

**BỘ TÀI CHÍNH**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÀI CHÍNH – MARKETING**

---

**BÙI NGỌC TOẢN**

**MỐI QUAN HỆ GIỮA PHÁT TRIỂN TÀI CHÍNH**  
**VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

**LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ**

**Thành phố Hồ Chí Minh – Năm 2021**

**BỘ TÀI CHÍNH**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÀI CHÍNH – MARKETING**

---

**BÙI NGỌC TOẢN**

**MỐI QUAN HỆ GIỮA PHÁT TRIỂN TÀI CHÍNH**  
**VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

Ngành: Tài chính – Ngân hàng

Mã số ngành: 9340201

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:**  
**PGS.TS. NGUYỄN THỊ MỸ LINH**  
**TS. PHẠM THỊ THANH XUÂN**

**Thành phố Hồ Chí Minh – Năm 2021**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan: đề tài “Mối quan hệ giữa phát triển tài chính và thị trường bất động sản Việt Nam” là công trình nghiên cứu do chính tôi thực hiện dưới sự hướng dẫn của Người hướng dẫn khoa học PGS.TS. Nguyễn Thị Mỹ Linh và TS. Phạm Thị Thanh Xuân.

Các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận án là trung thực và chưa có ai công bố trong bất kỳ công trình khoa học nào khác, ngoại trừ một số kết quả được công bố trong các công trình khoa học của chính tác giả.

Tất cả những nội dung được kế thừa, tham khảo từ nguồn tài liệu khác đều được tác giả trích dẫn đầy đủ và ghi nguồn cụ thể trong Danh mục tài liệu tham khảo.

**Tác giả luận án**

**Bùi Ngọc Toán**

## LỜI CẢM ƠN

Sau thời gian học tập, nghiên cứu để thực hiện các chuyên đề và luận án tại Trường Đại Học Tài chính – Marketing. Tôi xin trân trọng cảm ơn:

Quý Thầy, Cô của Trường Đại Học Tài chính – Marketing, đặc biệt là các Thầy, Cô trong Khoa Tài chính – Ngân hàng và Viện Đào tạo Sau đại học đã tận tình giảng dạy, hướng dẫn, truyền đạt cho tôi những kiến thức quý báu trong suốt thời gian học tập và nghiên cứu.

Tôi xin gửi lời trân trọng cảm ơn đến PGS.TS. Nguyễn Thị Mỹ Linh và TS. Phạm Thị Thanh Xuân, người đã luôn quan tâm, hướng dẫn tôi từ quá trình thực hiện các chuyên đề đến việc hoàn thành luận án.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn lãnh đạo, các đồng nghiệp tại Trường Đại học Công nghiệp TP.HCM, đã tạo điều kiện thuận lợi, hỗ trợ tôi trong thời gian học tập và thực hiện luận án.

Xin kính chúc quý Thầy, Cô luôn dồi dào sức khỏe, hạnh phúc và thành công trong sự nghiệp giảng dạy cao quý của mình. Chúc quý đồng nghiệp luôn mạnh khỏe, hạnh phúc và luôn thành công trong công việc và cuộc sống.

Xin chân thành cảm ơn.

**Bùi Ngọc Toàn**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CÁC CHỮ VIẾT TẮT .....	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG .....	ix
DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ, ĐỒ THỊ .....	x
TÓM TẮT .....	xii
ABSTRACT .....	xiii
<b>CHƯƠNG 1. GIỚI THIỆU NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>1</b>
1.1. Đặt vấn đề nghiên cứu .....	1
1.2. Mục tiêu nghiên cứu và câu hỏi nghiên cứu .....	4
1.3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	5
1.3.1. Đối tượng nghiên cứu .....	5
1.3.2. Phạm vi nghiên cứu .....	5
1.4. Phương pháp nghiên cứu .....	5
1.4.1. Phương pháp phân tích .....	5
1.4.2. Dữ liệu nghiên cứu .....	6
1.5. Đóng góp mới của đề tài luận án .....	6
1.5.1. Đóng góp mới của đề tài luận án về mặt khoa học .....	6
1.5.2. Đóng góp mới của đề tài luận án về mặt thực tiễn .....	7
1.6. Bố cục của đề tài luận án .....	8
Kết luận chương 1 .....	10
<b>CHƯƠNG 2. TỔNG QUAN LÝ THUYẾT VÀ CÁC NGHIÊN CỨU</b>	
<b>TRƯỚC .....</b>	<b>11</b>
2.1. Tổng quan lý thuyết về phát triển tài chính .....	11
2.1.1. Khái niệm tài chính .....	11
2.1.2. Khái niệm phát triển tài chính .....	12
2.1.3. Đo lường phát triển tài chính .....	14

