



DOI:10.22144/ctu.jvn.2019.147

## TIẾP CẬN CHƯƠNG TRÌNH CHO VAY MUA NHÀ Ở XÃ HỘI: NGHIÊN CỨU THỰC NGHIỆM Ở CẦN THƠ

Phan Đình Khôi<sup>1\*</sup>, Nguyễn Trung Đông<sup>2</sup> và Trương Thị Thúy Hằng<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Khoa Kinh tế, Trường Đại học Cần Thơ

<sup>2</sup>Học viên cao học ngành Tài chính – Ngân hàng, Khoa Kinh tế, Trường Đại học Cần Thơ

\*Tác giả chịu trách nhiệm chính: Phan Đình Khôi (email: pdkhoi@ctu.edu.vn)

### Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 19/06/2019

Ngày nhận bài sửa: 09/08/2019

Ngày duyệt đăng: 31/10/2019

### Title:

Access to loan program for social houses: An empirical study in Can Tho

### Từ khóa:

Chương trình cho vay, nhà ở xã hội, số tiền vay, tiếp cận vay vốn

### Keywords:

Access to credit, loan amount, loan program, social houses

### ABSTRACT

Access to loan program for social houses attracts people's attention but not many studies focused on this subject. This paper aims to analyze factors affecting accessibility to the loan program for social houses in Can Tho city. The results from Heckman 2-step model showed that marriage, academic level, income, number of dependents, and unofficial loans significantly influence low income borrowers' accessibility to bank loans for social houses in Can Tho city. Meanwhile, factors affecting the amount of loans for social houses for low-income people include age, gender, marriage, income, equity gearing and construction area. The results also showed that access to bank loans for social houses by low-income people positively associates with the loan amount. Based on the results, some recommendations to promote low income borrowers accessibility to bank loans for social houses in Can Tho City include mobilizing capital from domestic and foreign sources to supply long-term loans for the low income borrowers, and reforming administrative procedures related to bank loans for investment in construction and purchase of social houses.

### TÓM TẮT

Tiếp cận chương trình cho vay mua nhà ở xã hội được người dân đặc biệt quan tâm nhưng có ít nghiên cứu về vấn đề này ở Việt Nam. Bài viết này phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận và lượng vốn vay từ chương trình cho vay mua nhà ở xã hội ở thành phố Cần Thơ. Kết quả ước lượng từ mô hình Heckman cho thấy các yếu tố như: hôn nhân, trình độ học vấn, thu nhập, số người phụ thuộc, vay không chính thức có ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp. Các yếu tố ảnh hưởng đến số tiền vay mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp bao gồm: tuổi, giới tính, hôn nhân, thu nhập, tỷ lệ vốn tự có, diện tích xây dựng. Kết quả còn cho thấy khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp có tương quan thuận với số tiền vay. Do vậy, các giải pháp huy động các nguồn vốn trong và ngoài nước cho người thu nhập thấp vay vốn với thời gian dài, cải cách thủ tục hành chính liên quan đến vay vốn ngân hàng để đầu tư xây dựng và mua nhà ở xã hội cần thực hiện để hiện thực hóa chương trình cho vay mua nhà ở xã hội tại thành phố Cần Thơ.

Trích dẫn: Phan Đình Khôi, Nguyễn Trung Đông và Trương Thị Thúy Hằng, 2019. Tiếp cận chương trình cho vay mua nhà ở xã hội: Nghiên cứu thực nghiệm ở Cần Thơ. Tạp chí Khoa học Trường Đại học Cần Thơ. 55(5D): 82-90.

## 1 GIỚI THIỆU

Thực trạng phát triển nhà ở xã hội ở các tỉnh thành khu vực Đồng bằng sông Cửu Long (ĐBSCL) cho thấy nguồn cung về nhà ở còn quá ít trong khi nhu cầu thực tế của người dân về nhà ở thì quá cao. Nguyên nhân dẫn đến mất cân đối cung cầu nhà ở xã hội là do áp lực dân số tăng so với diện tích ở, tốc độ đô thị hóa chậm hơn tốc độ tăng dân số ở đô thị, và các chủ đầu tư kinh doanh bất động sản (BDS) chủ yếu tập trung vào phân khúc thị trường BDS trung cấp và cao cấp.

Không nằm ngoài xu hướng chung, tốc độ gia tăng dân số của thành phố Cần Thơ (TP. Cần Thơ) theo “Đề án điều chỉnh quy hoạch chung của TP. Cần Thơ đến 2020” được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt thì dân số TP. Cần Thơ được dự báo khoảng 1,5 đến 1,6 triệu người trong đó dân số đô thị khoảng 1,1 đến 1,2 triệu người, tương ứng với tỷ lệ đô thị hóa khoảng 70% đến 75%. Dự báo đến 2030, dân số của Cần Thơ khoảng 1,9 đến 2 triệu người trong đó dân số ở đô thị chiếm khoảng 1,5 đến 1,6 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa khoảng 75% đến 80%. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê (GSO, 2018), dân số TP. Cần Thơ ở mức 1,28 triệu người, trong đó lực lượng cán bộ, công chức, viên chức trên 30.000 người chưa kể công nhân và người lao động tự do. Thu nhập bình quân đầu người năm 2015 của người dân TP. Cần Thơ trong khoảng là 6,6 triệu đồng/người/tháng, đa phần là người có thu nhập thấp.

Thời gian qua, thị trường BDS cả nước nói chung và của TP. Cần Thơ nói riêng gặp nghịch lý với nhiều khó khăn do lượng tồn kho BDS lớn. Nguyên nhân phần lớn sản phẩm nhà ở khi đó đều thuộc phân khúc trung cấp và cao cấp mà sản phẩm nhà ở cho người có thu nhập thấp rất ít trong khi phân khúc thị trường này rất có tiềm năng vì nhu cầu về nhà ở của người có thu nhập thấp rất lớn. Do đó, để tháo gỡ khó khăn cho thị trường BDS, Chính phủ đã ban hành chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội và chính sách hỗ trợ cho người có thu nhập thấp vay vốn để mua nhà ở xã hội nhằm mục đích tháo gỡ khó khăn cho thị trường BDS cũng như các ngành kinh tế có liên quan, góp phần phục hồi nền kinh tế, tạo chốn an cư cho người có thu nhập thấp.

