

TRANG THÔNG TIN VỀ LUẬN ÁN

Tên đề tài LATs: Các yếu tố tác động đến chi tiêu và lựa chọn loại hình sở hữu nhà ở: Nghiên cứu tại thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyên ngành: Kinh tế học

Mã số: 9310101

Họ tên NCS: **HUỖNH THỦY TIỀN**

Mã số NCS: N18702034

Người hướng dẫn khoa học:

- **HD1: PGS.TS Nguyễn Tiến Dũng**

- **HD2: TS Trương Đăng Thụy**

Cơ sở đào tạo: Trường Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia TP.HCM

1. TÓM TẮT LUẬN ÁN

Quyền Nhà ở trước đến nay luôn được công nhận là một quyền của con người theo pháp luật quốc tế và Hiến pháp Việt Nam. Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM), với sự phát triển kinh tế và tình hình dân số gia tăng, đang phải đối mặt với những thách thức lớn trong công tác quản lý kinh tế - xã hội (KT-XH), trong đó có lĩnh vực nhà ở. Giá nhà tăng cao và vượt nhiều lần so với thu nhập của người dân, kết hợp với thực trạng quỹ đất thành thị ngày càng thu hẹp trong bối cảnh dân số di cư đến TP.HCM ngày càng tăng khiến cho khả năng sở hữu và chi trả cho nhà ở của người dân càng trở nên khó khăn.

Luận án "**Các yếu tố tác động đến chi tiêu và lựa chọn loại hình sở hữu nhà ở: Nghiên cứu tại thành phố Hồ Chí Minh**" tập trung phân tích tác động của các yếu tố đến chi tiêu và sự lựa chọn loại hình sở hữu nhà ở (SHNO) với biến giải thích chính là thu nhập; đồng thời phân tích thực trạng phát triển của thị trường nhà ở (TTNO) cùng những biến động trong chi tiêu và sự chuyển đổi các loại hình SHNO tại TP.HCM qua giai đoạn 2009-2022. Bên cạnh đó, luận án tìm hiểu, phân tích về khoảng cách và sự bất bình đẳng (BBĐ) trong tiếp cận hàng hóa nhà ở dưới góc độ chi tiêu và SHNO. Kết quả nghiên cứu giúp phát hiện mối quan hệ giữa thu nhập và các yếu tố KT-XH đến các quyết định liên quan đến nhà ở, đồng thời chỉ ra những khoảng cách, BBĐ trong tiếp cận hàng hóa nhà ở (Housing gap/Housing inequality). Trên cơ sở đó, luận án tập trung phân tích, đề xuất các nhóm giải pháp phát triển thị trường nhà ở đô thị (NỐĐT) theo hướng phát triển bền vững, đảm bảo chất lượng cuộc sống và gắn với quyền bình đẳng về nhà ở.

2. NHỮNG KẾT QUẢ MỚI CỦA LUẬN ÁN

- Thứ nhất, từ lược khảo các nghiên cứu liên quan, tác giả nhận thấy mối quan hệ giữa thu nhập và đặc biệt là thu nhập dài hạn (TNDH) đến chi tiêu và sự lựa chọn loại hình SHNỞ luôn là một vấn đề luôn thu hút nhiều sự quan tâm của các nhà nghiên cứu trên thế giới (Kim (1992); Phipps và Burton (1998), Fan và các cộng sự (2002), Huang (2003), Li và các cộng sự (2009), Perks và Han (2010), Zhou (2011), Ahmad (2012), Hui và các cộng sự (2014), Tao và các cộng sự (2015), Aladangady và các cộng sự (2017), Ben-Shahar và các cộng sự (2018); Dustmann và cộng sự (2022)). Tuy nhiên, đối với các nghiên cứu khác nhau, tại những thời gian nghiên cứu riêng biệt và TTNO khác nhau, đều cho các kết quả nghiên cứu không đồng nhất và cho đến nay, theo sự hiểu biết và kiểm chứng của tác giả thì tại Việt Nam vẫn chưa có các công trình nghiên cứu chính thống nào trực tiếp liên quan đến đề tài. Trên cơ sở nghiên cứu các lý thuyết nền tảng, các mô hình nghiên cứu thực nghiệm liên quan đến hành vi chi tiêu và sự lựa chọn loại hình SHNỞ, luận án sẽ xây dựng, kiểm chứng, phân tích mối quan hệ này trong điều kiện thực tế của TTNO tại TP.HCM; lượng hóa, phân tích và xác định mô hình các yếu tố động đến chi tiêu và sự lựa chọn loại hình SHNỞ, phân tích BBD và khoảng cách trong tiếp cận hàng hóa nhà ở từ số liệu khảo sát tại TP.HCM với biến giải thích chính là TNDH. Từ đó, luận án đề xuất một số hàm ý chính sách đối với công tác phát triển NOĐT theo hướng phát triển bền vững, hướng đến giảm thiểu BBD trong tiếp cận hàng hóa nhà ở. Trên cơ sở kế thừa những lý thuyết đã được nghiên cứu trước đây, đề tài đã chọn lọc, phân tích, tổng hợp và làm sáng tỏ những khái niệm và một số nội dung liên quan đến vấn đề tổng quan về chi tiêu nhà ở, các hình thức sở hữu nhà ở; tổng hợp các mô hình lý thuyết liên quan đến vấn đề nghiên cứu, đặc biệt là làm sáng tỏ khái niệm về TNDH, một khái niệm chưa được sử dụng và đề cập nhiều trong các nghiên cứu tại Việt Nam.

