

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐÔ THỊ, NHÌN TỪ PHÍA CUNG NHÀ Ở

HOUSING URBAN DEVELOPMENT, THE VIEW FROM THE SUPPLY

Nguyễn Khánh Bình

Trường Đại học Công nghiệp TP. Hồ Chí Minh; nkbinhiuh@gmail.com

Tóm tắt - Trong quá khứ và hiện tại, nhiều quốc gia, vùng kinh tế đã đưa ra nhiều chính sách, chiến lược nhằm giải quyết vấn đề nhà ở trong quá trình phát triển của mình như: Triển khai các chương trình nhà ở xã hội nhằm đưa ra nhiều sản phẩm nhà ở giá rẻ; Đảm bảo sự sẵn sàng và hoạt động liên tục của các công cụ cho các nhóm thu nhập khác nhau; Áp dụng các quy tắc thị trường chung với sự trợ giúp của Chính phủ v.v... Trong các chính sách đó, tăng nguồn cung nhà ở là chính sách được nhiều quốc gia, vùng lãnh thổ áp dụng. Dựa trên bộ dữ liệu các dự án phát triển nhà ở đô thị từ năm 1997-2015 tại Bình Dương, kết hợp với các số liệu thống kê thời gian, nghiên cứu sử dụng phương pháp định lượng VECM xây dựng mô hình thực nghiệm cung nhà ở đô thị tỉnh Bình Dương và tìm ra bằng chứng thực nghiệm về tác động của giá nhà ở, lao động, vốn và lãi suất lên phát triển nguồn cung nhà ở của Tỉnh.

Từ khóa - nhà ở đô thị; cung nhà ở; mô hình VECM; mô hình VAR; giá nhà ở

Abstract - In the past and present, many countries and economic zones have launched many policies and strategies to address housing issues in their development process, such as: Implementing social programs to provide many affordable housing products; Ensuring the availability and continuous operation of the tools for different income groups; Application of market rules with the help of government policies and so on... Particularly, increasing the supply of housing is a policy that many countries and territories have adopted. Based on the data of the project of urban housing development in Binh Duong in 1997-2015, combined with time statistics, this study uses quantitative method VECM to build empirical models to offer urban housing in Binh Duong province and find empirical evidence of the impact of housing prices, labor, capital and interests on developing the province's housing supply.

Key words - urban housing; housing supply; VECM model; VAR model; housing prices

1. Đặt vấn đề

Trong các thập niên 1950s đến 1970s, hầu hết các nước trên thế giới đều áp dụng lý thuyết quản lý tổng cầu của trường phái Keynes để thúc đẩy tăng trưởng. Trọng tâm của lý thuyết quản lý tổng cầu là các chính sách toàn dụng lao động. Họ tin rằng, nếu đạt và duy trì được toàn dụng lao động thì nền kinh tế sẽ tự động đạt được tăng trưởng cao. Để đạt được mục tiêu này, Chính phủ cần phải có đủ nguồn lực để chủ động thực hiện các chính sách chi tiêu kích thích nền kinh tế. Chủ động phát triển các lĩnh vực công nghiệp chế biến thông qua các doanh nghiệp nhà nước hoặc các chính sách bảo vệ các ngành công nghiệp non trẻ và/hoặc các ngành thay thế hàng nhập khẩu. Tỷ giá thường được giữ cố định, trong khi các chính sách mở rộng tài khoá và tiền tệ được áp dụng để thúc đẩy đầu tư (Krueger, 2010).

Kinh tế học trọng cung (supply-side economics) là lý thuyết kinh tế quan tâm đến các yếu tố quyết định sản lượng tiềm năng của nền kinh tế và sự thay đổi của nó theo thời gian. Nhánh lý thuyết này cho rằng “phát triển cung là chìa khoá của thịnh vượng” (Krueger, 2010). Trọng tâm của chính sách kinh tế trọng cung là làm thế nào để làm tăng các yếu tố sản xuất như lao động, vốn và năng suất nhân tố tổng hợp (TFP). Một khi các chính sách này thành công, nó sẽ đẩy đường tổng cung sang bên phải, giúp tăng tổng cầu nhưng không làm tăng giá cả.