TP. Cần Thơ đang thực hiện chính sách phát triển nhà ở xã hội tại địa phương nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người thu nhập thấp trên địa bàn, qua đó góp phần làm cho thị trường BDS ở địa phương hoạt động tốt hơn, kinh tế địa phương tăng trưởng hơn, nhiều người thu nhập thấp mua được nhà ở xã hội thì an sinh xã hội của thành phố cũng sẽ được nâng lên. Chính sách này đã có nhưng thực tế để tiếp cận được nguồn vốn này không dễ dàng,

hiều người có nhu cầu và đã quyết định vay nguồn vốn này để mua nhà ở xã hội nhưng không vay được. Vậy nguyên nhân do đâu? Các nhân tố nào ảnh hưởng làm cho người thu nhập thấp gặp nhiều khó khăn trong việc vay nguồn vốn này để mua nhà ở xã hội?

Bài viết này nhằm phân tích thực trạng tiếp cận chương trình cho vay mua nhà ở xã hội của người dân có thu nhập thấp trên địa bàn TP. Cần Thơ. Trong đó, khả năng tiếp cận chương trình cho vay mua nhà ở xã hội và số tiền được vay được phân tích bằng mô hình Heckman hai bước. Trên cơ sở đó, một số khuyến nghị được đề xuất nhằm giúp những người có thu nhập thấp cải thiện được khả năng tiếp cận vốn vay để mua nhà ở, tạo được chốn an cư ổn định.

## 2 LƯỢC KHẢO TÀI LIỆU

Chương trình cho vay nhà ở xã hội được xây dựng khá lâu ở các nước phát triển ở Mỹ, Châu Âu và Trung Quốc. Tuy nhiên, chương trình nhà ở xã hội chỉ mới xuất hiện ở Việt Nam trong thời gian gần đây. Các nghiên cứu thực nghiệm liên quan đến khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng ở Việt Nam còn hạn chế. Do đặc điểm của thị trường nhà ở xã hội ở các nước phát triển khác biệt lớn so với thị trường các nước đang phát triển nên việc so sánh thường không nhất quán. Trong khi đó, thị trường nhà ở xã hội ở các tỉnh của Trung Quốc và các tỉnh thành ở Việt Nam có nhiều nét tương đồng. Vì vậy, các nghiên cứu thực nghiệm ở Trung Quốc được đề cập chủ yếu trong nội dung này.

Nghiên cứu khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội ở Quảng Châu, Ho and Kwong (2002) cho thấy các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng sở hữu nhà ở thương mại tại Quảng Châu bao gồm tuổi của chủ hộ, giới tính, trình độ học vấn, nghề nghiệp, tổng thu nhập, số người phụ thuộc trong gia đình. Trong đó, tuổi, giới tính, trình độ học vấn, tổng thu nhập của hộ có tác động cùng chiều với biến phụ thuộc, các yếu tố nghề nghiệp, số người phụ thuộc có tương quan nghịch với khả năng tiếp cận vốn mua nhà ở xã hội. Tương tự, Pan (2004) chỉ ra các yếu tố ảnh hưởng bao gồm tuổi, đảng viên, chăm sóc sức khỏe, ngạch công việc, thời gian làm việc, người làm công thường xuyên, tổng thu nhập của hộ gia đình, và tài sản thế chấp. Trong đó, tuổi, đảng viên, thời gian làm việc, chăm sóc sức khỏe, ngạch công việc, tổng thu nhập của hộ gia đình, tài sản thế chấp có tác động cùng chiều với khả năng tiếp cận vốn vay mua nhà ở xã hội.

Gần đây, Wang *et al.* (2014) sử dụng mô hình Logit để xác định khả năng tiếp cận vốn vay các tổ chức tài chính của người thu nhập thấp để mua nhà ở tại đô thị Trung Quốc. Sử dụng số liệu sơ cấp

thông qua bảng câu hỏi phỏng vấn trực tiếp 760 hộ được chọn theo phương pháp chọn mẫu ngẫu nhiên thuận tiện tại TP. Đai Liên thuộc tỉnh Liêu Ninh của Trung Quốc. Kết quả nghiên cứu cho thấy các yếu tố giới tính, tình trạng hôn nhân, trình độ học vấn, thu nhập và thời gian làm việc có tương quan đến khả năng vay vốn từ chương trình vay Quỹ tiết kiệm để mua nhà ở xã hội.

Ở Việt Nam, Nguyễn Quốc Nghi (2009) chỉ ra thực trạng nhu cầu nhà ở của công nhân tại TP. Cần Thơ. Tỷ lệ công nhân có ý định mua nhà là 67%, trong đó có 12,5% có ý định mua nhà từ khi mới vào nghề. Số lượng công nhân mong muốn nhà ở mức giá từ 200 triệu đồng trở xuống với diện tích là 60 m<sup>2</sup> trở xuống chiếm tỷ lệ 78%. Hình thức thanh toán mong muốn của công nhân chủ yếu là vay ngân hàng trả chậm, nhưng họ chưa thực hiện được ý định của mình. Kết quả nghiên cứu còn cho thấy nhu cầu nhà ở của công nhân lớn và công nhân lại rất có nhu cầu vay ngân hàng để mua nhà ở. Nguyễn Ngọc Vinh (2011) đặt câu hỏi “vì sao giá nhà đất ở đô thị tại nước ta cao?” và chỉ ra rằng các yếu tố tác động đến nhu cầu nhà ở bao gồm: giá nhà, thu nhập, tập quán, thị hiếu, chính sách, tâm lý và quy mô dân số, thủ tục hành chính, lãi suất cho vay. Để có thể tiếp cận nguồn vốn ngân hàng cho mục đích mua nhà, hiện nay khách hàng phải chứng minh được còn trong độ tuổi và có tổng thu nhập 1 tháng từ 16 triệu đồng trở lên để có thể trả tiền vay gốc và lãi khoảng 10 triệu đồng/tháng, đối với các khách hàng được vay đến 90% giá trị tài sản thì cần phải có thêm tài sản đảm bảo khác. Tuy nhiên, các nghiên cứu trên chỉ dừng lại mô tả thực trạng nhu cầu về nhà ở của công nhân, các nhân tố ảnh hưởng đến cầu nhà ở cũng như các nhân tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng để mua nhà ở chưa được phân tích làm rõ.

