Các nhân tố ảnh hưởng đến tỷ lệ vốn vay ngân hàng để mua nhà của người dân ở thành phố Cần Thơ

PGS. TS. TRƯƠNG ĐÔNG LỘC - TS. VÕ VĂN DỨT

Đại học Cần Thơ

ThS. VÕ THỊ NGỌC YẾN

Sở Nội vụ thành phố Cần Thơ

Mục tiêu chính của nghiên cứu này là xác định các nhân tố ảnh hưởng đến tỷ lệ vốn vay ngân hàng dùng để mua nhà của hộ gia đình trên địa bàn thành phố Cần Thơ. Số liệu sử dụng trong nghiên cứu được thu thập thông qua một cuộc điều tra 228 hộ đã mua nhà. Sử dụng mô hình Tobit, kết quả phân tích cho thấy tỷ lệ vốn vay ngân hàng trên tổng giá trị căn nhà có mối tương quan thuận với tổng tài sản, số thành viên và kinh nghiệm vay ngân hàng của hộ gia đình. Ngoài ra, kết quả ước lượng từ mô hình còn chỉ ra rằng tổng thu nhập của hộ, tín dụng phi chính thức và lãi suất vay có tương quan nghịch với tỷ lệ vốn vay của họ. Trái ngược với kỳ vọng, kết quả có được từ nghiên cứu này còn cho thấy rằng thời hạn vay không có ảnh hưởng đến tỷ lệ vay vốn để mua nhà của hộ gia đình trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Từ khóa: *Tín dụng nhà ở, tỷ lệ vay vốn, hộ gia đình, thành phố Cần Thơ.*

1. Giới thiệu

Một trong những nhu cầu thiết yếu của mỗi gia đình là sở hữu một căn nhà, nên việc đáp ứng nhu cầu này sẽ góp phần ổn định an sinh xã hội, tạo ra những mặt tích cực cho phát triển kinh tế và ổn định chính trị của một quốc gia nói chung hay một tỉnh, thành phố hoặc địa phương nói riêng. Điều này đòi hỏi sự quan tâm của mọi cấp và mọi ngành. Cũng như nhiều thành phố lớn khác trong cả nước, tỷ lệ hộ gia đình chưa có nhà ở tại thành phố Cần Thơ hiện tại vẫn còn chiếm khá cao. Để giải quyết vấn đề này, thành phố Cần Thơ đã tích cực đưa ra nhiều chính sách tạo thuận lợi cho các nhà đầu tư và đã cấp phép cho nhiều dự án khu dân cư nhằm giải quyết nhu cầu thật sự cấp bách đó. Tuy nhiên, với thu nhập trung bình của người dân trên địa bàn thành phố còn thấp như hiện nay, giá trị của một căn nhà (gồm cả đất và chi phí xây dựng) từ các dự án này vẫn còn khá cao so với khả năng của họ để có thể sở hữu một căn nhà. Để giải quyết vấn đề này thì vai trò của nguồn vốn vay ngân hàng là hết sức quan trọng.

Ở các nước phát triển, phần lớn người dân khi mua nhà phải sử dụng nguồn vốn đi vay từ ngân hàng và các quỹ tài chính, trong đó phần vốn vay thường chiếm đến khoảng 80% với thời hạn vay trong khoảng 30 năm. Trong khi đó, kết quả nghiên cứu năm 2011 tại thành phố Hà Nội cho thấy chỉ có 45% người mua nhà có kế hoạch đi vay ngân hàng, 25% có kế hoạch tự mua bằng tiền của mình và 30% có kế hoạch vay mượn từ các nguồn khác (Viet Nam Report, 2011). Tại thành phố Cần Thơ, theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) chi nhánh Cần Thơ, tỷ trọng dư nợ cho vay đối với lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản so với tổng dư nợ cho vay của các tổ chức tín dụng (TCTD) chỉ ở mức 5%. Số liệu trên hàm ý rằng việc sử dụng vốn vay ngân để mua nhà của người dân ở Việt Nam nói chung và tại thành phố Cần Thơ nói riêng còn khá hạn chế. Vậy, nguyên nhân nào cản trở việc vay vốn ngân hàng cho mục đích mua nhà của người dân? Các yếu tố nào ảnh hưởng đến tỷ lệ vốn vay ngân hàng để mua nhà của hộ gia đình? Mục tiêu của nghiên cứu là trả lời cho các câu hỏi này nhằm đáp ứng nhu cầu vay vốn để sở hữu nhà ở của hộ gia đình tại thành phố Cần Thơ. Bài viết này sẽ là cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước nhìn lại và định hướng các chính sách cho sự phát triển nhà ở cho hộ gia đình tại thành phố Cần Thơ một cách hợp lý, đảm bảo hài hòa về lợi ích giữa hộ gia đình và các TCTD. Đây là một trong những yếu tố quan trọng góp phần thỏa mãn nhu cầu vốn vay ngân hàng để mua nhà của người dân, giúp ổn định chính trị- xã hội, thúc đẩy phát triển kinh tế của thành phố một cách ổn định và bền vững. Chính vì vậy, việc nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến tỷ lệ vay vốn ngân hàng để mua nhà tại thành phố Cần Thơ hết sức cần thiết. Phần còn lại của bài viết được tổ chức như sau: Mục 2 trình bày lược khảo các nghiên cứu có liên quan đến vấn đề nghiên cứu; Số liệu sử dụng và phương pháp nghiên cứu của bài viết được chỉ rõ trong Mục 3; Mục 4 trình bày kết quả nghiên cứu; và cuối cùng, Mục 5 là kết luận của bài viết.