Trong quá khứ và hiện tại, nhiều quốc gia, vùng kinh tế đã đưa ra nhiều chính sách, chiến lược nhằm giải quyết vấn đề nhà ở trong quá trình phát triển của mình như: Triển khai các chương trình nhà ở xã hội nhằm đưa ra nhiều sản phẩm nhà ở giá rẻ; Nâng cao chất lượng nhà ở bằng việc giúp các chủ sở hữu trong việc quản lý, bảo trì, sửa chữa và hiện đại hóa quỹ nhà ở hiện có; Đảm bảo sự sẵn sàng và hoạt động liên tục của các công cụ cho các nhóm thu nhập khác nhau; Áp dụng các quy tắc thị trường chung với sự trợ giúp của Chính phủ v.v... Nhưng trong các chính sách đó, tăng

nguồn cung nhà ở, đặc biệt là nhà ở xây dựng mới là chính sách được nhiều quốc gia, vùng lãnh thổ áp dụng và được xem là chính sách cơ bản do tính khoa học và tính hiệu quả của nó mang lại trong việc giải quyết vấn đề nhà ở (Mohammed Yahaya Ubale, 2015).

Năm 1997, nghiên cứu của Quigley và Redfearn (1997) đã đưa ra mô hình nghiên cứu thực nghiệm ảnh hưởng của các điều kiện kinh tế đối với thị trường nhà ở đô thị của Mỹ trong giai đoạn 9 năm (1986-1994). Các biến số được Quigley và Redfearn (1997) thu thập từ nhiều nguồn kết hợp, bao gồm: dân số, việc làm, thu nhập, số lượng nhà ở xây dựng mới, tỷ lệ nhà để trống và các biến số phản ánh hoạt động của thị trường vay thế chấp. Dựa trên nghiên cứu này, Quigley (1999) đưa ra kết luận cho rằng, cầu về nhà ở được xem như là một hàm số của giá nhà ở, thu nhập, tỷ lệ tăng dân số và việc làm, còn cung về nhà ở là một hàm số của giá nhà, vốn đầu tư, lao động và lãi suất. Hai mô hình được viết như sau:

$$Q^d = f(HP, INC, POP, EMP) \quad (1)$$

Trong đó: Q^d là cầu về nhà ở, HP là giá trung bình nhà ở, INC là thu nhập bình quân đầu người, POP là tỷ lệ tăng dân số và EMP là số việc làm.

$$Q^s = f(HP, ICD, LWA, IRBW) \quad (2)$$

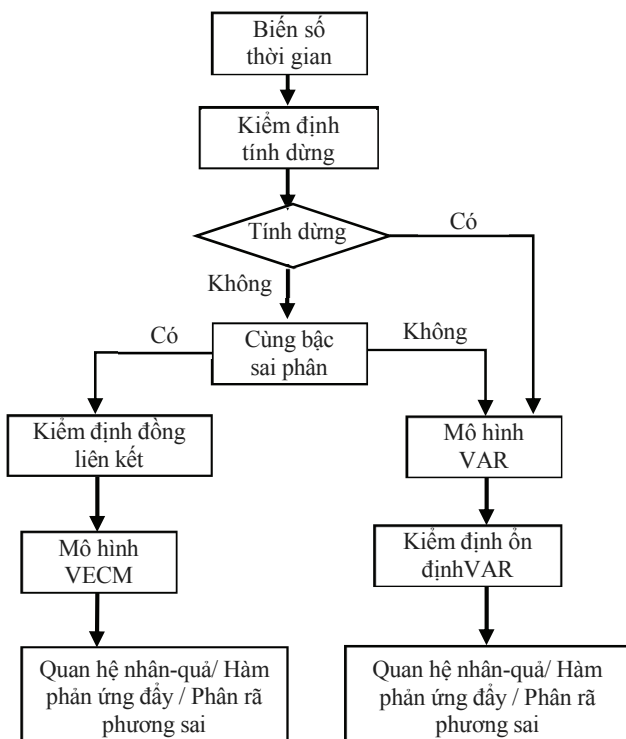
Trong đó: Q^s là số lượng cung nhà ở, HP là giá nhà ở, ICD là vốn đầu tư, LWA là lao động trong ngành xây dựng và IRBW là lãi suất vay trung và dài hạn.

Bình Dương là tỉnh công nghiệp thuộc vùng Đông Nam Bộ, đang trong quá trình đô thị hóa để trở thành đô thị loại I trực thuộc Trung ương với 6 quận, 4 huyện (gồm 60 phường, 13 thị trấn và 40 xã) vào năm 2020. Trên cơ sở Nghị quyết Đại hội Đảng Cộng sản Việt Nam XI, cụ thể hóa định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và Nghị quyết Đảng bộ tỉnh Bình Dương lần thứ 9 nhiệm kỳ 2010 - 2015 về phát triển

kinh tế - xã hội của tỉnh. Do vậy, phát triển nhà ở đô thị, đáp ứng nhu cầu cư dân đô thị trở nên cấp thiết.

