

ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA CÁC NHÂN TỐ TỐI RỦI RO TÍN DỤNG NHÀ Ở CỦA NHÓM KHÁCH HÀNG CÁ NHÂN/HỘ GIA ĐÌNH TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM

Nguyễn Thị Minh Thảo
Trường Đại học Thương mại
Email: minhthaodhtm@gmail.com

Ngày nhận: 02/04/2015

Ngày nhận lại: 20/04/2015

Mã số: 80.2FiBa.21

Trong khoảng 6 năm nay từ 2009, chúng ta đang chứng kiến hàng loạt sự đổ vỡ, phá sản, M&A các doanh nghiệp và ngân hàng thương mại (NHTM). Nguyên nhân do việc lạm dụng tín dụng ngân hàng, trong đó có một phần không nhỏ là do phát tác của các khoản tín dụng bất động sản nhà ở gây ra. Chính vì thế, việc xem xét, đánh giá ảnh hưởng của các nhân tố tới rủi ro tín dụng nói chung và rủi ro tín dụng nhà ở (RRTDNO) nói riêng là điều cần thiết không chỉ với ngân hàng mà còn với các nhà hoạch định chính sách. Nhất là sau khi Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đã có hàng loạt các chính sách hỗ trợ tín dụng về nhà ở mà các ngân hàng thương mại (NHTM) và khách hàng có nhu cầu tín dụng vẫn hết sức dè dặt, bởi tâm lý muốn né tránh rủi ro có thể tái xuất hiện. Trong phạm vi nghiên cứu này, bài viết chỉ đề cập về RRTDNO đối với nhóm khách hàng cá nhân/hộ gia đình tại các NHTM Việt Nam bằng phương pháp nghiên cứu định lượng với các mục đích: (1) xác định và đánh giá các nhân tố ảnh hưởng tới RRTDNO; (2) đánh giá mức độ ảnh hưởng của mỗi nhân tố tới RRTDNO và (3) đưa ra các khuyến nghị phù hợp với các NHTM để phòng ngừa và giảm thiểu RRTDNO cho các NHTM trong thời gian tới.

Từ khóa: rủi ro tín dụng nhà ở, ngân hàng thương mại, tín dụng bất động sản nhà ở

1. Cơ sở lý thuyết và mô hình nghiên cứu

1.1. Cơ sở lý thuyết về rủi ro tín dụng nhà ở của các ngân hàng thương mại

Tín dụng bất động sản nhà ở là hoạt động tín dụng giữa các chủ thể (chủ thể cung vốn và chủ thể cầu vốn) liên quan đến việc mua sắm và xây dựng bất động sản nhà ở (BĐSN).

Các thành viên tham gia hoạt động tín dụng BĐSNO (xem bảng 1.1) có thể chia làm 2 nhóm chính: (1) Chủ thể cầu vốn là các chủ sở hữu

BĐSN (các chủ thể mong muốn thỏa mãn nhu cầu sống, hoặc lợi tức thu được từ tiền cho thuê và gia tăng giá trị của BĐSNO đó) và (2) chủ thể cung vốn là người cho vay (các chủ thể mong muốn lợi tức từ lãi suất cho vay).

Tín dụng BĐSNO tại các NHTM là quan hệ tín dụng giữa ngân hàng với khách hàng (pháp nhân hoặc thể nhân) liên quan đến lĩnh vực nhà ở dân dụng. Theo đó, ngân hàng thực hiện việc cấp vốn cho khách hàng nhằm giúp:

Bảng 1.1 : Tương tác giữa các thành viên trong hoạt động tín dụng BĐSNO

	BDSNO phục vụ nhu cầu cư trú trực tiếp của cá nhân, hộ gia đình (chiếm giữ trực tiếp)	BDSNO dưới dạng cho thuê (chiếm giữ gián tiếp)
Chủ thể cầu vốn (Người sở hữu BDSNO)	Cá nhân, hộ gia đình	Các nhà đầu tư ở các công ty kinh doanh BĐS và các quỹ tín thác BĐS
Chủ thể cung vốn (Người cho vay TD nhà ở)	Các tổ chức tín dụng trung gian, người cho vay tư nhân	Các tổ chức tín dụng trung gian, các nhà đầu tư cho vay BDSNO thế chấp

Nguồn: Theo David C Ling & R. Archer (2005) *Real Estate Principles: A Value Approach*. McGrawHill International Edition.

(a) Đối với khách hàng cá nhân: thỏa mãn nhu cầu về nhà ở cho bản thân và gia đình, đầu tư về giá đối với lĩnh vực nhà ở.

(b) Đối với khách hàng pháp nhân: có vốn để tài trợ cho các dự án xây dựng, kinh doanh nhà ở dân dụng.

Tín dụng BĐS nhà ở của NHTM có những đặc điểm cơ bản sau:

- (1) Các khoản cho vay dài hạn và có giá trị lớn,
- (2) Khoản vay thường được giải ngân theo tiến độ dự án và
- (3) Loại tín dụng này tiềm ẩn mức độ rủi ro cao.

Rủi ro tín dụng nhà ở tại NHTM (RRTDNO) là khả năng xảy ra tổn thất trong hoạt động cho vay nhà ở của NHTM do khách hàng (KH) không thực hiện hoặc không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình theo cam kết. Trong phạm vi bài viết này, nghiên cứu chỉ đề cập tới mảng RRTDNO đối với nhóm khách hàng cá nhân/hộ gia đình.