- Thứ hai, liên quan đến thành phần của các khoản chi tiêu cho nhà ở cho đến nay vẫn còn nhiều tranh cãi: Một số nghiên cứu cho rằng tiền thuê nhà, lãi thế chấp, thuế tài sản, chi phí bảo trì và sửa chữa, phí bảo hiểm, bảo hiểm nhà ở, phí mua nhà, vận hành các thiết bị gia dụng cũng như gas, điện, nước và các chi phí khác, được xác định là các thành phần của chi tiêu nhà ở (Lino, 1990; Combs và Park, 1994; Moon và Juong, 1997; Fontes và Fan, 2006, Bùi và cộng sự, 2015; Tian và các cộng sự, 2017). Theo các tác giả trên, tiền thuê nhà được cho là một thành phần trọng yếu trong chi tiêu nhà ở của các hộ gia đình. Tuy nhiên, nếu xét trên các lợi ích mà chủ hộ nhận được thông qua các khoản chi tiêu liên quan đến nhà ở thì mặc dù các hộ gia đình sống trong ngôi nhà thuộc sở hữu cá nhân nhận được các tiện ích cao hơn nhưng chi tiêu cho nhà ở của họ có thể thấp hơn nhóm ở thuê. Ulker (2008) lập luận rằng nếu bỏ qua Imputed rent (số tiền mà chủ hộ cho thuê chính ngôi nhà của mình) thì chi

tiền cho nhà ở vẫn chưa phản ánh chính xác mức chi tiêu của các hộ gia đình. Vì vậy, tiền thuê nhà đối với các hộ đang sở hữu nhà ở nên được đề cập đến và tính toán thông qua khoản tiền thuê nhà quy đổi (Imputed rent) vì nó giúp phản ánh chi phí cơ hội của việc sống trong chính căn nhà của họ, cũng tương tự như tiền thuê nhà mà người thuê nhà phải trả. Một số nghiên cứu gợi ý rằng việc đưa tiền thuê nhà quy đổi vào các khoản chi tiêu liên quan đến nhà ở sẽ cung cấp thước đo chính xác hơn về chi phí cơ hội của việc sở hữu không gian sống của các hộ gia đình (Moon và Juong, 1997; Fontes và Fan, 2006; Ukler, 2008). Luận án sẽ tiến hành phân tích các khoản chi tiêu cho nhà ở có tính đến giá trị của các khoản khoản tiền thuê nhà quy đổi. Đây cũng là một điểm mới liên về khoa học của đề tài nghiên cứu.