2. Lược khảo các nghiên cứu có liên quan

Vấn đề nhà ở đã thu hút sự quan tâm của các nhà nghiên cứu trong và ngoài nước bởi nó có những ảnh hưởng nhất định đến phát triển kinh tế- xã hội, chính trị của một nước. Cunha và cộng sự (2008) nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến tỷ lệ vốn vay ngân hàng trên giá trị căn nhà (loan to value- LTV) của 8.867 hộ gia đình ở Hà Lan trong giai đoạn 1992- 2005. Sử dụng mô hình probit, các tác giả đã chỉ ra rằng tổng thu nhập của hộ gia đình càng cao thì khả năng sở hữu nhà càng nhiều, số lượng thành viên của hộ, trình độ học vấn, giá trị tài sản của hộ đều ảnh hưởng tích cực đến khả năng sở hữu nhà ở, riêng khoản đóng thuế của hộ gia đình càng cao sẽ là rào cản vay vốn để sở hữu căn nhà của hộ. Bên cạnh đó, Struyk và Patel (2009) nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định vay vốn ngân hàng để mua nhà của các hộ gia đình ở Indonesia. Số liệu sử dụng

trong nghiên cứu được thu thập thông qua một cuộc khảo sát 1.281 hộ gia đình vào năm 2008. Kết quả nghiên cứu bằng mô hình logit cho thấy thấy thu nhập của hộ, trình độ học vấn, số thành viên hộ gia đình, tuổi của chủ hộ, tài sản của hộ, kinh nghiệm vay ngân hàng và giá trị nhà ở định mua đều có ảnh hưởng đến quyết định lựa chọn kênh tín dụng nhà ở chính thức. Nếu giá nhà càng cao thì khả năng hộ gia đình cần đi vay càng lớn, nhà định mua có giấy tờ đầy đủ, kinh nghiệm tài chính và hiểu biết về việc đi vay mua nhà thì tăng khả năng đi vay cho mục đích mua nhà. Bên cạnh đó, nếu tuổi của họ càng lớn thì khả năng tích lũy của họ càng nhiều nên nhu cầu vay vốn để mua nhà sẽ thấp.

Nghiên cứu khác của Đinh Trọng Thắng (2012) xác định các nhân tố tác động tới quyết định của các hộ mua nhà trong việc lựa chọn kênh huy động vốn đầu tư nhà ở đô thị. Tác giả chỉ ra rằng, thu nhập của hộ gia đình, giá trị ngôi nhà có mối tương quan thuận với nhu cầu sử dụng vốn chính thức cho mục đích mua nhà. Trong khi đó, kinh nghiệm đi vay có mối tương quan nghịch với quyết định này. Điều này được giải thích là do sự không ổn định của nền kinh tế thời gian gần đây, việc lãi suất vay cao làm cho người đi vay gặp rất nhiều khó khăn trong việc trả lãi và nợ gốc, do đó họ có trải nghiệm không tốt với việc đã từng đi vay ở ngân hàng. Đây cũng là lý do các tác giả đã chỉ ra tại sao lãi suất cho vay càng cao thì khả năng đi vay vốn ngân hàng sẽ càng thấp.

Trong khi đó, theo phân tích của nhóm tác giả Viet Nam Report (2011) cho thấy rằng, 45% người mua nhà có kế hoạch đi vay ngân hàng, 25% có kế hoạch tự mua bằng tiền của mình và 30% có kế hoạch vay mượn từ các nguồn khác. Các tác giả cho rằng, mức thu nhập trung bình/ tháng của cá nhân tỷ lệ nghịch với dự định vay vốn ngân hàng để mua nhà. Nghiên cứu còn cho thấy, 56% người đi vay cho rằng lãi suất là yếu tố rất quan trọng, chỉ có 20% cho rằng thủ tục vay có vai trò quan trọng trong việc tiếp cận vốn vay mua nhà. Ngoài ra, các tác giả còn cho biết, thời hạn cho vay càng dài thì người dân sẽ đi vay để mua nhà nhiều hơn bởi họ có đủ thời gian để thanh toán khoản vay và mỗi đợt thanh toán với số tiền không quá lớn.

