính xác ở mức 72,12%. Kết quả phân tích cho thấy, có 6 biến có ảnh hưởng đến quyết định sử dụng vốn vay để mua nhà của hộ gia đình là: GT, TTVL, TCT, HBVV, GTN và TSTC.

Biến giới tính của chủ hộ (X_1) có hệ số âm ở mức ý nghĩa 1% cho thấy giới tính của chủ hộ có ảnh hưởng đến quyết định vay vốn ngân hàng để mua nhà của hộ. Mức tác động biên của biến X_1 lên khả năng quyết định vay vốn ngân hàng để mua nhà là 0,240. Cụ thể là chủ hộ nữ sẽ muốn vay vốn ngân hàng mua nhà hơn chủ hộ nam là 24%.

Biến việc làm của chủ hộ (X_3) là một biến khá quan trọng có ảnh hưởng đến quyết định vay vốn ngân hàng để mua nhà của hộ. Biến này có hệ số dương và có ý nghĩa ở mức 5% với mức tác động biên là 0,300 cho thấy các chủ hộ có việc làm sẽ muốn vay vốn ngân hàng để mua nhà hơn các hộ hiện nay không có việc làm là 30%.

Ngoài ra, biến tổng chi tiêu hằng tháng của hộ (X_7) cũng ảnh hưởng đến quyết định vay vốn ngân hàng để mua nhà của hộ, biến này có ý nghĩa ở mức 5% và mang hệ số âm, cho thấy biến có tương quan nghịch với quyết định vay vốn ngân hàng để mua nhà của hộ và mức tác động biên của biến X_7 là 0,837, đây là biến có mức tác động biên lớn nhất. Kết quả hồi quy chỉ ra rằng, các hộ có chi tiêu càng thấp sẽ có xác suất quyết định vay vốn ngân hàng để mua nhà cao hơn, cụ thể là khi tổng chi tiêu của hộ giảm đi 1 đơn vị thì xác suất quyết định vay vốn ngân hàng để mua nhà của hộ tăng thêm 83,7%.

Kết quả hồi quy cho thấy, biến hiểu biết vay vốn (X_9) có ảnh hưởng mạnh đến quyết định vay vốn ngân hàng để mua nhà của hộ, các hộ có hiểu biết rõ về các thủ tục quy trình để vay vốn sẽ có xác suất muốn vay cao hơn các hộ không hiểu rõ các thủ tục này. Kết quả nghiên cứu cho thấy, biến hiểu biết vay vốn có tương quan thuận với xác suất quyết định vay vốn, và có ý nghĩa ở mức 1% với mức tác

động biên của biến X_9 là 0,433, nghĩa là các hộ hiểu rõ các thủ tục vay sẽ có xác suất muốn vay vốn ngân hàng hơn các hộ không hiểu rõ các thủ tục vay là 43,3%.

Biến tiếp theo có ảnh hưởng đến quyết định vay vốn ngân hàng để mua nhà của hộ là biến giá nhà hộ muốn mua (X_{10}). Biến này có ý nghĩa ở mức 10%, mang dấu âm, thể hiện mối tương quan nghịch giữa giá nhà hộ muốn mua và xác suất quyết định vay vốn, nghĩa là giá trị ngôi nhà muốn mua càng thấp thì xác suất hộ quyết định vay vốn ngân hàng để mua càng cao.

Biến cuối cùng có ý nghĩa trong các biến được đưa vào mô hình để phân tích là biến tài sản thế chấp (X_{11}). Qua kết quả hồi quy cho thấy, biến có ý nghĩa ở mức 5%, mang dấu âm, tương quan nghịch với xác suất hộ muốn vay vốn, tức là các hộ không có tài sản thế chấp sẽ có xác suất muốn vay vốn ngân hàng để mua nhà nhiều hơn các hộ có tài sản thế chấp. Cụ thể với mức tác động biên của biến X_{11} là 0,272, tức là các hộ không có tài sản thế chấp sẽ muốn vay vốn ngân hàng mua nhà hơn các hộ có tài sản thế chấp là 27,2%.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Kết quả hồi quy từ mô hình Binary Logistic chỉ ra rằng, có 6 yếu tố ảnh hưởng đến quyết định vay vốn ngân hàng để mua nhà của hộ gia đình là: GT, TTVL, TCT, HBVV, GTN và TSTC. Các biến có ý nghĩa lần lượt ở các mức là 10%, 5% và 1%.

