Các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định sử dụng tín dụng nhà ở của hộ gia đình tại thành phố Cần Thơ

ThS. Vương Quốc Duy
Khoa Tài chính - Ngân hàng

TÓM TẮT

Nghiên cứu được thực hiện nhằm xác định các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định vay vốn ngân hàng để mua nhà của hộ gia đình trên địa bàn TP. Cần Thơ. Bên cạnh đó, nghiên cứu cũng đề cập đến một số hành vi của hộ gia đình có nhu cầu về nhà ở. Trong nghiên cứu này, tác giả sử dụng mô hình Binary Logistic để xác định các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định vay vốn và khả năng tiếp cận nguồn vốn vay ngân hàng để mua nhà của hộ gia đình. Kết quả phân tích từ số liệu được khảo sát trên 226 hộ gia đình có nhu cầu mua nhà trong 3 năm tới trên địa bàn TP. Cần Thơ cho thấy các yếu tố có ảnh hưởng đến quyết định vay vốn mua nhà của hộ gia đình là giới tính chủ hộ, việc làm chủ hộ, tổng chi tiêu hàng tháng của hộ, hiểu biết vay vốn, giá nhà muốn mua và tài sản thế chấp.

***Từ khóa**: Hộ gia đình, vốn vay ngân hàng mua nhà, tín dụng nhà ở.*

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Hiện nay tốc độ phát triển dân cư của thành phố Cần Thơ đang rất "nóng", theo dự báo của thành phố Cần Thơ, đến năm 2030, dân số của thành phố sẽ đạt 2,1 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa sẽ đạt 70%. Vì vậy nhu cầu nhà ở hiện nay tại Cần Thơ là rất cấp thiết. Tuy nhiên, với nhu cầu cao như thế nhưng hiện nay thị trường nhà ở tại Cần Thơ khá ảm đạm, nguyên nhân chính là do việc mua nhà của người dân chủ yếu dựa vào vốn vay trong khi hiện nay hệ thống ngân hàng cũng như các tổ chức tín dụng lại khá dè dặt với các khoản vay bất động sản do sự bất ổn của thị trường này. Để hoạch định và quản lý thị trường tín dụng nhà ở một cách hiệu quả, cần phải nghiên cứu hành vi đi vay của người dân, đây là vấn đề được các nhà đầu tư và các nhà hoạch định chính sách nhà ở rất quan tâm. Với những lý do nêu trên, tác giả thực hiện nghiên cứu "Các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định sử dụng tín dụng nhà ở của hộ gia đình tại TP. Cần Thơ" nhằm nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định sử dụng tín dụng nhà ở của hộ gia đình tại Cần Thơ, từ đó làm cơ sở đề xuất một số giải pháp nhằm kích thích phát triển thị trường tín dụng nhà ở trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

2. CƠ SỞ LÝ THUYẾT VÀ MÔ HÌNH NGHIÊN CỨU

Theo các nhà nghiên cứu (như Trần Kim Chung, Đinh Trọng Thắng, Tạ Minh Thảo (2011); Nguyễn Quốc Nghi (2009); Raymond J.Struyk, Ireny Roman (2008); Henderson and Ioamrides (1987); Trần Hà Kim Thanh (2011);...), có nhiều yếu tố tác động đến quyết định sử dụng tín dụng nhà ở của hộ gia đình, cụ thể gồm có nhóm đặc điểm nhân khẩu, thu nhập, tổng tài sản, chi tiêu, ngoài ra còn có các yếu tố khác như quan hệ xã hội, hiểu biết vay vốn, vay không chính thức, tổng tài sản và thu nhập hộ cũng được ghi nhận có tác động đến nhu cầu tín dụng của hộ gia đình. Vì vậy, tất cả các yếu tố trên sẽ được đưa vào mô hình nghiên cứu mà bài viết sử dụng. Mô hình cụ thể như sau:

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

Hình: Mô hình Binary Logistic

Với β0: mức độ tác động của các nhân tố khác, ngoài các nhân tố chính trong mô hình.

β1, β2, β3,...: 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.