Tóm lại, các nghiên cứu trong và ngoài nước đã chỉ ra các nhân tố liên quan đến đặc tính của hộ gia đình gồm tuổi của chủ hộ, số thành viên của hộ, trình độ học vấn, tổng thu nhập của hộ, tổng tài sản có giá trị của hộ, kinh nghiệm, lãi suất, tín dụng chính thức, thời hạn vay có tác động đến nhu cầu nhà ở và tín dụng về nhà ở của hộ gia đình. Tuy nhiên, các nghiên cứu trong nước chỉ tập trung chủ yếu phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định có vay ngân hàng để mua nhà ở của hộ gia đình, chưa nghiên cứu về các nhân tố ảnh hưởng đến lượng vốn vay ngân hàng để mua nhà ở của hộ gia đình cũng như các nhân tố ảnh hưởng đến tỷ lệ vốn vay ngân hàng/ tổng giá trị ngôi nhà. Vì vậy, nghiên cứu này sẽ khai thác khoảng trống này, góp phần đưa ra các chính sách phù hợp để đáp ứng nhu cầu vay vốn cho mục đích mua nhà của hộ gia đình.

3. Số liệu sử dụng và phương pháp nghiên cứu

3.1. Số liệu sử dụng

Số liệu sử dụng trong nghiên cứu này được thu thập thông qua một cuộc điều tra bằng bản câu hỏi. Cuộc điều tra được tiến hành vào tháng 5/2014 với đối tượng được hỏi là các hộ gia đình đã mua nhà trên địa bàn thành phố Cần Thơ trong giai đoạn từ năm 2011 đến thời điểm được khảo sát. Trên cơ sở mục tiêu nghiên cứu và đặc điểm kinh tế- xã hội của Thành phố, chúng tôi đã chọn địa bàn nghiên cứu bao gồm các quận: Ninh Kiều, Cái Răng và Bình Thủy. Tổng số hộ gia đình được chọn để khảo sát là 228, trong đó số hộ có vay tiền ngân hàng để mua nhà là 129 (chiếm 56,6%) và số hộ không có vay ngân hàng là 99 (chiếm 43,4%). Trên từng địa bàn, mẫu được chọn ngẫu nhiên theo phương pháp chọn mẫu hệ thống. Cụ thể là, dựa vào danh sách các cá nhân có giao dịch về nhà đất (sắp xếp theo thứ tự dựa vào tên từng người) mà chúng tôi có được, với một bước nhảy thích hợp (tùy thuộc vào từng quận), các quan sát trong mẫu sẽ được lựa chọn.

Bảng 1. Diễn giải các biến độc lập được sử dụng trong mô hình Tobit

Biến số	Diễn giải	Kỳ vọng
Tổng thu nhập (X1)	Thu nhập hàng tháng của hộ gia đình (*triệu đồng)*	-
Tổng tài sản (X2)	Giá trị của các tài sản có giá trị lớn trong gia đình (*triệu đồng*)	+
Trình độ học vấn của chủ hộ (X3)	Nhận giá trị 1 nếu chủ hộ có trình độ học vấn từ đại học trở lên, ngược lại nhận giá trị 0	+
Tuổi của chủ hộ (X4)	Số năm (năm sinh đến năm 2014)	-
Số thành viên trong gia đình (X5)	Số thành viên trong hộ gia đình (người)	+
Kinh nghiệm vay ngân hàng (X6)	Nhận giá trị 1 nếu hộ gia đình đã từng vay tiền ngân hàng, ngược lại nhận giá trị 0	+
Tín dụng phi chính thức (X7)	Số tiền vay mượn người thân, bạn bè, hụi… (*triệu đồng*)	-
Thời hạn vay (X8)	Thời gian vay vốn của hộ gia đình (tháng)	+
Lãi suất vay (X9)	Lãi suất phải trả của hộ gia đình khi đi vay từ các TCTD (%/năm)	-

3.2. Phương pháp nghiên cứu

Để đánh giá thực trạng về tín dụng nhà ở trên địa bàn thành phố Cần Thơ, nghiên cứu này sử dụng phương pháp thống kê mô tả. Ngoài ra, để đo lường các nhân tố ảnh hưởng đến tỷ lệ vốn vay ngân hàng trên giá trị căn nhà của hộ gia đình, mô hình Tobit được sử dụng trong nghiên cứu này. Một cách cụ thể, mô hình Tobit có dạng như sau:

$Y_i^* = \alpha + \beta_i X_i + u_i$ nếu $Y_i^* > 0$

$Y_i = 0$ nếu $Y_i^* = 0$

Trong đó:

- Y_i : Tỷ lệ vốn vay ngân hàng trên giá trị căn nhà của hộ gia đình (%)
- X_i : Là các biến độc (biến giải thích) và được diễn giải chi tiết ở Bảng 1.