Để chủ động phòng ngừa RRTDNO có hiệu quả, việc nắm bắt được các đặc điểm của loại rủi ro này là rất cần thiết và hữu dụng. RRTDNO có những đặc điểm cơ bản sau:

- RRTDNO mang tính gián tiếp: trong quan hệ tín dụng nhà ở, NHTM chuyển giao quyền sử dụng vốn cho KH. RRTDNO xảy ra khi KH gặp tổn thất/thất bại trong quá trình sử dụng vốn khi đầu tư vào lĩnh vực nhà ở. Có nghĩa là tác động xấu của thị trường nhà ở đã gây ảnh hưởng gián tiếp tới

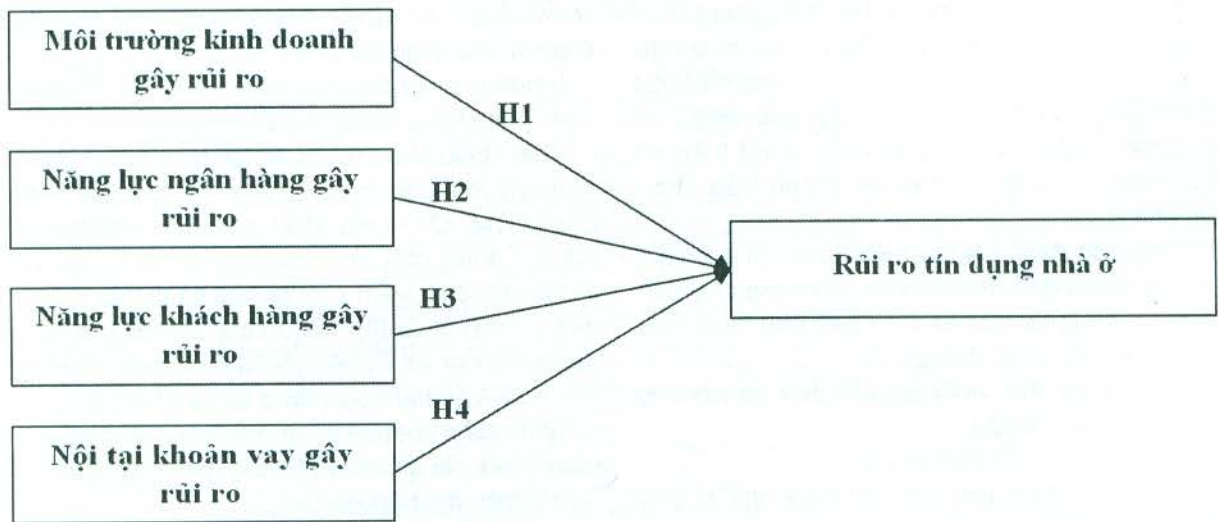
hoạt động kinh doanh và thu nhập của NHTM thông qua người vay tiền của ngân hàng.

- RRTDNO có tính chất đa dạng và phức tạp: đặc điểm này biểu hiện ở sự đa dạng, phức tạp của nguyên nhân, hình thức và hậu quả của RRTDNO. Do vậy, khi thực hiện phòng ngừa và giảm thiểu RRTDNO phải lưu ý đến mọi dấu hiệu rủi ro, phải đi từ nguyên nhân gốc rễ của nó và hậu quả mà nó có thể đem tới để có biện pháp ứng xử phù hợp.

- RRTDNO có tính tất yếu, luôn tồn tại gắn liền với hoạt động cho vay của NHTM: tình trạng thông tin bất cân xứng trên thị trường nhà ở, thị trường tín dụng nhà ở đã làm cho NH không thể nắm bắt và nhận diện đầy đủ các dấu hiệu rủi ro. Điều này đã khiến cho bất kỳ khoản cho vay nhà ở nào cũng tiềm ẩn những rủi ro.

1.2. Mô hình và giả thuyết nghiên cứu

Mô hình nghiên cứu xem xét ảnh hưởng của 4 nhóm nhân tố đến RRTDNO đối với khách hàng cá nhân được xây dựng dựa trên việc kế thừa có chọn lọc các yếu tố ảnh hưởng tới rủi ro tín dụng ngân hàng nói chung và tính tới đặc điểm riêng có của hoạt động tín dụng BĐSNO, bao gồm: (1) nhóm các nhân tố thuộc về môi trường, (2) nhóm các nhân tố thuộc về năng lực ngân hàng, (3) nhóm các nhân tố thuộc về năng lực khách hàng và (4) nhóm các nhân tố thuộc về nội tại của mỗi khoản vay. Mô hình nghiên cứu được đề xuất như sau:



Hình 1.2: Mô hình nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến RRTDNO

Giả thuyết nghiên cứu:

(1) Môi trường kinh doanh gây rủi ro là những chính sách của Chính phủ và NHNN không phù hợp, môi trường pháp lý không đồng bộ, các thông tin trên thị trường tài chính không minh bạch, thị trường BĐS nhà ở đóng băng gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư giá của cá nhân v.v... có tác động tới khả năng thực hiện nghĩa vụ tài chính của khách hàng giảm sút. Vì vậy nghiên cứu đưa ra giả thuyết:

H1: Nhân tố môi trường kinh doanh gây rủi ro có tác động dương (+) tới RRTDNO

(2) Năng lực ngân hàng gây rủi ro là các vấn đề về trình độ nguồn nhân lực của cán bộ tín dụng và cán bộ quản lý, hoạt động kiểm soát lỏng lẻo, vấn đề đạo đức của nhân viên ngân hàng, cạnh tranh thị phần... cũng có những tác động không nhỏ tới khả năng lựa chọn nghịch và có sự quan tâm không đầy đủ. Vì vậy nghiên cứu này đưa ra giả thuyết:

H2 Nhân tố năng lực ngân hàng gây rủi ro có tác động dương (+) tới RRTDNO

(3) Năng lực khách hàng gây rủi ro là các vấn đề phát sinh từ phía khách hàng như khả năng tự chủ tài chính thấp, khả năng kiểm soát khoản đi vay thấp, gian lận... sẽ gây những tác hại đáng kể

tới khả năng thực hiện nghĩa vụ tài chính của khách hàng với NHTM. Vì vậy nghiên cứu này đưa ra giả thuyết:

H3: Nhân tố năng lực khách hàng gây rủi ro có tác động dương (+) tới RRTDNO

(4) Nội tại khoản vay gây rủi ro là những nội dung cơ bản của khoản vay vốn dĩ đã tiềm ẩn sẵn khả năng xảy ra RRTDNO nếu NHTM không quan tâm đúng mức như: lãi suất cho vay cao, thời gian cho vay dài, các vấn đề liên quan tới tài sản làm đảm bảo của khoản vay. Vì vậy nghiên cứu này đưa ra giả thuyết:

H4: Nhân tố nội tại khoản vay gây rủi ro có tác động dương (+) tới RRTDNO

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Phát triển bảng hỏi và lựa chọn thang đo

Các biến quan sát trong từng nhân tố của mô hình nghiên cứu được xây dựng dựa trên việc phỏng vấn chuyên gia là cán bộ quản trị cao cấp đến từ 3 NHTM (BIDV, Vietinbank và MB). Theo đó, nhóm nghiên cứu sẽ thực hiện phỏng vấn chuyên gia lần lượt theo từng chủ đề (nhóm yếu tố tác động đến RRTDNO). Cuộc phỏng vấn sẽ dừng hỏi với chủ đề đó khi có 3 chuyên gia liên tiếp không đưa ra được khía cạnh mới. Sau khi có được bảng hỏi (phác

thảo), nhóm nghiên cứu thực hiện thảo luận "tay đôi" với lãnh đạo của 5 NHTM (gồm BIDV, Vietinbank, VCB, MB và ACB) về tính phù hợp của các biến trong danh sách bảng hỏi (dự thảo). Cuối cùng, bảng hỏi được hoàn thiện và thực hiện điều tra thử nhằm giúp phát hiện lỗi trong diễn đạt để hiệu chỉnh thành bản khảo sát chính thức.

Thang đo đánh giá các biến quan sát được lựa chọn là thang đo Likert 5 điểm. Nội dung các biến quan sát trong từng nhân tố và biến phụ thuộc sau điều chỉnh như sau: (Bảng 2.1)

2.2. Tổng thể, mẫu nghiên cứu và phương pháp thu thập dữ liệu

Tổng thể và mẫu nghiên cứu

Tổng thể nghiên cứu là toàn bộ các NHTM trên địa bàn Hà Nội có thực hiện hoạt động cấp tín dụng nhà ở cho khách hàng cá nhân/hộ gia đình. Mẫu nghiên cứu được rút ra từ tổng thể nghiên cứu này. Để sử dụng phân tích khám phá (EFA) chúng ta cần kích thước mẫu lớn, nhưng việc xác định kích thước mẫu phù hợp là việc phức tạp. Các nhà nghiên cứu thường dựa theo kinh nghiệm. Trong EFA, kích thước mẫu thường được xác định dựa vào "kích thước tối thiểu" và "số lượng biến đo lường đưa vào phân tích". Chính vì thế khi nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng tới RRTDNO nhóm khách hàng cá nhân/hộ gia đình, việc xác định kích thước mẫu được dựa trên các khuyến nghị của các chuyên gia về phân tích nhân tố sau đây:

(a) Hair và cộng sự (2008) cho rằng để sử dụng EFA kích thước mẫu tối thiểu phải là 50, cố gắng tối đa hóa tỷ lệ trên mỗi biến đo lường là 5:1.

(b) Steven (2002), Habing (2003) cho rằng một nhân tố được coi là tin cậy nếu nhân tố này có từ 3 biến đo lường trở lên.

(c) Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008) cho rằng số lượng quan sát (cỡ mẫu) ít nhất phải gấp 4 đến 5 lần số biến trong phân tích nhân tố.

Dựa trên các khuyến nghị đó, nghiên cứu đã xây dựng các bảng hỏi theo khuyến nghị của Steven và Habing với số lượng các biến đo lường trong 4 nhóm nhân tố thuộc mô hình các nhân tố

ảnh hưởng tới RRTDNO (hình 1.2) đều lớn hơn 3 (xem bảng 2.1). Kích thước mẫu tối thiểu phải đạt được là 140 quan sát (28 x 5).

Phương pháp thu thập và xử lý số liệu khảo sát

*** Phát phiếu, thu phiếu và sàng lọc**

Các phiếu khảo sát được thể hiện thông qua 3 cách: (1) Phiếu khảo sát (bản giấy) được gửi lại tại các NHTM, (2) Phiếu khảo sát (bản mềm) được gửi qua email (đây là phiếu điều tra hỗ trợ đối với các email có sự kiểm soát tin của hệ thống an ninh một số NHTM và (3) Phiếu khảo sát điện tử được gửi qua email với sự hỗ trợ của phần mềm Google Doc. Các chủ thể được khảo sát là ban giám đốc, bộ phận kiểm soát tín dụng và nhân viên tín dụng của hội sở, chi nhánh và phòng giao dịch của các NHTM trên địa bàn Hà Nội.

Các phiếu khảo sát phản hồi được sàng lọc, loại bỏ phiếu lỗi, các phiếu thiếu đánh giá về mức độ RRTDNO (bỏ trống không trả lời các nhận định liên quan trong các biến phụ thuộc này). Những thông tin trong các phiếu khảo sát hợp lệ sẽ được đưa vào nhập liệu.