Trong đó:

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 trong như sau:

Biến GT: Thể hiện giới tính của chủ hộ, đây là biến giả, nhận giá trị 1 nếu chủ hộ là nam và nhận giá trị 0 nếu chủ hộ là nữ, hệ số β1 có thể mang dấu âm hoặc dương.

HNHAN: Đây là biến thể hiện tình trạng hôn nhân của chủ hộ, là biến giả, nhận giá trị là 1 nếu chủ hộ đã kết hôn và nhận giá trị 0 nếu chủ hộ vẫn chưa kết hôn. Biến này được kỳ vọng có hệ số β2 mang giá trị dương.

TTVL: Là biến thể hiện tình trạng việc làm của chủ hộ, biến có giá trị là 1 nếu chủ hộ hiện có việc làm và nhận giá trị 0 nếu chủ hộ không có việc làm. Do các chủ hộ có việc làm thì nguồn tài chính của hộ sẽ được đảm bảo tốt hơn, đảm bảo có đủ khả năng thanh toán các khoản vay, vì vậy hệ số β3 được kỳ vọng sẽ mang giá trị dương.

TN: Thu nhập của chủ hộ, bao gồm cả các khoản thu từ lương, trợ cấp, cho thuê tài sản... trung bình hằng tháng của chủ hộ. Biến này được kỳ vọng có hệ số β4 mang giá trị âm, vì chủ hộ thường là người đóng góp thu nhập chính cho gia đình, khi thu nhập của chủ hộ cao, đồng nghĩa với hộ có khả năng tích lũy cao, vì vậy, hộ sẽ có xu hướng mua nhà bằng tiền tự tiết kiệm.

QMGD: Là biến thể hiện quy mô của hộ, bao gồm số nhân khẩu đang sống trong hộ, khi hộ có số nhân khẩu càng nhiều, thì lượng tiền phải chi tiêu cũng cao hơn, và vì vậy khả năng tích lũy của hộ cũng giảm, do đó khả năng hộ quyết định vay vốn ngân hàng để mua nhà sẽ cao hơn. Hệ số β5 được kỳ vọng sẽ mang giá trị dương.

TTN: Là tổng thu nhập trung bình hằng tháng của hộ gia đình, bao gồm thu nhập của tất cả các thành viên trong hộ. Các hộ gia đình có thu nhập cao sẽ có xu hướng tự sử dụng tiền tự tiết kiệm để mua nhà, do đó hệ số được kỳ vọng β6 giá trị âm.

TCT: Là biến thể hiện chi tiêu hằng tháng của hộ, hộ chi tiêu càng nhiều thì tiết kiệm càng ít, do đó nhu cầu vay vốn cũng tăng lên, vì vậy biến này được kỳ vọng sẽ có hệ số β7 mang giá trị dương.

SLVV: Là số lần vay vốn ngân hàng trước đây của hộ, những hộ có số lần vay vốn càng cao, chứng tỏ uy tín và kiến thức vay vốn của hộ càng tốt. Hệ số β8 được kỳ vọng sẽ mang giá trị dương.

HBVV: Là sự hiểu biết về các thủ tục và quy trình vay vốn của chủ hộ, là biến giả, nhận giá trị 1 nếu chủ hộ hiểu biết rõ về thủ tục, quy trình và nhận giá trị 0 nếu chủ hộ không hiểu rõ các vấn đề về vay vốn. Các hộ có hiểu biết vay vốn được kỳ vọng sẽ muốn vay vốn cao hơn, do đó hệ số β9 được kỳ vọng mang giá trị dương.

GTN: Giá trị ngôi nhà mà hộ dự định mua (triệu đồng), biến này được kỳ vọng sẽ mang hệ số β10 giá trị dương vì khi giá trị ngôi nhà muốn mua càng cao, hộ gia đình thông thường sẽ khó đáp ứng đủ khả năng tài chính cho một lần chi trả trừ những hộ có thu nhập cao và vì vậy hộ gia đình sẽ có xu hướng muốn vay vốn nhiều hơn.

TSTC: Tài sản có giá trị thế chấp của hộ gia đình. Biến có giá trị 1 nếu hộ có tài sản để thế chấp, nhận giá trị 0 nếu hộ không có tài sản để thế chấp. Hộ có tài sản thế chấp sẽ đảm bảo được yêu cầu cho việc vay vốn. Hệ số β11 được kỳ vọng mang giá trị dương.