Dù cơ chế đã có nhưng các ngân hàng thương mại hiện đang rất ngại cho người có thu nhập thấp vay tiền để mua nhà ở giá rẻ. Ngoài ra, đối với các dự án nhà ở xã hội chỉ dành cho đối tượng có thu nhập thấp thì vẫn đang tồn tại một nghịch lý là người có đủ điều kiện mua nhà ở xã hội ưu đãi thì không đủ điều kiện vay vốn ngân hàng, người có đủ điều kiện vay vốn thì không đủ điều kiện để mua nhà xã hội dành cho người có thu nhập thấp. Vì vậy, tín dụng bất động sản dành cho người có thu nhập thấp vẫn chưa có sự chuyển biến nào đáng kể. Trần Hà Kim Thanh (2011) nghiên cứu về “phát triển tín dụng nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp” cho thấy có 6 yếu tố ảnh hưởng đến xu hướng, khả năng phát triển tín dụng nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp của ngân hàng thương mại tại TP. HCM được sắp xếp theo mức độ tác động giảm dần như sau: chính sách ưu đãi đặc biệt, nguồn

vốn, tài sản đảm bảo, giá trị khoản vay, cơ chế quản lý tín dụng, khả năng tích lũy và trả nợ.

Thực trạng hiện nay, các ngân hàng thẩm định hồ sơ xin vay mua nhà dựa trên chính sách riêng của từng ngân hàng. Tuy nhiên, nhìn chung lãi suất cho vay mua nhà còn khá cao, thường là lãi suất trần, trung bình trên 11 – 13%/năm, và điều chỉnh tăng khi lãi suất huy động tăng, thời gian cho vay trung bình từ 5 – 7 năm hoặc ngắn hơn. Với chính sách tín dụng như vậy thì người có thu nhập trung bình và thấp rất khó có thể tiếp cận nguồn vốn của ngân hàng để sở hữu một căn nhà. Nếu so sánh với các nước trong khu vực như Thái Lan, Đài Loan, Trung Quốc, Malaysia, với nguồn vốn tín dụng từ ngân hàng thương mại, người dân có thể vay đến 30 năm với mức lãi suất từ 2,5% đến 6,3% năm thông qua các chính sách ưu đãi của chính phủ nhằm hỗ trợ cho người có thu nhập trung bình và thu nhập thấp để mua nhà.

Tóm lại, các nghiên cứu thực nghiệm ngoài nước và trong nước đã chỉ ra các yếu tố có ảnh hưởng có thể làm nền tảng để thực hiện nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận chương trình cho vay mua nhà ở xã hội. Bên cạnh đó, các yếu tố này có khả năng ảnh hưởng đến số tiền được vay để mua nhà ở xã hội của người có thu nhập thấp. Bên cạnh đó, các chương trình cho vay mua nhà ở xã hội thường tập trung vào nhóm đối tượng đặc thù vì vậy các mô hình phân tích dựa vào số liệu điều tra thường gặp phải hiện tượng sai lệch do chọn mẫu (sample selection bias). Các kết quả ước lượng do sai lệch chọn mẫu thường cho kết quả kém tin cậy (Heckman, 1979). Vì vậy, để giải quyết hiện tượng sai lệch do chọn mẫu, nghiên cứu này sử dụng phương pháp ước lượng Heckman (1979) hai bước để ước lượng các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận chương trình vay mua nhà ở xã hội và khả năng tiếp cận chương trình vay vốn được sử dụng để điều chỉnh khi ước lượng số tiền cho vay.

### 3 PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH

#### 3.1 Mô hình phân tích

##### a. Mô hình Probit

Để xác định các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận vốn vay để mua nhà ở xã hội của người có thu nhập thấp, mô hình Probit được sử dụng có dạng như sau:

$$y_i^* = \beta_0 + \beta_j X_{ij} + u_i \quad (1)$$

Trong đó,  $X_{ij}$  là các biến giải thích (các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận chương trình vay vốn);  $\beta_0$  là hệ số góc và  $\beta_j$  là hệ số hồi quy của mô

hình cần phải ước lượng;  $u_i$  là sai số ngẫu nhiên.

Biến phụ thuộc  $Y_i^*$  chỉ khả năng tiếp cận vốn vay. Do khả năng tiếp cận vốn vay không quan sát được, chúng ta chỉ quan sát được kết quả vay vốn của người mua nhà có thu nhập thấp, do vậy mô hình (1) được viết lại như sau:

$$Y_i = \begin{cases} 1 & \text{nếu } y_i^* > 0 \\ 0 & \text{trường hợp khác} \end{cases} \quad (2)$$

Với  $Y_i$  là biến nhị phân, nhận giá trị 1 nếu người mua nhà được vay vốn và nhận giá trị 0 nếu người mua nhà không được vay vốn.

Để xác định xác suất được vay vốn mua nhà ở xã hội, mô hình (1 và 2) được viết lại một cách tổng quát theo Cameron and Trivedi (2005) có dạng:

$$\begin{aligned} \Pr(Y = 1 | X_{ij}) &= \Pr(y_i^* > 0) \\ &= \Pr(\beta_0 + \sum_{j=1}^k \beta_j X_{ij} + u_i > 0) \\ &= \Pr(-u_i < \beta_0 + \sum_{j=1}^k \beta_j X_{ij}) \\ &= F(\beta_0 + \sum_{j=1}^k \beta_j X_{ij}) \quad (3) \end{aligned}$$

Mô hình probit được sử dụng để ước lượng xác suất vay vốn mua nhà của người có thu nhập thấp ( $p_i$ ) dựa vào giả định  $U_i$  có phân phối chuẩn và hàm mật độ xác suất tích lũy (cdf) đối xứng qua 0. Khi đó, phương trình 3 được viết lại có dạng:

$$\begin{aligned} p_i &= \Pr(-u_i > \beta_0 + \sum_{j=1}^k \beta_j X_{ij}) \\ &= \Phi(\beta_0 + \sum_{j=1}^k \beta_j X_{ij}) \quad (4) \\ &= \int_{-\infty}^{\beta_0 + \sum_{j=1}^k \beta_j X_{ij}} \phi(z) dz \end{aligned}$$