*** Nhập liệu, mã hóa biến và xử lý**

Mẫu nhập liệu được thiết kế dưới dạng bảng tính Ms. Excel, các biến được mã hóa theo kết cấu của phiếu khảo sát. Các thông tin cụ thể trong phiếu khảo sát được nhập liệu theo mã hóa biến với các định dạng số liệu phù hợp. Các biến số đo lường được định dạng theo thang đo Likert 5 điểm (từ 1 đến 5).

Số liệu sau đó được chuyển và xử lý bằng phần mềm thống kê SPSS 20 với các nội dung phân tích được trình bày theo thứ tự tại mục 2.3.

*** Tỷ lệ phản hồi và tỷ lệ phiếu khảo sát phản hồi bị lỗi**

Số phiếu phát ra bằng bản cứng là 200, thông qua email là 100. Số phiếu thu về là 340 (do việc gửi email chuyển tiếp tạo ra với 200 bản cứng và 140 bản mềm). Trong đó có 53 phiếu lỗi (chiếm 15,59%) và có 287 phiếu hợp lệ.

2.3. Phương pháp phân tích dữ liệu nghiên cứu

Dữ liệu được phân tích với sự hỗ trợ của phần mềm SPSS 20 qua các bước như sau:

Bảng 2.1: Các biến quan sát

Mã biến	Nội dung
Yếu tố môi trường gây ra rủi ro tín dụng nhà ở dân dụng	
MT1	Chính sách tiền tệ không phù hợp
MT2	Tính đồng bộ của môi trường pháp lý yếu
MT3	Thông tin trên thị trường tài chính thiếu minh bạch
MT4	Mức lạm phát tăng
MT5	Tốc độ tăng trưởng thu nhập bình quân đầu người giảm
MT6	Thị trường bất động sản nhà ở đóng băng
Yếu tố năng lực ngân hàng gây ra rủi ro tín dụng nhà ở dân dụng	
NN1	Trình độ nhân viên tín dụng
NN2	Trình độ quản lý rủi ro tín dụng
NN3	Quy trình kiểm soát, giám sát chưa chặt chẽ
NN4	Vấn đề đạo đức trong thẩm định tín dụng của nhân viên
NN5	Nhân viên không được cung cấp đủ thông tin về khách hàng
NN6	Ngân hàng “chạy” theo lợi nhuận
NN7	Cạnh tranh trong cho vay với các TCTD khác
NN8	Thời hạn khai thác nguồn vốn huy động phục vụ cho vay ngắn
Yếu tố năng lực khách hàng cá nhân/hộ gia đình gây ra rủi ro tín dụng nhà ở	
NC1	Gian lận trong chứng minh tài chính
NC2	Mức thu nhập thấp
NC3	Tính ổn định của thu nhập thấp
NC4	Phát sinh nhiều khoản nợ trong cùng thời gian vay vốn
NC5	Trình độ chuyên môn thấp
NC6	Mức chi tiêu cho sinh hoạt lớn
NC7	Khả năng tích lũy thấp
Yếu tố thuộc về bên trong khoản vay	
KC1	Giá trị tài sản đảm bảo thấp
KC2	Tài sản được dùng làm đảm bảo cho nhiều món vay
KC3	Tính thanh khoản của tài sản đảm bảo thấp
KC4	Tính pháp lý của tài sản đảm bảo hạn chế
KC5	Lãi suất cho vay cao
KC6	Quy mô khoản vay lớn
KC7	Kỳ hạn cho vay dài
Đánh giá mức độ rủi ro tín dụng nhà ở dân dụng	
RC1	Mức độ trả nợ và lãi thấp
RC2	Tính an toàn thấp
RC3	Khả năng phát mại tài sản đảm bảo yếu
RC4	Không có tiềm năng phát triển

(1) *Kiểm định sự tin cậy thang đo các nhân tố trong mô hình*: theo Saunders và cộng sự (2007) phương pháp phổ biến nhất để kiểm định sự tin cậy thang đo nhân tố là sử dụng hệ số Cronbach Alpha. Để kiểm tra sự phù hợp của một biến quan sát trong một nhân tố cần xem xét hệ số tương quan biến tổng (Hair và cộng sự, 2006). Đây là nghiên cứu khái niệm nghiên cứu chưa được kiểm chứng qua nghiên cứu khác nên tại nghiên cứu này sử dụng tiêu chuẩn hệ số Cronbach Alpha lớn hơn 0.6 và hệ số tương quan biến tổng tối thiểu 0.3 (Nunnally & Burstein, 1994).

(2) *Phân tích nhân tố khám phá*: phân tích nhân tố khám phá là phương pháp rút gọn dữ liệu từ nhiều mục hỏi về ít nhân tố hơn mà vẫn phản ánh được ý nghĩa của dữ liệu (Hair và cộng sự, 2006). Một số tiêu chuẩn khi phân tích khám phá nhân tố là hệ số KMO tối thiểu 0.5, kiểm định Bartlett có ý nghĩa thống kê ($p < 0.05$), các hệ số factor loading lớn hơn 0.5, phương sai giải thích tối thiểu bằng 50% (Hair và cộng sự, 2006). Phương pháp rút trích nhân tố sử dụng là phương pháp principal component với phép xoay varimax để thu

quan hệ giữa các nhân tố trong mô hình nghiên cứu, nhóm tác giả sử dụng phân tích tương quan. Phân tích tương quan sẽ cho biết về mối quan hệ có thể giữa các nhân tố nghiên cứu qua dữ liệu thu thập được.