- Thứ ba, trong phần lớn các bài nghiên cứu trên thế giới, cách phân chia loại hình SHNO nhìn chung bao gồm hai hình thức cơ bản là thuê nhà để ở và sở hữu cá nhân (Cho, 1997; Boehm 1982; Zhou, 2011; Frenkel & Kaplan, 2015; Fu và các cộng sự, 2015). Có thể thấy, các gia đình tại Việt Nam thường có nhiều thế hệ cùng chung sống, nên vấn đề SHNO cũng khá khác biệt, đòi hỏi việc xác định các loại hình SHNO nên được xem xét dưới góc độ gia đình nguyên tử của người trả lời phỏng vấn (tức chỉ bao gồm vợ, chồng, con cái, người phụ thuộc) sẽ đảm bảo tính khách quan của vấn đề nghiên cứu. Theo các dữ liệu nghiên cứu tại Việt Nam (Tổng điều tra dân số và nhà ở hay VHLSS), hình thức SHNO được xem xét dưới góc độ sở hữu chung của toàn hộ mà chưa quan tâm đến khía cạnh sở hữu của các gia đình nguyên tử. Do vậy, luận án sẽ đi sâu vào phân tích các nhân tố tác động đến sự lựa chọn loại hình SHNO dưới góc độ sở hữu của các gia đình nguyên tử và thậm chí là từng cá nhân trưởng thành. Điều này cũng giúp làm sáng tỏ bức tranh liên quan đến khía cạnh SHNO tại đô thị và có những đóng góp bám sát với thực tiễn phát triển nhà ở tại TP.HCM dưới khía cạnh sở hữu.

- Thứ tư, trong quá trình khảo sát dữ liệu nghiên cứu của luận án, tác giả phát hiện có nhiều hộ gia đình tại TP.HCM tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh, mua bán nhỏ tại nơi sinh sống. Kết quả khảo sát cho thấy có 206/663 hộ gia đình quan sát có tổ chức sản xuất hoặc kinh doanh, mua bán nhỏ lẻ tại nơi ở (chiếm tỷ lệ 31,07%). Vì vậy, tác giả cho rằng chi tiêu và sự lựa chọn loại hình SHNO của các hộ trên cũng có nhiều khác biệt so với nhóm còn lại. Trên cơ sở đó, luận án đã đưa biến mới hộ có sản xuất kinh doanh sẽ vào mô hình quan sát tại các mục tiêu của luận án với kỳ vọng sẽ tìm ra sự khác biệt trong các mô hình nghiên cứu. Nếu biến mới có ý nghĩa trong mô hình định lượng kỳ vọng sẽ đóng góp ý nghĩa nhất định đối với công tác phát triển nhà ở tại đô thị.

- Cuối cùng, vấn đề phân phối không công bằng các nguồn lực xã hội, bao gồm tài sản vật chất như nhà ở sẽ dẫn đến BBD (Housing inequality) và đe dọa đến sự phát triển bền vững của các quốc gia. Đây là vấn đề thu hút sự quan tâm của nhiều nhà nghiên cứu trên thế giới. Nhìn chung, các nghiên cứu quan tâm, phân tích BBD nhà ở dưới góc độ tiếp cận về chi tiêu cho nhà ở, diện tích không gian sống hay chất lượng nhà ở giữa các nhóm người khác nhau hay các khu vực sinh sống khác nhau trong xã hội (Ahmad, 2012; Bian & Lu, 2014; Liu & Meng, 2019). Qua kết quả phân tích của luận án, tác giả đồng thời đánh giá khoảng cách tiếp cận hàng hóa nhà ở và BBD nhà ở (Housing gap/Housing inequality) tại TP.HCM với kỳ vọng những kết quả phân tích sẽ cung cấp thêm các thông tin liên quan đến bức tranh chung về tình hình nhà ở tại TP.HCM. Có thể thấy việc đảm bảo các nhu cầu về nhà ở và không gian sống là một nhu cầu chính đáng, có ý nghĩa quan trọng đối với đời sống con người. Việc nghiên cứu các vấn đề liên quan đến chi tiêu và sự lựa chọn loại hình SHNỞ theo hướng đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu của con người gắn với phát triển bền vững và giảm thiểu khoảng cách về BBD trong tiếp cận hàng hoá nhà ở tại TP.HCM là một việc làm không chỉ có ý nghĩa về mặt kinh tế mà còn có ý nghĩa về mặt xã hội, giúp đảm bảo quyền và lợi ích cơ bản của con người, hướng đến việc xây dựng một xã hội phát triển văn minh và bền vững. Đây là điểm mới khoa học thực tiễn của đề tài.