Trong đó,  $\Phi(\cdot)$  là hàm mật độ xác suất tích lũy; và  $\phi(z) = (1/\sqrt{2\pi}) \exp(-z^2/2)$  là hàm mật độ xác suất (PDF) của phân phối chuẩn. Các hệ số ước lượng  $\beta_j$  trong mô hình probit không được sử dụng để giải thích ý nghĩa như mô hình hồi quy thông thường. Vì vậy, hiệu ứng biên sẽ được tính toán và được sử dụng để giải thích  $\beta_j$  ý nghĩa của mô hình thay cho các hệ số ước lượng (Wooldridge, 2010), dựa theo công thức:

$$\frac{\partial p_i}{\partial X_{ij}} = \phi(z) \beta_j \quad (5)$$

Phương pháp ước lượng khả năng hợp lý tối đa (MLE) được sử dụng để ước lượng các hệ số  $\beta$  cũng như các hiệu ứng biên  $\phi(z) \beta_j$  từ mô hình.

b. Mô hình Heckman

Mô hình Heckman (1979) được sử dụng để ước lượng số tiền vay mua nhà ở xã hội trong điều kiện có sai lệch do chọn mẫu (sample selection bias). Gọi  $v^*$  là nhu cầu vay vốn mua nhà ở xã hội, phương trình nhu cầu vay vốn được viết dưới dạng:

$$v_i^* = \gamma_0 + \sum_{l=1}^n \gamma_l W_{il} + \varepsilon_i \quad (6)$$

Do những người nộp hồ sơ mua nhà và có nhu cầu vay vốn trong mẫu khảo sát thường có xác suất được vay vốn nhất định. Xác suất này làm ảnh hưởng đến kết quả vay vốn ( $V$ ) nếu phương trình vay vốn được ước lượng dựa vào mẫu quan sát ban đầu. Phương trình (6) được viết lại dưới dạng:

$$V_i = \begin{cases} v_i^* \\ 0 \end{cases} \quad (7)$$

Mô hình ước lượng được viết lại như sau:

$$y_i^* = \beta_0 + \sum_{j=1}^k \beta_j X_{ij} + u_i \quad (8.1)$$

$$v_i^* = \gamma_0 + \sum_{l=1}^n \gamma_l W_{il} + \varepsilon_i \quad (8.2)$$

Trong đó, các hệ số ở (8.1) được định nghĩa ở mô hình probit và biến phụ thuộc  $v^*$  là nhu cầu vay vốn của người có thu nhập thấp để mua nhà ở xã hội tại TP. Cần Thơ được đo lường bằng tiền. Các biến độc lập  $W_1, W_2, \dots, W_n$  là các biến giải thích bao gồm các đặc điểm cá nhân, kinh tế-xã hội của hộ gia đình, cá nhân xin vay vốn, và đặc điểm nhà ở được dựa theo các nghiên cứu thực nghiệm của Ho and Kwong (2002), Pan (2004), Wang et al. (2014).

Heckman (1979) đề xuất các ước lượng phương trình vay vốn có điều chỉnh sai lệch chọn mẫu bằng cách sử dụng kết quả của mô hình Probit. Phương trình ước lượng được viết lại như sau:

$$V_i = \gamma_0 + \sum_{l=1}^n \gamma_l W_{il} + \sigma_{12} \lambda [\phi(z) / \Phi(z)] + \varepsilon_i \quad (9)$$

Trong đó,  $\varepsilon_i = \sigma_{12} u_i + \zeta$  với sự hiện diện của hiện tượng sai lệch chọn mẫu và  $\sigma_{12}$  là hiệp



phương sai giữa  $(u_i; \varepsilon_i)$ . Hệ số  $\lambda$  được gọi là Mill ratio được xác định dựa vào thông tin khả năng vay được vốn mua nhà ở xã hội để cải thiện giá trị ước lượng của các thông số trong mô hình số tiền vay. Kiểm định  $t$  được sử dụng để kiểm định ý nghĩa của  $\lambda$ . Như vậy, mô hình Heckman (1979) không chỉ đánh giá được các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận chương trình vay vốn mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp mà còn đánh giá được các nhân tố ảnh hưởng đến số tiền được vay. Kết quả mô hình còn cung cấp các thông số để kiểm tra mức độ phù hợp của mô hình và ảnh hưởng của mỗi biến độc lập đến biến phụ thuộc.

**3.2 Số liệu**

Số liệu được thu thập dựa vào danh sách những người thu nhập thấp có tham gia vào chương trình vay vốn để mua nhà ở xã hội ở TP. Cần Thơ. Theo số liệu báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh TP. Cần Thơ, tổng số hồ sơ được vay vốn với mục đích để mua nhà ở xã hội được duyệt là 471 hồ sơ trên toàn địa bàn TP. Cần Thơ tính đến thời điểm tháng 12 năm 2016. Trong khi đó, số lượng người đăng ký mua nhà ở xã hội trên địa bàn là rất lớn. Để có được thông tin từ người vay vốn và không vay được vốn từ chương trình cho vay mua nhà ở xã hội, mẫu điều tra được xác định gồm 2 nhóm: nhóm 1 là

những người vay được vốn từ chương trình để mua nhà ở xã hội, và nhóm 2 là những người không vay được vốn từ chương trình để mua nhà ở xã hội mặc dù họ có hồ sơ xin vay vốn. Sau khi có được danh sách của 2 nhóm, phương pháp chọn mẫu ngẫu nhiên được sử dụng để chọn lựa 120 người vay được vốn và 80 người không vay được vốn từ chương trình cho vay vốn nhà ở xã hội để thu thập thông tin. Bảng câu hỏi phỏng vấn trực tiếp 120 người vay được vốn từ chương trình để mua nhà ở xã hội và 80 người không vay được vốn từ chương trình để mua nhà ở xã hội được sử dụng để thu thập thông tin.

**4 CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KHẢ NĂNG VAY VỐN VÀ SỐ TIỀN VAY**

**4.1 Đặc điểm người tham gia vay vốn mua nhà ở xã hội**

Bảng 1 trình bày một số thông tin cơ bản về đặc điểm cá nhân của người thu nhập thấp vay được vốn và không vay được vốn ngân hàng để mua nhà ở xã hội tại TP. Cần Thơ. Kết quả thống kê cho thấy độ tuổi trung bình của người thu nhập thấp trong mẫu điều tra khoảng 30 tuổi, dao động từ 23 đến 50 tuổi. Với độ tuổi trung bình như vậy là không quá cao, phù hợp với việc vay dài hạn để mua nhà ở xã hội vì thời gian làm việc đến ngày nghỉ hưu vẫn còn dài.