Nghiên cứu sử dụng số liệu thời gian từ năm 1995-2015 trong hồi quy định lượng các nhân tố ảnh hưởng tới cung nhà ở đô thị tỉnh Bình Dương, do vậy, phương pháp định lượng phù hợp cho bộ số liệu thời gian là sử dụng mô hình VAR (Vector Autoregression).

Helmut Luetkepohl (2011) [3], sau khi tập hợp các nghiên cứu trước, đã đề xuất quy trình và các bước công việc khi sử dụng mô hình VAR trong nghiên cứu định lượng các biến số thời gian. Quy trình định lượng mô hình cung-cầu nhà ở tỉnh Bình Dương được tiến hành theo quy trình của Helmut Luetkepohl (2011).



Nguồn: Helmut Luetkepohl (2011)

Hình 1. Quy trình định lượng mô hình VAR/VECM

Quá trình thu thập, tổng hợp số liệu các biến số mô hình cung nhà ở đô thị tỉnh Bình Dương như sau:

Q^S : Cung về nhà ở đô thị tỉnh Bình Dương, là số lượng m^2 nhà ở xây dựng mới, đại diện cho cung nhà ở trong dài hạn (Ball, Meen and (2010), Wigren and Wilhelmsson (2007), Kenny (2003). Nghiên cứu này được tổng hợp từ 242 dự án phát triển nhà ở đô thị tỉnh Bình Dương.

UHPG là tốc độ tăng trung bình giá nhà ở đô thị (ĐVT: %), nhà ở là một loại hàng hóa, do vậy, theo quy luật cung, khi giá của hàng hóa nhà ở tăng lên (trong điều kiện các yếu tố khác không đổi) thì lượng cung hàng hóa nhà ở sẽ tăng lên (Ball, 2010, Wigren & Wilhelmsson, 2007).

WIC: số lượng lao động làm việc trong ngành xây dựng tỉnh Bình Dương (ĐVT: người) và CICD: vốn đầu tư trong ngành xây dựng tỉnh Bình Dương (ĐVT: tỷ ĐVN) là các yếu tố đầu vào của hoạt động xây dựng nhà ở. Ở một vùng kinh tế mà ở đó đã có sẵn các yếu tố đầu vào của quá trình xây dựng nhà ở, đường cung gần như nằm ngang, điều này thể hiện rằng một sự gia tăng nhỏ về giá (Δp) sẽ tạo ra một

sự gia tăng lớn về số lượng nhà ở xây dựng mới (ΔQ) (Christian Hilber và Wouter Vermeulen VU, 2010), được tập hợp từ Niên giám Thống kê Bình Dương.

IRBW là lãi suất vay trung và dài hạn (ĐVT: %) được tổng hợp từ nguồn dữ liệu của World Bank.

Số liệu phân tích thống kê các biến số mô hình cung nhà ở đô thị Bình Dương giai đoạn 1995-2015 cho thấy:

Tổng diện tích m^2 nhà ở theo quy hoạch dự án (Q^S) tỉnh Bình Dương giai đoạn 1995-2015 là: 102,82 triệu m^2 , bình quân mỗi năm có 4,896 triệu m^2 nhà ở được duyệt xây dựng. Tuy nhiên, số lượng diện tích m^2 nhà ở theo quy hoạch phê duyệt hàng năm là không đồng đều, năm ít nhất là 0,216 triệu m^2 (năm 1995) và năm cao nhất là 21,721 triệu m^2 (năm 2007), chênh lệch bình quân về diện tích nhà ở phê duyệt xây dựng hàng năm là 4,959 triệu m^2 (Std. Dev. = 4.959.771).

Tốc độ tăng trung bình giá nhà ở theo dự án tỉnh Bình Dương (UHPG) là 2,5%/ năm (Std. Dev. = 10,80). Năm có tốc độ tăng cao nhất 29,1% (năm 1996) và năm có tốc độ tăng thấp nhất là -15,38% (năm 1999).

Số lao động làm việc trong ngành xây dựng tỉnh Bình Dương (WIC) trung bình giai đoạn 1995-2015 là 35.637 người (độ lệch chuẩn = 27.848) và có xu hướng tăng theo thời gian. Năm có số lao động nhiều nhất là 68.679 người (năm 2015) và năm có số lao động ít nhất là 3.759 người (năm 1995).

Vốn đầu tư ngành xây dựng Bình Dương (CICD) trung bình hàng năm giai đoạn 1995-2015 là 4.202 tỷ ĐVN và có xu hướng tăng hàng năm. Năm 2015 vốn đầu tư ngành xây dựng là cao nhất với 9.117 tỷ ĐVN và năm đầu tư thấp nhất là 350 tỷ ĐVN (1995).