Bảng 2. Thông tin của hộ gia đình

Chỉ tiêu	Số hộ	Tỷ lệ (%)
Trình độ học vấn		
Dưới đại học	102	44,7
Từ đại học trở lên	126	55,3
Tổng	228	100,0
Tình trạng hôn nhân		
Chưa kết hôn	4	1,8
Đã kết hôn	224	98,2
Tổng	228	100,0
Nghề nghiệp		
Tự kinh doanh	41	18,0
Làm việc trong khu vực nhà nước	63	27,6
Làm việc trong khu vực tư nhân	111	48,7
Làm việc trong các công ty nước ngoài	13	5,7
Tổng	228	100,0

Nguồn: Kết quả khảo sát của nhóm tác giả trong năm 2014

4. Kết quả nghiên cứu

4.1. Đặc điểm của hộ gia đình trong mẫu nghiên cứu

Trình độ học vấn, tình trạng hôn nhân và nghề nghiệp của chủ hộ

Kết quả khảo sát được trình bày ở Bảng 2 cho thấy trong số 228 hộ được khảo sát, chủ hộ có trình độ dưới đại học là 102, chiếm tỷ trọng 44,7% và chủ hộ có trình độ từ đại học trở lên là 126, chiếm tỷ trọng 55,3%. Về tình trạng hôn nhân của chủ hộ, có 224 chủ hộ đã kết hôn, chiếm tỷ trọng 98,2% và chỉ có 4 chủ hộ chưa kết hôn, chiếm 1,8%. Liên quan đến nghề nghiệp của chủ hộ, kết quả xử lý thống kê cho thấy phần lớn chủ hộ trong mẫu nghiên cứu làm việc trong khu vực tư nhân. Cụ thể là, có 111 chủ hộ trong mẫu khảo sát (chiếm 48,7%) làm việc trong khu vực tư nhân, 63 chủ hộ (chiếm 27,6%) làm việc trong khu vực nhà nước, 41 chủ hộ (chiếm 18,0%) kinh doanh tự do và 13 chủ hộ (chiếm 5,7%) làm việc cho các công ty có vốn đầu tư nước ngoài.

Tuổi của chủ hộ, số thành viên, tổng tài sản và thu nhập của hộ

Kết quả phân tích thống kê được trình bày ở Bảng 3 cho thấy độ tuổi trung bình của các chủ hộ trong mẫu nghiên cứu là 36 và số lượng thành viên trong gia đình là 4. Nhìn chung, các hộ gia

Bảng 3. Tuổi của chủ hộ, số thành viên, tổng tài sản và thu nhập của hộ

Chỉ tiêu	Số quan sát	Trung bình	Cao nhất	Thấp nhất	Độ lệch chuẩn
Tuổi của chủ hộ	228	36,1	60,0	24,0	8,2
Số thành viên trong gia đình (người)	228	3,9	7,0	1,0	1,2
Tổng tài sản (triệu đồng)	228	790,8	5.000,0	70,0	751,1
Tổng thu nhập (triệu đồng)	228	14,7	35,0	5,0	4,3

Nguồn: Kết quả khảo sát của nhóm tác giả trong năm 2014

Bảng 4. Thông tin về việc tiếp cận tín dụng của hộ trong mẫu khảo sát

Chỉ tiêu	Số hộ	Tỷ lệ (%)
Vay vốn ngân hàng		
Không vay vốn	99	43,4
Vay vốn	129	56,6
Tổng	228	100,0
Kinh nghiệm vay vốn ngân hàng		
Chưa có kinh nghiệp vay vốn ngân hàng (vay ít hơn 2 lần)	149	65,4
Có kinh nghiệp vay vốn ngân hàng (vay từ 2 lần trở lên)	79	34,6
Tổng	228	100,0

Nguồn: Kết quả khảo sát của nhóm tác giả

đình đã mua nhà có giá trị tổng tài sản tương đối cao so với mặt bằng chung của người dân ở thành phố. Cụ thể là, giá trị tổng tài sản bình quân của các hộ trong mẫu nghiên cứu là 790,8 triệu đồng. Giá trị tổng tài sản có sự chênh lệch khá lớn giữa các hộ trong mẫu nghiên cứu. Hộ có giá trị tổng tài sản cao nhất là 5.000 triệu đồng, trong khi hộ có giá trị tổng tài sản thấp nhất chỉ ở mức 70 triệu đồng. Ngoài ra, kết quả khảo sát còn cho thấy tổng thu nhập hàng tháng của hộ gia đình trung bình là 14,7 triệu đồng.

