

ĐẠI HỌC QUỐC GIA THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ – LUẬT

HUỖNH THỦY TIÊN

**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**

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

ĐẠI HỌC QUỐC GIA THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ – LUẬT

HUỲNH THUỶ TIÊN

**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**

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

Chuyên ngành: Kinh tế học

Mã số chuyên ngành: 9310101

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Bối cảnh nghiên cứu và tính cấp thiết của đề tài

Nhà ở phù hợp đã được công nhận là một phần về quyền của con người trong xã hội hiện đại nhằm đảm bảo về tiêu chuẩn, chất lượng cuộc sống (adequate standard of living) theo quy định tại điều 25 của Tuyên ngôn Quốc tế Nhân quyền năm 1948 và khoản 1, điều 11 của Công ước Quốc tế về các Quyền Kinh tế, Xã hội và Văn hóa năm 1966. Hiến pháp năm 2013 của Việt Nam khẳng định: “Công dân có quyền có nơi ở hợp pháp” (khoản 1, điều 22); “Mọi người có quyền sở hữu về nhà ở” (khoản 1, điều 32) và “Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở” (khoản 3, điều 59). Điều này cho thấy nhà ở luôn là một vấn đề mang tính thời sự, nóng bỏng tại các quốc gia trên thế giới, trong đó có Việt Nam.

TP.HCM trong nhiều năm qua luôn được đánh giá là một trong những đầu tàu về kinh tế - tài chính của cả nước. Giai đoạn 2019-2021, do tác động của đại dịch COVID-19, kinh tế của thành phố sụt giảm nghiêm trọng. Tuy nhiên, sang năm 2022, kinh tế TP.HCM đã phục hồi nhanh chóng và trong năm 2023 cũng có những tín hiệu khá lạc quan. Năm 2023, TP.HCM đã được Quốc hội thông qua Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển. Đây là một trong những cơ chế giúp TP.HCM có thể phát triển mạnh mẽ hơn, đặc biệt trong các lĩnh vực kinh tế, hạ tầng và đô thị. Chính sách quản lý nhà ở tại TP.HCM thời gian qua ngoài những mặt tích cực đã đạt được vẫn còn bộc lộ nhiều mặt tồn tại như:

Mặc dù điều kiện nhà ở của người dân đã dần được cải thiện, nhưng vẫn còn một bộ phận hộ dân cư đang sống trong các ngôi nhà có diện tích chật hẹp. Hiện có khoảng 690 nghìn hộ dân tại thành thị (tương ứng với khoảng 3,2 triệu người) đang sống trong điều kiện nhà ở có diện tích bình quân dưới 6m²/người.

Cung nhà ở tại TP.HCM vẫn không đảm bảo và còn lệch pha so với cầu. Trong giai đoạn 2016-2020 tại TP.HCM có tổng cộng 301 dự án huy động vốn, cung cấp khoảng 142.052 căn nhà ở. Chỉ tiêu được TP.HCM đặt ra đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 23,5 m² và tổng diện tích nhà ở tăng thêm đạt 50 triệu m² sàn. Đến tháng 6/2023, tổng diện tích xây dựng mới đạt 15,33 triệu m², tương ứng 30,6% chỉ tiêu đề ra. Thêm vào đó, nhiều dự án nhà ở không được triển khai thành công và bị thu hồi. Điều này càng gây áp lực làm gia tăng tình trạng lệch pha giữa cung và cầu nhà ở tại TP.HCM.

Theo kết quả khảo sát của luận án, tỷ lệ chi tiêu thực tế cho nhà ở bao gồm tiền thuê nhà, chi phí trang hoàng, sửa chữa nhà cửa tại TP.HCM chiếm tỷ lệ khoảng 12,7%. Với thu nhập bình quân của các hộ gia đình quan sát khoảng 263,16 triệu đồng/năm, nếu hộ dùng toàn bộ thu nhập

kiếm được để mua nhà thì sau 4,5 năm sẽ mua được căn hộ NOXH được chào bán trên thị trường trên thị trường được cập nhật với giá trung bình ước lượng khoảng 1,2 tỷ đồng/căn¹. Tuy nhiên, theo báo cáo của Hiệp hội BĐS TP.HCM thì NOXH rất khan hiếm, chỉ chiếm trên dưới 1% thị phần trên thị trường. Đối với căn hộ có giá vừa túi tiền, giá bán khoảng 2 tỷ đồng trở xuống (25-30 triệu đồng/m²) cũng rất hiếm được chào bán trên thị trường. Như vậy, nếu xem xét đối với căn hộ trung bình (2 phòng ngủ) có giá khoảng 2,5 tỷ đồng (với đơn giá chào bán khoảng 35 triệu đồng/m²), giả sử các hộ gia đình dùng toàn bộ thu nhập đầu tư cho nhà ở thì sau 9,5 năm sẽ mua được nhà. Tuy nhiên, trong trường hợp phải chi tiêu cho các khoản khác với tỷ lệ 87,3% (tức là không tính các khoản chi tiêu cho nhà ở của hộ chiếm tỷ trọng khoảng 12,7% và giả sử hộ dùng toàn bộ chi phí này để tiết kiệm mua nhà) thì sau gần 75 năm các hộ gia đình mới có khả năng sở hữu được nhà. Những luận điểm trên cho thấy chính sách quản lý nhà ở tại TP.HCM đang gặp phải thách thức nghiêm trọng.

Mặc dù thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam tăng dần qua các năm nhưng chất lượng cuộc sống xét trên điều kiện về chỗ ở vẫn còn hạn chế so với các quốc gia trong khu vực và trên thế giới. Theo số liệu điều tra mức sống hộ gia đình (VHLSS), năm 2018 mỗi hộ gia đình chi tiêu bình quân 14,3% tổng thu nhập cho nhà ở và gas, điện, nước. Trong khi đó, chi tiêu nhà ở bình quân ở Mỹ chiếm khoảng 19% thu nhập hiệu chỉnh (Gross adjusted disposable Income); ở Úc chiếm khoảng 20%; Canada chiếm 22%; Nhật Bản chiếm 22%; Hàn Quốc 15%; Nam Phi 18%. Điều này cho thấy chi tiêu cho nhà ở tại Việt Nam thấp hơn so với các quốc gia khác về giá trị lẫn tỷ trọng các khoản chi.

Những phân tích trên cho thấy thu nhập là yếu tố quan trọng đối với các quyết định liên quan đến chi tiêu nhà ở và sự lựa chọn loại hình SHNO của người dân. Trong điều kiện giá nhà đang tăng cao và vượt rất nhiều lần so với mức thu nhập, thì việc nghiên cứu về tác động của các nhân tố nói chung và thu nhập nói riêng đến chi tiêu và lựa chọn loại hình SHNO cũng có ý nghĩa và đóng góp nhất định đối với chính sách quản lý nhà ở tại khu vực thành thị.

Từ những nguyên nhân trên, tác giả thực hiện nghiên cứu đề tài **“Các yếu tố tác động đến chi tiêu và lựa chọn loại hình sở hữu nhà ở: Nghiên cứu tại TP.HCM”**. Kết quả nghiên cứu giúp phát hiện khi có sự thay đổi trong thu nhập và các yếu tố khác, chi tiêu cho nhà ở và xác suất chọn các loại hình SHNO của các hộ gia đình sẽ thay đổi như thế nào. Đồng thời, đề tài cũng phân tích các vấn đề liên quan đến BBĐ và khoảng cách tiếp cận hàng hóa nhà ở dưới góc độ chi tiêu và SHNO. Từ đó, đưa ra một số hàm ý chính sách đối với công tác quản lý và phát triển nhà ở đô thị.

¹ Giá nhà được cập nhật theo dự án NOXH Thủ Thiêm Green House năm 2024 là 25 triệu đồng/m², trung bình từ 25 m²- 68 m², tức là từ 625 triệu - 1,7 tỷ đồng/căn

2. Mục tiêu nghiên cứu

2.1. Mục tiêu chung

Mục tiêu chung của luận án là xác định và lượng hoá mức độ tác động của các yếu tố đến chi tiêu cho nhà ở và lựa chọn loại hình SHNO tại TP.HCM và đề xuất các hàm ý chính sách đối với công tác phát triển nhà ở tại đô thị theo hướng bền vững và đảm bảo quyền bình đẳng trong tiếp cận nhà ở tại địa bàn nghiên cứu.

2.2. Mục tiêu cụ thể

Từ mục tiêu chung, có 6 mục tiêu cụ thể được xác định và kiểm chứng nhằm đạt được mục tiêu chung như sau:

- (1) Xây dựng mô hình lý thuyết giải thích các yếu tố tác động đến chi tiêu cho nhà ở tại TP.HCM, đặc biệt chú trọng đến yếu tố thu nhập dài hạn (TNDH);
- (2) Lượng hóa mức độ tác động của các yếu tố đến chi tiêu cho nhà ở tại TP.HCM đồng thời phân tích khoảng cách trong tiếp cận hàng hóa nhà ở dưới khía cạnh chi tiêu cho nhà ở;
- (3) Xây dựng mô hình lý thuyết giải thích các yếu tố tác động đến sự lựa chọn loại hình SHNO tại TP.HCM, đặc biệt chú trọng đến yếu tố TNDH;
- (4) Lượng hóa mức độ tác động của các yếu tố đến sự lựa chọn loại hình SHNO tại TP.HCM, đồng thời phân tích khoảng cách trong tiếp cận hàng hóa nhà ở dưới khía cạnh SHNO;
- (5) Phân tích thực trạng về chi tiêu cho nhà ở và sự chuyển đổi các loại hình SHNO tại TP.HCM trên cơ sở đối sánh với dữ liệu tại một số quốc gia trên thế giới nhằm khái quát được bức tranh chung về vấn đề nghiên cứu;
- (6) Đề xuất một số hàm ý chính sách đối với công tác phát triển nhà ở tại đô thị theo hướng bền vững và đảm bảo quyền bình đẳng về nhà ở.

3. Câu hỏi nghiên cứu

- (1) Các yếu tố nào tác động đến chi tiêu cho nhà ở tại TP.HCM? TNDH có là yếu tố tác động trong mô hình?
- (2) Bất bình đẳng (BBĐ) về nhà ở qua cách tiếp cận từ chi tiêu cho nhà ở tại TP.HCM diễn ra như thế nào?
- (3) Các yếu tố nào tác động đến sự lựa chọn hình thức sở hữu nhà ở tại TP.HCM? TNDH có là yếu tố tác động trong mô hình?
- (4) BBĐ về nhà ở qua cách tiếp cận về hình thức SHNO tại TP.HCM diễn ra như thế nào?

Kết hợp với nội dung phân tích thực trạng, luận án cung cấp các thông tin và hàm ý chính sách đối với công tác phát triển nhà ở tại TP.HCM theo hướng phát triển bền vững không gian đô thị và giảm thiểu khoảng cách BBD trong tiếp cận hàng hóa nhà ở.

4. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp tổng hợp, phân tích, đánh giá; phương pháp so sánh

Phương pháp định lượng: dựa trên mô hình nghiên cứu đề xuất và nguồn dữ liệu cho các biến quan sát, luận án tiến hành chạy mô hình kinh tế lượng hồi quy OLS, Multinomiallogit và có những kiểm định phù hợp trên chương trình Stata 15 để xác định sự phù hợp và mức độ tác động của các yếu tố đến chi tiêu và loại hình SHNỞ tại TP.HCM.

5. Dữ liệu nghiên cứu, đối tượng và phạm vi nghiên cứu của luận án

5.1 Dữ liệu nghiên cứu

- Dữ liệu thứ cấp: Luận án sử dụng các kết quả báo cáo, dữ liệu thống kê từ các cơ quan quản lý Nhà nước, dữ liệu khảo sát mức sống dân cư, dữ liệu tổng điều tra dân số và nhà ở để đối sánh, phân tích các vấn đề nghiên cứu.

- Dữ liệu sơ cấp: Luận án thực hiện phỏng vấn khoảng 700 hộ gia đình sinh sống trên địa bàn TP.HCM. Đối tượng phỏng vấn là những người trực tiếp nắm thông tin về các khoản chi tiêu và hiện trạng nhà ở của hộ. Thời gian thực hiện khảo sát là năm 2020.

5.2 Đối tượng nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu: Các yếu tố ảnh hưởng đến chi tiêu và sự lựa chọn loại hình sở hữu nhà ở với biến giải thích chính là thu nhập.

- Khách thể nghiên cứu: Các hộ gia đình đang sinh sống tại TP.HCM.

Trên cơ sở nghiên cứu khung lý thuyết về các yếu tố tác động đến chi tiêu và sự lựa chọn loại hình sở hữu nhà ở, đề tài tiến hành xây dựng khung phân tích và mô hình nghiên cứu dự kiến, từ đó sử dụng hệ thống dữ liệu liên quan đến các biến trong mô hình để kiểm định, nhận diện và lượng hóa các yếu tố tác động chi tiêu và sự lựa chọn hình thức sở hữu nhà ở tại TP.HCM.

5.3 Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu của luận án được giới hạn ở những nội dung sau:

Về không gian: nghiên cứu các vấn đề liên quan đến thu nhập, chi tiêu, BBD và sự lựa chọn hình thức sở hữu nhà ở tại TP HCM.

Về thời gian: thời gian nghiên cứu của đề tài được giới hạn chủ yếu trong khoảng thời gian từ năm 2009 đến 2022.

6. Ý nghĩa khoa học, thực tiễn và đóng góp 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 TNDH đến chi tiêu và sự lựa chọn loại hình SHNO luôn là một vấn đề 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. Do đó, 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 SHNO, đề tài 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 tác động đến chi tiêu và sự lựa chọn loại hình SHNO, 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 nền kinh tế. 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 SHNO; 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, 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 tiêu 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 SHNO 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), Duin, J. (2023). 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 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 BBĐ (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), Zou và Deng (2022)). 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 SHNO 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 hóa 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.

7. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu và phần kết luận, luận án có kết cấu gồm 5 chương:

Chương 1. Tổng quan các công trình nghiên cứu

Chương 2. Cơ sở lý thuyết về chi tiêu cho nhà ở và sự lựa chọn loại hình sở hữu nhà ở

Chương 3. Phương pháp nghiên cứu và mô hình hồi quy đề xuất.

Chương 4. Thực trạng phát triển nhà ở, chi tiêu cho nhà ở và sự chuyển đổi loại hình sở hữu nhà ở tại TP.HCM giai đoạn 2009-2022.

Chương 5. Kết quả nghiên cứu và một số hàm ý chính sách đối với công tác phát triển nhà ở đô thị tại TP.HCM

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU

1.1 Tổng quan tình hình nghiên cứu

Với mục tiêu nghiên cứu là đánh giá thực trạng và xác định mô hình các yếu tố tác động đến chi tiêu cho nhà ở và sự lựa chọn loại hình SHNO, luận án tiến hành lược khảo các nghiên cứu có liên quan theo hai nhóm chủ đề chính gồm các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước liên quan đến chi tiêu cho nhà ở và các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước liên quan đến loại hình SHNO để từ đó xác định khoảng trống nghiên cứu và hướng đi của đề tài.

Tổng quan các công trình nghiên cứu cho thấy những nghiên cứu khác nhau tại những TTNO khác nhau và vào những thời điểm khác nhau đều cho các kết quả không đồng nhất liên quan đến vấn đề nghiên cứu và cho đến nay theo sự hiểu biết và kiểm chứng của tác giả thì vẫn chưa có một công trình nghiên cứu chính thống nào trong nước liên quan trực tiếp liên quan đến vấn đề nghiên cứu.

1.2 Khoảng trống nghiên cứu và hướng đi của đề tài

1.2.1 Sự kế thừa của các nghiên cứu trước

Tổng quan các công trình nghiên cứu trước đã để lại một số giá trị có thể kế thừa và phát triển liên quan đến đề tài nghiên cứu của tác giả bao gồm: Các quan điểm, cách thức tiếp cận, khái niệm liên quan; những bài học kinh nghiệm thực tiễn trong chính sách quản lý và phát triển thị trường nhà ở; những nhận xét, đánh giá, phân tích về cơ cấu chi tiêu cho nhà ở và các loại hình SHNO tại các thị trường nhà ở khác nhau; những sáng kiến, giải pháp, kiến nghị, đề xuất nhằm cải tiến và nâng cao hiệu quả của chính sách quản lý và phát triển nhà ở tại đô thị và các phương pháp nghiên cứu, mô hình lý thuyết phù hợp với đề tài và chủ thể nghiên cứu.

1.2.2 Khoảng trống nghiên cứu và hướng đi của đề tài

Nhìn chung, tổng quan các công trình nghiên cứu cho thấy việc đánh giá tác động của các nhân tố, đặc biệt là tác động của thu nhập nói chung và TNDH nói riêng đến chi tiêu và lựa chọn loại hình sở hữu nhà là vấn đề được quan tâm trong các nghiên cứu thực nghiệm tại các quốc gia trên thế giới. Tuy nhiên, các nghiên cứu khác nhau tại các TTNO khác nhau, vào những thời điểm nhất định đều cho các kết quả không đồng nhất liên quan đến vấn đề nghiên cứu.

Trên thế giới vẫn còn sự tranh cãi liên quan đến việc sử dụng biến thu nhập hay TNDH trong mô hình hồi quy (Ulker (2008); YusoF và Duasa (2010), Fontes và Fan (2006), Bui và cộng sự (2015), Sanz (2017)); tranh cãi liên quan đến việc có nên đưa Imputed rent (số tiền mà chủ sở hữu tự thuê ngôi nhà của mình) vào chi tiêu cho nhà ở (Fontes và Fan (2006), Ulker (2008), Bui và các cộng sự (2015), Tian và cộng sự (2017), Dustmann và cộng sự (2022)). Thêm vào đó, tính đến thời điểm hiện nay, tại Việt Nam vẫn chưa có công trình khoa học chính thống

trực tiếp liên quan đến vấn đề nghiên cứu. Các vấn đề này đặt ra yêu cầu cần có những nghiên cứu thực nghiệm nhằm kiểm chứng, xây dựng mô hình các yếu tố tác động đến chi tiêu và sự lựa chọn hình thức SHNO tại TP.HCM với biến giải thích chính là TNDH cũng như việc xây dựng và đo lường biến chi tiêu cho nhà ở một cách phù hợp với bối cảnh của TP.HCM. Mặc dù TT BĐS tại TP. HCM cũng chịu những tác động sau đại dịch Covid-19 nhưng quyết định liên quan đến chi tiêu cho nhà ở và lựa chọn hình thức SHNO thường mang tính ổn định và dài hạn và đặc biệt, nếu thị trường nhà ở xảy ra sự suy thoái thì chúng vẫn không thể tác động một cách trực tiếp và đột ngột lên mô hình chi tiêu và mối quan hệ SHNO (Bajari và các cộng sự (2013) ,Chinh Ho và David Hensher (2014)). Do vậy, tác giả tin tưởng rằng những công trình nghiên cứu trước đã để lại những giá trị nhất định cho việc xây dựng và phát triển các mô hình nghiên cứu của luận án.

Đối với các công trình nghiên cứu về loại hình SHNO, chúng có thể là các mô hình nghiên cứu độc lập dựa trên giả định cho rằng quyết định liên quan đến việc ở thuê hay sinh sống trong chính ngôi nhà của mình sở hữu là quyết định được đưa ra độc lập và trước các quyết định khác (Kim (1992), Huang (2003), Li và các cộng sự (2009), Perks và Haan (2010), Hui và các cộng sự (2014), Zhou (2011), Tao và các cộng sự (2015), Duin (2023)). Tuy nhiên, một số nghiên cứu lại cho rằng đây là quyết định được đưa ra trong quá trình di chuyển hoặc cùng với quyết định về sự lựa chọn loại nhà và các yếu tố khác (Boehm (1982), Cho (1997), Skaburskis (1999), Wang và Li (2004), Logan và các cộng sự (2009), Fu và các cộng sự (2015), Frenkel và Kaplan (2015), Seo và Kwon (2017), Jackson & Archer (2022)). Điều này cũng tạo một khoảng trống nghiên cứu liên quan đến việc xác định mô hình hồi quy các yếu tố tác động đến sự lựa chọn hình thức SHNO nên phân tích trong bối cảnh một tiến trình ra quyết định độc lập hay quyết định này sẽ được đưa ra cùng với các quyết định khác của các hộ gia đình. Bên cạnh đó, việc lựa chọn loại hình SHNO là một quyết định mang tính chất ổn định và dài hạn. Ngay khi có những biến động xảy ra trên TTNO thì hộ gia đình cũng khó có các xác xuất di chuyển nhà mỗi tháng hoặc mỗi năm vì chi phí di chuyển trong trường hợp này là khá lớn. Do vậy, đi sâu vào khía cạnh phân tích hình thức SHNO, luận án sẽ tập trung phân tích mối quan hệ sở hữu dựa trên quyết định của các gia đình nguyên tử thậm chí là các quyết định riêng lẻ từ các cá nhân trưởng thành. Đây là vấn đề còn khá khan hiếm nếu xem xét trên khía cạnh nghiên cứu thực nghiệm tại TT BĐS Việt Nam. Tại Việt Nam đã có các cuộc Tổng điều tra dân số và nhà ở được thực hiện định kỳ 10 năm một lần. Tuy nhiên, các dữ liệu nghiên cứu quan tâm đến khía cạnh SHNO đại diện chung cho toàn bộ thành viên trong hộ mà chưa tính đến nhu cầu tách hộ của từng cá nhân trưởng thành. Với đặc điểm quy mô hộ tại TP.HCM là cao so với cả nước (theo kết quả khảo sát của đề tài, quy mô hộ tại TP.HCM khảng 4,6 người/hộ) và đặc điểm các hộ gia đình thường có nhiều thành viên cùng chung sống. Do vậy, nếu xem xét quan hệ SHNO đối với toàn bộ hộ thì kết quả phân tích

phần nào chưa phản ánh được thực tế và nhu cầu nhà ở trong tương lai của đại bộ phận dân số, đặc biệt đối với các thể hệ trường thành hoặc những người có nhu cầu tách hộ. Đây cũng là một khoảng trống nghiên cứu mà luận án tập trung khai thác.

Tổng quan các công trình nghiên cứu còn cho thấy vấn đề phân phối không công bằng các nguồn lực xã hội, bao gồm tài sản vật chất như nhà ở sẽ dẫn đến BBĐ (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 BBĐ 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), Chen và cộng sự (2017), Liu & Meng (2019), Zou và Deng (2022), Dushman và cộng sự (2022)). Các nghiên cứu trên cho thấy mức độ BBĐ là khác nhau giữa các quốc gia và các thị trường nhà ở khác nhau và tại TTNO Việt Nam, những nghiên cứu liên quan đến lĩnh vực này cũng còn khá hạn chế. Điều này cũng đặt ra một yêu cầu đối với việc phân tích BBĐ về nhà ở cụ thể tại thị trường TP.HCM để làm phong phú thêm bức tranh về nhà ở tại các quốc gia trên thế giới.

Trên cơ sở nghiên cứu tổng quan lý thuyết về các yếu tố tác động đến chi tiêu và lựa chọn hình thức SHNO gắn với phân tích về BBĐ nhà ở; luận án sẽ tập trung phân tích, xây dựng, hiệu chỉnh và bổ sung những yếu tố phù hợp với điều kiện hiện tại ở TP.HCM; đồng thời phân tích thực trạng về chi tiêu và sự chuyển đổi hình thức SHNO tại TP.HCM tập trung chủ yếu qua giai đoạn 2009-2022. Kết quả nghiên cứu giúp phát hiện khi có sự thay đổi trong thu nhập và các nhân tố khác, chi tiêu và xác suất lựa chọn các loại hình SHNO sẽ thay đổi như thế nào. Luận án cũng đồng thời phân tích một số thông tin liên quan đến khoảng cách trong tiếp cận hàng hóa nhà ở dưới góc độ chi tiêu và SHNO tại TP.HCM. Từ đó, đề xuất hàm ý chính sách liên quan đến vấn đề phát triển nhà ở gắn với phát triển bền vững, giảm thiểu khoảng cách tiếp cận nhà ở giữa các bộ phận dân cư và nâng cao chất lượng cuộc sống tại đô thị.

CHƯƠNG 2. CƠ SỞ LÝ THUYẾT VỀ CHI TIÊU CHO NHÀ Ở VÀ SỰ LỰA CHỌN LOẠI HÌNH SỞ HỮU NHÀ Ở

2.1 Một số khái niệm

2.1.1 Khái niệm nhà ở

Nhà ở trong các nghiên cứu trên thế giới là một lĩnh vực phong phú và đa dạng. Các nhà kinh tế học trình bày một số khái niệm khác nhau về nhà ở. Chẳng hạn, Smith (1776) xem nhà ở như một hàng hóa trong xã hội; Ricardo (1817) cho rằng nhà ở là một tài sản cụ thể có khả năng sinh lợi; Jevons (1871) định nghĩa nhà ở là một tài sản cố định, không phụ thuộc vào việc chúng được sở hữu hay thuê; Marshall (1890) cho rằng nhà ở là một loại vốn trong kinh doanh (tương tự như máy móc) nếu được vận hành bởi một công nhân, nhưng lại là một hàng hóa nếu không được vận hành. Nghiên cứu của Donner (2000) về chính sách nhà ở ở 15 quốc gia Liên minh châu Âu đưa ra khái niệm về nhà ở thuộc các chính sách hỗ trợ về nhà ở (housing policy) bao gồm nhà ở giá thấp, nhà ở xã hội, nhà ở được bảo trợ hoặc nhà ở không đạt tiêu chuẩn.

Theo quy định của pháp luật Việt Nam, nhà ở được xem là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân. Phân loại nhà ở gồm các loại như: (i) Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình hoặc cá nhân (gồm có nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập); (ii) Nhà chung cư là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức (gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh); (iii) Nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường; (iv) Nhà ở công vụ là nhà ở được dùng để cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ theo quy định của Luật này thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác; (v) Nhà ở để phục vụ tái định cư là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật; và (vi) Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật.

Trong luận án, khái niệm nhà ở được tác giả sử dụng cũng tương đồng với định nghĩa từ các công trình nghiên cứu trước và khái niệm nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam. Theo đó, nhà ở được xem là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình và cá nhân. Cụ thể hơn, đối tượng mà luận án quan tâm phân tích là các loại nhà ở tại đô thị. Ngoài ra, trong luận án, tác giả không chỉ xem xét khái niệm nhà ở dưới góc độ là một sản phẩm trên thị trường với chức năng cung cấp một nơi ở cụ thể cho người sử dụng, mà

còn nhấn mạnh vai trò của nhà ở trong việc tạo ra một môi trường sống bền vững và cải thiện chất lượng cuộc sống trong các khu vực đô thị. Thông qua việc tiếp cận nhà ở dưới góc độ phúc lợi xã hội, luận án sẽ không xem nhà ở dưới góc độ là một sản phẩm đầu tư tài chính với khả năng sinh lợi cho các nhà đầu tư.

2.1.2 Khái niệm chi tiêu cho nhà ở

Trong nghiên cứu về chi tiêu cho nhà ở, có nhiều định nghĩa khác nhau liên quan đến vấn đề nghiên cứu. Lino (1990) xem xét chi tiêu bao gồm tiền thuê nhà; lãi suất thế chấp; thuế tài sản; chi phí sửa chữa, bảo trì nhà ở; chi phí liên quan đến tiện ích kèm theo (đồ nội thất, vật dụng gia đình) và bảo hiểm nhà ở. Combs & Park (1994) cho rằng chi phí nhà ở đối với chủ nhà bao gồm số tiền được trả cho thế chấp, thuế BĐS, bảo hiểm nhà ở và các tiện ích kèm theo. Chi phí nhà ở cho người thuê nhà bao gồm các khoản thanh toán tiền thuê nhà và các tiện ích đi kèm. Ulker (2008) cho rằng đối với người thuê nhà thì chi phí của hộ (tiền thuê nhà, phí sửa chữa...) phản ánh chính xác mức độ tiêu dùng, nhưng đối với người sở hữu nhà thì không. Vì vậy tác giả sử dụng Rental Equivalence, chính là số tiền mà người sở hữu phải trả nếu thuê nhà của chính mình (trong các nghiên cứu khác thường được gọi là Imputed rent). Tian và các đồng sự (2017) cho rằng chi tiêu cho nhà ở bao gồm chi phí về điện, nước, tài sản, chi phí vệ sinh và bảo trì nhà ở.