2.2. Tổng quan lý thuyết về thị trường bất động sản .....	17
2.2.1. <i>Khái niệm bất động sản</i> .....	17
2.2.2. <i>Khái niệm thị trường bất động sản</i> .....	18
2.2.3. <i>Đo lường thị trường bất động sản</i> .....	18
2.3. Lý thuyết giải thích mối quan hệ giữa phát triển tài chính và thị trường bất động sản .....	20
2.3.1. <i>Lý thuyết hiệu ứng của cải</i> .....	20
2.3.2. <i>Lý thuyết hiệu ứng tín dụng</i> .....	21
2.4. Tổng quan các nghiên cứu trước về mối quan hệ giữa phát triển tài chính và thị trường bất động sản.....	22
2.4.1. <i>Kết quả các nghiên cứu trước về mối quan hệ giữa phát triển tài chính và thị trường bất động sản</i> .....	22
2.4.2. <i>Nhận xét về khoảng trống trong các nghiên cứu trước</i> .....	37
Kết luận chương 2.....	40
<b>CHƯƠNG 3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>41</b>
3.1. Phương pháp tiếp cận.....	41
3.2. Giả thuyết nghiên cứu và mô hình nghiên cứu .....	42
3.2.1. <i>Giả thuyết nghiên cứu</i> .....	42
3.2.2. <i>Mô hình nghiên cứu</i> .....	46
3.3. Dữ liệu nghiên cứu.....	58
3.4. Phương pháp phân tích .....	60
Kết luận chương 3.....	69
<b>CHƯƠNG 4. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>70</b>
4.1. Thực trạng về phát triển tài chính và thị trường bất động sản Việt Nam .....	70
4.1.1. <i>Thực trạng về phát triển tài chính tại Việt Nam</i> .....	70
4.1.2. <i>Thực trạng về thị trường bất động sản tại Việt Nam</i> .....	82
4.2. Kết quả mô hình nghiên cứu.....	88
4.2.1. <i>Thống kê mô tả và phân tích tương quan</i> .....	88
4.2.2. <i>Kiểm định tính dừng</i> .....	90

4.2.3. Kiểm định đồng liên kết.....	91
4.2.4. Kết quả mô hình nghiên cứu.....	93
4.3. Thảo luận kết quả nghiên cứu .....	110
4.3.1. Mối quan hệ giữa độ sâu tài chính và thị trường bất động sản .....	110
4.3.2. Mối quan hệ giữa hiệu quả tài chính và thị trường bất động sản.....	112
4.3.3. Mối quan hệ giữa khả năng tiếp cận tài chính và thị trường bất động..	113
4.3.4. Mối quan hệ giữa ổn định tài chính và thị trường bất động sản.....	113
4.3.5. Vai trò của các biến kiểm soát trong mối quan hệ giữa phát triển tài chính và thị trường bất động sản .....	114
Kết luận chương 4.....	116
<b>CHƯƠNG 5. KẾT LUẬN VÀ HÀM Ý CHÍNH SÁCH .....</b>	<b>118</b>
5.1. Kết luận về những phát hiện chính của đề tài luận án .....	118
5.2. Hàm ý chính sách nhằm phát triển tài chính và thị trường bất động sản.....	120
5.2.1. Hàm ý chính sách đối với phát triển tài chính nhằm phát triển thị trường bất động sản .....	120
5.2.2. Hàm ý chính sách đối với thị trường bất động sản nhằm phát triển tài..	126
5.2.3. Hàm ý chính sách khác.....	127
5.3. Hạn chế của đề tài luận án và hướng nghiên cứu tiếp theo .....	130
Kết luận chương 5.....	132
<b>KẾT LUẬN CHUNG .....</b>	<b>133</b>
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	135
PHỤ LỤC .....	150
Phụ lục 3.1. Danh sách các ngân hàng thương mại được sử dụng để thu thập dữ liệu bất động sản nhận thẻ chấp .....	151
Phụ lục 4.1. Kết quả thống kê mô tả các biến.....	152
Phụ lục 4.2. Kết quả phân tích tương quan.....	153
Phụ lục 4.3. Kết quả kiểm định tính dừng .....	154
Phụ lục 4.4. Kết quả kiểm định đồng liên kết.....	166
Phụ lục 4.5. Kết quả mô hình 1.....	170

Phụ lục 4.6. Kết quả mô hình 2a.....	175
Phụ lục 4.7. Kết quả mô hình 2b.....	178
Phụ lục 4.8. Kết quả mô hình 2c.....	180
Phụ lục 4.9. Kết quả mô hình 2d.....	182
Phụ lục 4.10. Kết quả mô hình 2e.....	184
Phụ lục 4.11. Kết quả mô hình 2f.....	186



**DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

<b>STT</b>	<b>Viết tắt</b>	<b>Tiếng Việt</b>	<b>Tiếng Anh</b>
1	ARDL	Độ trễ phân phối tự hồi quy	Autoregressive distributed lag
2	BĐS	Bất động sản	Real estate
3	CPI	Chỉ số giá tiêu dùng	Consumer price index
4	DCP	Tín dụng nội địa cho khu vực tư nhân	Domestic credit to the private sector
5	ECM	Mô hình hiệu chỉnh sai số	Error correction mode
6	FD	Phát triển tài chính	Financial development
7	GDP	Tổng sản phẩm quốc nội	Gross domestic product
8	GSO	Tổng cục Thống kê Việt Nam	General Statistics Office of Vietnam
9	HAI	Chỉ số khả năng mua nhà	Housing affordability index
10	IMF	Quỹ Tiền tệ quốc tế	International Monetary Fund
11	LDS	Chênh lệch lãi suất	Bank lending-deposit spread
12	NHTM	Ngân hàng thương mại	Commercial bank
13	OECD	Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế	Organization for Economic Co-operation and Development
14	REM	Tăng trưởng thị trường bất động sản	Growth of the real estate market
15	REMI	Chỉ số thị trường bất động sản	Real estate market index
16	SMA	Khả năng tiếp cận tài chính	Financial market access

17	SMC	Giá trị vốn hóa của thị trường chứng khoán	Stock market capitalization
18	SME	Hiệu quả của thị trường chứng khoán	Stock market efficiency
19	SMV	Biến động của thị trường chứng khoán	Stock market volatility
20	SSC	Ủy ban Chứng khoán nhà nước	State Securities Commission of Vietnam
21	TTBĐS	Thị trường bất động sản	Real estate market
22	TTCK	Thị trường chứng khoán	Stock market
23	VAR	Vector tự hồi quy	Vector autoregression
24	VECM	Vector hiệu chỉnh sai số	Vector error correction