

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NGÂN HÀNG TP HỒ CHÍ MINH

LÊ THANH NGỌC

BONG BÓNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ ĐẤT
ĐỂ Ở TẠI TP. HỒ CHÍ MINH

LUẬN ÁN TIẾN SỸ KINH TẾ

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NGÂN HÀNG TP. HỒ CHÍ MINH

LÊ THANH NGỌC

**BONG BÓNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ ĐẤT
ĐỂ Ở TẠI TP. HỒ CHÍ MINH**

LUẬN ÁN TIẾN SỸ KINH TẾ

Chuyên ngành: Tài chính – Ngân hàng

Mã số: 62.34.02.01

Người hướng dẫn khoa học: **PGS., TS. ĐOÀN THANH HÀ**

TP. HỒ CHÍ MINH – NĂM 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi tên: **LÊ THANH NGỌC**

Sinh ngày 05 tháng 07 năm 1975 - tại Quảng Bình

Quê quán: Quảng Bình

Hiện đang công tác tại Đại học Ngân hàng TP HCM

Là học viên nghiên cứu sinh khóa XVII của Trường Đại học Ngân hàng TP HCM

Mã số học viên: 00117120010

Cam đoan đề tài: **BONG BÓNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ ĐẤT ĐỀ Ở TẠI TP. HỒ CHÍ MINH**

Chuyên ngành: Tài chính – Ngân hàng

Mã số: 62.34.02.01

Người hướng dẫn khoa học: PGS., TS. Đoàn Thanh Hà

Luận án được thực hiện tại trường Đại học Ngân hàng TP HCM

Đề tài này là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các kết quả nghiên cứu có tính độc lập riêng, không sao chép bất kỳ tài liệu nào và chưa được công bố toàn bộ nội dung này ở bất cứ đâu. Các số liệu, các nguồn trích dẫn trong luận án được chú thích nguồn gốc rõ ràng, minh bạch.

Tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm về lời cam đoan danh dự của tôi.

Ngày 1 tháng 4 năm 2014

Nghiên cứu sinh

Lê Thanh Ngọc

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

TIẾNG VIỆT

BDS	Bất động sản
BXD	Bộ Xây dựng
CP	Chính phủ
CSTT	Chính sách tiền tệ
DN	Doanh nghiệp
DTBB	Dự trữ bắt buộc
KCN	Khu công nghiệp
KCX	Khu chế xuất
KTQD	Kinh tế quốc dân
NCPT	Nghiên cứu phát triển
NĐ	Nghị định
NH	Ngân hàng
NHNN	Ngân hàng Nhà nước
NHTM	Ngân hàng thương mại
NHTW	Ngân hàng Trung ương
TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
GSTCQG	Giám sát Tài chính Quốc gia

TIẾNG ANH

ABC	Austrian business cycle theory
ADF	Augmented Dickey-Fuller
CPI	Consumer Price Index
D/I	Debt to Income
D/P	Debt to Price
DP/I	Debt Payment to Income
FDI	Foreign Direct Investment
GDP	Gross Domestic Products
HPI	Housing Price Index

HRI	Housing Renting Index
M2	Money Supply 2
P/I	Price to Income
P/R	Price to Rent
REL	Real Estate Loans
VAR	Vector Auto Regression
VNI	Vietnam Stock Index

DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU, HÌNH

Bảng 2.1. Cơ cấu giá nhà ở tại Tp. Hồ Chí Minh.....	82
Bảng 2.2: Chỉ số P/I của Việt Nam và một số nước.....	91
Bảng 2.3: Chỉ số P/R của một số thành phố.....	94
Bảng 2.4: So sánh giá trị cơ bản và giá rao bán chung cư hạng trung.....	105
Bảng 2.5: So sánh biểu thuế nhà đất của Việt Nam và một số nước.....	117
Bảng 2.6: Cho vay bất động sản theo nhu cầu vốn vay tại TP. HCM.....	124
Bảng 2.7: Quan hệ giữa kênh chứng khoán và kênh bất động sản.....	135
Bảng 2.8: Mô tả các biến.....	142
Bảng 2.9: Thống kê các biến.....	145
Bảng 2.10: Kiểm định tính dừng của các biến theo tiêu chuẩn ADF.....	146
Bảng 2.11: Lựa chọn độ trễ tối ưu cho mô hình VAR.....	146
Bảng 2.12: Kiểm định nhân quả Granger.....	147
Bảng 2.13: Kết quả phân rã phương sai cho biến PR.....	153
Biểu đồ 2.1: Cơ cấu cầu nhà đất theo mục đích tại TP. HCM.....	70
Biểu đồ 2.2: Cơ cấu cầu nhà đất theo mục đích và loại nhà đất tại TP. HCM..	71
Biểu đồ 2.3: Cơ cấu cầu nhà đất theo mục đích và nguồn tài trợ tại TP.HCM..	72
Biểu đồ 2.4: Cơ cấu cầu nhà đất theo các mức giá tại TP. HCM.....	73
Biểu đồ 2.5: Cơ cấu cung nhà đất theo khu vực và loại nhà đất tại TP. HCM..	76
Biểu đồ 2.6: Cơ cấu cung nhà đất theo các mức giá tại TP. HCM.....	77
Biểu đồ 2.7: Cơ cấu cung nhà đất khu vực dân cư theo mục đích bán	78
Biểu đồ 2.8: Tốc độ tăng trưởng giá nhà đất toàn quốc và Tp. HCM.....	80
Biểu đồ 2.9: Ước tính chỉ số giá nhà đất toàn quốc và Tp. HCM.....	83
Biểu đồ 2.10: Chỉ số giá nhà và chỉ số thu nhập bình quân đầu người.....	89
Biểu đồ 2.11: Chỉ số P/I chung cư và đất nền tại TP. Hồ Chí Minh.....	90
Biểu đồ 2.12: Chỉ số P/R tại Hà Nội và TP. HCM.....	93

Biểu đồ 2.13: Tỷ lệ bỏ trống nhà ở tại các khu đô thị (đơn vị: %)	94
Biểu đồ 2.14: Chỉ số DP/I tại TP. HCM	96
Biểu đồ 2.15: Giá rao bán và giá trị vốn hóa nhà ở tại TP. Hồ Chí Minh	98
Biểu đồ 2.16: Tốc độ tăng giá nhà và tốc độ tăng tiền thuê nhà tại TP. HCM	99
Biểu đồ 2.17 Cơ cấu giá nhà đất để ở phân theo thành tố chi phí và lợi nhuận	102
Biểu đồ 2.18: Tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại TP. HCM	110
Biểu đồ 2.19: Nguyên nhân gây chậm trễ tiến trình cấp giấy chứng nhận nhà đất tại TP. HCM	111
Biểu đồ 2.20: Các hình thức thông tin mua bán BĐS tại TP. HCM	112
Biểu đồ 2.21: Tỷ lệ người dân trong vùng biết thông tin về quy hoạch	113
Biểu đồ 2.22: Cung tiền M2 và dư nợ cho vay bất động sản tại TP. HCM	120
Biểu đồ 2.23: Dư nợ cho vay BĐS và tốc độ tăng giá nhà tại TP. HCM	123
Biểu đồ 2.24: Cơ cấu dư nợ cho vay bất động sản theo thời hạn tại TP.HCM	125
Biểu đồ 2.25: Cơ cấu nguồn vốn cho các dự án bất động sản tại TP. HCM	126
Biểu đồ 2.26: Cơ cấu nguồn vốn mua nhà đất của người dân tại TP. HCM	128
Biểu đồ 2.27: Đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản tại TP. HCM	128
Biểu đồ 2.28: Cơ cấu vốn FDI vào thị trường BĐS TP. HCM qua các năm	129
Biểu đồ 2.29: Kiều hối vào bất động sản TP. Hồ Chí Minh	131
Biểu đồ 2.30: Dân số, thu nhập và giá bất động sản tại TP. HCM	133
Biểu đồ 2.31: Cơ cấu đầu tư của dân cư tại TP. HCM	134
Biểu đồ 2.32: Nhu cầu đầu tư bất động sản của dân cư tại TP. HCM	136
Biểu đồ 2.33: Vốn của các doanh nghiệp xây dựng và kinh doanh BĐS	137
Biểu đồ 2.34: Phân bố doanh nghiệp xây dựng và doanh nghiệp kinh doanh	139