Theo thống kê về mức sống (Better Life Index 2013 definitions) do Tổ chức Hợp tác và phát triển kinh tế OECD (Organization for Economic Co-operation and Development), chi tiêu nhà ở bao gồm tiền thuê thực tế và chi phí chủ sở hữu tự thuê ngôi nhà của mình (Imputed rent), chi phí bảo trì và sửa chữa nhà ở, chi phí nước, điện, gas và nhiên liệu khác, chi cho đồ nội thất và trang thiết bị gia dụng và chi cho các hàng hóa và dịch vụ phục vụ bảo trì thường xuyên nhà ở. Chúng được tính theo phần trăm tổng thu nhập khả dụng của hộ gia đình.

Hiểu một cách chung nhất, chi tiêu cho nhà ở là các khoản chi thường xuyên được tập hợp theo thời gian nhất định (tháng, quý, năm) tùy theo tính liên tục của bộ dữ liệu quan sát. Về thành phần của chi tiêu cho nhà ở, chúng bao gồm các khoản chi trực tiếp phục vụ cho không gian sống và các tiện ích đi kèm như: chi phí sửa chữa, trang hoàng nhà cửa, các khoản thuế, phí liên quan đến tài sản nhà ở, chi phí gas, điện, nước để vận hành toàn bộ không gian sống và các chi phí khác liên quan. Đối với người thuê nhà, chi tiêu cho nhà ở bao gồm tiền thuê nhà phải trả, còn đối với chủ SHNƠ nó bao gồm chi phí tự thuê ngôi nhà của chính mình (Imputed Rent).

2.1.3 Khái niệm loại hình sở hữu nhà ở

Theo quan điểm của Mác-xít, khái niệm gốc của sở hữu là “Sự chiếm hữu”. Sở hữu luôn luôn gắn với vật liệu t dụng – đối tượng của sự chiếm hữu. Đồng thời sở hữu không chỉ đơn thuần là vật dụng, nó còn là quan hệ giữa con người với nhau về vật dụng.

Loại hình (hình thức) sở hữu: Là cách thức chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản trong một chế độ sở hữu. Pháp luật dân sự Việt Nam quy định đối với mỗi loại hình sở hữu, chủ sở hữu có những cách thức thực hiện các quyền năng chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản trong những giới hạn và phạm vi khác nhau.

Quyền sở hữu: Là một phạm trù pháp lý phản ánh các quan hệ sở hữu trong một chế độ sở hữu nhất định, bao gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật nhằm điều chỉnh những quan hệ về sở hữu trong xã hội. Theo Điều 158 Bộ luật dân sự 2015: “Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật”.

Trong phần lớn các bài nghiên cứu trên thế giới, cách phân loại loại hình SHNO nhìn chung được phân chia thành 2 hình thức chủ yếu: thuê nhà và sở hữu nhà (Cho (1997), Boehm (1982), Zhou (2011), Frenkel & Kaplan (2015), Fu và các cộng sự (2015)). Tại Việt Nam, các hình thức sở hữu nhà nếu phân chia theo quyền định đoạt tài sản nhìn chung cũng gồm có ba loại: Thứ nhất là sở hữu cá nhân, đây là hình thức sở hữu bao gồm quyền sử dụng và định đoạt tài sản BĐS; thứ hai là thuê nhà, theo đó người thuê nhà chỉ được quyền sử dụng nhưng không được quyền định đoạt tài sản BĐS; thứ ba là loại hình ở nhờ nhà người thân hoặc các thành viên khác trong hộ, trường hợp này cũng tương tự thuê nhà, nhưng điểm khác nhau ở chỗ các thành viên này không phải trả tiền thuê nhà.

2.1.4 Khái niệm thu nhập dài hạn

Friedman (1957) đã đưa ra khái niệm TNDH, theo đó TNDH là khoản thu nhập mà các chủ thể hoặc hộ gia đình kỳ vọng có được trong suốt vòng đời (lyfe cycle) của họ. Trên thực tế, TNDH rất khó có thể quan sát một cách chính xác và chúng thường được hiểu là nhân tố phản ánh các tác động từ những thành phần mà hộ gia đình cho rằng sẽ là các yếu tố để xác định giá trị vốn hoặc sự giàu có (well being) của họ. Các yếu tố này bao gồm tài sản, các đặc điểm cá nhân của người đại diện trong hộ, chẳng hạn như năng lực cá nhân, trình độ giáo dục, giới tính và chủng tộc của họ và các đóng góp cho các hoạt động kinh tế của những người có thu nhập.

2.2 Mô hình lý thuyết

2.2.1 Một số lý thuyết nền liên quan đến luận án

2.2.1.1 Lý thuyết chi tiêu của người tiêu dùng và vấn đề nhà ở

2.2.1.2 Lý thuyết vòng đời (Life cycle Model)

2.2.1.3 Lý thuyết hữu dụng và vấn đề nhà ở

2.2.1.4 Lý thuyết chi phí tối đa cho nhà ở (Maximum Housing Expenditure Theory)

2.2.2 Mô hình lý thuyết về chi tiêu cho nhà ở

Mô hình lý thuyết về hành vi chi tiêu cho nhà ở có thể phân thành hai loại: mô hình tĩnh và mô hình động. Mô hình tĩnh dựa trên giả định NTD sẽ sử dụng toàn bộ thu nhập của mình cho tiêu dùng. Còn mô hình động cho rằng chi tiêu là một quá trình diễn ra trong dài hạn và nối tiếp nhau.

Mô hình tĩnh

Các nghiên cứu về hành vi chi tiêu cho nhà ở thường dựa trên mô hình lý thuyết của Muth (1969). Trong mô hình này, NTD được giả định tối đa hóa hàm hữu dụng của mình dựa trên ràng buộc về thu nhập. Trong mô hình này, các cá nhân là những người chấp nhận giá và các khoản thu nhập của họ là cố định, hàm chi tiêu nhà ở tại một địa điểm cụ thể (nghĩa là K được cho trước) là:

$$H = P(K) * Q = H(P, Y, T)$$

Phương trình này hàm ý rằng khi K được cho trước, thì chi tiêu cho nhà ở của hộ gia đình sẽ phụ thuộc vào giá thuê nhà, thu nhập và chi phí đi lại từ nhà đến những nơi cần đến.

Mô hình dài hạn về chi tiêu cho nhà ở

Nhiều ý kiến cho rằng chi tiêu nhà ở là một quyết định dài hạn hơn, bởi vì nó phụ thuộc phần lớn vào việc lựa chọn loại nhà để thuê hoặc mua, mà những quyết định này hầu hết đều có những ràng buộc dài hạn. Vì vậy mô hình tĩnh trong từng giai đoạn như Muth (1969) có thể sẽ không phù hợp. Muth (1974) đã phát triển một mô hình chi tiêu nhà ở, trong đó quyết định chi tiêu cho nhà ở của hộ gia đình được quyết định một cách đồng thời trong suốt thời gian ở tại một căn nhà, từ lúc dọn vào ở cho đến lúc chuyển đi nơi khác.

Mô hình xem xét T giai đoạn, trong đó hộ gia đình chọn loại nhà để tối đa hóa độ hữu dụng kỳ vọng. Các biểu thức cho hàm mục tiêu và ràng buộc được xây dựng dựa trên độ hữu dụng và giá trị tài sản còn lại sau T giai đoạn, với sự không chắc chắn về thời gian sử dụng nhà. Phương trình Euler và điều kiện tối ưu cho cầu dịch vụ nhà ở được thể hiện, và giả định hàm cầu có dạng log-linear.

$$q_0 = \gamma P^\alpha Y^\beta$$

Trong đó β là độ co giãn của cầu nhà ở theo thu nhập (tài sản) và α (<0) là độ co giãn của cầu dịch vụ nhà ở theo giá. Có thể thấy rằng ở mô hình này, cầu dịch vụ nhà ở phụ thuộc vào TNDH chứ không phải là thu nhập tạm thời của một giai đoạn nào đó.

2.2.3 Các yếu tố tác động đến chi tiêu cho nhà ở

Bảng 2.1 Tổng hợp các yếu tố tác động đến chi tiêu cho nhà ở

Biến độc lập	Định nghĩa và đơn vị đo lường	Tác động dương (+)	Tác động (-)	Không có ý nghĩa
Thu nhập hiện tại (Current Income)	Thu nhập của hộ (tính theo tháng, quý hoặc năm)	- (Kain and Quigly (1975) - Vipond và Walker (1972) - Lino (1990)	Spalkova và Spalek (2014) - Combs và Park (1994)	Sharpe and Abdel-Ghany (1999) Tian et al (2017)
	Giá trị Logarit Thu nhập của hộ	Ulker (2008): người thuê nhà	- Ulker (2008): Chủ sở hữu - Combs và Park (1994)	
	Giá trị Logarit Thu nhập của người đại diện (người trả lời PV)	YusoF and Duasa (2010)		
	Thu nhập của vợ hay chồng trước thuế	Phipps and Burton (1998)		
	Giá trị logarit của thứ hạng thu nhập của mỗi hộ trong mẫu khảo sát (won) (Thứ hạng của thu nhập được đưa vào mô hình để giải quyết đa cộng tuyến)	Fan et al (2002)		
Thu nhập dài hạn	Biến Proxy: Tổng chi tiêu theo tháng,	- Cage (1994): người thuê nhà nhận trợ cấp	- Cage (1994): người thuê nhà	Sharpe và cộng sự (1995)

Biến độc lập	Định nghĩa và đơn vị đo lường	Tác động dương (+)	Tác động (-)	Không có ý nghĩa
(Permanent Income)	quý hoặc năm của hộ	- Moon và Juong (1997): Gia đình có 2 vợ chồng cùng chung sống - Fontes and Fan (2006) - Bui và cộng sự (2015) - Ghany và Sharpe (1997)	- Moon and Juong (1997): (-) Gia đình người phụ nữ đơn thân sau ly hôn - Fan và cộng sự (2002)	Vipond and Walker (1972)?
	Giá trị Logarit của tổng chi tiêu	Sanz (2017)		
Tuổi	Tuổi của người đại diện (chủ hộ hoặc người trả lời phỏng vấn)	Fan và các cộng sự (2002), Fontes và Fan (2006), Cage (1994), Spalkova and Spalek (2014) (tùy theo năm khảo sát), Uller (2008) (người thuê nhà)	Spalkova and Spalek (2014) (tùy theo năm khảo sát), Uller (2008) (chủ sở hữu)	Sharpe và cộng sự (1995), Moon và Juong (1997), Bui và cộng sự (2015), Linno (1990) Sharpe và Abdel-Ghany (1999) Tian và cộng sự (2017)
Giáo dục	Trình độ giáo dục của người đại diện (chủ hộ hoặc người trả lời phỏng vấn)	Fan và các cộng sự (2002); Horton và Hafstrom (1985), Lino (1990), Bui và các cộng sự (2015), Spalkova and Spalek (2014),	Ukler (2008) Người thuê nhà	Sharpe và các cộng sự (1995), Moon và Juong (1997), Nguyen và

Biến độc lập	Định nghĩa và đơn vị đo lường	Tác động dương (+)	Tác động (-)	Không có ý nghĩa
		Ukler (2008) Chủ sở hữu		cộng sự (2017)
Việc làm	Số năm làm việc của chủ hộ	Kain và Quikly (1975); Lino (1990); Nam và Park (2015), Vidpond và Waklker (1972), Spalkova và spealek (2014)	Horton và Hafstrom (1985)- gia đình mẹ đơn thân sau ly hôn, Waklker (1972), Spalkova và Spalek (2014)	Horton và Hafstrom (1985)- Gia đình 2 vợ chồng cùng chung sống
Quy mô hộ	Số thành viên trong hộ	Cage (1994) (gia đình thuê nhà nhận trợ cấp); Combs và Park (1994) (gia đình ở vùng ven); Spalkova và Spalek (2014)	Bui và cộng sự (2015); Nguyen và cộng sự (2017); Sharp (1997); Cage (1994) (gia đình thuê nhà); Combs và Park (1994) (gia đình ở thành phố lớn)	Moon và Juong (1997) Lino (1990)
Khu vực cư trú	Nơi cư trú của hộ gia đình	Cage (1994); Spalkova và Spalek (2014); Bui và cộng sự (2015)- tùy khu vực	Cage (1994); Spalkova và Spalek (2014); Bui và cộng sự (2015)- tùy khu vực	Lino (1990), Sharpe và các cộng sự (1995), Sharpe và Abdel-Ghany (1999))
Hôn nhân	Tình trạng hôn nhân của chủ hộ hoặc người phỏng vấn	Fontes và Fan (2006)	Fan và cộng sự (2002) (độc thân so với đã lập gia đình) Cage (1990) (độc thân hoặc đã kết	Ghany and Sharpe (1997); Sharpe và Abdel-Ghany (1999)

Biến độc lập	Định nghĩa và đơn vị đo lường	Tác động dương (+)	Tác động (-)	Không có ý nghĩa
			hôn so với đơn thân)	
Cấu trúc nhân khẩu hộ gia đình	Số trẻ em trong hộ		Fontes và Fan (2006)	Sharpe và Abdel-Ghany (1999)
Loại hình SHNO	Hình thức SHNO: thuê hoặc sở hữu nhà đang ở (sở hữu và sở hữu có thể chấp)	Fontes và Fan (2006) (ở thuê, vay thế chấp) Sanz (1997)- (hộ nhận trợ cấp và ở thuê)	Combs và Park (1994) (chủ SH)	Moon và Juong (1997) (Chủ hộ là mẹ đơn thân)
Nghề nghiệp	Nghề nghiệp của chủ hộ hoặc người PV	Fan (2006) – tùy theo nghề nghiệp		Sharpe và các cộng sự (1995), Fan và cộng sự (2002), Fan (2006) tùy theo nghề nghiệp
Diện tích ở	Diện tích đất hay tổng diện tích nhà ở bình quân đầu người (m ²)	Spalkova và Spalek (2014); Ukler (2008)		Nguyen và cộng sự (2017)