Lãi suất vay trung và dài hạn (IRBW). Năm có mức lãi suất cao nhất 22% (1995) và năm có mức lãi suất thấp nhất là 8,66% (năm 2014). Lãi suất vay trung và dài hạn có xu hướng giảm theo thời gian.

Kiểm định biến số mô hình cung nhà ở tỉnh Bình Dương

Trước khi hồi quy bằng phương pháp VECM các biến nhân tố cung nhà ở đều qua các bước kiểm định, bao gồm: Kiểm định tính dừng; Kiểm định đồng liên và lựa chọn độ trễ tối ưu. Tóm tắt kết quả kiểm định như sau:

Kết quả kiểm định nghiệm đơn vị theo hai phương pháp Phillips-Perron và Augmented Dickey-Fuller đều cho kết quả: các biến Q^S , UHPG, WIC, CICD, IRBW đều có tính dừng tại mức sai phân bậc 1 với mức ý nghĩa 1%.

Các kết quả kiểm định đồng liên kết (Maximum Eigenvalue và Trace Test) chỉ ra rằng: giả thuyết có ít nhất một mối quan hệ đồng liên kết được chấp nhận, tức tồn tại một đồng liên kết trong tổ hợp các biến mô hình tại mức ý nghĩa 5%. Như vậy, có bằng chứng ban đầu để kết luận rằng: tồn tại mối quan hệ cân bằng trong dài hạn giữa các biến Q^S , UHPG, WIC, CICD, IRBW.

Nghiên cứu lựa chọn độ trễ tối ưu dựa trên tiêu chuẩn đa số từ các phương pháp AIC (Akaike's information criterion), FPE (Final prediction error), tiêu chuẩn SC và tiêu chuẩn HQ (Hannan-Quinn information criterion). Quá trình này dẫn đến việc chọn độ trễ bằng 1 cho dữ liệu.

Từ kết quả kiểm định các biến số mô hình, hai kết luận được rút ra:

Một là, các biến số mô hình cung nhà ở đô thị tỉnh Bình

Dương đủ điều kiện trong định lượng bằng phương pháp bình phương nhỏ nhất (OLS), tránh được hiện tượng hồi quy giả.

Hai là, mô hình định lượng phù hợp là mô hình VECM, do các biến số cùng dừng tại sai phân bậc 1 và tồn tại mối đồng liên kết trong tổ hợp biến.

Kiểm định mô hình VECM cung nhà ở tỉnh Bình Dương

Mô hình cung nhà ở tỉnh Bình Dương sau khi hồi quy bằng phương pháp VECM, sẽ qua kiểm định sự phù hợp của mô hình bao gồm: Kiểm định tính dừng phần dư; Kiểm định hiện tượng tự tương quan, Kiểm định hiện tượng phương sai thay đổi. Kết quả kiểm định cho biết:

Kiểm định phần dư cho thấy phần dư của mô hình hồi quy VECM là dừng với mức ý nghĩa thống kê cao (P – value = 0,000).

Kiểm định tự tương quan phần dư theo phương pháp Portmanteau và LM cho thấy không có tự tương quan bậc cao trong mô hình.

Kiểm định phương sai thay đổi theo phương pháp White cho thấy không có hiện tượng phương sai thay đổi trong mô hình.

Từ ba kết quả kiểm định tính dừng, tự tương quan và phương sai thay đổi của phần dư trong mô hình hồi quy, cho thấy: phần dư từ mô hình VECM là một nhiễu trắng (White noise – phần dư đáp ứng các giả thiết). Khi đó, kết quả ước lượng mô hình sẽ là một ước lượng BLUE (Best Linear Unbiaes Estimator – Ước lượng không chệch tuyến tính tốt nhất). Do vậy, kết quả hồi quy VECM là tin cậy.

2. Kết quả nghiên cứu và khảo sát

2.1. Kết quả 1

2.1.1. Mô hình thực nghiệm cung nhà ở đô thị Bình Dương trong xu hướng dài hạn có dạng:

$$\begin{aligned}
 Q^s &= 395.553^* & - & 675^* & + & 7.325^* \\
 & \text{UHPG} & & \text{WIC} & & \text{CICD} \\
 SE & 122.987 & & 102,81 & & 1.084,17 \\
 t\text{-Sta} & -3,1997 & & 6,5736 & & -6,7569 \\
 & + & & & & \\
 & 950.584^* & - & 13.8E+6 & & \\
 & \text{IRBW} & & & & \\
 & 317.631 & & & & \\
 & -2,9927 & & & &
 \end{aligned}$$