SODO: Là biến thể hiện "Sổ Đỏ" của hộ gia đình hay còn gọi là bằng khoán hay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Biến nhận giá trị 1 nếu hộ có "Sổ Đỏ" và nhận giá trị 0 nếu hộ không có "Sổ Đỏ". Đây là một tài sản thế chấp khá phổ biến và quan trọng trong các thủ tục vay vốn. Hệ số β12 được kỳ vọng sẽ mang giá trị dương.

3. MÔ TẢ MẪU KHẢO SÁT

Số liệu nghiên cứu được 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. Phương pháp chọn mẫu ngẫu nhiên phân tầng được sử dụng, số mẫu thu thập là 226 mẫu. Tiêu chí phân tầng là theo vùng địa lý. Số mẫu của từng quận là: Q. Ninh Kiều 91 mẫu, Q. Bình Thủy 68 mẫu và Q. Cái Răng 67 mẫu.

Bảng 1: Thông tin cơ bản của hộ gia đình qua mẫu điều tra

STT	Tiêu chí	Số lượng (Hộ)	Tỷ trọng (%)
1.	**Giới tính chủ hộ**	**226**	**100%**
1.1	Nam	157	69,5%
1.2	Nữ	69	30,5%
2.	**Trình độ học vấn chủ hộ**	**226**	**100%**
2.1	Trên THPT	122	54%
2.2	Cấp 1 đến THPT	104	46%
3.	**Quan hệ xã hội của hộ**	**226**	**100%**
3.1	Có	71	34,4%
3.2	Không	155	68,6%
4.	**Sổ đỏ**	**226**	**100%**
4.1	Hộ có sổ đỏ	149	65,9%
4.2	Hộ không sổ đỏ	77	34,1%
5.	**Việc làm chủ hộ**	**226**	**100%**
5.1	Có việc làm	200	88,5%
5.2	Không việc làm	26	11,5%
6.	**Nghề nghiệp chủ hộ**	**226**	**100%**
6.1	Có SXKD	149	65,9%
6.2	Không SXKD	77	34,1%
7	**Tình trạng hôn nhân chủ hộ**	**226**	**100%**
7.1	Đã kết hôn	218	96,5%
7.2	Chưa kết hôn	8	3,5%

Nguồn: Kết quả phân tích từ mẫu điều tra của tác giả

Kết quả phân tích ở bảng 1 cho thấy, chủ hộ là nam chiếm 157 hộ, tỷ trọng là 69,5%, chủ hộ là nữ có 69 hộ với tỷ trọng là 30,5% mẫu điều tra. Số chủ hộ có trình độ học vấn trên THPT là 122 chiếm 54%, dưới THPT là 46% với 104 hộ. Trong 226 hộ được điều tra, có 218 chủ hộ đã kết hôn, chiếm tỷ trọng 96,5%, chỉ có 8 chủ hộ còn độc thân, chiếm 3,5%. Đa số các chủ hộ hiện có việc làm, 200 hộ, chiếm tỷ trọng 88,5%, số chủ hộ không có việc làm phần lớn là cán bộ về hưu, với 26 hộ, chiếm tỷ trọng 11,5%. Về nghề nghiệp của chủ hộ, có 149 hộ có tham gia hoạt động SXKD, chiếm 65,9%. Có 71 hộ hiện nay đang có người thân trong hộ đang công tác tại cơ quan chính quyền các cấp hoặc các tổ chức tín dụng, chiếm 34,4% mẫu điều tra. Số hộ sở hữu sổ đỏ là 149 hộ, chiếm tỷ trọng 65,9% và số hộ không sở hữu sổ đỏ - đa phần là các hộ ở nhà thuê là 77 hộ, chiếm tỷ trọng 34,1%.