4.2. Tín dụng nhà ở của hộ gia đình trong mẫu nghiên cứu

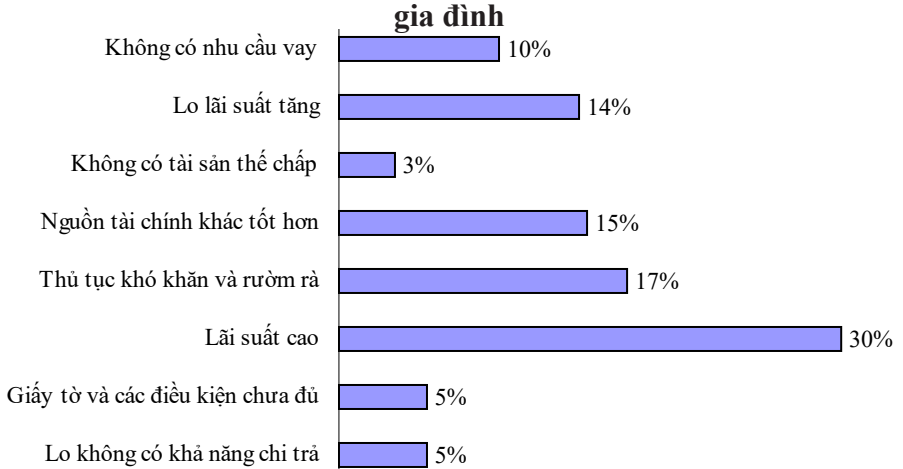
- Tiếp cận tín dụng nhà ở của hộ gia đình

Kết quả điều tra cho thấy trong tổng số 228 hộ đã mua nhà được khảo sát có 129 hộ có vay vốn ngân hàng để mua nhà (chiếm 56,6%) và 99 hộ không vay vốn ngân hàng (chiếm 43,4%). Ngoài ra, kết quả khảo sát được trình bày ở Bảng 4 còn cho thấy phần lớn người dân đã mua nhà chưa có kinh nghiệm nhiều trong việc vay vốn ngân hàng. Cụ thể là, có đến 149 hộ (chiếm 65,4%) chưa từng vay vốn ngân hàng hoặc chỉ mới vay ngân hàng lần đầu.

- Lý do không vay vốn ngân hàng để mua nhà của hộ gia đình

Theo các hộ không vay vốn để mua nhà thì có nhiều lý do khiến họ không vay vốn để mua nhà mà sử dụng các nguồn vốn khác. Kết quả khảo sát về các lý do hộ gia đình không vay vốn ngân hàng để mua nhà được thể hiện ở Hình 1. Kết quả thống kê được trình bày ở Hình 1 cho thấy lãi suất cao là nguyên nhân lớn nhất khiến các hộ gia đình e ngại và quyết định không vay để mua nhà. Nguyên nhân tiếp theo là thủ tục phức tạp và rườm rà. Ngoài ra, do có nguồn tài chính khác tốt hơn và do lo ngại về rủi ro lãi suất tăng cao trong tương lai cũng có những ảnh hưởng nhất định đến

Hình 1. Các lý do không vay vốn ngân hàng để mua nhà của hộ gia đình



Nguồn: Kết quả khảo sát của nhóm tác giả trong năm 2014

Bảng 5. Tỷ lệ vốn vay, thời hạn và lãi suất vay

Chỉ tiêu	Số quan sát	Trung bình	Cao nhất	Thấp nhất	Độ lệch chuẩn
Tiền vay vốn ngân hàng/giá trị ngôi nhà (%)	228	19,0	80,0	0,0	20,8
Lãi suất (%/năm)	129	14,3	18,9	6,0	2,2
Thời hạn vay (tháng)	129	75,6	180,0	12,0	41,3

Nguồn: Kết quả khảo sát của nhóm tác giả trong năm 2014

quyết định không vay vốn ngân hàng để mua nhà của người dân tại địa bàn thành phố Cần Thơ.

