

# Các yếu tố ảnh hưởng đến cấu trúc vốn của các doanh nghiệp ngành bất động sản niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam

Bùi Đan Thanh<sup>(\*)</sup> • Trương Minh Thảo • Nguyễn Thị Chi Thảo

Ngày nhận bài: 06/3/2023 | Biên tập xong: 02/5/2023 | Duyệt đăng: 10/5/2023

**TÓM TẮT:** Bài viết nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến cấu trúc vốn (CTV) của các doanh nghiệp ngành bất động sản (BĐS) niêm yết trên thị trường chứng khoán (TTCK) Việt Nam giai đoạn 2012–2021. Bài viết sử dụng số liệu của 33 doanh nghiệp BĐS niêm yết với số quan sát là 330 và các phương pháp hồi quy bình phương nhỏ nhất (Ordinary Least Square - OLS), phương pháp hồi quy theo mô hình tác động cố định (Fixed Effects Model - FEM), phương pháp hồi quy theo mô hình tác động ngẫu nhiên (Random Effects Model - REM), và phương pháp bình phương nhỏ nhất tổng quát khả thi (Feasible Generalized Least Square - FGLS) để phân tích. Kết quả nghiên cứu cho thấy quy mô doanh nghiệp (SIZE) và độ tuổi của doanh nghiệp (AGE) tương quan dương với tỷ lệ nợ (TLEV), trong khi ba biến gồm tài sản cố định hữu hình (TANG), khả năng thanh khoản (LIQ) và khả năng sinh lời (ROA) có mối liên hệ ngược chiều với tỷ lệ nợ (TLEV). Ngoài ra, kết quả nghiên cứu không tìm được mối liên hệ giữa hai biến độc lập tốc độ tăng trưởng (GROW) và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (TAX) với tỷ lệ nợ (TLEV).

**TỪ KHÓA:** Cấu trúc vốn, doanh nghiệp bất động sản, mô hình REM, mô hình FEM.

**Mã phân loại JEL:** C33, G32, L85.

## 1. Giới thiệu

Theo báo cáo tình hình kinh tế-xã hội quý IV và năm 2021 của Tổng cục Thống kê (GSO), tăng trưởng GDP năm 2021 chỉ ở mức 2,58% và đây là mức tăng thấp nhất trong vòng 30 năm. Nguyên nhân là do Việt Nam chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid-19. Đây cũng là nguyên nhân lớn ảnh hưởng đến ngành BĐS. Bên cạnh đó, BĐS là một trong 20 ngành kinh tế cấp 1, là ngành có liên quan đến các lĩnh vực khác nhau như cơ sở hạ tầng, vật

liệu xây dựng, logistic, tài chính-ngân hàng,...

Sau đại dịch Covid-19, thị trường BĐS trở nên vô cùng sôi nổi vì tình trạng “sốt đất” cùng các sự kiện đấu giá đất từ các tập đoàn lớn, kèm theo đó là tình trạng “bóng bóng

<sup>(\*)</sup> **Bùi Đan Thanh** - Trường Đại học Ngân hàng TP.Hồ Chí Minh, 36 Tôn Thất Đạm, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; **Email:** thanhbd@hub.edu.vn.