**Bảng 1: Một số chỉ tiêu phản ánh đặc điểm cá nhân**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Trung bình	Độ lệch chuẩn	Nhỏ nhất	Lớn nhất
Tuổi	Năm	30,885	5,250	23	50
Thu nhập bình quân	Triệu đồng/tháng	7,802	2,162	3	13
Thời gian làm việc	Năm	5,845	2,775	1	15
Số người phụ thuộc	Người	0,825	0,964	0	4
Thời gian định cư	Năm	17,94	12,540	1	50
Số tiền vay	Triệu đồng	234,7	202,931	0	525
Số quan sát		200			

Nguồn: Số liệu điều tra năm 2017

Người thu nhập thấp có mức thu nhập trung bình khoảng 7,802 triệu đồng/tháng, đây là mức thu nhập thấp so với quy định người thu nhập thấp được phép mua nhà ở xã hội có mức thu nhập không phải nộp thuế thu nhập cá nhân (nhỏ hơn 9 triệu đồng). Trong đó, mức thu nhập thấp nhất là 3 triệu đồng và cao nhất là 13 triệu đồng. Kết quả này cho thấy rằng, ngoài những người có mức thu nhập tương đối cao vẫn còn có những người có mức thu nhập khá thấp nên khó mà vay được vốn ngân hàng để mua nhà ở xã hội do không đảm bảo khả năng trả nợ. Thời gian công tác của những người thu nhập thấp dao động từ ít nhất là 1 năm và nhiều nhất là 15 năm, thời gian làm việc trung bình khoảng 6 năm. Kết quả cho thấy những người tham gia vay vốn mua nhà ở xã hội đều có việc làm ổn định.

Kết quả điều tra cũng cho thấy hộ gia đình có số người phụ thuộc nhiều nhất là 4 người và có hộ không có số người phụ thuộc, số người phụ thuộc trung bình là 0,8 người. Ngoài ra, người dân có thời gian sống tại TP. Cần Thơ ít nhất là 1 năm và nhiều nhất là 50 năm, thời gian sống tại TP. Cần Thơ trung bình là 18 năm. Thời gian sống ổn định lâu dài tại địa phương thường cho phép họ tiếp cận vốn vay thuận lợi hơn. Kết quả khảo sát cũng cho thấy, những người tham gia vay vốn ngân hàng để mua nhà ở xã hội thì số tiền được vay nhiều nhất là 525 triệu đồng, số tiền vay trung bình là 234,7 triệu đồng.

Ngoài ra, trình độ của người được phỏng vấn chủ yếu là đại học (chiếm 60%) và ít nhất là trung cấp (20%). Trong nhóm người được vay vốn, số người

lằm ở khu vực nhà nước và tư nhân có tỉ lệ khá tương đồng. Điều này có nghĩa là, người lằm trong khu vực tư nhân hay nhà nước đều có thể vay được vốn ngân hàng để mua nhà ở xã hội nếu như họ đáp ứng được điều kiện cho vay của ngân hàng. Đa phần người trả lời đều đã có gia đình, điều này cũng phù hợp với thực tế vì những người đã có gia đình thường rất có nhu cầu về nhà ở với mong muốn có chỗ ở ổn định.

#### 4.2 Các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận chương trình vay vốn mua nhà ở xã hội

Bảng 2 trình bày các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp tại TP. Cần Thơ. Các biến độc lập trong mô hình được đề xuất dựa theo nghiên cứu về tiếp cận quỹ nhà ở của người dân đô thị ở Trung Quốc do Wang *et al.* (2014) thực hiện.

**Bảng 2: Kết quả ước lượng mô hình Probit**

Biến giải thích	Hệ số $\beta$	dy/dx	Z	P >  z
Hằng số (C)	-8,515		-3,66	0,000
Tuổi (tuoi)	0,045 <sup>NS</sup>	0,013	0,87	0,386
Giới tính (gt)	-0,202 <sup>NS</sup>	-0,057	-0,66	0,509
Hôn nhân (hnhn)	0,974 <sup>**</sup>	0,287	2,41	0,016
Trình độ học vấn (tdhv)	1,346 <sup>**</sup>	0,383	2,41	0,016
Thu nhập (thunhap)	0,477 <sup>***</sup>	0,136	3,75	0,000
Thời gian làm việc (tglv)	0,130 <sup>NS</sup>	0,037	1,62	0,104
Nghề nghiệp (nngghiep)	0,200 <sup>NS</sup>	0,057	0,51	0,611
Số người phụ thuộc (snpt)	-1,466 <sup>***</sup>	-0,417	-5,06	0,000
Vay không chính thức (vkcct)	-2,086 <sup>***</sup>	-0,612	-4,69	0,000
Thời gian định cư (tgdc)	-0,010 <sup>NS</sup>	-0,003	-0,59	0,554

Số quan sát: 200

Pseudo R<sup>2</sup> = 78,89%

Wald Chi<sup>2</sup> = 60,14

Prob > Chi<sup>2</sup> = 0,0000

Log pseudolikelihood = -28,409441

Phân trăm dự báo đúng: 95%

Ghi chú: \*\*,\*\*\* lần lượt có ý nghĩa thống kê ở mức  $\alpha$  là 5% và 1%; NS là không có ý nghĩa

Nguồn: Số liệu điều tra 2017

Mô hình Probit được sử dụng để phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp tại TP. Cần Thơ. Trước khi trình bày kết quả của mô hình, một số kiểm định cần thiết cũng như kiểm tra sự phù hợp của mô hình đã được tiến hành.

Kết quả ước lượng trong Bảng 2 cho thấy giá trị các biến độc lập trong mô hình phù hợp để giải thích biến khả năng tiếp cận chương trình (Prob > Chi<sup>2</sup> có giá trị là 0,0000). Mức độ dự báo đúng của mô hình là 95% cho thấy khả năng dự báo đúng của mô hình Probit là khá cao.