Bảng 2: Tình trạng kinh tế và lao động của hộ gia đình qua mẫu điều tra

Tiêu chí	Trung bình	Lớn nhất	Nhỏ nhất	Độ lệch chuẩn
Thu nhập chủ hộ (Trđ/tháng)	8,16	50	1,5	7,25
Thu nhập hộ (Trđ/tháng)	19,53	70	6	11,53
Chi tiêu hằng tháng (Trđ/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 (Trđ)	1196,02	40.000	100	3779,49

Nguồn: Kết quả phân tích từ mẫu điều tra của nhóm tác giả

Qua bảng 2, thu nhập hằng 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. Các hộ được khảo sát có thu nhập trung bình tương đối cao do hiện đang định cư và làm việc tại các quận trung tâm của thành phố, các hộ có thu nhập cao chủ yếu do tham gia hoạt động sản xuất kinh doanh cá nhân, còn các hộ tham gia trong khu vực công nhân viên chức thu nhập dao động từ khoảng 6 - 10 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.

Tổng tài sản của hộ được điều tra qua bảng 2 ta thấy là khá cao, với mức tài sản trung bình là khoảng 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 3779,49 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 cứ 3 người có việc làm mới có 1 người phụ thuộc.

4. KẾT QUẢ KIỂM ĐỊNH

Để đạt được mục tiêu nghiên cứu, bài viết sử dụng mô hình Binary Logistic để xác định các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định vay vốn ngân hàng để mua nhà của hộ gia đình, kết quả kiểm định được trình bày trong bảng 3.

Bảng 2: Tình trạng kinh tế và lao động của hộ gia đình qua mẫu điều tra

Chỉ tiêu	Ký hiệu	Hệ số	Z	dy/dx	Sig.
Hằng số		0,498	0,52	-	-
Giới tính chủ hộ	X1	-1,097	-2,88	-0,240	0,004***
Tình trạng hôn nhân chủ hộ	X2	1,585	1,37	0,279	0,172
Việc làm chủ hộ	X3	1,240	2,19	0,300	0,028**
Thu nhập chủ hộ	X4	0,018	0,40	0,004	0,687
Quy mô gia đình	X5	0,309	1,61	0,073	0,108
Tổng thu nhập hộ	X6	-0,007	-0,23	-0,001	0,819
Tổng chi tiêu hộ	X7	-3,533	-1,98	-0,837	0,048**
Số lần vay vốn	X8	-0,000	-0,01	-0,000	0,994
Hiểu biết vay vốn	X9	1,950	4,92	0,433	0,000***
Giá nhà muốn mua	X10	-0,000	-1,84	0,000	0,066*
Tài sản thế chấp	X11	-1,316	-2,23	-0,272	0,026**
Sổ đỏ	X12	-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**

*Ghi chú: *, **, *** thể hiện các biến có ý nghĩa lần lượt ở mức 10%, 5% và 1%*
Nguồn: Kết quả phân tích từ mẫu điều tra của nhóm tác giả

Kết quả phân tích từ bảng trên cho thấy mô hình có ý nghĩa ở mức 1%, cho thấy 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: giới tính chủ hộ, việc làm chủ hộ, tổng chi tiêu hàng tháng của hộ, hiểu biết vay vốn, giá nhà muốn mua và tài sản thế chấp. Ngoài ra, sử dụng kiểm định Corr để xem xét hiện tượng tự tương quan, kết quả cho thấy không có hệ số tương quan nào giữa các biến độc lập lớn hơn 0,8 chứng tỏ các biến được sử dụng trong mô hình không có sự tự tương quan (Mai Văn Nam, 2008).

Biến giới tính chủ hộ (X1) 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 X1 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%. Điều này được lý giải là do các chủ hộ là nữ vốn thận trọng, sẽ lựa chọn vay vốn mua nhà ở một kênh vốn an toàn và ổn định

là ngân hàng, trong khi các chủ hộ là nam có thể lựa chọn các kênh vốn khác để mua nhà.

Biến việc làm chủ hộ (X3) 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 (đa số các chủ hộ không có việc làm thường là người lớn tuổi hoặc đã về hưu) là 30%.

Ngoài ra, biến tổng chi tiêu hằng tháng của hộ (X7) 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 X7 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%. Điều này được lý giải là do các hộ có chi tiêu càng ít thì khoản tiết kiệm sẽ càng tăng, vì vậy tài chính của hộ sẽ tốt hơn các hộ chi tiêu nhiều, và do đó họ cho rằng sẽ thanh toán được khoản vay đúng hạn. Khi vay vốn, vấn đề hiểu biết về thủ tục, quy trình và các điều khoản cho vay là rất quan trọng. Kết quả hồi quy cho thấy, biến hiểu biết vay vốn (X9) 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 X9 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%. Điều này cho thấy các hộ gia đình hiện nay rất thận trọng khi vay vốn, đặc biệt là trong các khoản vay lớn như vay mua nhà do chúng ảnh hưởng rất lớn tài chính của hộ.