(5) *Phân tích hồi quy và kiểm định các giả thuyết nghiên cứu*: để kiểm tra mối quan hệ nhân quả giữa các biến độc lập và biến phụ thuộc nhóm tác giả sử dụng phân tích hồi quy. Để chắc chắn cho các kết luận các khuyết tật của mô hình cũng được xem xét (Gujarati, 2003). Các giả thuyết nghiên cứu được kiểm định ở mức ý nghĩa 5% (0.05).

3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

3.1. Kiểm định sự tin cậy thang đo các nhân tố

Kết quả kiểm định sự tin cậy thang đo của từng nhân tố và biến phụ thuộc cho thấy hệ số Cronbach Alpha của các nhân tố đều lớn hơn 0.6 và các hệ số tương quan biến tổng lớn hơn 0.3 (trừ biến NN8 có tương quan biến tổng 0.248). Do đó các nhân tố trong mô hình và biến phụ thuộc được thiết lập bằng các biến quan sát được xem là tin cậy và phù hợp (bảng 3.1)

Bảng 3.1: Kết quả kiểm định sự tin cậy thang đo các nhân tố trong mô hình

STT	Nhân tố/biến phụ thuộc	Hệ số Cronbach Alpha	Số biến quan sát	Ghi chú
1	Môi trường kinh doanh	0,812	6	
2	Năng lực ngân hàng	0,834	8	Loại NN8
3	Năng lực khách hàng	0,864	7	
4	Bên trong khoản vay	0,850	7	
5	Mức độ RRTDNO	0,695	4	

Nguồn: Kết quả phân tích SPSS

được số nhân tố nhỏ nhất (Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008).

(3) *Đánh giá bằng giá trị trung bình và độ lệch chuẩn*: để đánh giá mức độ cảm nhận của doanh nghiệp đầu tư với các thuộc tính địa phương và mức độ hài lòng doanh nghiệp nhóm tác giả sử dụng điểm đánh giá trung bình và độ lệch chuẩn tương ứng.

(4) *Phân tích tương quan*: để phân tích mối

3.2. Phân tích nhân tố khám phá

Kết quả phân tích nhân tố khám phá các biến độc lập trong mô hình sau khi loại đi các biến quan sát có hệ số tải nhân tố nhỏ hơn 0.5, các biến có tính chất đa hướng tải lên nhiều nhân tố thu được kết quả: các biến quan sát hình thành 6 nhóm nhân tố (khác với mô hình lý thuyết dự kiến có 4 nhóm nhân tố), các hệ số factor loading đều lớn hơn 0.5, hệ số KMO lớn hơn 0.5 (0.677), kiểm định

Bartlett có ý nghĩa thống kê ($p = 0.000 < 0.05$), phương sai giải thích lớn hơn 50% (69,178%%) (loại các biến MT6, NN5, KC3, KC4 không thỏa

mãn) (bảng 3.2). Điều đó cho thấy sử dụng phân tích nhân tố khám phá với dữ liệu nghiên cứu là phù hợp.

Bảng 3.2: Kết quả phân tích nhân tố khám phá các biến độc lập

Biến quan sát	Thành phần chính					
	Factor loading					
	1	2	3	4	5	6
KC2	.784					
KC1	.763					
KC5	.705					
KC7	.668					
KC6	.591					
NN7		.854				
NN4		.777				
NN3		.752				
NN6		.698				
MT2			.819			
MT3			.775			
MT5			.679			
MT1			.677			
MT4			.560			
NC4				.865		
NC6				.769		
NC2				.701		
NC5					.905	
NC1					.853	
NC3					.709	
NC7					.626	
NN2						.760
NN1						.639
KMO	0.677					
p -value (Barlett test)	0.000					
Phương sai giải thích (%)	69.178					

Nguồn: Kết quả phân tích từ SPSS

Đối với biến phụ thuộc kết quả phân tích cũng cho thấy các biến quan sát chỉ hình thành duy nhất một nhân tố, các hệ số factor loading đều lớn hơn 0.5, hệ số KMO lớn hơn 0.5 (0.735), kiểm định Bartlett có ý nghĩa thống kê ($p = 0.000 < 0.05$), phương sai giải thích lớn 50% (56,53%) (bảng 3.3). Điều đó cho thấy sử dụng phân tích nhân tố khám phá là phù hợp với dữ liệu nghiên cứu, biến phụ thuộc là thang đo đơn hướng.

Bảng 3.3: Kết quả phân tích nhân tố khám phá biến phụ thuộc

Biến quan sát	Thành phần chính
	Factor loading
	RRTDNO
RC2	.843
RC1	.812
RC4	.685
RC3	.649
KMO	.735
p – value (Bartlett test)	0.000
Phương sai giải thích (%)	56.530

Nguồn: Kết quả phân tích từ SPSS

Bảng 3.4: Kết quả đánh giá yếu tố gây RRTDNO và mức độ RRTDNO

Biến nghiên cứu	Trung bình (μ)	Độ lệch chuẩn (SD)
NNA	3.3528	.65404
NNB	3.4686	.71746
NCA	2.8850	.72818
NCB	3.0026	1.02854
KC	3.5575	.59250
RC	3.6176	.50424

Nguồn: Kết quả phân tích từ SPSS

3.3. Tạo biến

Các nhóm biến độc lập:

KC = MEAN (KC1,KC2,KC5,KC6,KC7)

NNA = MEAN (NN3,NN4,NN6,NN7)

NNB = MEAN (NN1,NN2)

MT = MEAN (MT1,MT2,MT3,MT4,MT5)

NCA = MEAN (NC2,NC4,NC6)

NCB = MEAN (NC1,NC3,NC5,NC7)

Biến phụ thuộc: RC = MEAN (RC1,RC2,RC3,RC4)

3.4. Mức độ rủi ro tín dụng nhà ở nhóm khách hàng cá nhân/hộ gia đình và đánh giá của các NHTM về các yếu tố gây rủi ro

Kết quả phân tích từ dữ liệu thu được cho thấy điểm đánh giá về các yếu tố gây rủi ro có sự chênh lệch giữa các nhân tố. Điểm đánh giá cao nhất thuộc về nhân tố KC ($\mu = 3.5575$; SD = 0.59250) và thấp nhất ở nhân tố NCA ($\mu = 2.8850$, SD = 0.72818); mức độ RRTDNO đạt mức trên trung bình ($\mu = 3.6176$, SD = 0.50424) (bảng 3.4).