Kiến nghị

Đối với chính quyền địa phương

Cần tạo điều kiện khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại, đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có khả năng chi trả. Cùng với việc khuyến khích, ưu đãi các doanh

nh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng quỹ nhà để bán, cho thuê giá rẻ. Tăng cường hiệu quả hợp tác công tư (PPP), sự hợp tác giữa Nhà nước với các nhà đầu tư tư nhân, đa dạng hóa các nguồn lực vào thị trường này.

Đối với các ngân hàng

Các ngân hàng cần nhanh chóng hoàn thiện các gói sản phẩm TDNO để phù hợp hơn với các hộ gia đình. Bên cạnh đó, cần thường xuyên nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ tín dụng nhằm đảm bảo công tác thẩm định và đánh giá khách hàng khách quan và chính xác, vì cho vay trong lĩnh vực BĐS và nhà ở hiện nay vẫn còn nhiều rủi ro. Cần xây dựng quy chế cho vay theo hướng đơn giản hóa các thủ tục và giảm thiểu thời gian làm hồ sơ vay, nhưng vẫn đảm bảo khoa học, chặt chẽ cũng như thường xuyên giám sát các thủ tục xét duyệt, thẩm định, giải ngân đảm bảo quá trình thực hiện hồ sơ vay vốn diễn ra nhanh chóng.

Đối với các nhà đầu tư, các công ty BĐS

Lĩnh vực BĐS và nhà ở hiện nay đang gặp rất nhiều khó khăn, nguyên nhân do một phần các yếu tố kinh tế vĩ mô và một phần cũng do chính các công ty BĐS, các nhà đầu tư thứ cấp, qua nhiều trung gian mua bán đã làm cho giá của BĐS, nhà ở trở nên quá cao so với giá trị thật, đồng thời việc tập trung quá mức vào thị trường căn hộ cao cấp, mà bỏ qua phân khúc nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình và thu nhập thấp. Vì thế, nhà đầu tư BĐS và nhà ở nên xem xét đến việc chấp nhận giảm giá căn hộ, tiến hành rà soát và chuyển đổi kết cấu các căn hộ, nhằm hướng đến thị trường căn hộ nhỏ và phù hợp với khả năng tài chính của đa số người có nhu cầu sở hữu ngôi nhà thực sự. □

Abstract:

Rapid urbanization triggers the large demand for housing in Can Tho; however, the housing market is not very bright as people mostly rely on loans to buy houses, while banking system and credit institutions are not very open to real estate loans due to the instability of this market. This article analyzes determinants of decision to use housing loans of households in Can Tho city and makes some recommendations to promote this market.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Hoàng Trọng, Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS tập 1,2*, Nxb Hồng Đức
2. Nguyễn Thế Phương (2011). *Giáo trình Thẩm định giá BĐS*, Nxb Phương Đông
3. Nguyễn Quốc Nghi (2009). Nhu cầu nhà ở của công nhân tại các khu công nghiệp trên địa bàn TP. Cần Thơ: Thực trạng và giải pháp, *Tạp chí Phát triển Kinh tế*, số 227
4. J.Vernon Henderson and Yannis m. Ioannides (1989). Dynamic Aspects of Consumer Decisions in Housing Markets, *Journal of Urban Economics*, Vol 26, p 212-230
5. Matías Fontela, Fidel Gonzalez (2009). Housing demand in Mexico, *Journal of Housing Economics*, Vol 18, p 1-12