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 (X10). 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 X10 có mức tác động biên không đáng kể và gần như bằng 0, cho thấy tuy giá nhà có ảnh hưởng đến quyết định vay vốn của hộ nhưng tác động này là rất nhỏ.

Biến cuối cùng có ý nghĩa trong các biến được đưa vào mô hình để phân tích là biến tài sản thế chấp (X11). 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 X11 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%. Biến này có kết quả hồi quy ngược với kỳ vọng ban đầu. Điều này được lý giải là, do các hộ gia đình không có tài sản thế chấp thường là các hộ hiện nay đang ở nhà thuê, và họ mong muốn có một ngôi nhà của riêng mình, tuy nhiên các hộ đang ở nhà thuê thường là các hộ có thu nhập ở mức trung bình, do đó khoản tiết kiệm của hộ không đủ để chi trả một lần khoản chi lớn như mua nhà và do vậy, họ sẽ mong muốn được vay ngân hàng cao hơn các hộ hiện nay đang có tài sản thế chấp, thường là ngôi nhà mà hộ đang cư trú.

Kết quả hồi qui cho thấy các biến về nhân khẩu học ít chi phối đến quyết định vay vốn của hộ, mà chủ yếu hộ sẽ quyết định vay do các yếu tố ngoại tác và quan trọng nhất là điều kiện kinh tế hiện tại của hộ.

5. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

5.1. Kết Luận

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: Giới tính chủ hộ, việc làm chủ hộ, tổng chi tiêu hộ, hiểu biết vay vốn, giá ngôi nhà muốn mua và tài sản thế chấp. Các biến có ý nghĩa lần lượt ở các mức là 10%, 5% và 1%. Từ kết quả phân tích trên, nghiên cứu sẽ đưa ra một số giải pháp và, kiến nghị nhằm kích thích nhu cầu vay vốn của các hộ gia đình trên địa bàn thành Phố Cần Thơ.

5.2. Kiến nghị

Nhằm tăng nhu cầu vay vốn ngân hàng để mua nhà của hộ gia đình, kích thích thị trường nhà ở phát triển trở lại, thực hiện theo Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ, nhằm tháo gỡ khó

khăn cho thị trường bất động sản nói chung và thị trường nhà ở nói riêng, nghiên cứu đề xuất một số giải pháp như sau:

(i) Các ngân hàng nên thiết kế những gói sản phẩm tín dụng nhà ở phù hợp hơn với nhu cầu của người dân muốn mua nhà, đặc biệt là nhà ở xã hội. Hiện nay, theo Thông tư 11/2013/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn về việc hỗ trợ mua, thuê và thuê mua nhà xã hội, nhà ở thương mại theo Nghị quyết 02/NQ-CP, chính sách ưu đãi cho vay với lãi suất 6%/năm chỉ áp dụng cho năm 2013, và sẽ tăng trong các năm tiếp theo, trong khi thời hạn vay tối đa cho các khoản vay này lên đến 10 năm. Vì thế, không có gì đảm bảo cho các hộ gia đình đang vay vốn rằng nguồn vốn họ vay sẽ ổn định trong những năm còn lại của khoản vay, dẫn đến tâm lý e ngại về khả năng chi trả của các hộ có nhu cầu thực sự khi vay vốn để mua nhà.

(ii) Vấn đề hiểu biết về thủ tục và quy trình, quy định vay vốn cũng là một rào cản cho quyết định vay vốn mua nhà của các hộ gia đình. Vì ngôi nhà vốn là một tài sản lớn, nên khi đầu tư các hộ luôn cân nhắc rất kỹ trước khi đưa ra quyết định. Tuy nhiên, theo nghiên cứu thì có đến 50% các hộ được khảo sát chưa hiểu biết về các thủ tục, quy trình này. Vì vậy, các ngân hàng khi triển khai các gói vay này, cần cung cấp thông tin và hướng dẫn cụ thể về nội dung của khoản vay, giúp người vay an tâm và tránh những rủi ro xảy ra khi không hiểu rõ các quy định này.