- Tỷ lệ vốn vay ngân hàng trên giá trị căn nhà của hộ gia đình

Theo kết quả khảo sát, nguồn tiền được người dân sử dụng để mua nhà bao gồm: Tự tích lũy, vay ngân hàng và vay mượn từ các nguồn phi chính thức. Trong các nguồn vốn trên, nguồn vốn tự tích lũy là nguồn quan trọng nhất, chiếm đến 61% tổng giá trị căn nhà. Ngoài ra, kết quả phân tích thống kê còn cho thấy tỷ lệ vốn vay ngân hàng trên giá trị ngôi nhà của hộ gia đình trung bình là 19,0%. Tuy nhiên, tỷ lệ vốn vay trên giá trị ngôi nhà giữa các hộ có sự chênh lệch nhau khá lớn. Cụ thể là, hộ có tỷ lệ vốn vay trên giá trị ngôi nhà cao nhất là 80%, trong khi đó hộ có tỷ lệ vốn vay thấp nhất là 0% (không vay ngân hàng).

- Lãi suất và thời hạn vay mua nhà của hộ gia đình

Lãi suất và thời hạn vay là hai nhân tố đặc biệt quan trọng ảnh hưởng đến quyết định vay ngân hàng để mua nhà của người dân. Do sự phát triển nóng của thị trường bất động sản, tăng trưởng tín dụng cao trong nhiều năm cùng với khó khăn về thanh khoản, lạm phát cao… các NHTM ở nhiều thời điểm đã phải chạy đua tăng lãi suất huy động vốn kéo theo lãi suất cho vay tăng cao. Kết quả khảo sát được trình bày ở Bảng 5 cho thấy lãi suất trung bình mà người dân phải trả khi đi vay từ các NHTM để mua nhà là 14,3%/năm. Hộ gia đình đi vay phải trả lãi suất cao nhất là 18,9% và thấp nhất là 6%. Liên quan đến thời hạn vay, kết quả phân tích thống kê chỉ ra rằng thời hạn vay trung bình để mua nhà của người dân là 75,6 tháng. Thời hạn vay như vậy theo chúng tôi là tương đối ngắn đối với những người có thu nhập thấp vay vốn để mua nhà.

4.3. Các nhân tố ảnh hưởng đến tỷ lệ vốn vay ngân hàng trên giá trị căn nhà của hộ gia đình ở thành phố Cần Thơ

Để xác định các nhân tố ảnh hưởng đến tỷ lệ vốn vay ngân hàng dùng để mua nhà của hộ gia đình ở thành phố Cần Thơ, nghiên cứu này sử dụng Mô hình Tobit. Kết quả ước lượng có được từ Mô hình Tobit được trình bày chi tiết ở Bảng 6.

Kết quả phân tích cho thấy trong số 9 biến độc lập được đưa vào mô hình thì có đến 6 biến có ý nghĩa về mặt thống kê ở mức 1% và 5%. Nội dung tiếp theo dưới đây sẽ diễn giải mối quan hệ giữa các biến độc lập và biến phụ thuộc trong mô hình.

Tổng thu nhập (X_1). Kết quả ước lượng được trình bày ở Bảng 6 cho biết tổng thu nhập có

Bảng 6. Kết quả phân tích từ Mô hình Tobit

Biến độc lập	Hệ số ước lượng	Hệ số tác động biên	Giá trị thống kê Z
Hằng số	59,293		10,21**
Tổng thu nhập (X_1)	-0,834	-0,834	-3,28**
Tổng tài sản (X_2)	0,006	0,006	2,81**
Trình độ học vấn của chủ hộ (X_3)	2,061	2,060	1,17
Tuổi của chủ hộ (X_4)	-0,207	-0,207	-1,20
Số thành viên trong gia đình (X_5)	1,996	1,996	2,13*
Kinh nghiệm vay ngân hàng (X_6)	6,273	6,271	3,33**
Tín dụng phi chính thức (X_7)	-0,033	-0,033	-4,35**
Thời hạn vay (X_8)	0,007	0,007	0,32
Lãi suất vay (X_9)	-3,283	-3,283	-7,55**
Số quan sát		228	
R_2		0,14	
Giá trị LR (likelihood ratio)		143,52**	

***, *: Có ý nghĩa thống kê tương ứng ở mức 1% và 5%*

tương quan tỷ lệ nghịch với tỷ lệ vốn vay ngân hàng trên giá trị căn nhà. Điều này có nghĩa là, trong điều kiện các yếu tố khác không đổi, khi tổng thu nhập của hộ gia đình tăng thì tỷ lệ vốn vay để mua nhà sẽ giảm và ngược lại. Cụ thể là, khi thu nhập bình quân tháng của hộ gia đình tăng 1 triệu đồng thì tỷ lệ vốn vay ngân hàng để mua nhà sẽ giảm 0,83%. Mối quan hệ này có thể được giải thích là do khi hộ gia đình có tổng thu nhập càng cao thì việc tích lũy tiền tiết kiệm càng nhiều nên tỷ lệ vốn vay ngân hàng để mua nhà sẽ càng giảm. Về mặt thống kê, mối quan hệ này có ý nghĩa ở mức 1%.