Nguồn: Tác giả tự tổng hợp

2.2.4 Mô hình lý thuyết về lựa chọn loại hình sở hữu nhà ở

Theo Dougherty & Van Order (1982) chi phí sử dụng nhà ở (user capital cost) là yếu tố chính tác động đến quyết định lựa chọn loại hình sở hữu nhà (housing tenure) của các hộ gia đình. Theo các tác giả, có hai cách để đo lường chi phí sử dụng nhà ở. Tác giả Andrew (2012) đã điều chỉnh cách tiếp cận chi phí sử dụng nhà ở của Dougherty & Van Order (1982) để đưa các hạn chế về tín dụng vào mô hình lựa chọn hình thức sở hữu nhà ở. Tác giả đã chỉ ra rằng dựa trên các điều kiện về đặc điểm của một hộ gia đình, sự lựa chọn hình thức sở hữu nhà được quyết định bằng cách so sánh chi phí sở hữu nhà với việc thuê nhà. Nếu xem xét cầu nhà ở theo hướng

tối đa hóa hữu dụng của hộ gia đình, hay theo hướng tối đa hóa thu nhập ròng với giả định rằng hộ gia đình là người sở hữu căn nhà và cho chính mình thuê, thì đều có cùng một chỉ số về chi phí vốn (user capital cost). Phương trình về chi phí vốn SHNO và phương trình về giá tự thuê nhà cho thấy khi thu nhập tăng sẽ làm giảm chi phí vốn nhà ở và do đó làm tăng xác suất hộ gia đình chọn ở nhà tự sở hữu. Ngược lại, khi lãi suất tiền gửi, tỷ lệ hao mòn nhà ở tăng, hoặc giá đơn vị nhà ở tăng sẽ làm tăng chi phí vốn, và do đó làm giảm xác suất SHNO.

2.2.5 Các yếu tố tác động đến đến sự lựa chọn loại hình sở hữu nhà ở

Bảng 2.2 Tổng hợp các yếu tố tác động đến sự lựa chọn loại hình SHNO

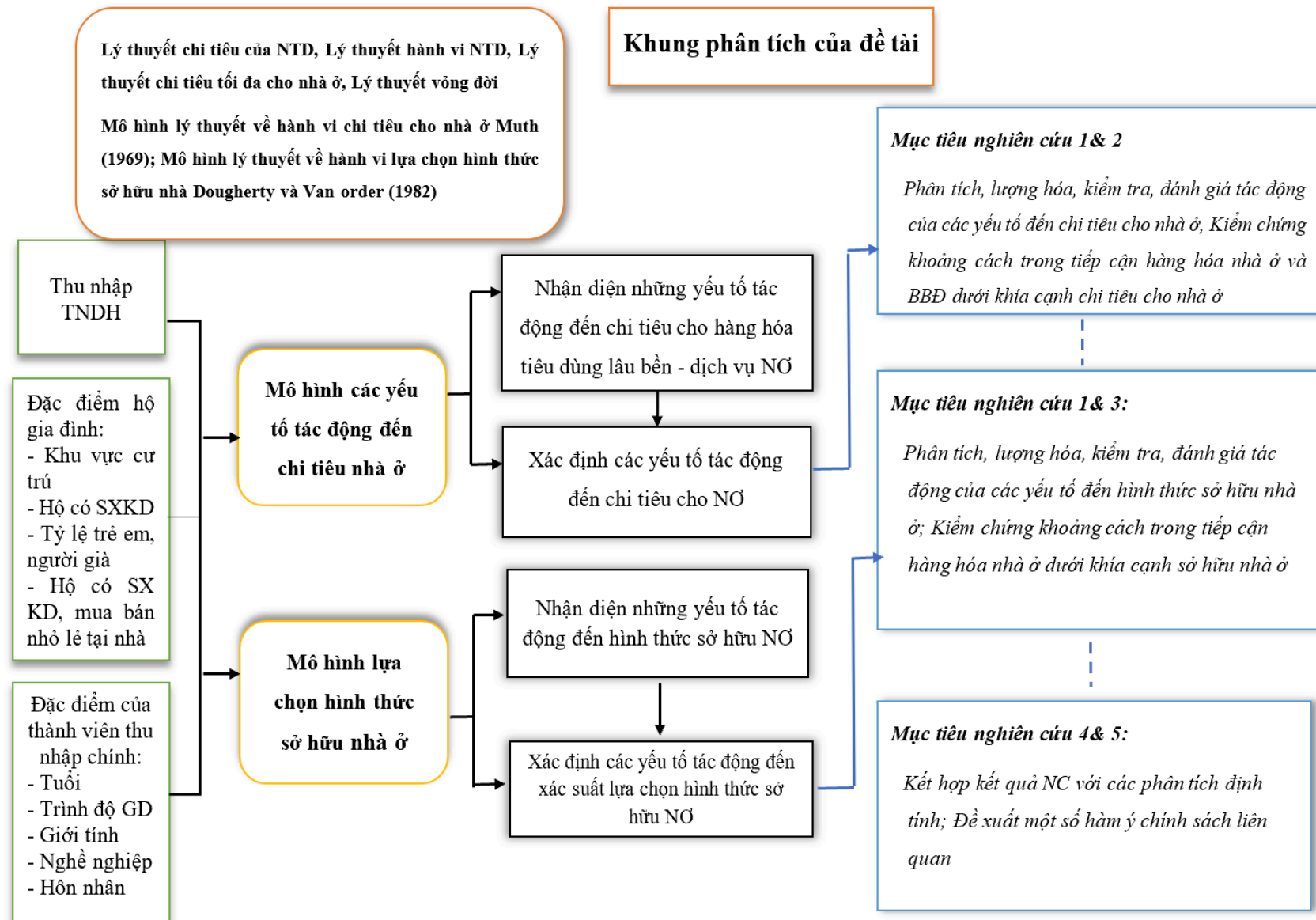
Biến độc lập	Định nghĩa và đơn vị đo lường	Tác động dương (+)	Tác động (-)	Không có ý nghĩa
Thu nhập hiện tại (Current Income)	Thu nhập của hộ (tính theo tháng, quý hoặc năm)	Cho (1997) Zou và Deng (2022)	Bian và Lin (2022)	Li và cộng sự (2009) Bian và Lin (2022)
TNDH (Permanent Income)	Tổng chi tiêu theo tháng, quý, hoặc năm của hộ - Biến Proxy (biến đại diện)	Boehm (1982) Zhou (2011);		
Tuổi	Tuổi của người đại diện (chủ hộ hoặc người trả lời phỏng vấn)	Boehm (1982), Cho (1997), Fu và các cộng sự (2015), Skaburskis (1999) Bian và Lin (2022) Zou và Deng (2022)		Zhou (2011)
Giáo dục	Trình độ giáo dục của người đại diện	Zhou (2011) (tùy theo năm)		Li và cộng sự (2009); Zhou (2011)

Biến độc lập	Định nghĩa và đơn vị đo lường	Tác động dương (+)	Tác động (-)	Không có ý nghĩa
	(chủ hộ hoặc người trả lời phỏng vấn)-	Cho (1997), Tao và cộng sự (2015) Bian và Lin (2022) Zou và Deng (2022)		(tùy theo năm)
Việc làm	Nghề nghiệp của chủ hộ	Li và cộng sự (2009)- Chủ hộ làm việc trong khu vực công		Zhou (2011) Cho (1997)
Quy mô hộ	Số thành viên trong hộ	Boehm (1982), Fu và các cộng sự (2015), Skaburskis (1999), Frenkel và Kaplan (2015)	Tao và cộng sự (2015)	Zhou (2011)
Khu vực cư trú	Nơi cư trú của hộ gia đình		Fu và cộng sự (2015) Tao và cộng sự (2015)	Zhou (2011) Peak và Haan (2011)
Hôn nhân	Tình trạng hôn nhân của chủ hộ hoặc người PV	Boehm (1982), Frenkel & Kaplan (2015) Fu và cộng sự (2015)		Li và cộng sự (2009) Bian, & Lin (2022)
Cấu trúc hộ gia đình	Gia đình nhiều thế hệ chung sống, tỷ lệ người phụ thuộc	Fu và cộng sự (2015)	Li và cộng sự (2009) đối với nhà ở do thị	Hui và cộng sự (2014) Bian, & Lin (2022)

Biến độc lập	Định nghĩa và đơn vị đo lường	Tác động dương (+)	Tác động (-)	Không có ý nghĩa
		Li và cộng sự (2009) đối với nhà ở cho thuê Zou và Deng (2022)	trường cung cấp	

Nguồn: Tác giả tự tổng hợp

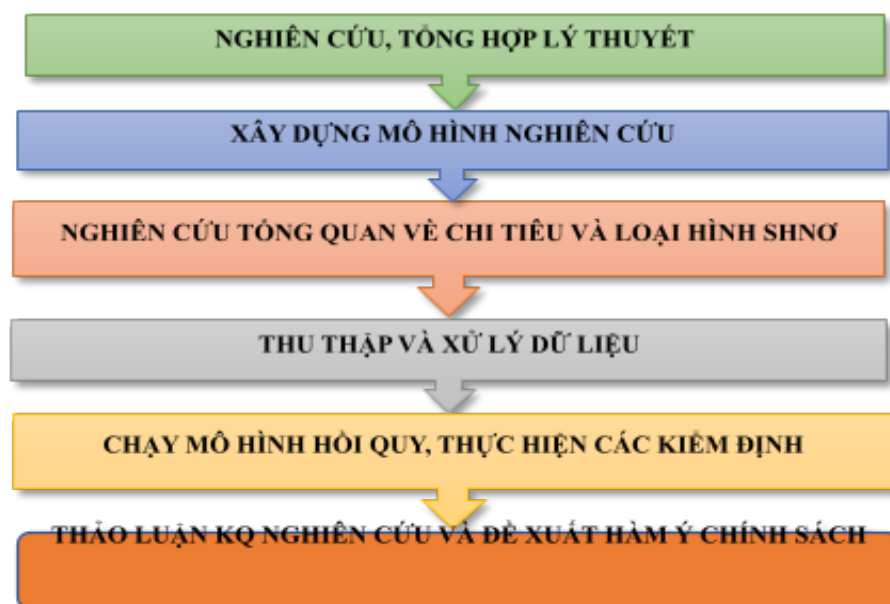
2.3 Khung phân tích của luận án



CHƯƠNG 3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU VÀ MÔ HÌNH

HỒI QUY ĐỀ XUẤT

3.1 Phương pháp tiếp cận và quy trình nghiên cứu



Hình 3.1 Phương pháp tiếp cận và quy trình nghiên cứu của đề tài

Nguồn: Tác giả tự tổng hợp

3.2 Phương pháp chọn mẫu, cỡ mẫu và kỹ thuật ước lượng mô hình

Nghiên cứu này sử dụng dữ liệu Tổng điều tra dân số và nhà ở 2019 để chọn khoảng 700 hộ phỏng vấn. Dữ liệu này có địa chỉ của 2,5 triệu hộ tại TP.HCM. Từ 2,5 triệu hộ, tác giả tiến hành lựa chọn ngẫu nhiên khoảng 700 hộ với khoảng cách đều nhau giữa thứ tự các hộ. Sau khi chọn được 700 hộ, nhóm khảo sát tiếp cận các hộ và xin phép được phỏng vấn. Nếu không tìm được hộ, hoặc hộ từ chối phỏng vấn, một hộ khác sẽ được chọn ngẫu nhiên từ danh sách các hộ trong dữ liệu Tổng điều tra dân số và nhà ở 2019. Thời gian khảo sát từ tháng 5/2020 đến tháng 7/2020, trong giai đoạn giữa hai đợt dịch COVID-19 tại TP.HCM.

Sau khi ước lượng, thực hiện các kiểm định và khắc phục các khuyết tật của mô hình (nếu có), đề tài tiến hành các phân tích cụ thể như sau:

Thứ nhất, phân tích và đánh giá các biến có nghĩa và không có ý nghĩa trong mô hình để so sánh với giả thuyết, giải thích nguyên nhân các biến không phù hợp với giả thuyết nghiên cứu đã đặt ra.

Thứ hai, phân tích độ lớn các hệ số hồi quy của các biến có nghĩa trong mô hình, làm cơ sở cho việc thảo luận mức độ tác động của các yếu tố tác động và đề xuất các hàm ý chính sách.

3.3. Mô hình nghiên cứu các yếu tố tác động đến chi tiêu cho nhà ở và các giả thuyết nghiên cứu

3.3.1 Đo lường chi tiêu cho nhà ở

Chi tiêu cho nhà ở được xác định trong luận án bao gồm tiền thuê nhà (đối với người thuê), giá thuê giả định - Imputedrent (chi phí chủ sở hữu tự cho thuê ngôi nhà của mình đối với người không thuê nhà), chi phí bảo dưỡng, sửa chữa nhà ở và chi phí trang trí cho toàn bộ không gian sống.

3.3.2 Mô hình hồi quy và dạng hàm

Tùy vào đặc điểm của biến chi tiêu và tùy vào mục tiêu nghiên cứu, các tác giả thường sử dụng mô hình OLS, Tobit hoặc Heckman.

Phương trình chi tiêu cho nhà ở được ước lượng có dạng:

$$\ln H_i = \alpha_0 + \alpha_1 \ln Y_i + \alpha_2 D_i + \alpha_3 F_i + u_i$$

Trong đó Y_i là thu nhập hay TNDH của hộ gia đình i được ước lượng bằng hồi quy OLS đã trình bày ở trên, D_i là các đặc điểm của thành viên ra quyết định chính trong hộ, F_i là các đặc điểm của hộ gia đình.