2.1.2. Hệ số hiệu chỉnh sai số CE

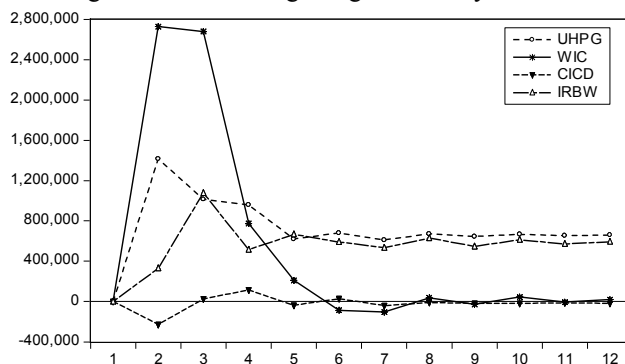
Với hệ số hiệu chỉnh sai số CE có Pvalue = 0,0002 < 0,1 và có giá trị -0,4142 nằm trong khoảng {-1 ; 0}, thỏa mãn yêu cầu. Cho thấy các cú shock (hay phản ứng) của cung nhà ở đô thị tỉnh Bình Dương trong ngắn hạn từ các thay đổi về tốc độ tăng giá nhà ở (UHPG), số lao động ngành Xây dựng (WIC), vốn đầu tư ngành Xây dựng (CICD) và lãi suất vay trung và dài hạn IRBW được hiệu chỉnh về trạng thái cân bằng dài hạn với tốc độ 41,42% mỗi năm. Mô hình có độ tin cậy cao với R² = 0,7643 hay các biến nhân tố giải thích được 76,43% sự biến động về cung nhà ở đô thị Bình Dương.

2.2. Kết quả 2

2.2.1. Phân tích hàm phản ứng đẩy

Hàm phản ứng đẩy mô hình cung nhà ở đô thị tỉnh Bình Dương cho thấy các biến nhân tố: Tốc độ tăng trung bình

giá nhà ở đô thị (UHPG), số lượng lao động làm việc trong ngành Xây dựng (WIC), vốn đầu tư trong ngành Xây dựng (CICD) và lãi suất vay trung và dài hạn (IRBW) có tác động đồng biến và ổn định lên cung nhà ở đô thị tỉnh Bình Dương từ thời kỳ thứ 4 (hình 2). Trong 4 thời kỳ đầu, ảnh hưởng tác động của từng nhân tố lên cung có nhiều biến động. Đặc biệt là nhân tố lao động trong ngành Xây dựng tác động rất mạnh lên cung trong các thời kỳ đầu tiên.

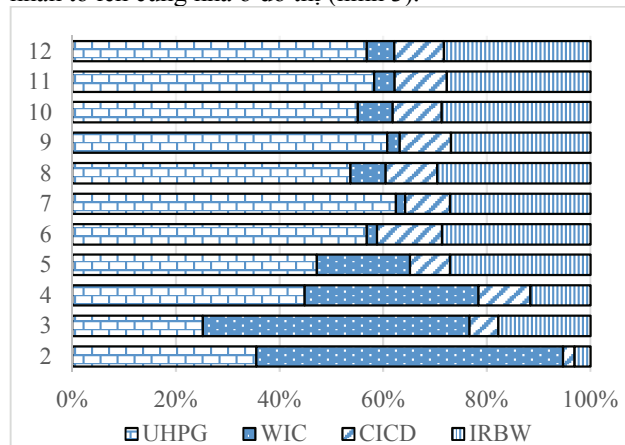


Nguồn: Kết xuất từ phần mềm Eviews

Hình 2. Hàm phản ứng đẩy mô hình cung nhà ở

2.2.2. Phân rã phương sai mô hình cung nhà ở đô thị tỉnh Bình Dương

Đồ thị phân rã phương sai mô hình cung nhà ở đô thị tỉnh Bình Dương cho thấy mức độ tác động của các biến nhân tố lên cung nhà ở đô thị (hình 3).



Nguồn: Tổng hợp từ phần mềm Eviews

Hình 3. Phân rã phương sai mô hình cung nhà ở

Tác động nhiều nhất lên cung nhà ở là giá nhà ở đô thị (UHPG), với tổng tác động trong thời kỳ 12 năm là 44,38%. Theo mức độ giảm dần là số lượng lao động làm việc trong ngành Xây dựng – WIC (28,85%), lãi suất vay trung và dài hạn – IRBW (19,32%) và cuối cùng là vốn đầu tư ngành Xây dựng – CICD (7,45%).