3.5. Phân tích tương quan

Kết quả phân tích tương quan giữa các biến nghiên cứu cho thấy giữa rủi ro tín dụng nhà ở của khách hàng cá nhân (RC) có tương quan với tất cả các biến khác (bảng 3.4). Do đó có thể thấy trong thực tế các biến

này có mối quan hệ tới nhau. Mặt khác ta cũng thấy giữa các biến độc lập trong mô hình cũng có tương quan với nhau. Vì vậy phân tích hồi quy có thể xảy ra hiện tượng đa cộng tuyến (Gujarati, 2003) cần được xem xét trước khi kết luận về các kết quả thu được.

Bảng 3.5: Ma trận tương quan giữa các biến nghiên cứu

	NNA	NNB	MT	KC	NCA	NCB	RC
NNA	1						
NNB	.435**	1					
MT	.310**	.252**	1				
KC	.373**	.434**	.538**	1			
NCA	-.037	.041	-.069	-.119*	1		
NCB	-.083	.009	-.004	.005	.559**	1	
RC	.587**	.332**	.448**	.684**	.300**	.275**	1

** . Mức ý nghĩa 0.001(kiểm định hai phía).

Nguồn: Kết quả phân tích từ SPSS

3.6. Phân tích hồi quy và kiểm định giả thuyết nghiên cứu

Để kiểm định các giả thuyết nghiên cứu nhóm tác giả sử dụng phân tích hồi quy tuyến tính bội bằng phương pháp tổng bình phương nhỏ nhất (OLS). Kết quả thu được như sau (bảng 3.6):

Từ bảng 3.5 cho thấy kiểm định F có ý nghĩa thống kê ($p = 0.000 < 0.05$) chứng tỏ rằng có tối thiểu một biến nghiên cứu trong mô hình có ảnh hưởng tới biến phụ thuộc ($\sum \beta_j^2 \neq 0$). Hệ số R^2 hiệu chỉnh = 0.765 cho thấy các biến độc lập giải thích được 76.5% sự biến thiên của biến phụ thuộc (RC). Nhân tử phóng đại

Bảng 3.6: Kết quả phân tích hồi quy

	Hệ số chưa chuẩn hóa		Hệ số chuẩn hóa	t	p - value	Thống kê đa cộng tuyến	R^2 hiệu chỉnh	F	p - value (F)
	B	Sai số chuẩn	Beta			VIF			
Hệ số chặn	.049	.128		.384	.701		.765	156.317	0.000
NNA	.334	.026	.434	13.071	.000	1.341			
NNB	-.101	.024	-.143	-4.229	.000	1.398			
MT	.046	.029	.053	1.554	.121	1.436			
KC	.506	.032	.594	15.901	.000	1.701			
NCA	.224	.024	.324	9.197	.000	1.510			
NCB	.063	.017	.129	3.682	.000	1.487			

Biến phụ thuộc: RC

Nguồn: Kết quả phân tích từ SPSS

Ghi chú: Các khuyết tật của mô hình ước lượng bằng phương pháp OLS đã được kiểm tra không có ảnh hưởng tới kết quả

phương sai (VIF) khá nhỏ (lớn nhất với biến KC là 1.701 nhỏ hơn 2) cho thấy hiện tượng đa cộng tuyến không ảnh hưởng tới kết quả ước lượng.

Phương trình hồi quy mẫu có thể được viết như sau:

$$RC = 0.049 + 0.334NNA - 0.101NNB + 0.506KC + 0.224NCA + 0.063NCB.$$

Các hệ số p - value của thống kê t tương ứng với các biến độc lập đều nhỏ hơn 0.05 (trừ biến MT = 0.121 loại). Điều đó cho thấy tất cả các biến độc lập (trừ biến MT) đều có ảnh hưởng tới biến phụ thuộc, trong đó biến NNB có ảnh hưởng ngược chiều tới biến phụ thuộc ($\hat{\alpha} = -0.101 < 0$). Như vậy **ta chấp nhận các giả thuyết H3, H4 và bác bỏ giả thuyết H1, H2 ở mức ý nghĩa 5%.**

Mô hình tác động của các nhân tố tới RRTDNO được khái quát lại như sau (hình 3.7):