(iii) Các ngân hàng cần linh hoạt hơn trong vấn đề hạn mức cho vay. Hiện nay, đa số các ngân hàng vẫn áp dụng chính sách cho vay 70% giá trị tài sản thế chấp được ngân hàng định giá (thường thấp hơn giá trị thị trường). Đối với các hộ có nguồn thu nhập tương đối và ổn định, có uy tín tại địa phương, các ngân hàng nên xem xét để cho vay trên mức 70%, thậm chí là 100% giá trị tài sản thế chấp, tạo điều kiện cho các hộ gia đình có nguồn ngân sách mua nhà tốt hơn.

(iv) Các thủ tục vay vốn cần được tinh giản và thời gian thực hiện hồ sơ vay vốn cần được rút ngắn, bớt đi các thủ tục rườm rà, không cần thiết, tạo điều kiện để vốn đến được với khách hàng trong thời gian nhanh nhất, vì theo nghiên cứu, thời gian giải ngân cũng là một tiêu chí được các hộ đánh giá ở mức quan trọng trong các tiêu chí khi hộ vay vốn tại ngân hàng.

(v) Các ngân hàng cần có những chính sách ưu đãi hơn đối với các đối tượng mua nhà là cán bộ, công nhân, viên chức nhà nước. Tuy cán bộ, công nhân, viên chức thu nhập bình quân của họ không cao, nhưng ưu thế của họ nguồn thu nhập của họ là ổn định, do đó các ngân hàng có thể xem xét nâng cao thời hạn được vay cũng như mức lãi suất ổn định, tạo điều kiện cho tầng lớp cán bộ, công nhân, viên chức có điều kiện vay vốn.

(vi) Bên cạnh đó, nghiên cứu cũng chỉ ra rằng, đối với việc vay vốn mua nhà từ các ngân hàng, các hộ hiện đang vay vốn từ nguồn phi chính thức sẽ gặp khó khăn nhiều hơn trong việc tiếp cận nguồn vốn so với các hộ không vay từ nguồn phi chính thức. Các ngân hàng nhìn nhận việc vay vốn phi chính thức hiện nay như một rủi ro và do đó, một khuyến cáo cho các hộ gia đình mong muốn vay vốn ngân hàng để mua nhà là, hộ gia đình nên kết thúc các khoản vay phi chính thức trước khi tiến hành thực hiện hồ sơ vay vốn ngân hàng để mua nhà.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. J. Vernon Henderson and Yannis m. Ioannides (1989), Dynamic Aspects of Consumer Decisions in Housing Markets. Journal of Urban Economics, Vol 26, Page 212-230.

[2]. Matías Fontela, Fidel Gonzalez (2009). Housing demand in Mexico. Journal of Housing Economics, Vol 18, Page 1-12.

[3]. Mai Văn Nam (2008), Giáo trình Kinh tế lượng - Nhà xuất bản văn hóa thông tin.

[4]. Nhóm tác giả VietNam Report (2011). Đánh giá nhu cầu nhà ở và các yếu tố quyết định hành vi vay vốn mua nhà của người dân trên địa bàn Hà Nội và xu hướng thị trường nhà ở năm 2011. Báo cáo ngành bất động sản năm 2011. Công ty cổ phần báo cáo đánh giá Việt Nam.

[5]. 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.

[6]. Raymond J.Struyk, Ireny Roman (2008). Home purchase in nascent mortgage markets: Determinants of who borrows and who pay cash in Cairo. Habitat International, Vol 32, Page 411-423.

[7]. Trần Hà Kim Thanh (2011). Phát triển tín dụng nhà ở cho người thu nhập thấp. Luận án tiến sĩ kinh tế trường Đại học kinh tế TP. Hồ Chí Minh.

[8]. Trần Kim Chung và đồng sự (2011). Nhu cầu tín dụng nhà ở đô thị Hà Nội: Đánh giá từ góc độ hộ gia đình. Tạp chí quản lý kinh tế, số 44, trang 43-55.