BDS tại TP. HCM theo quy mô vốn (thời điểm năm 2010).....	
Biểu đồ 2.35: Kỳ vọng về xu hướng giá bất động sản trong vòng 6 tháng.....	140
Biểu đồ 2.36: Phản ứng của bong bóng bất động sản trước cú sốc của GDP....	148
Biểu đồ 2.37: Phản ứng của bong bóng bất động sản trước cú sốc tín dụng.....	149
Biểu đồ 2.38: Phản ứng của bong bóng bất động sản trước cú sốc của FDI.....	150
Biểu đồ 2.39: Phản ứng của bong bóng bất động sản trước cú sốc của chính nó.....	150
Biểu đồ 2.40: Phản ứng của bong bóng bất động sản trước cú sốc của lãi suất	151
Biểu đồ 2.41: Phản ứng của bong bóng bất động sản trước cú sốc của lạm phát.....	152
Biểu đồ 2.42: Phản ứng của bong bóng bất động sản trước cú sốc của thị trường chứng khoán.....	152
Biểu đồ 2.43: Bong bóng BDS và nợ xấu của ngân hàng thương mại.....	155
Biểu đồ 2.44: Hệ quả của bong bóng BDS đối với các doanh nghiệp BDS.....	156
Biểu đồ 2.45: Tăng trưởng sản lượng tiêu thụ của các ngành liên quan bất động sản trên địa bàn TP. HCM.....	157
Biểu đồ 2.46: Tăng trưởng việc làm trong ngành bất động sản và các ngành liên quan bất động sản trên địa bàn TP. HCM.....	159
Biểu đồ 2.47: Phản ứng của tín dụng bất động sản trước cú sốc của bong bóng bất động sản.....	160
Biểu đồ 2.48: Phản ứng của tăng trưởng sản lượng trước cú sốc của bong bóng bất động sản.....	162
Biểu đồ 2.49: Phản ứng của chỉ số giá tiêu dùng trước cú sốc của bong bóng bất động sản.....	162
Biểu đồ 2.50: Phản ứng của lãi suất trước cú sốc của bong bóng bất động	

sản.....	163
Hình 1.1: Mối quan hệ giữa thị trường bất động sản và thị trường vốn.....	20
Hình 2.1: Cầu nhà đất hiện hữu và trung hạn tại TP. HCM.....	69
Hình 2.2. Các nhân tố ảnh hưởng đến bong bóng bất động sản.....	108

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
CHƯƠNG 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ BONG BÓNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ ĐẤT ĐỂ Ở.....	1
1.1. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ ĐẤT ĐỂ Ở.....	1
1.1.1. Bất động sản nhà đất để ở.....	1
1.1.2. Thị trường bất động sản nhà đất để ở.....	6
1.1.3. Cung cầu và giá cả trên thị trường bất động sản nhà đất để ở.....	12
1.1.4. Mối quan hệ giữa thị trường bất động sản và thị trường vốn.....	20
1.2. BONG BÓNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ ĐẤT ĐỂ Ở.....	22
1.2.1. Khái niệm và đặc điểm của bong bóng bất động sản nhà đất để ở.....	22
1.2.2. Những biểu hiện và phương pháp nhận diện bong bóng bất động sản nhà đất để ở.....	27
1.3. LÝ THUYẾT VỀ BONG BÓNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ ĐẤT ĐỂ Ở.....	40
1.3.1. Các lý thuyết về bong bóng bất động sản nhà đất để ở.....	40
1.3.2. Nguyên nhân của bong bóng bất động sản nhà đất để ở được tổng hợp từ các lý thuyết.....	52
1.4. BẢNG CHỨNG THỰC NGHIỆM VỀ CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BONG BÓNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ ĐẤT ĐỂ Ở..	56
1.5. KINH NGHIỆM HẠN CHẾ BONG BÓNG BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN THẾ GIỚI.....	59
1.5.1. Kinh nghiệm hạn chế bong bóng bất động sản trên thế giới.....	59
1.5.2. Một số gợi ý chính sách cho Việt Nam.....	67
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1.....	68
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG BONG BÓNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ ĐẤT ĐỂ Ở TẠI TP. HỒ CHÍ MINH.....	69
2.1. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ ĐẤT ĐỂ Ở TẠI TP. HỒ CHÍ MINH.....	69
2.1.1. Thực trạng cầu bất động sản nhà đất để ở.....	69