3. CÁC ỨNG DỤNG/ KHẢ NĂNG ỨNG DỤNG TRONG THỰC TIỄN HAY NHỮNG VẤN ĐỀ CÒN BỎ NGỎ CẦN TIẾP TỤC NGHIÊN CỨU

3.1 Các khả năng ứng dụng trong thực tiễn của luận án

Dựa trên mô hình lý thuyết về các yếu tố tác động đến chi tiêu cho nhà ở và các hình thức SHNỞ cũng như những phân tích về tình hình thực tiễn tại TP.HCM, tác giả xác định các mô hình liên quan đến đề tài nghiên cứu của luận án dựa trên 3 yếu tố chính: thu nhập hoặc TNDH, đặc điểm của hộ gia đình (tuổi, trình độ, giới tính, nghề nghiệp, hôn nhân của lao động chính, quy mô hộ, tỷ lệ trẻ em, tỷ lệ người già, hộ có sản xuất kinh doanh), và khu vực cư trú. Trong cả hai mô hình, biến TNDH, tuổi, tỷ lệ người già, hộ có sản xuất kinh doanh, khu vực cư trú là những biến tác động rõ nét nhất. Ngoài ra, phân tích thực trạng phát triển nhà ở tại TP.HCM cho thấy chi tiêu cho nhà ở là một khoản chi tiêu riêng lẻ, chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu chi tiêu của các hộ gia đình và các hộ gia đình tại TP.HCM đang chịu những áp lực và gánh nặng trong tiếp cận hàng hoá nhà ở khi tỷ lệ chi tiêu cho nhà ở chiếm đến trên 50% thu nhập khả dụng của hộ. Mặc dù tỷ lệ sở hữu nhà ở chiếm tỷ trọng cao nhưng có xu hướng thuê nhà có xu hướng tăng dần qua các năm. Trong giai đoạn từ năm 2009 đến nay,

chính quyền TP.HCM đã có nhiều chương trình phát triển nhà ở nhưng nhìn chung, kết quả của các chương trình này vẫn chưa đạt được như kỳ vọng. Kết quả vẫn còn một bộ phận dân số gặp khó khăn khi tiếp cận hàng hoá nhà ở. Thị trường nhà ở hiện nay đang rất thiếu sự cung ứng các loại nhà ở cho thuê, shop house, nhà ở thương mại giá thấp và NOXH phục vụ cho những người dân có thu nhập thấp trong xã hội.

Trong thời gian tới, TP.HCM cần có những chính sách đảm bảo đời sống và cải thiện thu nhập của người dân, đảm bảo nâng cao chất lượng cuộc sống theo điều kiện chỗ ở; khuyến khích các doanh nghiệp tham gia kinh doanh nhà ở giá phải chăng, giá rẻ phù hợp với thu nhập và khả năng chi trả của các hộ gia đình; huy động nguồn lực, khuyến khích các thành phần kinh tế đầu tư vào các chương trình nhà ở; hỗ trợ nâng cao hiệu quả hoạt động của thị trường lao động, thị trường nhà ở, thị trường tài chính theo hướng hội nhập quốc tế; phát triển dòng sản phẩm nhà ở cho thuê, đặc biệt là dòng sản phẩm căn hộ kinh doanh (shop house); đồng thời có các hỗ trợ tài chính, chính sách cho thuê, thuê mua nhà ở giá thấp đối với những hộ gia đình gặp khó khăn về chỗ ở. Ngoài ra, thành phố cần thực hiện tốt công tác chỉnh trang đô thị, bồi thường, giải phóng mặt bằng, nâng cấp, cải thiện chung cư cũ xuống cấp; nâng cấp hạ tầng, kết nối đồng bộ hạ tầng tại các khu vực vùng ven, ngoại thành nhằm phát triển các dự án nhà ở có giá phải chăng phục vụ cho người có thu nhập trung bình – thấp; quy hoạch, phát triển đồng bộ không gian đô thị theo hướng ưu tiên phát triển các khu đô thị tại các vùng ven,... Việc thực hiện đồng bộ các giải pháp trên sẽ giúp nâng cao tiêu chuẩn sống theo điều kiện chỗ ở, đáp ứng ngày một cao hơn nhu cầu về nơi ăn, chốn ở của người dân thành phố trong bối cảnh đô thị hóa, hiện đại hoá và giúp giảm những khoảng cách trong tiếp cận nhà ở của các hộ gia đình.