3.7. Thảo luận kết quả nghiên cứu

Kết quả nghiên cứu cho thấy về mức độ RRTDNO nhóm khách hàng cá nhân/hộ gia đình theo đánh giá của các NHTM là ở mức trên trung bình, độ lệch chuẩn thấp cho thấy có sự tương đồng trong nhận định giữa các NHTM. Các nhân tố về năng lực ngân hàng, nội tại khoản vay và năng lực khách hàng đều được các NHTM đánh giá ở mức trung bình. Điều này cũng phù hợp với hiện trạng hiện nay của các khoản vay nhà ở của khách hàng cá nhân/hộ gia đình. Tuy nhiên nhân tố NCA được đánh giá ở mức dưới trung bình (<3 điểm). Điều này cũng khá dễ hiểu bởi nhân tố này đại diện cho nhóm 3 nhân tố NC2 (mức thu nhập), NC4 (phát sinh nhiều khoản nợ trong cùng thời gian vay vốn) và NC6 (mức chi tiêu cho sinh hoạt lớn) là các nhân tố đang chi phối rất mạnh tới khách hàng cá nhân/hộ gia đình khi thực hiện các món vay để đầu tư vào nhà ở. Theo đó, mức thu nhập thực tế của cá nhân/hộ gia đình trong thời gian qua có khuynh hướng giảm mạnh và rõ rệt; khiến suy giảm khả năng thanh toán và dễ dàng thấy họ có động thái tăng các khoản vay nợ; giá cả gia tăng trọng khi thu nhập thực giảm khiến mức chi tiêu cho sinh hoạt lớn, nhất là ở các thành phố lớn như Hà Nội. Thêm vào đó, việc khảo sát được thực hiện chủ yếu ở Hà Nội (nơi có mức giá cả sinh hoạt đắt đỏ đứng thứ 2/5 thành phố lớn của Việt Nam) nên đã phản ánh rõ điều này.

Về mức độ ảnh hưởng của các nhân tố tới RRTDNO cho thấy ảnh hưởng lớn nhất thuộc về nhân tố KC, tiếp theo là nhân tố NNA, NCA, NNB và cuối cùng là NCB. Theo đó, các nhân tố KC, NNA, NCA VÀ NCB có tác động cùng chiều tới RRTDNO. Còn nhân tố NNB có tác động ngược chiều tới RRTDNO, điều này là hoàn toàn hợp lý.

Mặc dù nghiên cứu này đã đạt được mục tiêu đề ra là đánh giá được những nhân tố chính ảnh hưởng tới RRTDNO nhóm khách hàng cá nhân/hộ gia đình và mức độ ảnh hưởng của các nhân tố tới RRTDNO như thế nào. Tuy nhiên nghiên cứu cũng còn những hạn chế nhất định như: quy mô mẫu còn nhỏ, không thu thập được mẫu đánh giá trên phạm vi cả nước mà chỉ tập trung chủ yếu ở thành phố Hà Nội. Điều này là những khoảng trống cần được nghiên cứu tiếp.

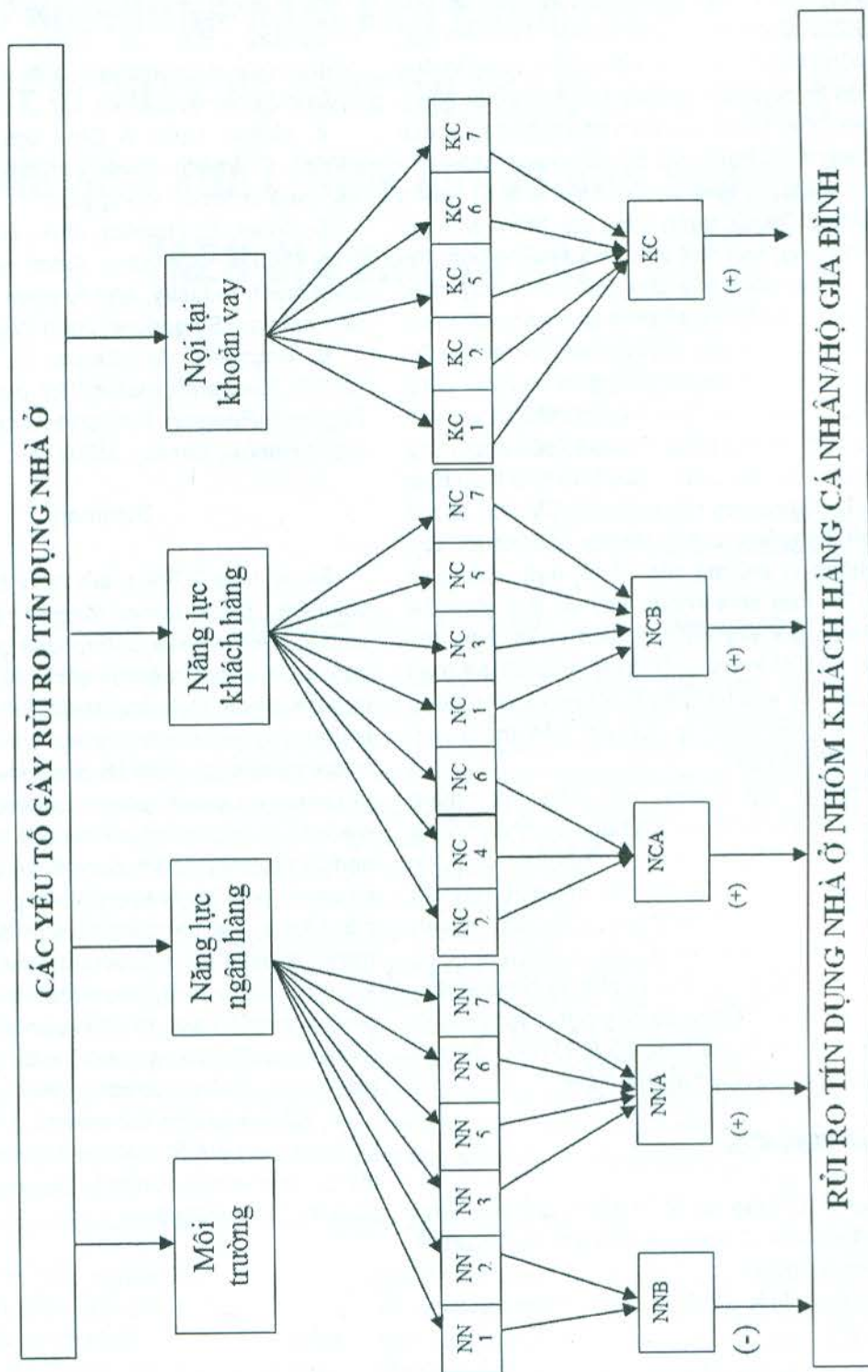
4. Kiến nghị

Kết quả nghiên cứu này cũng đưa ra một số hàm ý chính sách cho các nhà quản trị NHTM khi đưa ra các quyết định về phòng ngừa RRTDNO đối với nhóm khách hàng cá nhân/hộ gia đình như sau:

Thứ nhất, nâng cao năng lực của ngân hàng. Theo đó: (1) Các NHTM cần quan tâm tới quy trình kiểm soát, giám sát chặt chẽ các khoản vay nhà ở của khách hàng; (2) Phát hiện và ngăn chặn kịp thời khả năng xảy ra vấn đề đạo đức trong thẩm định tín dụng của nhân viên ngân hàng; (3) Từ bỏ quan điểm vì lợi nhuận, chiếm thị phần cho vay với các NHTM khác mà chấp nhận cho vay dưới chuẩn đối với các món vay nhà ở; (4) Nâng cao trình độ của nhân viên tín dụng và quản lý rủi ro tín dụng.

Thứ hai, đảm bảo duy trì năng lực của khách hàng. Theo đó: (1) Phát hiện kịp thời các gian lận trong chứng minh tài chính của khách hàng để có các quyết định về cho vay phù hợp; (2) Lựa chọn những khách hàng cá nhân/hộ gia đình có khả năng trả nợ tốt (được đánh giá thông qua mức thu nhập, tính ổn định của thu nhập, mức chi tiêu và tình trạng nợ nần đang phát sinh song song với khoản tín dụng này).

Hình 3.7 : Mô hình tác động của các nhân tố tới RRTDNO đối với khách hàng cá nhân/hộ gia đình



Thứ ba, vấn đề nội tại khoản vay. Theo đó: (1) Các NHTM cần quan tâm tới tài sản làm đảm bảo vì đây cũng là nguồn trả nợ nếu khách hàng không thực hiện được các nghĩa vụ tài chính của mình. Song trên thực tế, tài sản đảm bảo hiện nay khách hàng đang dùng thường là bất động sản, thậm chí là chính bất động sản được hình thành từ nguồn vốn vay này. Do đó, ngân hàng cần thẩm định giá BĐS cẩn trọng, hạn chế việc khách hàng dùng tài sản đó để làm đảm bảo cho nhiều món vay khác nhau, khác ngân hàng, sẽ phát sinh tranh chấp khi NHTM thực hiện phong tỏa và phát mại tài sản đó. (2) Quy mô khoản vay và thời gian cho vay cũng cần được NHTM quan tâm. Quy mô khoản vay cần được cân đối với khả năng thu nhập của người vay, có thể thực hiện điều chỉnh cho phù hợp theo từng thời kỳ. Thời gian vay dài khiến NHTM khó có thể xác định được khả năng trả nợ của người vay. Song không vì thế mà NHTM rút ngắn thời gian vay, NHTM nên chia khoản vay có thời gian dài thành nhiều gói vay có thời gian ngắn. Như thế vừa giúp NHTM kiểm soát được mức độ an toàn của khoản vay vừa tạo tâm lý tốt cho khách hàng vay không phải chịu áp lực nợ nần trong một khoảng thời gian dài.

Thứ tư, có thể khẳng định rằng, với những khoản vay nhà ở nhóm khách hàng cá nhân/hộ gia đình mức độ rủi ro trung bình và không chịu tác động của yếu tố môi trường. Nhưng điều này chỉ có thể có được nếu NHTM xác định được chính xác việc đầu tư vào nhà ở của họ là nhằm phục vụ nhu cầu sinh sống chứ không phải là hành vi đầu cơ. Đây là mấu chốt thực sự có ý nghĩa quyết định tới khả năng xảy ra và mức độ RRTDNO đối với nhóm khách hàng này hay không. ♦

Tài liệu tham khảo:

1. David C Ling & R. Archer (2005), *Real Estate Principles: A Value Approach*, McGrawHill International Edition.
2. Gurajati, D.N. (2003), *Basic Econometrics*, McGraw Hill

3. Hair, J.F., Black, W.C., Babin, B.J., Anderson, R.E. & Tatham, R.L. (2006), *Multivariate data analysis*, 6th ed, Upper Saddle River NJ, Prentice - Hall.

4. Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008), *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS - 2 tập*, Nhà xuất bản Hồng Đức

5. Kotler, P., Hamlin, M.A., Rein, I., & Haider, D.H. (2002), *Marketing Asian places*, Attracting investment, industry, and tourism to cities, states, and nations, Singapore, John Wiley & Son (Asia)

6. Saunders, M., Lewis, P., & Thornhill, A. (2007), *Research method for business students*, England: Pearson Education Limited, Edinburgh Gate, Harlow, Essex CM202 JE

Summary

Since June 2009, there have been a series of collapse, bankruptcy, merger and acquisition among Vietnamese enterprises and commercial banks. This fact is partly attributed to the misuse of bank credit, including credit for home buying. It is therefore necessary for not only banks but also policy makers to consider and evaluate the effects of factors on credit risks in general, home buying credit risks in particular. Although the Government and State Bank of Vietnam have approved many incentive policies to home buying credit, commercial banks and consumers with demand are still hesitant as they are afraid that risks may re-emerge. In this study, the author only covers home buying credit risks to individuals/households by using quantitative research with the aims of (1) identifying factors affecting home-buying credit risks; (2) evaluating the effects of each factor on home-buying credit risks and (3) making proposals to commercial banks to prevent and minimize risks in the coming time.