Với giả thuyết các yếu tố khác không đổi, ảnh hưởng của từng biến đến các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp tại TP. Cần Thơ được diễn giải như sau:

Biến trình độ học vấn (tdhv) có ý nghĩa ở mức 5%, hệ số dương của trình độ học vấn cho thấy yếu tố này có mối tương quan thuận với khả năng vay vốn ngân hàng mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp tại TP. Cần Thơ. Hệ số tác động biên của trình độ học vấn là 0,383, nghĩa là người có trình độ học

vấn cao hơn thì khả năng vay được vốn ngân hàng để mua nhà ở xã hội cao hơn 38,3 điểm phần trăm so với những người có trình độ học vấn thấp hơn. Kết quả này phù hợp với Wang *et al.* (2014) với kết luận rằng trình độ học vấn có tác động cùng chiều với khả năng vay vốn để mua nhà ở của người có thu nhập thấp tại TP. Đại Liên thuộc tỉnh Liêu Ninh của Trung Quốc. Lý do là người có trình độ học vấn cao gắn với khả năng đảm bảo trả nợ vay cao hơn, do đó các tổ chức tín dụng thường đánh giá cao trình độ học vấn của người vay mua nhà ở xã hội. Ở TP. Cần Thơ, trình độ học vấn là yếu tố cũng được ngân hàng quan tâm vì những người có trình độ học vấn cao hơn đa phần thì việc làm và thu nhập tốt hơn nên được ngân hàng đánh giá khả năng trả nợ vay tốt hơn, do đó dễ dàng vay được vốn ngân hàng hơn so với người có trình độ học vấn thấp hơn để mua nhà ở xã hội.

Tương tự, tình trạng hôn nhân (hnhn) của người được phỏng vấn tương quan thuận với khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội tại TP. Cần Thơ thể hiện qua hệ số dương hnhn và có ý nghĩa ở mức 5%. Hệ số tác động biên của tình trạng hôn nhân là 0,287, điều này ngụ ý rằng những người

đã có gia đình có khả năng vay được vốn ngân hàng để mua nhà ở xã hội cao hơn 28,7 điểm phần trăm so với những người chưa có gia đình. Kết quả này phù hợp với kết quả nghiên cứu của Wang *et al.* (2014) cho rằng những người thu nhập thấp đã có gia đình thì khả năng vay được vốn từ các tổ chức tài chính để mua nhà ở cao hơn so với những người độc thân do tài sản tích lũy được nhiều hơn. Thực tế trong mẫu khảo sát cho thấy rằng số lượng người thu nhập thấp đã có gia đình vay được vốn ngân hàng để mua nhà ở xã hội tại TP. Cần Thơ nhiều hơn số lượng người chưa có gia đình. Đối với trường hợp không vay được vốn, số lượng người chưa có gia đình nhiều hơn số lượng người đã có gia đình. Điều này ngụ ý rằng, những người đã có gia đình dễ dàng tiếp cận được vốn vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội so với những người chưa có gia đình bởi lẽ ràng buộc gia đình do áp lực ghép cặp (peer monitoring) gắn với cam kết trả nợ tốt hơn ràng buộc cá nhân.

Thu nhập (thunhap) của người được phỏng vấn có mối quan hệ cùng chiều với khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp tại TP. Cần Thơ thể hiện qua hệ số dương thunhap và có ý nghĩa ở mức 1%. Hệ số tác động biên của thu nhập là 0,136 chỉ ra rằng khi thu nhập tăng thêm 1 triệu đồng thì khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp tăng thêm 13,6 điểm phần trăm. Kết quả này phù hợp với kết quả nghiên cứu của Wang *et al.* (2014) chỉ ra rằng yếu tố thu nhập tương quan thuận với khả năng vay vốn từ các tổ chức tài chính để mua nhà ở của người thu nhập thấp tại tỉnh Liêu Ninh của Trung Quốc. Thực tế cho thấy rằng, yếu tố thu nhập được ngân hàng rất quan tâm khi quyết định cho vay, vì tiền tiết kiệm được mỗi tháng có đảm bảo trả được nợ vay hay không đều dựa vào thu nhập, do đó những hộ gia đình có thu nhập cao hơn thì họ dễ dàng tiếp cận được chương trình tín dụng nhà ở xã hội hơn những hộ có thu nhập thấp hơn.

Số người phụ thuộc (snpt) là những người sống phụ thuộc vào gia đình và không có tạo ra thu nhập để tự nuôi sống bản thân mình. Hệ số âm của số người phụ thuộc và có ý nghĩa ở mức 1% cho thấy yếu tố số người phụ thuộc có mối tương quan nghịch chiều với khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp tại TP. Cần Thơ. Hệ số tác động biên của số người phụ thuộc là -0,417 ngụ ý rằng hộ gia đình có số người phụ thuộc nhiều hơn thì khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội thấp hơn 41,7 điểm phần trăm so với hộ gia đình có ít số người phụ thuộc hơn. Như vậy, những hộ gia đình có số người phụ thuộc nhiều hơn thì khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội thấp hơn so với những hộ gia đình có số người phụ thuộc ít hơn. Nguyên nhân

chính là chi phí chi tiêu tỉ lệ nghịch với số tiền tiết kiệm dành để trả nợ vay. Kết quả này phù hợp với kết quả nghiên cứu của Ho and Kwong (2002) với kết luận rằng số người phụ thuộc có mối quan hệ nghịch chiều với khả năng vay vốn ngân hàng để mua nhà ở thương mại của hộ gia đình, do số người phụ thuộc nhiều hơn thì chi tiêu cho cuộc sống của hộ cũng nhiều hơn, tiền tiết kiệm được ít hơn nên khả năng đảm bảo trả nợ vay thấp hơn.

Vay không chính thức (vkct) tương quan nghịch với khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp tại TP. Cần Thơ thể hiện qua hệ số âm của vay không chính thức và có ý nghĩa ở mức 1%. Hệ số tác động biên của vay không chính thức là -0,612 nghĩa là những người tham gia chương trình tín dụng nhà ở xã hội được phỏng vấn đã có vay vốn từ nguồn phi chính thức thì khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội của họ thấp hơn 61,2 điểm phần trăm so với những người không có vay vốn từ nguồn phi chính thức khi xin vay vốn ngân hàng để mua nhà ở xã hội. Những người không có vay phi chính thức chỉ chi tiêu cho nhu cầu cần thiết của cuộc sống, còn những người có vay phi chính thức ngoài việc chi tiêu cho nhu cầu cần thiết của cuộc sống, họ còn phải chi một khoản tiền khá lớn cho việc trả nợ vay phi chính thức với lãi suất cao, nên tiền tiết kiệm được hàng tháng sẽ ít hơn so với những người không có vay phi chính thức. Vì vậy, các ngân hàng thường đánh giá khả năng đảm bảo trả nợ vay của nhóm có vay phi chính thức thấp hơn những người không có vay phi chính thức.