3. Bàn luận

3.1. Giá nhà ở đô thị tỉnh Bình Dương (UHPG)

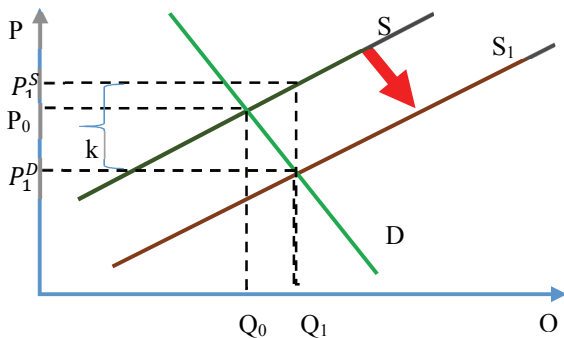
Giá nhà ở đô thị tỉnh Bình Dương có quan hệ thuận chiều với cung nhà ở đô thị. Với giả định các yếu tố khác không đổi, 1% giá nhà ở tăng lên làm cung nhà ở tăng lên nhiều nhất là 44,38% lên tổng cung nhà ở trong thời kỳ 12 năm đầu tiên. Kết quả nghiên cứu là phù hợp với lý thuyết

kinh tế cho rằng khi giá cả hàng hóa tăng lên thì cung hàng hóa sẽ tăng và phù hợp với kết quả nghiên cứu của Junxiao Liu (2011), Poterba (1984) [4].

Giá nhà tăng sẽ làm khó khăn cho những người thu nhập trung bình - thấp và có khó khăn về nhà ở. Do vậy cần thiết có sự kích cầu về nhà ở, như là:

Tăng thu nhập, thu nhập có tác động thuận chiều lên tổng cầu nhà ở. Tăng thu nhập là một giải pháp về kích cầu nhà ở. Kích cầu nhà ở không phải là giải pháp ngắn hạn, mà mang tính chiến lược hướng tới tăng sức mua nhà ở của cư dân đô thị. Trước hết, cần thực hiện đúng lộ trình tăng lương của năm 2013 về tăng lương tối thiểu. Điều này không những giải quyết khó khăn cho người đi thuê nhà ở mà còn tạo nên lòng tin của người dân về quyết tâm của Chính phủ trong việc thực hiện cam kết với người dân. Kích cầu nhà ở là mở rộng tín dụng về nhà ở. Việc mở rộng tín dụng cho vay mua nhà, khuyến khích các tổ chức tín dụng liên kết với các chủ dự án phát triển nhà ở để cung cấp tín dụng dài hạn với lãi suất thấp cho những đối tượng thực sự có nhu cầu mua nhà để ở. Đồng thời, cũng cần thực hiện một loạt các biện pháp có liên quan đến giá cả nhà ở, diện tích nhà ở tối thiểu phù hợp với sức mua, chuyển đổi căn hộ, tạo thói quen tiết kiệm, tiêu dùng hợp lý cho người dân.

Cần thiết có chính sách về trợ cấp cho đối tượng này (hình 4). Thông qua chính sách trợ cấp (k), số lượng m^2 nhà ở sẽ tăng lên từ Q_0 đến Q_1 , giá mua nhà sẽ giảm xuống từ P_0 xuống P_1^D nhưng giá cung tăng từ P_0 lên P_1^S .



Hình 4. Trợ cấp nhà ở

Triển khai các cơ chế, chính sách, thực hiện lồng ghép các chương trình mục tiêu của Trung ương và của Tỉnh để hỗ trợ phát triển nhà ở phi hàng hóa, nhằm giải quyết chỗ ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở nhưng không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường trên địa bàn. Trong đó, tập trung rà soát số lượng các đối tượng cần hỗ trợ về nhà ở để chủ động bố trí đủ quỹ đất, kế hoạch vốn cho đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

3.2. Số lao động làm việc trong ngành Xây dựng (WIC)

Số lao động làm việc trong ngành Xây dựng có tác động nghịch chiều lên cung nhà ở đô thị. Với giả định các yếu tố khác không đổi, khi số lượng lao động tăng thêm 1 người, cung nhà ở đô thị giảm 675,84 m^2 . Kết quả nghiên cứu thực nghiệm không phù hợp với lý thuyết kinh tế, cho rằng đưa thêm yếu tố đầu vào sản xuất sẽ tạo ra nhiều hơn kết quả đầu ra. Giải thích cho kết quả nghiên cứu này do 3 nguyên nhân: (1) Theo UN-Habitat (2015), trong các nước đang phát triển, nguồn lao động là dồi dào và do vậy không có nhiều ảnh

hưởng đến kết quả đầu ra ngành xây dựng đối với các quốc gia này, mối quan hệ giữa hai yếu tố trên có thể là âm (-) hoặc dương (+); (2) Theo báo cáo của Hiệp hội Nhà thầu Xây dựng Việt Nam (VACC), phần lớn lao động làm việc trong ngành Xây dựng là từ nguồn phi chính thức, chủ yếu là lao động nhập cư làm việc có tính chất thời vụ từ các vùng lân cận, và (3) Phân tích hàm phản ứng đẩy mô hình cung nhà ở đô thị (hình 2) cho thấy, trong ngắn hạn (trong 3 thời kỳ đầu) số lao động làm việc trong ngành Xây dựng tăng nhanh theo số lượng nhà ở xây dựng nhưng giảm xuống thấp từ thời kỳ thứ 4 trở đi, và do vậy, dẫn đến như kết quả mô hình hồi quy thực nghiệm cung nhà ở đô thị tỉnh Bình Dương.