3.3.3 Các biến độc lập

Các biến độc lập được đưa vào mô hình gồm thu nhập, TNDH, nghề nghiệp, tuổi, giáo dục, hôn nhân của thành viên thu nhập chính, số năm làm việc, dự định thay đổi công việc, quy mô hộ, tỷ lệ trẻ em, tỷ lệ người già trong hộ, khu vực cư trú, hình thức SHNO và hộ có hoạt động sản xuất kinh doanh tại nơi ở.

3.4 Mô hình nghiên cứu các yếu tố tác động đến loại hình sở hữu nhà ở và các giả thuyết nghiên cứu

3.4.1 Xác định các hình thức sở hữu nhà ở và mô hình hồi quy đề xuất

Trong luận án này, đối với mục tiêu lựa chọn loại hình sở hữu nhà, biến phụ thuộc y là các hình thức sở hữu nhà bao gồm:

- 1 = Nhà thuê
- 2 = Ở nhờ

- 3 = Sở hữu nhà đang ở hoặc đồng sở hữu với vợ hoặc chồng (sau đây gọi tắt là sở hữu nhà đang ở)

Vì biến phụ thuộc có trên 2 outcomes nên mô hình hồi quy phù hợp sẽ là mô hình Multinomial Logit. Mô hình được trình bày như sau, gọi các xác suất:

- Xác suất thuê nhà: $(y = 1)$
- Xác suất ở nhờ nhà người thân: $(y = 2)$
- Xác suất mua được nhà (sở hữu nhà đang ở): $p_3 = \Pr(y = 3)$

Mô hình MNL đòi hỏi phải chọn 1 outcome làm base outcome. Ví dụ chọn thuê nhà ($y = 1$) làm base outcome, thì mô hình sẽ có 2 phương trình

$$\ln \frac{p_2}{p_1} = \beta_2 X$$

$$\ln \frac{p_3}{p_1} = \beta_3 X$$

Tỷ lệ giữa các xác suất, ví dụ $\frac{p_2}{p_1}$ được gọi là Odd-ratio, và $\ln \frac{p_2}{p_1}$ được gọi là log-odd. Ở đây, mô hình MNL giả định các log-odd là một hàm tuyến tính của các biến độc lập X . Mô hình MLM sẽ ước lượng β_2 , β_3 và β_4 từ các biến giải thích X và biến phụ thuộc.

Xác suất xảy ra các loại hình sở hữu lúc này là:

$$\Pr(y = 1) = \frac{1}{1 + e^{\beta_2 X} + e^{\beta_3 X}}$$

$$\Pr(y = 2) = \frac{e^{\beta_2 X}}{1 + e^{\beta_2 X} + e^{\beta_3 X}}$$

$$\Pr(y = 3) = \frac{e^{\beta_3 X}}{1 + e^{\beta_2 X} + e^{\beta_3 X}}$$

Qua đó có thể đánh giá được tác động của các yếu tố X đến xác suất của các loại hình sở hữu nhà. Các biến X này là các đặc điểm kinh tế - xã hội của các hộ gia đình, trong đó bao gồm TNDH.

3.4.2 Các biến độc lập

Các biến độc lập được đưa vào mô hình gồm thu nhập, TNDH, nghề nghiệp, tuổi, giáo dục, quy mô hộ, quy mô hộ bình phương, tỷ lệ trẻ em, tỷ lệ người già trong hộ, khu vực cư trú, hộ có hoạt động sản xuất kinh doanh tại nơi ở và hộ có tài sản BĐS khác.

CHƯƠNG 4. THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở, CHI TIÊU CHO NHÀ Ở VÀ SỰ CHUYỂN ĐỔI LOẠI HÌNH SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH GIAI ĐOẠN 2009-2022

4.1 Tình hình phát triển đô thị tại TP.HCM giai đoạn 2009 - 2022

Trong giai đoạn 2009-2022, TP.HCM đã đạt được nhiều thành tựu phát triển về kinh tế, khoa học, giáo dục, y tế và không ngừng phát triển theo hướng hiện đại. Với vai trò đầu tàu kinh tế của khu vực phía Nam, TP.HCM là nơi thu hút được những nguồn lực có tiềm năng để phát triển nền KT-XH. Bên cạnh những khó khăn do Covid-19 gây ra. Các vấn đề như ô nhiễm, giao thông, ngập lụt, chi phí nhà ở, và chất lượng sống vẫn là thách thức cần giải quyết.

4.2 Thực trạng và xu hướng phát triển thị trường nhà ở tại TP.HCM giai đoạn 2009-2022

4.2.1 Thực trạng phát triển nhà ở tại TP.HCM giai đoạn 2009-2022

Trong giai đoạn 2009 – 2022, công tác phát triển nhà ở của thành phố về cơ bản đã đạt được những thành tựu nhất định như: Phát triển nhà ở cơ bản đáp ứng được một phần nhu cầu nhà ở theo sự gia tăng dân số của thành phố; chất lượng nhà ở được cải thiện và nâng cao; phát triển loại hình nhà ở xã hội tại TP.HCM đã đạt một số thành tựu nhất định

Bên cạnh những thành tựu đã đạt được, công tác phát triển nhà ở tại TP.HCM cũng còn tồn đọng nhiều khó khăn, vướng mắc. Cụ thể: Thiếu nguồn cung loại hình nhà ở giá thấp, nhà ở xã hội, nhà ở phù hợp với khả năng chi trả của người dân, văn phòng kết hợp lưu trú; Thiếu nguồn cung loại hình nhà ở cho thuê; Việc cải tạo, xây dựng mới nhà ở thay thế chung cư cũ, di dời các hộ dân trên và ven kênh rạch vẫn còn hạn chế trong thời gian gần đây; Hạ tầng kỹ thuật nhà ở: tốc độ cải tạo, nâng cấp hạ tầng chưa tương xứng với tốc độ phát triển nhà ở nên vẫn dẫn đến tình trạng quá tải; Quản lý, vận hành, bảo trì nhà ở sau xây dựng còn nhiều bất cập.

4.2.2 Những nét đặc trưng và xu hướng phát triển nhà ở tại TP.HCM

4.2.2.1 Những nét đặc trưng đối với phát triển nhà ở tại TP.HCM

Nhà ở phát triển tự nhiên tại TP.HCM trong những năm trở lại đây phát triển nhanh, mạnh cả về số lượng, chất lượng và các loại hình nhà ở như:

- Nhà ở ven kênh rạch, tập trung chủ yếu ở các quận nội thành như quận 4 và quận 8.
- Nhà ở mật độ cao tại các quận nội thành cũ, vấn đề phổ biến là những căn nhà được chuyển đổi thành văn phòng hoặc trung tâm thương mại thay vì sử dụng cho mục đích ở.

- Nhà ở phát triển để đáp ứng nhu cầu của nhóm dân cư chuyển từ khu vực nội thành cũ ra các khu vực nội thành mới và ngoại thành.

- Nhà ở xã hội và nhà ở giá thấp, giá rẻ cho người thu nhập thấp và lao động cơ học.

- Nhà ở phát triển theo chức năng KT-XH: Phát triển nhà ở trung cấp, cao cấp cho chuyên gia, người lao động có thu nhập trên mức trung bình và phát triển nhà ở cho sinh viên

4.2.2.2 Các chương trình phát triển nhà ở tại TP.HCM trong thời gian qua

Bảng 4. 1 Tổng hợp các chương trình phát triển nhà ở trọng điểm tại TP.HCM giai đoạn 2006 đến nay

TT	Chương trình	Thời gian thực hiện	Kết quả đạt được
1	Cải tạo, chỉnh trang đô thị tại các khu ven kênh rạch	2006-2015 2016 đến nay	Tháo dỡ 32 lô chung cư cũ, với quy mô khoảng 204.000 m ² Di dời hơn 2.000 căn nhà trên kênh rạch; tháo dỡ 7 chung cư; cải tạo, sửa chữa 116 chung cư cũ, xuống cấp, hư hỏng nặng
2	Chương trình nhà ở cho công nhân, lao động và người nhập cư	2011- 2020	Chỉ giải quyết được 15% nhu cầu về nhà ở của công nhân, lao động và người nhập cư; trong khi nhiều cá nhân, hộ gia đình đã đầu tư các khu nhà trọ, phòng trọ, hoặc dành phòng cho thuê, giải quyết được khoảng trên dưới 60% nhu cầu thuê nhà của công nhân, lao động và người nhập cư
3	Chương trình nhà ở xã hội	2011-2016 2016-2020	10 dự án NOXH được hoàn thành, với quy mô 3.278 căn hộ. Một số dự án được thực hiện theo mô hình kết hợp NOXH và nhà ở thương mại 14 dự án NOXH với quy mô 10.255 căn hộ; trong năm 2020, hoàn thành 3 dự án với quy mô 3.810 căn hộ.
4	Quỹ phát triển nhà ở TP.HCM	2011-nay	Hỗ trợ tín dụng ưu đãi cho 5.000 người dân trong việc tạo lập nhà ở. Theo đó, số tiền giải ngân tính đến 2022 lên đến gần 2.403 tỷ đồng, suất vay 900 triệu đồng; lãi suất là 4,7% trong 15 năm.

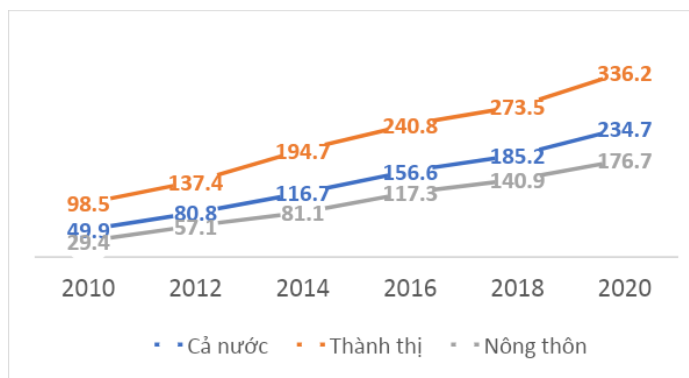
TT	Chương trình	Thời gian thực hiện	Kết quả đạt được
5	Nghị quyết số 02/2013/NQ-CP ngày 07/01/2013	2013-2016	Gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng áp dụng từ 2013-2016, trong đó 70% (21.000 tỷ đồng) hỗ trợ cho người mua NOXH, nhà ở thương mại giá bán không quá 1,05 tỷ đồng; và 30% (tương đương với 9.000 tỷ đồng) hỗ trợ cho chủ đầu tư dự án NOXH với lãi suất vay ưu đãi 6%/năm (2013); và 5%/năm(từ năm 2014 trở đi)
6	Nghị quyết Số 41/NQ-CP ngày 09/04/2020	2020	Cân đối thêm 3.000 tỷ đồng từ ngân sách nhà nước, trong đó có 1.000 tỷ đồng cho Ngân hàng Chính sách xã hội và 2.000 tỷ đồng cho 4 ngân hàng quốc doanh cấp bù lãi suất nhằm hỗ trợ cho vay NOXH, với lãi suất hỗ trợ dự kiến từ 3% đến 4%
7	Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023	2023-2030	Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Theo đó, 4 ngân hàng thương mại nhà nước (Agribank, BIDV, Vietcombank, Vietinbank) cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ vay với lãi suất trong thời gian ưu đãi thấp hơn 1,5-2% so lãi suất cho vay trung dài hạn VND bình quân của các ngân hàng thương mại nhà nước (bao gồm Agribank, BIDV, Vietcombank, Vietinbank) trên thị trường và các ngân hàng thương mại ngoài nhà nước có đủ điều kiện với các gói tín dụng cụ thể trong từng thời kỳ

Nguồn: Tác giả tự tổng hợp

4.3 Thực trạng chi tiêu cho nhà ở tại TP.HCM giai đoạn 2010-2022

4.3.1 Thu nhập bình quân và chi tiêu cho nhà ở tại TP.HCM giai đoạn 2010-2022

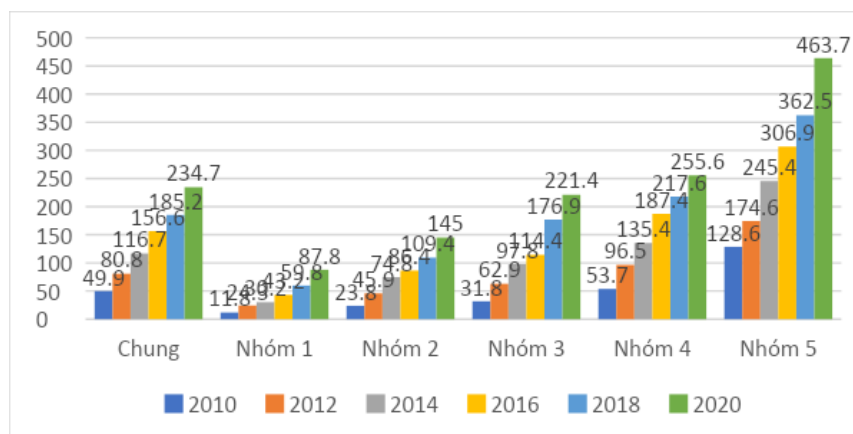
Có thể thấy thu nhập bình quân đầu người tại TP.HCM trong những năm trở lại đây có xu hướng tăng dần và luôn ở mức cao so với mặt bằng chung của cả nước.



Hình 4.1 Giá trị các khoản chi tiêu cho nhà ở, gas, điện, nước phân chia theo khu vực thành thị, nông thôn và cả nước giai đoạn 2010-2020 (Đơn vị: Nghìn đồng)

Nguồn: Tác giả tổng hợp từ Niên giám thống kê Việt Nam (2010-2022)

Hình 4.1 trình bày giá trị các khoản chi tiêu liên quan đến nhà ở, gas, điện, nước phân chia theo khu vực thành thị, nông thôn và cả nước. Theo đó, các khoản chi trên có giá trị tăng dần qua thời gian khảo sát và ở khu vực thành thị.