### 4.3 Các yếu tố ảnh hưởng đến số tiền vay mua nhà ở xã hội

Mô hình Heckman 2 bước được sử dụng để xác định các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận chương trình vay mua nhà và số tiền được vay mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp tại TP. Cần Thơ. Kết quả ước lượng được trình bày ở Bảng 3. Các thông số kiểm định mô hình cho thấy mô hình có ý nghĩa ở mức 1% (Kiểm định Wald) và hệ số Mills có ý nghĩa ở mức 5% (kiểm định *t*). Điều này có nghĩa là khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp và số tiền được vay có mối tương quan thuận. Kết quả này phù hợp với lập luận của Heckman (1979) rằng vấn đề sai lệch do chọn mẫu trong số liệu hiện hữu và có ảnh hưởng đến kết quả ước lượng của phương trình số tiền vay.

Các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận chương trình cho vay mua nhà ở xã hội dành cho người có thu nhập thấp tại TP. Cần Thơ được giải thích bởi các yếu tố sau: tình trạng hôn nhân, trình độ học vấn, thu nhập, số người phụ thuộc, và vay

không chính thức (kết quả bước 1 ở Bảng 3). Kết quả này tương tự như kết quả của mô hình Probit ở

Bảng 2, vì vậy ý nghĩa của các biến không được giải thích ở đây.

**Bảng 3: Kết quả ước lượng mô hình Heckman**

Biến giải thích	Hệ số $\beta$	z	P >  z
<i>Số tiền được vay (bước 2)</i>			
Hằng số	3,3798	5,18	0,000
Tuổi (tuoi)	0,0625*	1,71	0,087
Tuổi bình phương (tuoi2)	-0,0007 <sup>NS</sup>	-1,42	0,157
Giới tính (gt)	-0,0992**	-2,46	0,014
Hôn nhân (hnhan)	0,0933**	2,16	0,030
Trình độ học vấn (tdhv)	-0,0348 <sup>NS</sup>	-0,85	0,393
Thu nhập (thunhap)	0,0340***	2,63	0,009
Thời gian làm việc (tglv)	-0,0035 <sup>NS</sup>	-0,33	0,738
Số người phụ thuộc (snpt)	-0,0200 <sup>NS</sup>	-0,60	0,548
Tỷ lệ vốn tự có (Intlvct)	-0,3177***	-3,74	0,000
Diện tích xây dựng (dtxdm2)	0,0163***	5,60	0,000
<i>Các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng vay vốn ngân hàng (Bước 1)</i>			
Hằng số	-8,5146	-4,19	0,000
Tuổi (tuoi)	0,0455 <sup>NS</sup>	0,82	0,411
Giới tính (gt)	-0,2020 <sup>NS</sup>	-0,47	0,638
Tình trạng hôn nhân (hnhan)	0,9741**	2,30	0,022
Trình độ học vấn (tdhv)	1,3459***	2,98	0,003
Thu nhập (thunhap)	0,4769***	2,89	0,004
Thời gian làm việc (tglv)	0,1303 <sup>NS</sup>	1,11	0,269
Nghề nghiệp (nngghiep)	0,2004 <sup>NS</sup>	0,45	0,651
Số người phụ thuộc (snpt)	-1,4658***	-4,71	0,000
Vay không chính thức (vkct)	-2,0863***	-4,36	0,000
Thời gian định cư (tgdc)	-0,0102 <sup>NS</sup>	-0,52	0,602
Hệ số Mills	0,1170**	2,20	0,028
Số quan sát: 200			
Số quan sát được vay vốn: 120			
Giá trị kiểm định Wald $\chi^2 = 73,22$			
Log pseudolikelihood = -28,409441			

Ghi chú : \*, \*\*, \*\*\* lần lượt có ý nghĩa thống kê ở mức  $\alpha$  là 10%, 5% và 1%; NS là không có ý nghĩa

Nguồn : Số liệu điều tra 2017

Các yếu tố ảnh hưởng đến số tiền vay để mua nhà ở xã hội dành cho người có thu nhập thấp tại TP. Cần Thơ được giải thích bởi các yếu tố sau: tuổi, giới tính, hôn nhân, thu nhập, tỷ lệ vốn tự có, diện tích xây dựng (kết quả bước 2 ở Bảng 3).

Tuổi (tuoi) của người thu nhập thấp tương quan thuận với số tiền vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội tại TP. Cần Thơ thể hiện qua hệ số  $\beta = 0,0625$ , đúng với dấu kỳ vọng và có ý nghĩa ở mức 10%. Điều này chỉ ra rằng tuổi bình quân của người đi vay cao thì số tiền vay vốn ngân hàng để mua nhà ở xã hội tăng thêm. Tuy nhiên, tuổi càng cao thì số tiền vay của họ sẽ ít hơn so với những người có độ tuổi nhỏ hơn (hệ số tuổi bình phương âm mặc dù không có ý nghĩa trong mô hình). Kết quả này phản ánh thực trạng cho vay đối với người lớn tuổi sắp nghỉ hưu. Ngân hàng thường sẽ cho vay với số tiền ít hơn để phù hợp với thu nhập và thời gian trả nợ của người lớn tuổi.

Giới tính (gt) của người thu nhập thấp có mối quan hệ nghịch với lượng vốn vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội tại TP. Cần Thơ và có ý nghĩa ở mức 5% (hệ số  $\beta = -0,0992$ ). Kết quả này phù hợp với kỳ vọng về yếu tố giới ở mức ý nghĩa 5%. Điều này có nghĩa là số tiền nữ giới được vay cao hơn so với nam giới là 0,0992 triệu đồng.