3.3. Vốn đầu tư ngành Xây dựng (CICD)

Vốn đầu tư ngành Xây dựng (CICD) có tác động thuận chiều với cung nhà ở đô thị tỉnh Bình Dương. Với giả định các nhân tố khác không đổi, cứ 1 tỷ ĐVN đầu tư vào ngành Xây dựng sẽ làm tăng 7.325 m^2 nhà ở theo quy hoạch dự án và có tác động 7,45% lên tổng cung nhà ở trong thời kỳ 12 năm đầu tiên. Kết quả nghiên cứu thực nghiệm thống nhất với kết quả nghiên cứu của Olsen (1987), Topel và Rosen (1988), Kenny (2003).

Để tăng cung nhà ở đô thị cần thiết phải tăng lượng vốn đầu tư vào lĩnh vực nhà ở. Để tăng vốn đầu tư, nghiên cứu đề xuất một số giải pháp về mở rộng kênh thu hút nguồn vốn sau:

Trước hết, huy động vốn từ nội bộ nền kinh tế, tận dụng triệt để nguồn vốn huy động qua kênh NSNN; Huy động vốn qua thuế, phí, lệ phí; Mở rộng phát hành trái phiếu để tạo nguồn vốn cho sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá nền kinh tế, phát triển nhà ở xã hội. Vay nợ dân tạo nguồn vốn cho đầu tư phát triển. Vay nợ dân tạo nguồn vốn cho đầu tư phát triển. Có hai điểm lợi: 1) Tăng tiết kiệm xã hội, tạo thói quen tiết kiệm, tiêu dùng hợp lý cho người dân, và 2) Địa phương có nguồn vốn để đầu tư phát triển kinh tế mà không phải phát hành tiền, tránh được lạm phát.

Để tăng hiệu quả vay nợ dân, cần chú trọng những vấn đề đa dạng hoá các hình thức huy động vốn như: Tín phiếu, trái phiếu, phát hành các loại trái phiếu vô danh có thể chuyển đổi tự do, trái phiếu công trình có thể chuyển đổi thành cổ phiếu, đảm bảo việc lấy lãi dễ dàng, nhanh gọn; Đa dạng hoá các thời hạn vay vốn qua trái phiếu, chủ yếu tập trung huy động vốn bằng các loại trái phiếu trung và dài hạn, hạn chế và đi tới chấm dứt vay ngắn hạn với lãi suất cao.

Tạo điều kiện, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường. Trong đó, mời gọi đầu tư trực tiếp nước ngoài các dự án phát triển đô thị lớn của Tỉnh.

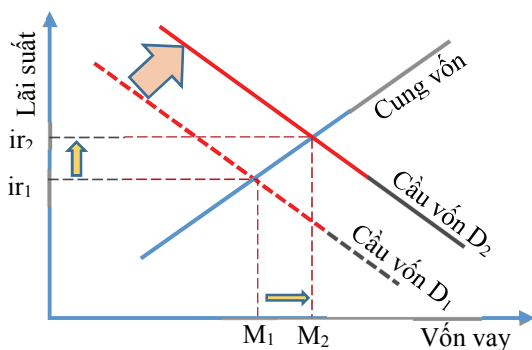
Thúc đẩy các doanh nghiệp đầu tư, bằng việc: Khuyến khích các doanh nghiệp nâng cao khả năng tích tụ và tập trung vốn, mở rộng vốn từ kết quả sản xuất kinh doanh của mình; Khai thác và sử dụng có hiệu quả mọi tiềm năng vốn hiện có trong doanh nghiệp, cho phép các doanh nghiệp sử dụng linh hoạt các nguồn vốn, các loại quỹ, phục vụ kịp thời yêu cầu sản xuất kinh doanh, xây dựng cơ chế bảo toàn vốn. Khuyến khích, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp tự huy động vốn từ dân cư, các tổ chức tín dụng, các tổ chức cá nhân trong và ngoài nước đáp ứng nhu cầu sản xuất.