Hình 4.2 Chi tiêu thực tế cho nhà ở tại khu vực thành thị phân chia theo các nhóm thu nhập giai đoạn 2010-2020

BBD trong chi tiêu cho nhà ở cũng là vấn đề đáng lưu ý tại khu vực thành thị. Quan sát Hình 4.2 có thể thấy chênh lệch trong các khoản chi cho nhà ở, gas, điện nước giữa nhóm có thu nhập thấp nhất và thu nhập cao nhất là dao động từ 3,6 đến 7,4 lần trong thời gian quan sát

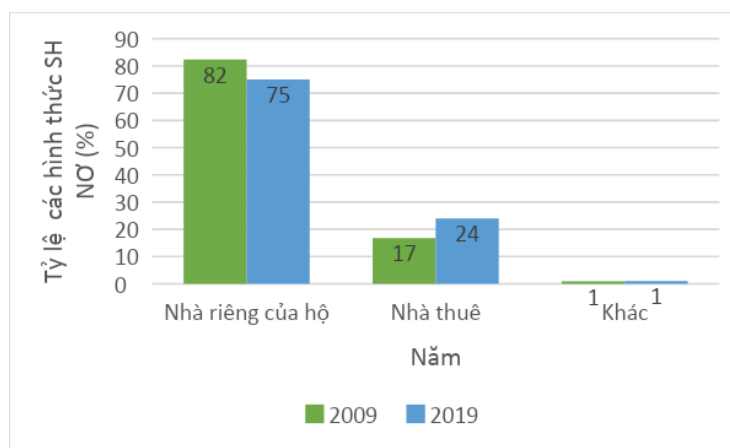
4.3.2 So sánh với chi tiêu nhà ở tại một số quốc gia trên thế giới

Chi tiêu cho nhà ở là một khoản chi đơn lẻ chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu chi tiêu của các hộ gia đình tại các quốc gia. Mặc dù chi tiêu cho nhà ở có sự khác biệt giữa các quốc gia nhưng chúng có xu hướng tăng dần trong nhiều năm trở lại đây cùng với sự tăng lên trong mức sống của các hộ gia đình. Trong thành phần các khoản chi liên quan đến nhà ở, tiền thuê nhà là khoản chi

chiếm tỷ trọng cao nhất. Thêm vào đó, có mối quan hệ thuận chiều giữa thu nhập và chi tiêu cho nhà ở.

4.4 Thực trạng phát triển loại hình sở hữu nhà ở tại TP.HCM giai đoạn 2009-2022

4.4.1 Diện tích nhà ở, sở hữu nhà ở tại TP.HCM giai đoạn 2009-2022



Hình 4.3 Các loại hình SHNO tại TP.HCM năm 2009 và 2019

Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009 và 2019

Theo kết quả của Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009 và 2019, tại TP.HCM loại nhà thuộc sở hữu cá nhân có xu hướng giảm dần nhưng vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất; tiếp đến là nhà thuê (của tư nhân và nhà nước); các loại nhà khác như nhà tập thể, nhà của các tổ chức tôn giáo, nhà ở khác chưa rõ quyền sở hữu chiếm tỷ trọng không đáng kể chỉ khoảng 1%.

Như vậy, mặc dù thu nhập bình quân tại TP.HCM có xu hướng tăng dần, nhưng tỷ lệ hộ chọn SHNO có xu hướng giảm dần; thay vào đó họ chọn sống trong những ngôi nhà thuê mà chủ yếu là do khu vực tư nhân cung cấp, chiếm tỷ trọng trên 80% nhà ở cho thuê trên thị trường năm 2019. Diện tích nhà ở bình quân đầu người cũng có sự phân hóa rõ nét. Chỉ tiêu này cao nhất ở nhóm giàu nhất, gần gấp đôi (1,8 lần) nhóm nghèo nhất.

4.4.2 So sánh với một số quốc gia trên thế giới

Nhìn chung, sở hữu nhà đang ở (sở hữu hoàn toàn và sở hữu có thể chấp) tại các quốc gia OECD và EU là hình thức phổ biến nhất. SHNO có thể chấp hầu như chiếm tỷ trọng thấp so với SHNO độc lập. Nói cách khác, SHNO có thể chấp chúng chỉ phát triển mạnh tại các quốc gia mà thị trường tín chấp BĐS phát triển. Đối với nhóm có thu nhập cao nhất, sở hữu nhà đang ở là hình thức phổ biến nhất còn đối với nhóm thu nhập thấp nhất thuê nhà là hình thức được ưu tiên chọn lựa.

CHƯƠNG 5. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ MỘT SỐ HÀM Ý CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐÔ THỊ TẠI TP.HCM

5.1 Mô hình các yếu tố tác động đến chi tiêu cho nhà ở tại TP.HCM

5.1.1 Mô tả mẫu khảo sát

Nghiên cứu này khảo sát 700 hộ gia đình tại hầu hết các quận, huyện tại TP.HCM. Sau khi gạn lọc và làm sạch dữ liệu còn lại 663 quan sát.

Bảng 5.1 Thống kê mô tả đặc điểm nhân khẩu học của hộ gia đình

Chỉ tiêu	Số quan sát	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	Tối thiểu	Tối đa
Thu nhập của hộ/tháng (triệu đồng)	663	21.93	17.96	2.5	180
Thu nhập dài hạn (triệu đồng/tháng)	663	11.5	7.03	2.5	75.54
Tổng chi tiêu của hộ/tháng (triệu đồng/tháng)	663	11.5	10.26	1	180
Tuổi của thành viên thu nhập chính (năm)	663	43.69	11.52	18	86
Quy mô hộ (người)	663	4.56	2.36	1	25
Thời gian làm việc (năm)	663	9.77	8.82	0	53
Tỷ lệ người già (%)	663	10.18	16.19	0	100
Tỷ lệ trẻ em (%)	663	6.64	12.36	0	66.67

Nguồn: Tác giả tự tổng hợp

Bảng 5.2 Tổng hợp các khoản chi tiêu nhà ở

Chỉ tiêu	Số quan sát	Mean	SD	Min	Max
Chi tiêu nhà ở bình quân (triệu đồng/tháng)	663	8.939	9.757	0	108.333
Tỷ lệ chi tiêu nhà ở/thu nhập (%)	663	50.14	0.501	0	80
Imputed rent	522	8.863	8.010	0	60

Chỉ tiêu	Số quan sát	Mean	SD	Min	Max
Tiền thuê nhà bình quân (triệu đồng/tháng)	134	4.790	5.213	0.15	30
Chi phí sửa chữa nhà bình quân (triệu đồng/tháng)	663	0.680	3.736	0	58.33
Chi phí trang hoàng nhà cửa bình quân (triệu đồng/tháng)	663	0.264	2.010	0	41.67

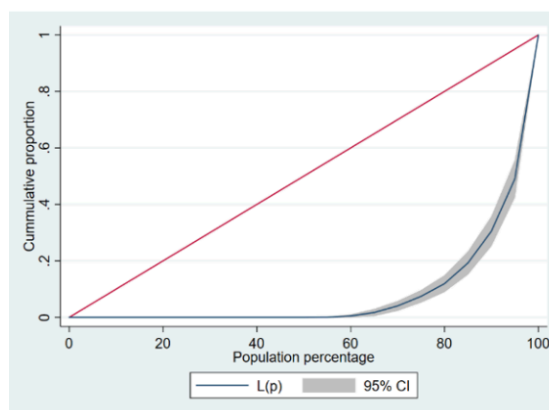
Nguồn: Tác giả tự tổng hợp từ bộ dữ liệu khảo sát

5.1.2 Kết quả hồi quy

Tác giả đã thực hiện 03 phương trình hồi quy riêng biệt theo phương pháp OLS. Về biến phụ thuộc của mô hình, tác giả sử dụng giá trị Logarit của chi tiêu nhà ở bình quân/tháng. Điểm khác nhau ở chỗ phương trình 1 sử dụng biến độc lập là thu nhập của hộ, phương trình 2 dùng biến TNDH và phương trình 3 sử dụng chi tiêu như biến công cụ đại diện cho TNDH của hộ để kiểm chứng các mối quan hệ liên quan. Nhìn chung, trong điều kiện các yếu tố khác không đổi, thu nhập bình quân tăng sẽ làm tăng chi tiêu cho nhà ở của hộ. Nghề nghiệp của thành viên có thu nhập chính trong hộ cũng tác động đến chi tiêu cho nhà ở. Tuổi của lao động chính tăng lên 1 năm thì chi tiêu cho nhà ở bình quân cũng tăng. Trình độ giáo dục của lao động chính có tác động cùng chiều với chi tiêu cho nhà ở. Tồn tại mối quan hệ nghịch chiều giữa tình trạng hôn nhân của lao động chính và chi tiêu cho nhà ở. Những hộ sử dụng không gian trong chính nơi ở của mình để sản xuất, kinh doanh, mua bán nhỏ lẻ có chi tiêu cho nhà ở cao hơn những hộ còn lại. Những hộ sinh sống ở khu vực ngoại thành có xu hướng chi tiêu cho nhà ở thấp hơn khu vực nội thành. Hình thức SHNO có tác động thuận chiều lên chi tiêu cho nhà ở. Riêng các biến giới tính, thời gian làm việc; dự định thay đổi công việc của thành viên thu nhập chính; tỷ lệ trẻ em; tỷ lệ người già không có tác động trong mô hình.

5.1.3 Chi tiêu cho nhà ở và bất bình đẳng nhà ở tại TP.HCM

Để phân tích BBD và khoảng cách trong tiếp cận nhà ở tại TP.HCM, tác giả đã tiến hành phân chia chi tiêu cho nhà ở của các hộ gia đình thành 5 nhóm quintile theo thứ tự từ 1 – 5 đại diện cho các nhóm quan sát có giá trị chi tiêu từ thấp đến cao và từ đó vẽ đường Lorenz đo lường BBD về chi tiêu nhà ở dưới góc độ tiếp cận từ thu nhập. Phân khúc chi tiêu nhà ở cao nhất có mức thu nhập trung bình là 37,04 triệu đồng/tháng, gấp khoảng 3 lần so với phân khúc đầu tiên (thấp nhất). Về chi tiêu cho nhà ở, phân khúc cao nhất là nhóm hy sinh nhiều nguồn lực tài chính hơn, trung bình là 23,76 triệu đồng/tháng, so với 1,99 triệu đồng/tháng đối với phân khúc thấp nhất.



Hình 5.1 Đường cong Lorenz đo lường BBD nhà ở dưới khía cạnh chi tiêu cho nhà ở

Nguồn: Tác giả tự tổng hợp từ bộ dữ liệu khảo sát

Hình 5.1 cho thấy sự tập trung của chi tiêu nhà ở khá rõ ràng khoảng 10% giá trị các khoản chi tiêu cho nhà ở thuộc về 4 nhóm có thu nhập đầu tiên (quintile 1, 2, 3, 4). Đáng chú ý, 20% hộ có thu nhập cao nhất (quintile 5) gánh khoảng 90% tổng chi tiêu nhà ở, làm nổi bật một mức độ BBD đáng kể trong chi tiêu nhà ở tại TP.HCM.

5.2 Mô hình các yếu tố tác động đến sự lựa chọn loại hình SHNO tại TP.HCM

5.2.1 Mô tả mẫu khảo sát

Bảng 5.3 Thống kê một số đặc điểm nhân khẩu học của hộ

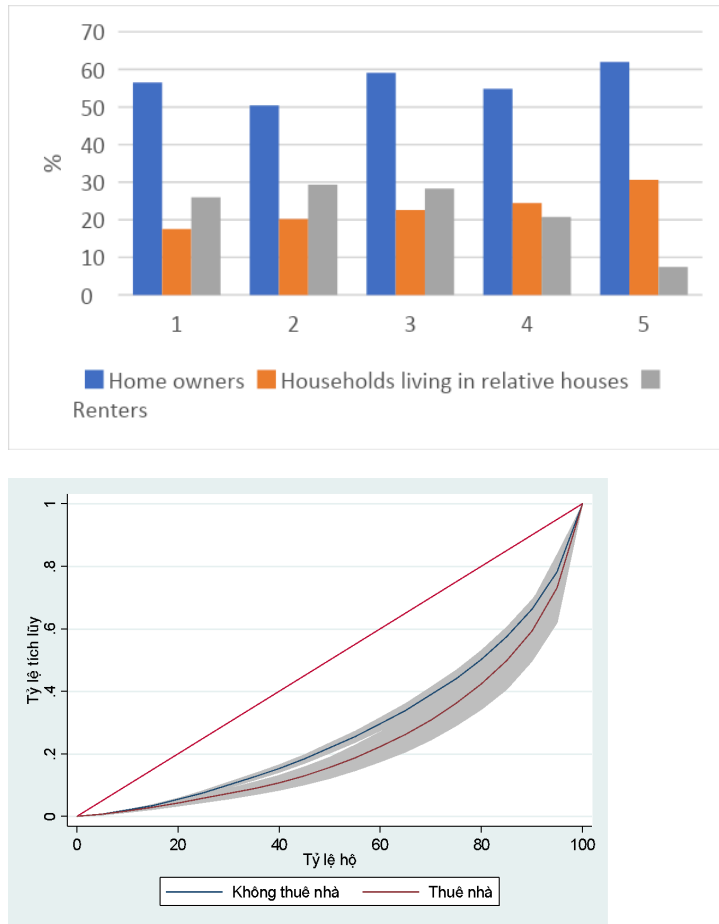
Chỉ tiêu	Số quan sát	Giá trị TB	Độ lệch chuẩn	Tối thiểu	Tối đa
Thu nhập của người phỏng vấn hoặc 2 vợ chồng người phỏng vấn (triệu đồng/tháng)	663	14.03	16.01	0	180
Thu nhập dài hạn (triệu đồng/tháng)	663	11.49	6.72	1.18	83.17
Tuổi của người PV là nam/ tuổi của người chồng (năm)	663	38.61	20.92	19	85
Tuổi của người PV là nữ/ tuổi của người vợ (năm)	663	39.25	17.60	20	86