Hệ số hôn nhân (hnhan) dương ( $\beta = 0,0933$ ) đúng với dấu kỳ vọng ban đầu và có ý nghĩa ở mức 5%. Kết quả cho thấy yếu tố hôn nhân tương quan thuận với số tiền vay từ ngân hàng để mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp tại TP. Cần Thơ. Điều này ngụ ý rằng, những người đã lập gia đình nhận được nhiều hơn 0,0933 triệu đồng số tiền vay so với những người độc thân. Kết quả này cho thấy những người thu nhập thấp đã lập gia đình thì số tiền họ vay được từ ngân hàng để mua nhà ở xã hội nhiều hơn so với những người độc thân bởi vì những người



đã lập gia đình cả vợ và chồng cùng làm thì nguồn thu nhập hàng tháng cao hơn so với những người độc thân.

Thu nhập của người được phỏng vấn tương quan thuận với số tiền vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội của họ tại TP. Cần Thơ ở mức ý nghĩa 1%. Điều này chỉ ra rằng, thu nhập bình quân tăng của người đi vay tăng thêm 1 triệu đồng thì số tiền được vay tăng thêm 0,0340 triệu đồng.

Tỷ lệ vốn tự có tương quan nghịch với số tiền vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp tại TP. Cần Thơ (thể hiện qua hệ số  $\beta = -0,3177$ ) và có ý nghĩa ở mức 1%. Điều này ngụ ý rằng, tỷ lệ vốn tự có của người thu nhập thấp tăng 1% thì số tiền vay họ nhận được ít hơn 0,3177 triệu đồng. Hay nói cách khác, người thu nhập thấp tham gia vay vốn ngân hàng để mua nhà ở xã hội, nếu số tiền tự có của họ càng nhiều thì số tiền họ vay được từ ngân hàng để mua nhà ở xã hội càng ít.

Diện tích xây dựng là diện tích xây dựng của căn nhà ở xã hội mang dấu dương và có ý nghĩa ở mức 1%. Điều này có nghĩa là diện tích xây dựng tăng thêm 1 m<sup>2</sup> thì số tiền vay tăng thêm 0,0163 triệu đồng. Như vậy, diện tích xây dựng của căn nhà ở xã hội càng lớn thì số tiền vay của người thu nhập thấp nhận được càng nhiều do giá trị căn nhà ở xã hội càng cao.

## 5 KẾT LUẬN VÀ HÀM Ý CHÍNH SÁCH

Thực trạng chương trình cho vay mua nhà ở xã hội của ngân hàng trên địa bàn TP. Cần Thơ giai đoạn 2014-2016 cho thấy nhu cầu mua nhà ở xã hội của người có thu nhập thấp là rất lớn. Mặc dù vậy, chương trình cho người thu nhập thấp vay vốn để mua nhà ở xã hội tính đến thời điểm 2016 chỉ có 471 người vay được vốn. Như vậy, số người được vay vốn mua nhà ở xã hội thì ít còn những người không vay được vốn để mua nhà thì nhiều mặc dù họ có xin vay. Đây là vấn đề mà chính quyền địa phương cần quan tâm để có những chính sách, phương pháp phát triển nhà ở xã hội và giúp đỡ người thu nhập thấp dễ dàng vay được vốn hơn để mua nhà ở xã hội, nhằm giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người thu nhập thấp ngày càng nhiều hơn nữa.

Kết quả nghiên cứu cho thấy các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp tại TP. Cần Thơ bao gồm: tình trạng hôn nhân, trình độ học vấn, thu nhập, số người phụ thuộc, vay không chính thức. Còn các yếu tố khác như: tuổi, giới tính, thời gian làm việc, nghề nghiệp, thời gian định cư không ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp tại TP. Cần Thơ. Số tiền vay từ ngân hàng để mua nhà ở xã

hội của người thu nhập thấp tại TP. Cần Thơ được giải thích bởi các yếu tố như: tuổi, giới tính, hôn nhân, thu nhập, tỷ lệ vốn tự có, diện tích xây dựng. Còn các yếu tố khác: Tuổi bình phương, trình độ học vấn, thời gian làm việc, số người phụ thuộc không ảnh hưởng đến số tiền vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp tại TP. Cần Thơ. Đặc biệt, khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp có tác động dương đến số tiền vay. Nếu bỏ qua hiệu ứng tác động này thì có thể bỏ sót yếu tố quan trọng giúp giải thích số tiền được vay ngân hàng để mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp.

Để tăng khả năng tiếp cận vay vốn mua nhà ở xã hội, nguồn vốn cho vay mua nhà ở xã hội cần được huy động không chỉ từ nguồn vốn trong nước mà còn tranh thủ nguồn vốn ngoài nước với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay vốn dài nhằm giảm áp lực trả nợ cho người có thu nhập thấp. Bên cạnh đó, hoạt động phân bổ nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và phân bổ nguồn vốn cho người có thu nhập thấp vay vốn phải rõ ràng để thu hút các ngân hàng thương mại tham gia và các chương trình tài trợ vốn.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Cameron, A. C., and Trivedi, P. K., 2009. *Microeconometrics using Stata*, 1<sup>st</sup> Ed., Stata Press Publication, 688 pages.
- Ho, M. H. C., and Kwong, T.M., 2002. Housing Reform and Home Ownership Behaviour in China: A Case Study in Guangzhou. *Housing Studies*, 17(2): 229-244.
- Heckman, J. J., 1979. Sample selection bias as a specification error. *Econometrica: Journal of the Econometric Society*, 47(1): 153 - 161.
- 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*, 227: 47-50.
- Trần Hà Kim Thanh, 2011. *Phát triển tín dụng nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp*. Luận án tiến sĩ kinh tế chuyên ngành Kinh tế-Tài chính-Ngân hàng. Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh.
- Nguyễn Ngọc Vinh, 2011. Vì sao giá nhà đất ở đô thị tại nước ta cao? *Tạp chí phát triển & hội nhập*, số 1(11): 54-58.
- Pan, Z., 2004. Commercial Housing Ownership Predictors in Urban China: An Analysis of a National Survey. *Construction Management and Economics*, 22(1): 85-91.
- Wang, W., C. Gan, Z. Li and Tran, M. C., 2014. *Homeownership in urban China: An empirical study of the Housing Provident Fund*. Lincoln University.
- Wooldridge, J.M., 2010. *Econometric analysis of cross section and panel data*, 1<sup>st</sup> Ed., MIT press, 776.