Tổng tài sản (X_2). Trái ngược với biến thu nhập, kết quả ước lượng bằng Mô hình Tobit cho thấy giá trị tổng tài sản của hộ gia đình có mối tương quan tỷ lệ thuận với tỷ lệ vốn vay của hộ gia đình. Cụ thể là khi giá trị tổng tài sản của hộ tăng thêm 1 triệu đồng thì tỷ lệ vốn vay ngân hàng trên giá trị căn nhà sẽ tăng thêm 0,006% và ngược lại. Về mặt thống kê, mối quan hệ này có ý nghĩa ở mức 1%. Kết quả này hoàn toàn phù hợp với thực tế và kỳ vọng của chúng tôi vì giá trị tài sản của hộ càng cao thì càng đảm bảo khả năng trả nợ, giảm thiểu được rủi ro cho ngân hàng khi cho vay nên lượng vốn vay được của hộ gia đình càng nhiều.

Số thành viên hộ gia đình (X_5). Kết quả ước lượng được trình bày ở Bảng 6 cho thấy số thành viên trong gia đình có tương quan tỷ lệ thuận với tỷ lệ vốn vay ngân hàng dùng để mua nhà của hộ gia đình. Nói một cách khác, số thành viên trong gia đình càng nhiều thì tỷ lệ vay vốn sẽ càng cao. Cụ thể là, khi số thành viên trong gia đình tăng thêm một người thì tỷ lệ vốn vay dùng để mua nhà sẽ tăng thêm 2%. Mối quan hệ tỷ lệ thuận giữa số thành viên trong hộ gia đình và tỷ lệ vay vốn ngân hàng có ý nghĩa thống kê ở mức 5%.

Kinh nghiệm vay ngân hàng (X_6). Biến kinh nghiệm vay ngân hàng được sử dụng trong nghiên cứu này là biến giả (nhận giá trị 1 nếu hộ gia đình đã từng vay tiền ngân hàng, nhận giá trị 0 nếu hộ gia đình chưa từng vay tiền ngân hàng) nhằm để đo lường sự khác biệt trong tỷ lệ vay vốn ngân hàng để mua nhà giữa hai nhóm hộ gia đình đã từng vay và chưa từng vay tiền ngân hàng. Kết quả nghiên cứu cho thấy các hộ đã từng vay vốn ngân hàng có tỷ lệ vốn vay ngân hàng để mua nhà cao hơn các hộ chưa từng vay tiền ngân hàng là 6,27%. Điều này phản ánh đúng thực tế vì những hộ có kinh nghiệm vay ngân hàng sẽ có mối quan hệ với ngân hàng, am hiểu qui trình, hồ sơ, thủ tục vay vốn nên dễ tiếp cận nguồn tín dụng nhà ở hơn. Sự khác biệt về tỷ lệ vay vốn để mua nhà giữa hai nhóm này có ý nghĩa thống kê ở mức 1%.

Tín dụng phi chính thức (X_7). Tín dụng phi chính thức được xem như là nguồn thay thế cho tín dụng ngân hàng khi hộ gia đình quyết định mua nhà. Vì vậy, biến giải thích này được kỳ vọng là có tương quan nghịch với tỷ lệ vay vốn ngân hàng của hộ gia đình. Đúng như kỳ vọng, kết quả nghiên cứu cho thấy khi lượng vốn vay (mượn) từ nguồn phi chính thức tăng 1 triệu đồng thì tỷ lệ vốn vay ngân hàng sẽ giảm 0,03%. Mối quan hệ này có ý nghĩa thống kê ở mức 1%.

Lãi suất vay (X_9). Một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến quyết định vay tiền để mua nhà của hộ gia đình là lãi suất vay. Lãi suất càng cao thì các hộ gia đình có xu hướng e ngại khi đi vay, vì vậy tỷ lệ vốn vay trên giá trị của căn nhà sẽ giảm. Kết quả ước lượng được trình bày ở Bảng 6 đã xác nhận mối tương quan này giữa lãi suất vay và tỷ lệ vốn vay để mua nhà. Cụ thể là, khi lãi suất vay ngân hàng tăng 1% thì tỷ lệ vốn vay ngân hàng trên giá trị căn nhà của hộ gia đình sẽ giảm 3,28%. Mối tương quan nghịch này cũng có ý nghĩa thống kê ở mức 1%.