Mặc dù vẫn còn một số hạn chế, luận án đã có những đóng góp trong việc nghiên cứu, khái quát thực trạng và lượng hoá những yếu tố tác động đến chi tiêu và sự lựa chọn loại hình sở hữu nhà ở tại TP.HCM. Từ đó, cung cấp thông tin và đề xuất các chính sách phát triển nhà ở tại TP.HCM trong tương lai, đảm bảo việc nâng cao chất lượng cuộc sống, phát triển bền vững không gian đô thị, duy trì và đảm bảo các quyền về chỗ ở hợp pháp của người dân tại khu vực đô thị theo hướng giảm bớt khoảng cách về BBD trong tiếp cận hàng hoá nhà ở tại TP.HCM. Thông qua luận án, tác giả kỳ vọng rằng những nội dung đã được nghiên cứu sẽ được sử dụng như một công cụ hỗ trợ cho các quyết định liên quan đến chính sách nhà ở của chính quyền địa phương nhằm thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường nhà ở tại đô thị. Ngoài ra, tác giả cũng kỳ vọng rằng luận án sẽ đóng góp một phần vào việc khuyến khích

các nghiên cứu tiếp theo, đặc biệt là những nghiên cứu giúp khắc phục những điểm còn hạn chế trong luận án, từ đó góp phần hoàn thiện bức tranh tổng thể về nhà ở tại đô thị.

3.2 Hạn chế của luận án và các hướng nghiên cứu tiếp theo

Mặc dù tác giả đã cố gắng tập nghiên cứu, phân tích tác động của các yếu tố đến hành vi chi tiêu và sự lựa chọn loại hình SHNO, phân tích thực trạng phát triển TTNO tại TP.HCM trong giai đoạn 2009-2022, kiểm chứng sự thay đổi trong xu hướng chi tiêu và SHNO tại thành phố và tìm hiểu về khoảng cách trong tiếp cận hàng hóa nhà ở dưới góc độ chi tiêu, thu nhập và SHNO; và trên cơ sở đó, luận án đã gắn kết giữa kết quả nghiên cứu định tính và các số liệu phân tích để đưa ra các hàm ý chính sách và giải pháp giúp phát triển TTNO đô thị theo hướng nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân gắn với điều kiện chỗ ở, phát triển bền vững không gian đô thị, đáp ứng ngày càng cao hơn nhu cầu về nơi ăn chốn ở của người dân và giảm thiểu BBĐ trong tiếp cận hàng hóa nhà ở giữa một số bộ phận dân cư tại khu vực nghiên cứu. Tuy nhiên, luận án không thể tránh khỏi một số hạn chế như sau:

- Thứ nhất, về dữ liệu, các kết quả của luận án có thể phụ thuộc lớn vào chất lượng và tính đại diện của dữ liệu sử dụng. Có thể thấy cỡ mẫu là 700 quan sát, sau khi gạn lọc dữ liệu còn lại khoảng 663 quan sát, số lượng trên dù đã đáp ứng yêu cầu tối thiểu về cỡ mẫu nhưng chỉ mới ở cỡ mẫu có thể chấp nhận được. Vì vậy, trong tương lai, các nghiên cứu tiếp theo có thể triển khai thực hiện với quy mô mẫu lớn hơn để đảm bảo mức độ tin cậy và tính chính xác hơn của các kết quả nghiên cứu.

- Thứ hai, luận án còn thiếu góc nhìn đa chiều về vấn đề nghiên cứu do những hạn chế chủ quan và khách quan. Cụ thể, do một số hạn chế nhất định về nguồn lực, luận án chỉ có thể tập trung khai thác các yếu tố KT-XH, mà không xem xét đầy đủ các khía cạnh khác như văn hóa, chính trị, hay những yếu tố địa lý đặc thù có thể ảnh hưởng đến kết quả nghiên cứu. Hơn nữa đề tài chỉ tập trung nghiên cứu tại khu vực TP.HCM nên cũng chưa thuận lợi trong việc đối sánh các kết quả nghiên cứu với các tỉnh thành, thành phố khác trên phạm vi cả nước. Do đó, trong tương lai, các nghiên cứu tiếp theo có thể mở rộng phạm vi nghiên cứu sang các tỉnh thành khác của Việt Nam hoặc mở rộng phạm vi nghiên cứu ra các quốc gia khác trong khu vực và trên thế giới để có thể tiếp cận góc nhìn đa chiều, toàn diện hơn liên quan đến vấn đề nghiên cứu.