Nguồn: Tác giả tự tổng hợp từ bộ dữ liệu khảo sát

5.2.2 Kết quả hồi quy

Tác giả hồi quy 2 phương trình hồi quy: phương trình thứ nhất, tác giả sử dụng biến thu nhập của người trả lời phỏng vấn (độc thân) hoặc 2 vợ chồng người trả lời phỏng vấn (nếu họ đồng sở hữu tài sản nhà ở), trên cơ sở giả định rằng quyết định SHNO là quyết định của riêng gia đình nguyên tử. Phương trình thứ 2 ước lượng và sử dụng biến TNDH tương tự cách lập luận của phương trình 1. Kết quả mô hình hồi quy Multinomial Logit như sau: Trong điều kiện các yếu tố khác không đổi, nghề nghiệp của người trả lời PV là nữ độc thân hoặc nghề nghiệp của người vợ trong gia đình (sau đây gọi tắt là nghề nghiệp của thành viên nữ) có tác động âm đối với hình thức sở hữu nhà đang ở, hàm ý rằng đối với thành viên nữ trong hộ, dù làm bất cứ nghề nghiệp gì cũng sẽ có xác suất sở hữu nhà thấp hơn nam giới độc thân (nhóm tham chiếu). Tuổi của thành viên nữ có mối quan hệ thuận chiều với xác suất SHNO. Khi quy mô hộ tăng lên 1 người, các gia đình nguyên tử sẽ ưu tiên chọn SHNO hoặc ở nhờ nhà người thân cao hơn hình thức thuê nhà. Tỷ lệ người già (trên 60 tuổi) tăng sẽ làm cho xác suất SHNO và ở nhờ nhà người thân của hộ tăng. Các hộ mua bán, kinh doanh nhỏ lẻ có xác suất sở hữu nhà hoặc ở nhờ thấp hơn thuê nhà để ở. Các biến trình độ giáo dục, tuổi của thành viên nam trong hộ không có ý nghĩa trong mô hình. Mặc dù trong mô hình chỉ tiêu cho nhà ở, các biến thu nhập và TNDH đều có tác động nhưng trong mô hình hồi quy các nhân tố tác động đến sự lựa chọn loại hình SHNO thì TNDH mới là biến có ý nghĩa trong mô hình. Điều này ủng hộ luận điểm cho rằng đối với hàng hóa lâu bền, có giá trị lớn như nhà ở, việc sử dụng biến TNDH sẽ có mang nhiều ý nghĩa hơn.

5.2.3 Sở hữu nhà ở và bất bình đẳng nhà ở tại TP.HCM



Hình 5.2 Loại hình SHNO phân chia theo các nhóm thu nhập và đường cong Lorenz

đo lường BBĐ trong tiếp cận hàng hóa nhà ở theo khía cạnh SHNO

Nguồn: Tác giả tự tổng hợp từ bộ dữ liệu khảo sát

Hình 5.2 thống kê loại hình SHNO phân chia theo các nhóm ngũ phân vị (quintile) thu nhập. Kết quả cho thấy tỷ lệ sở hữu nhà dao động từ 50% đến 62% tại các phân vị thu nhập, với nhóm thu nhập cao nhất có tỷ lệ SHNO cao nhất. Ngược lại, tỷ lệ người thuê nhà cho thấy sự ổn định tương đối trong ba nhóm thu nhập thấp nhất, nhưng giảm đáng kể ở nhóm thu nhập thứ tư và thứ năm, phản ánh sự giảm tỷ lệ ở thuê khi thu nhập tăng lên. Hơn nữa, loại hình ở nhờ nhà người thân tăng lên cùng với sự tăng lên của các nhóm thu nhập.

Đường cong Lorenz được sử dụng để mô tả sự BBĐ trong tiếp cận loại hình sở hữu nhà. Khi phân tích dữ liệu chi tiết giữa người thuê nhà và người không thuê nhà đã cho thấy sự chênh lệch đáng kể trong cách họ chi tiêu cho nhà ở. Cụ thể, BBĐ diễn ra cao hơn đối với nhóm thuê nhà trong mối quan hệ với nhóm không thuê (sở hữu và ở nhờ). Sự phân biệt này nhấn mạnh mức độ BBĐ đối với phúc lợi xã hội tương ứng xét theo khía cạnh SHNO.

5.3 Một số hàm ý chính sách đối với công tác phát triển nhà ở đô thị tại TP.HCM trong thời gian tới

5.3.1 Chính sách hỗ trợ nhà ở cho người có thu nhập thấp

Kết quả nghiên cứu cho thấy các hộ gia đình có thu nhập thấp gặp khó khăn nhà ở cao nhất trong các nhóm quan sát. Điều này gợi ý rằng trong thời gian tới TP.HCM cần xem xét các chính sách hỗ trợ tài chính giúp những người có thu nhập thấp tiếp cận được với các nguồn vốn để mua nhà hoặc thuê nhà với giá ưu đãi. Tương ứng với các loại nhà khác nhau trên thị trường thì các chính sách hỗ trợ cũng có thể khác nhau. Cụ thể:

Đối với nhà ở thương mại: Khuyến khích chủ đầu tư sử dụng công nghệ mới và vật liệu xây dựng hiện đại, đa dạng hóa sản phẩm; Đơn giản hóa, minh bạch thủ tục đầu tư, xây dựng, đất đai; Tăng cường hợp tác quốc tế và hỗ trợ tài chính để tăng tính khả thi của dự án.

Đối với nhà ở thương mại giá thấp: Chính sách quy hoạch đô thị để phát triển nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá thấp; Ưu tiên vị trí gần các tuyến giao thông công cộng và khu vực quan trọng; Chính sách tín dụng ưu đãi cho dự án và người mua nhà ở thương mại giá thấp; Quy trình đầu tư và cấp giấy phép xây dựng được rút gọn để thúc đẩy triển khai dự án nhanh chóng.

Đối với nhà ở xã hội: Sử dụng vốn ngoài ngân sách, ưu tiên vốn ngân sách cho việc xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê; Bố trí quỹ đất tại các vị trí thuận lợi, đặc biệt là ven các tuyến giao thông công cộng; Khuyến khích đầu tư xây dựng ký túc xá tư nhân gần cơ sở đào tạo.

Nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng: Cải cách hành chính và đơn giản hóa thủ tục cấp phép xây dựng; Khuyến khích doanh nghiệp tư nhân tham gia xây dựng nhà ở riêng lẻ.

Nhà ở nằm trong chương trình chỉnh trang và phát triển đô thị: Di dời nhà ở ven kênh rạch và cải tạo các chung cư cũ để nâng cao chất lượng sống.

Chính sách hỗ trợ: Cần có chính sách hỗ trợ của Nhà nước về đất đai, tín dụng, thuế, và thủ tục đầu tư để phát triển dự án nhà ở thương mại giá thấp.

5.3.2 Chính sách phát triển nhà ở theo khu vực

Kết quả phân tích định lượng tại Chương 5 cho thấy tỷ lệ hộ chọn sở hữu nhà ở tại khu vực ngoại thành là cao hơn so với khu vực nội thành tại TP.HCM. Bên cạnh đó, căn cứ vào thực trạng phát triển nhà ở hiện nay được trình bày tại Chương 4 của luận án, thành phố cũng cần quan tâm đến các chính sách phát triển nhà ở theo từng khu vực. Cụ thể:

Khu vực trung tâm hiện hữu (Quận 1 và Quận 3): Tăng chỉ tiêu quy hoạch cho các dự án cải tạo và xây dựng mới thay thế chung cư cũ; Hạn chế phát triển các dự án mới đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng đến năm 2025 nếu chưa có kế hoạch hạ tầng đảm bảo.

Các quận nội thành hiện hữu: Chinh trang và nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại; hoàn thiện các dự án dở dang, tăng chỉ tiêu quy hoạch cho cải tạo và xây dựng mới; Hạn chế phát triển chung cư mới ở các quận có dân số giảm. Tập trung vào cải tạo, chỉnh trang nhà ở ven kênh rạch.

Thành phố Thủ Đức và các quận nội thành phát triển: Ưu tiên phát triển nhà ở mới, chung cư cao tầng ở các trục giao thông lớn và khu vực có hạ tầng đồng bộ; Phát triển nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu và hạn chế chấp thuận dự án mới nếu chưa có hạ tầng đảm bảo.

Các huyện ngoại thành (Củ Chi, Hóc Môn, Bình Chánh, Nhà Bè, Cần Giờ): Ưu tiên phát triển nhà ở tại thị trấn, khu dân cư nông thôn và kết nối hạ tầng với các tuyến giao thông chính; Tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội và nhà ở thu nhập thấp; Hạn chế phát triển dự án mới ở các khu vực chưa có kế hoạch hạ tầng đảm bảo để tránh tình trạng đầu cơ nhà đất.

5.3.3 Chính sách hỗ trợ nhà ở theo hướng đáp ứng ngày càng cao nhu cầu nhà ở của người dân tại TP.HCM

Kết quả phân tích hồi quy tại Chương 5 của luận án đã chỉ ra rằng khi tuổi của phụ nữ trong hộ gia đình tăng lên, khả năng sở hữu nhà ở của họ cũng tăng cao hơn so với nam giới độc thân. Do đó, trong tương lai, chính quyền thành phố có thể xem xét việc tăng cường các chính sách hỗ trợ phụ nữ trong việc mua nhà, đặc biệt là những phụ nữ độc thân và cao tuổi. Chính sách trên không chỉ giúp tạo ra cơ hội công bằng và bình đẳng cho phụ nữ trong việc sở hữu và quản lý tài sản, mà còn đóng góp vào nỗ lực toàn cầu về tăng cường quyền lợi và vai trò của phụ nữ trong xã hội và kinh tế, đảm bảo việc thực hiện Công ước Loại trừ mọi hình thức phân biệt đối xử với phụ nữ (CEDAW) của Liên Hiệp Quốc

Kết quả hồi quy cũng chỉ ra rằng quy mô hộ ban đầu tăng lên sẽ làm giảm xác suất mua nhà của các hộ gia đình. Tuy nhiên, nếu chúng tăng đến một giá trị nhất định thì sẽ làm cho không gian nhà ở dần trở nên chật chội, không còn phù hợp với gia đình nguyên tử. Vì vậy, họ sẽ có xu hướng ưu tiên chọn mua những ngôi nhà phù hợp để sinh sống. Điều này dẫn đến hàm ý về chính sách trong thời gian tới tại TP.HCM có thể xem xét việc thực hiện các chính sách hỗ trợ đặc biệt dành cho các hộ gia đình có quy mô lớn, trong đó có mở rộng đối tượng giảm thuế mua nhà (đối với người mua nhà lần đầu do tách hộ) hoặc cung cấp các gói vay vốn ưu đãi để họ có thể mua nhà phù hợp với nhu cầu của gia đình.

Khi thu nhập tăng, các hộ gia đình kinh doanh nhỏ lẻ tại nơi sinh sống có xu hướng chi tiêu nhiều hơn cho nhà ở và lựa chọn ở thuê nhiều hơn. Do vậy, thành phố cũng cần xem xét các biện

pháp hỗ trợ cho các hộ gia đình trên thông qua việc cung cấp nhà ở cho thuê với điều kiện ưu đãi, các gói vay vốn ưu đãi, phát triển các loại nhà ở shophouse, loại nhà đa năng có kết cấu gồm một phần dành cho mục đích kinh doanh hoặc thương mại có vị trí thuận lợi, gần các khu dân cư hoặc khu vực thương mại sầm uất, thuận tiện cho việc mua bán, kinh doanh của các hộ dân.

5.3.4 Chính sách phát triển nhà ở gắn với cải thiện thu nhập cho người dân

Thành phố cần có những chính sách đảm bảo đời sống và cải thiện thu nhập của người dân. Kết quả nghiên cứu cho thấy khi thu nhập tăng thì chi tiêu cho nhà ở và sở hữu nhà ở của các hộ gia đình cũng tăng theo. Do đó, các chính sách nhằm cải thiện thu nhập của người dân, chính sách về tiền lương là những chính sách trực tiếp tác động đến chất lượng sống theo điều kiện chỗ ở của người dân

Trong định hướng, TP.HCM phấn đấu đến năm 2025, sẽ là đô thị thông minh, thành phố dịch vụ, công nghiệp theo hướng hiện đại, giữ vững vai trò đầu tàu kinh tế, động lực tăng trưởng của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và cả nước. Tầm nhìn đến năm 2045, TP.HCM sẽ trở thành trung tâm về kinh tế, tài chính của châu Á, phát triển bền vững, có chất lượng cuộc sống cao. Vì vậy, trong giai đoạn tới, thành phố cần tiếp tục có giải pháp cho việc thiếu hụt nguồn lao động chất lượng cao; đáp ứng cơ cấu chuyển dịch nguồn nhân lực và tăng số lượng đào tạo mới theo ngành nghề do tác động của cách mạng công nghiệp 4.0; đồng thời, giải quyết lao động không đáp ứng trình độ, sự đổi mới của giáo dục đào tạo.

5.3.5 Tiếp thu các kinh nghiệm phát triển nhà ở tại một số quốc gia trên thế giới và vận dụng vào bối cảnh thực tiễn tại TP.HCM

Thực trạng phát triển nhà ở tại TP.HCM cho thấy có sự khác biệt đáng kể giữa về chất lượng nhà ở giữa nhóm có thu nhập cao nhất và thấp nhất. Nguyên nhân chủ yếu là do giá nhà tại TP.HCM gia tăng rất nhanh và vượt xa khả năng chi trả của phần lớn dân cư. Thêm vào đó, tỷ lệ hộ chọn SHNO có xu hướng giảm dần; và xu hướng thuê nhà để ở ngày càng tăng lên đã dẫn đến những áp lực không nhỏ cho chính quyền thành phố trong công tác quy hoạch, phát triển NOĐT trong bối cảnh cung BĐS tại thành phố còn lệch pha so với cầu.