Ngoài ra, kết quả nghiên cứu được trình bày ở Bảng 6 còn chỉ ra rằng thời hạn vay và trình độ học vấn của chủ hộ có tương quan thuận với tỷ lệ vốn vay ngân hàng trên giá trị căn nhà của hộ gia đình. Tuy nhiên, các mối quan quan hệ này lại không có ý nghĩa về mặt thống kê. Cuối cùng, giá trị LR (likelihood ratio) của mô hình là 143,52 cho thấy mô hình mà chúng tôi sử dụng có ý nghĩa thống kê ở mức 1%.

5. Kết luận

Bài viết này tập trung nghiên cứu các nhân tố

ảnh hưởng đến tỷ lệ vốn vay ngân hàng dùng để mua nhà của người dân tại địa bàn thành phố Cần Thơ. Nhìn chung, tỷ lệ vốn vay ngân hàng trên giá trị căn nhà của hộ gia đình trên địa bàn thành phố Cần Thơ hiện vẫn còn thấp (chỉ chiếm 20,2%). Kết quả nghiên cứu này cho thấy người dân vẫn còn e ngại khi quyết định vay tiền ngân hàng để mua nhà. Sở dĩ tỷ lệ vay vốn ngân hàng để mua nhà của hộ gia đình còn thấp là do lãi suất cho vay của các ngân hàng hiện nay vẫn còn khá cao và thời hạn cho vay còn tương đối ngắn so với khả năng thanh toán của người dân. Ngoài ra, kết quả phân tích bằng Mô hình Tobit còn chỉ ra rằng có 6 nhân tố ảnh hưởng đến tỷ lệ vốn vay ngân hàng trên giá trị căn nhà của hộ gia đình. Cụ thể là, tổng thu nhập của hộ, tín dụng phi chính thức và lãi suất vay có mối tương quan nghịch với tỷ lệ vốn vay ngân hàng dùng để mua nhà của hộ gia đình. Ngược lại, tỷ lệ vốn vay ngân hàng trên tổng giá trị ngôi nhà lại có tương quan thuận với tổng tài sản, số thành viên và kinh nghiệm vay ngân hàng của hộ gia đình. Cuối cùng, kết quả

xem tiếp trang **24**

SUMMARY

Determinants of loan to value ratio of house-owners in Can Tho city

The aim of this paper is to examine factors affecting loan to value ratio of house-owners in Can Tho city. Data from the survey at 228 households used to have loans for purchasing a house are employed. Tobit regression reveals that loan to value ratio of house-owners is positively related to the household's total assets, the number of household's members and household's loan experience. In addition, the results also show that household's income, informal credit and interest are negatively associated with the loan to value ratio. However, this study finds no evidence for the relation between term of loan and loan to value ratio of households in Can Tho city.

THÔNG TIN TÁC GIẢ

Trương Đông Lộc, Phó Giáo sư, Tiến sĩ

Đơn vị công tác: Khoa Kinh tế - Quản trị kinh doanh, Đại học Cần Thơ
Lĩnh vực nghiên cứu chính: Tài chính doanh nghiệp, thị trường chứng khoán, ngân hàng, tài chính vi mô.
Tạp chí tiêu biểu đã có bài viết đăng tải: Economics of Transition (thuộc danh mục ISI), Applied Economics (thuộc danh mục ISI), Asian Journal of Research Management, Tạp chí Nghiên cứu kinh tế, Tạp chí Kinh tế và phát triển, Tạp chí Phát triển kinh tế, Tạp chí Công nghệ Ngân hàng, Tạp chí Ngân hàng, Tạp chí Khoa học đào tạo và ngân hàng, Tạp chí Khoa học Trường Đại học Cần Thơ.
Email: tdloc@ctu.edu.vn

Võ Thị Ngọc Yến, Thạc sĩ

Đơn vị công tác: Sở Nội vụ thành phố Cần Thơ
Lĩnh vực nghiên cứu chính: Tài chính doanh nghiệp, ngân hàng
Tạp chí tiêu biểu đã có bài viết đăng tải: Tạp chí Ngân hàng
Email: yenvtmt85@gmail.com

Võ Văn Dứt, Tiến sĩ

Đơn vị công tác: Khoa Kinh tế - Quản trị kinh doanh, Đại học Cần Thơ
Lĩnh vực nghiên cứu chính: Kinh doanh quốc tế, quản trị doanh nghiệp, tài chính
Tạp chí tiêu biểu đã có bài viết đăng tải: International Business Review (thuộc danh mục ISI), the Asian Academy of Management Journal, the Journal of Problems and Perspectives in Management, International Journal of Agricultural Economics and Management, Tạp chí Kinh tế & Phát triển, Tạp chí Nghiên cứu kinh tế, Tạp chí Công nghệ ngân hàng, Tạp chí Ngân hàng, Tạp chí phát triển Khoa học và Công nghệ (Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh).
Email: vvdut@ctu.edu.vn