- Thứ ba, đo lường khoảng cách tiếp cận nhà ở hay BBĐ là một mục tiêu mở rộng trong phạm vi nghiên cứu của luận án. Do những giới hạn về tính lặp lại và liên tục của dữ liệu khảo sát nên luận án chỉ tập trung đánh giá khoảng cách tiếp cận nhà ở tại TP.HCM dưới góc

độ chi tiêu, thu nhập và sở hữu nhà ở và có thể đã bỏ qua số khía cạnh khác của vấn đề. Các nghiên cứu tiếp theo có thể tập trung phân tích một số khía cạnh khác về BBD nhà ở liên quan đến các tiêu chí như chất lượng nhà ở, sự khác biệt về thể chế hoặc tiếp cận dưới góc độ vĩ mô của nền kinh tế để mở rộng phạm vi nghiên cứu; trên cơ sở đó có thể đề xuất các giải pháp mang tính đa chiều hơn đối với chính sách quản lý nhà ở tại đô thị.

- Thứ tư, luận án sử dụng chủ yếu dữ liệu cắt ngang bằng phương pháp phỏng vấn trực tiếp nên luận án còn thiếu sự so sánh, phân tích biến động của BBD qua những thời gian khác nhau để khái quát được một bức tranh tổng thể về BBD nhà ở trong bối cảnh biến động của thời gian nghiên cứu. Để giảm thiểu hạn chế này, tác giả đã cố gắng phân tích vấn đề nghiên cứu dựa trên thông tin từ các bộ dữ liệu nghiên cứu thứ cấp sẵn có liên quan đến đề tài như VHLSS hay dữ liệu Tổng điều tra dân số và nhà ở để có thể cung cấp thêm nhiều thông tin hữu ích liên quan đến chi tiêu nhà ở, thực trạng phát triển nhà ở, sự chuyển đổi các hình thức SHNO qua thời gian. Trong tương lai, các nghiên cứu tiếp theo có thể xem xét và khắc phục hạn chế trên bằng cách sử dụng, khai thác các nguồn dữ liệu thứ cấp hoặc tiến hành khảo sát, nghiên cứu sự biến động của BBD về nhà ở trong dài hạn.

- Cuối cùng, tại mục tiêu phân tích các nhân tố tác động đến sự lựa chọn loại hình SHNO, tác giả chỉ dừng lại ở việc phân tích các yếu tố KT-XH mà chưa xây dựng được mô hình nghiên cứu mở rộng kết hợp giữa loại hình sở hữu và loại nhà. Điều này xuất phát từ số liệu nghiên cứu khi số hộ quan sát có giao dịch mua nhà trong thời gian gần với thời điểm khảo sát là khá ít. Vì vậy, tác giả không thể khai thác mục tiêu này trong luận án. Có thể thấy nhu cầu, sở thích về các thuộc tính của nhà có tính biến động nhanh hơn so với việc chọn loại hình SHNO, nên theo tác giả để thực hiện được mục tiêu này, các đề tài nghiên cứu tiếp theo có thể tập trung khảo sát riêng nhóm đối tượng đang tìm mua hoặc đã mua nhà trong thời gian gần với thời điểm khảo sát. Mô hình nghiên cứu phù hợp trong trường hợp này sẽ là mô hình Conditional Logit.

Tác giả kỳ vọng rằng với những kết quả nghiên cứu nêu trên, luận án có thể cung cấp những thông tin hữu ích liên quan đến vấn đề nghiên cứu. Dù không tránh khỏi những mặt hạn chế và thiếu sót, tác giả cũng kỳ vọng rằng luận án có thể đóng góp một phần vào việc khuyến khích các nghiên cứu tiếp theo, đặc biệt là những nghiên cứu giúp khắc phục những điểm còn hạn chế còn tồn đọng nêu trên, từ đó góp phần hoàn thiện bức tranh tổng thể về công tác phát triển nhà ở tại đô thị

CÁN BỘ HƯỚNG DẪN	NGHIÊN CỨU SINH
XÁC NHẬN CỦA CƠ SỞ ĐÀO TẠO HIỆU TRƯỞNG	