Có rất nhiều kinh nghiệm quốc tế trong nhiều năm qua về việc sử dụng các khoản đầu tư công cho các chương trình nhà ở. Mặc dù vẫn còn nhiều tranh luận cho rằng chính phủ cần phải dành một bộ phận nhà và đất thuộc sở hữu công cho nhóm người thu nhập thấp, các gia đình chính sách trong xã hội, nhưng cũng có ý kiến cho rằng các chương trình này không thể đáp ứng được nhu cầu quá lớn nếu xét trong toàn xã hội. Thay vào đó, một số nước đã chuyển hướng sang các công cụ khác hiệu quả hơn, như việc trợ cấp cho các đối tượng gặp khó khăn về nhà ở hoặc kiểm soát đất đai nhằm khuyến khích các công ty tư nhân tham gia các chương trình cho thuê nhà giá rẻ.

Cụ thể có các chương trình như: Chương trình NOXH của Nam Phi; Chương trình cho thuê nhà ở của Mỹ; Chương trình trợ cấp thuê nhà của Chile; Chương trình tín dụng dài hạn của Thái Lan; Chương trình mạng lưới Parivartan tại Gujarat, Ấn Độ; Chương trình nhà ở có sự hỗ trợ của người chủ lao động và Quỹ tiết kiệm tại Singapore

5.3.6 Một số giải pháp ưu tiên nhằm phát triển đồng bộ thị trường bất động sản, giảm thiểu bất bình đẳng trong tiếp cận hàng hóa nhà ở tại TP.HCM

Thứ nhất, Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh BĐS 2023 có hiệu lực từ 01/08/2024 đã thể chế hoá Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng về “tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”. Vận dụng các luật mới được ban hành và Nghị quyết 98/2023/QH15 của Quốc hội về phân cấp phân quyền cho TP.HCM: TP.HCM cần tích cực và mạnh dạn vận dụng để giải quyết các “vướng mắc pháp lý” gây khó khăn của các dự án BĐS.

Thứ hai, Nghị quyết 98/2023/QH15 đã quy định một số chính sách, cơ chế đặc thù phát triển TP.HCM đã có hiệu lực từ 01/08/2023. Tuy nhiên, việc triển khai Nghị quyết còn nhiều vướng mắc, bất cập, tốc độ hướng dẫn Nghị quyết còn chậm, thiếu cán bộ chuyên trách. Trong các cơ chế của Nghị quyết 98, nổi bật là quản lý đầu tư, đất đai, tài chính, ngân sách, ngành nghề ưu tiên, bộ máy chính quyền. Trong đó, quan trọng nhất là việc cho phép thành phố thí điểm phát triển mô hình TOD (phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng). Đây là công cụ quan trọng để thành phố tạo nguồn tài chính từ giá trị đất đai (thông qua công tác thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng các khu đất đất dọc theo hệ thống giao thông để đấu giá thực hiện dự án khu đô thị nhằm tạo nguồn thu tài chính giúp phát triển đô thị). Từ đó, giải pháp cấp thiết hiện nay là phát triển TOD dọc theo các tuyến Metro 1, Metro 2, Vành đai 3, và quy hoạch các tuyến Metro còn lại.

Thứ ba, phát triển nhà ở tại TP.HCM cần có những giải pháp đồng bộ, hiệu quả. Việc phát triển nhà ở cần gắn với phát triển đô thị tại thành phố Thủ Đức và các quận huyện khu vực ngoại thành, đồng bộ với phát triển hạ tầng, đặc biệt là hạ tầng kỹ thuật giao thông và xã hội.

Thứ tư, TP.HCM cần rà soát, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm mục tiêu đảm bảo quỹ đất để phát triển các dự án NOXH, nhà ở cho công nhân. Việc đầu tư các dự án NOXH và nhà ở công nhân từ quỹ đất sạch của thành phố cần được thông tin công khai, minh bạch và tổ chức đấu giá nhằm lựa chọn chủ đầu tư có đủ năng lực tài chính, năng lực thi công nhằm đảm bảo tiến độ, chất lượng và giá thành của nhà ở được tốt nhất cho nhóm người có thu nhập thấp. Tăng cường xây dựng và cung cấp những dự án NOXH với mức giá hợp lý hoặc chính sách trợ giá và chính sách cho vay nhà ở với lãi suất ưu đãi. Hiện nay, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023, ban hành chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng cho vay NOXH, nhà ở công nhân, cải

tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Đây là một trong những nỗ lực của Chính phủ trong việc hỗ trợ, tạo điều kiện cho người có thu nhập thấp mua nhà với lãi suất ưu đãi.

Thứ năm, song song với việc phát triển quỹ đất xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp, thành phố cũng cần tập trung các chính sách tài chính hỗ trợ cho các chương trình cải tạo nhà ở chất lượng kém, nhà ở ven kênh rạch, đẩy mạnh các chương trình cải tạo, chỉnh trang đô thị, phát triển đồng bộ cơ sở hạ tầng, đảm bảo tính kết nối giữa các quận huyện vùng ven với khu vực trung tâm. Khuyến khích nguồn vốn xã hội hóa để đầu tư phát triển nhà ở cho người có thu nhập trung bình. Phát triển khu đô thị mới hoặc cải thiện hạ tầng trong khu vực nhằm tăng cường cơ hội mua nhà ở các vùng có chi phí nhà đất thấp hơn. Bên cạnh đó, thành phố có thể thiết lập hoặc điều chỉnh các chính sách thuế nhằm ưu đãi nhóm thu nhập thấp và trung bình khi mua nhà.

Thứ sáu, cần tập trung hơn nữa cho các chính sách đào tạo nghề hướng đến việc nâng cao thu nhập của người dân. Theo đó, có thể tập trung tăng cường đào tạo nghề nghiệp và giáo dục để nâng cao kỹ năng làm việc của nhóm thu nhập thấp, giúp họ có cơ hội nghề nghiệp tốt hơn và thu nhập cao hơn; đồng thời kích thích sự phát triển kinh tế tại các quận, huyện để tạo ra việc làm và cơ hội tăng thu nhập cho cộng đồng.

Thứ bảy, ứng dụng công nghệ mới trong đầu tư xây dựng nhà ở theo hướng tích hợp bền vững nhằm tiết kiệm chi phí và góp phần bảo vệ môi trường, phát triển bền vững. Cụ thể hoá bằng việc ứng dụng các vật liệu xây dựng tại địa phương, điều này không chỉ mang lại sự bền vững cho công trình mà còn giúp đẩy mạnh sản xuất và tạo công ăn việc làm cho người dân tại địa phương. Điều này sẽ giúp chia sẻ các gánh nặng với người dân có thu nhập thấp và có nguồn thu nhập không ổn định.

Thứ tám, qua giai đoạn khó khăn vừa qua của thị trường BĐS như ảnh hưởng của dịch bệnh, khủng hoảng tài chính đã cho thấy việc các chủ đầu tư dự án kinh doanh BĐS chỉ tập trung vào phân khúc nhà ở thương mại cao cấp vì khả năng sinh lời cao và rất ít quan tâm đến các dự án NOXH, nhà ở có giá cả phải chăng phù hợp với khả năng chi trả của người dân, nhà ở cho thuê trên thị trường dẫn đến sự thiếu hụt các sản phẩm nhà ở có giá thành phù hợp với khả năng chi trả của người dân, đặc biệt là nhóm người có thu nhập trung bình thấp. Nhưng hậu quả của việc đầu tư các sản phẩm cao cấp dẫn đến việc các doanh nghiệp gặp phải tình trạng tồn kho sản phẩm khi thị trường đi xuống, dẫn đến nguy cơ doanh nghiệp bị phá sản và sẽ ảnh hưởng chung đến nền kinh tế. Vì các lý do trên, các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh BĐS cần đề cao trách nhiệm vì lợi ích chung của đất nước và cộng đồng, hài hoà lợi ích kinh doanh và trách nhiệm xã hội để đầu tư các sản phẩm phù hợp với khả năng chi trả của đại bộ phận người dân thông qua việc đầu tư kinh doanh phân khúc nhà ở cho thuê, nhà ở có giá trung bình, NOXH.

Cuối cùng, để giảm thiểu khoảng cách BBĐ giữa nhóm sở hữu nhà và nhóm thuê nhà để ở, bên cạnh việc phát triển các dự án nhà ở thương mại cho người có thu nhập trung bình thấp, NOXH, thành phố cần có các chương trình phát triển nhà ở cho thuê trên thị trường. Với khoảng cách giữa giá nhà và thu nhập như hiện nay, cần nhìn nhận một thực tế rằng rất khó để nhóm thu nhập thấp có khả năng SHNO và các chính sách hỗ trợ của Nhà nước cũng không thể để đảm bảo rằng sẽ hỗ trợ được toàn bộ đối tượng này mua nhà. Vì vậy, chính quyền TP.HCM trong thời gian tới cũng cần học tập kinh nghiệm từ các quốc gia thành công trong chương trình phát triển nhà ở cho thuê phù hợp và nhà ở cho thuê giá rẻ, có chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở cho thuê, trong đó tập trung hỗ trợ cho thành phần kinh tế tư nhân.

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

Mặc dù Luận án đã cố gắng tập nghiên cứu, trung phân tích tác động của các yếu tố đến hành vi chi tiêu và sự lựa chọn loại hình SHNO tại TP.HCM, phân tích thực trạng phát triển TT BĐS nhà ở tại TP.HCM trong giai đoạn 2009-2022, phân tích sự thay đổi trong xu hướng chi tiêu và SHNO tại thành phố và kiểm tra khoảng cách BBĐ trong tiếp cận hàng hóa nhà ở dưới góc độ chi tiêu-thu nhập và SHNO. Trên cơ sở đó, luận án đã gắn kết giữa kết quả nghiên cứu định tính và định lượng nhằm đưa ra các nhóm giải pháp giúp phát triển thị trường nhà ở tại đô thị theo hướng nâng cao chất lượng cuộc sống gắn với điều kiện chỗ ở và giảm thiểu BBĐ trong tiếp cận hàng hóa nhà ở giữa một số bộ phận dân cư. Tuy nhiên, luận án cũng gặp phải một số hạn chế như sau:

Thứ nhất, về dữ liệu nghiên cứu. 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 663 quan sát chỉ mới ở mức chấp nhận được. Vì vậy, trong tương lai, các nghiên cứu tiếp theo có thể được thực hiện ở quy mô mẫu lớn hơn để đảm bảo tính chính xác hơn của các kết quả thực nghiệm.

Thứ hai, luận án còn thiếu góc nhìn đa chiều về vấn đề nghiên cứu. Do một số hạn chế về nguồn lực, luận án chỉ có thể tập trung vào 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 các mô hình nghiên cứu. Hơn nữa đề tài nghiên cứu chỉ tập trung tại TP.HCM nên cũng khó khăn trong việc đối sánh với các tỉnh thành, thành phố khác của cả nước. Các nghiên cứu tiếp theo có thể mở rộng phạm vi nghiên cứu để có thể tiếp cận góc nhìn đa chiều hơn về vấn đề nghiên cứu.

Thứ ba, đo lường khoảng cách tiếp cận nhà ở hay BBĐ là một trong những yêu cầu thách thức vì việc chọn các chỉ số phù hợp để đo lường BBĐ có thể gặp khó khăn và đề tài chỉ tập trung đánh giá khoảng cách tiếp cận nhà ở tại TP.HCM dưới góc độ chi tiêu, thu nhập và SHNO 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 như chất lượng nhà ở, diện tích không gian sống, thể chế hoặc tiếp cận dưới góc độ vĩ mô của nền kinh tế.

Thứ tư, do hạn chế về nguồn lực nên tác giả chỉ khảo sát và sử dụng chủ yếu dữ liệu cắt ngang, vì vậy luận án thiếu sự so sánh, phân tích biến động của các mô hình và BBD nhà ở qua thời gian để khái quát được một bức tranh tổng thể về công tác phát triển nhà ở tại đô thị trong bối cảnh biến động của thời gian nghiên cứu. Tuy nhiên, 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 nghiên cứu 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 vấn đề nghiên cứu. Trong tương lai, các nghiên cứu tiếp theo có thể xem xét và khắc phục hạn chế trên.

Cuối cùng, tại mục tiêu phân tích các yếu tố tác động đến sự lựa chọn loại hình SHNO tác giả chỉ dừng lại ở việc phân tích các yếu tố kinh tế - xã hội mà chưa xây dựng được mô hình nghiên cứu mở rộng kết hợp giữa loại hình sở hữu và loại nhà do số lượng quan sát có mua nhà trong thời gian gần đây là quá ít để tác giả có thể khai thác mục tiêu này. Các đề tài nghiên cứu tiếp theo có thể tập trung khảo sát thêm nhóm đối tượng đang tìm mua hoặc đã mua nhà trong thời gian gần với thời điểm khảo sát để đảm bảo rằng sở thích của họ có thể đại diện chính xác hơn cho nhu cầu trong tương lai về nhà ở của NTD. Mô hình nghiên cứu trong trường hợp này sẽ là 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 hy 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

DANH MỤC CÔNG TRÌNH CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ

LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

1. Huỳnh Thủy Tiên (2021), “Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại TP.HCM – Những thuận lợi và khó khăn”, *Tạp chí Phát triển Khoa học và Công nghệ – Kinh tế - Luật và Quản lý*, 5(2), 1433-1440
2. Huynh Thuy Tien (2021), “Factors affecting Housing tenure choice in HCM city”, Hội thảo Quốc tế Các nhà Khoa học trẻ Việt Nam - ICYCREB 2021
3. Huỳnh Thủy Tiên (2022), “Chính sách thu hồi đất, bồi thường và giải phóng mặt bằng tại Thành phố Hồ Chí Minh: Thực trạng và một số khuyến nghị”, *Tạp chí Phát triển Khoa học và Công nghệ – Kinh tế - Luật và Quản lý*, 6(3), 3277-3284
4. Huynh Thuy Tien (2023), “Housing inequality in relation to housing tenure: Evidence from Ho Chi Minh City”, *Science and Technology Development Journal - Economics - Law and Management*, 7(1), 4191-4201
5. Thuy Tien Huynh & Dang Thuy Truong (2023), “Disparity in housing affordability: Evidence from a developing city”, *Cogent Economics and Finance*, Accepted: December 18, 2023. DOI: 10.1080/23322039.2023.2297604