Huy động vốn ngoài nước, thu hút ngày càng nhiều nguồn vốn đầu tư trực tiếp của các nhà đầu tư nước ngoài

qua các giải pháp: Tạo lập môi trường kinh tế - xã hội ổn định và thuận lợi cho sự xâm nhập và vận động của dòng vốn đầu tư nước ngoài; Duy trì môi trường kinh tế ổn định, giải quyết nhiều vấn đề cả về thể chế chính trị, môi trường pháp luật cũng như cách vận hành quản lý nền kinh tế, vừa thúc đẩy tăng trưởng kinh tế; Chính quyền địa phương đảm bảo tạo lập một môi trường kinh doanh thuận lợi, bình đẳng cho mọi thành phần kinh tế; Thực hiện triệt để công cuộc cải cách về thủ tục hành chính, cải thiện môi trường pháp lý cho sự vận động của các dòng vốn nước ngoài; Xem xét các hình thức ưu đãi đầu tư, có quy hoạch cụ thể, chi tiết các ngành, các lĩnh vực, các dự án ưu tiên đầu tư; Khai thông mở rộng và hấp thu các nguồn vốn đầu tư gián tiếp từ nước ngoài.

3.4. Lãi suất vay trung và dài hạn (IRBW)

Lãi suất vay trung và dài hạn có tác động đồng biến lên cung nhà ở đô thị tỉnh Bình Dương. Với giả định các yếu tố khác không đổi, khi lãi suất vay trung và dài hạn tăng thêm 1% làm cho cung nhà ở đô thị tăng thêm 950.584 m² và có tác động 19,32% lên tổng cung nhà ở trong thời kỳ 12 năm đầu tiên. Kết quả nghiên cứu thực nghiệm phù hợp với lý thuyết về đầu tư nhà ở và thống nhất với kết quả nghiên cứu của Junxiao Liu (2011), Poterba (1984).



Hình 5. Thị trường vốn

Đầu tư nhà ở làm tăng cầu về vốn vay. Kết quả là lãi suất cân bằng tăng và lãi suất cao hơn kích thích tiết kiệm. Ở đây, khi đường cầu vốn dịch chuyển từ D_1 đến D_2 , lãi suất cân bằng tăng từ ir_1 lên ir_2 và lượng vốn vay cân bằng được tiết kiệm và đầu tư tăng từ M_1 lên M_2 (hình 5). Nhằm giảm mức tăng lãi suất vay trung và dài hạn, nghiên cứu đề nghị:

Đối với các tổ chức tài chính nhà ở, hoàn thiện mô hình tổ chức, hoạt động, làm rõ chức năng, nhiệm vụ của Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương.

Phát triển mô hình Quỹ tín dụng cộng đồng, Quỹ tiết kiệm nhà ở tạo điều kiện để người dân giúp đỡ nhau tự cải tạo, chỉnh trang nhà ở. Nghiên cứu triển khai các định chế tài chính nhà ở khác đã áp dụng thành công ở nhiều nước trên thế giới và phù hợp với điều kiện thực tế của tỉnh Bình Dương.

Khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi cho việc thiết lập các quỹ đầu tư, các công ty bảo hiểm, công ty tài chính để thu hút có hiệu quả các nguồn vốn, phát triển mạnh mẽ hơn nữa hệ thống các ngân hàng, các tổ chức tài chính, các quỹ tín dụng nhân dân.

Đối với công cụ tài chính nhà ở

Xúc tiến nhanh việc phát triển thị trường chứng khoán.

Huy động vốn qua các tổ chức tài chính-tín dụng: Các tổ chức tài chính-tín dụng vẫn là trung gian vốn lớn nhất trong nền kinh tế, bởi vậy phải coi trọng và tăng cường hiệu quả huy động vốn qua các tổ chức này. Giải pháp đó là:

Mở rộng các hình thức huy động vốn tiết kiệm như: Tiết kiệm xây dựng nhà ở, tiết kiệm tuổi già, tín dụng tiêu dùng.

Cho phép phát hành kỳ phiếu thu ngoại tệ, phát hành kỳ phiếu, trái phiếu để huy động vốn ngắn hạn và trung hạn.

Có chính sách lãi suất hợp lý, khuyến khích và có biện pháp bắt buộc các tổ chức tín dụng phải có cơ cấu dư nợ hợp lý giữa dư nợ cho vay ngắn hạn và dư nợ cho vay dài hạn, trung hạn, nhằm tạo điều kiện cho các doanh nghiệp huy động vốn cho đầu tư chiều sâu, mở rộng quá trình kinh doanh.

Mở rộng cổ phần hoá, đa dạng hoá các hình thức sở hữu đối với doanh nghiệp nhà nước. Cho phép các doanh nghiệp được phát hành cổ phiếu, trái phiếu theo quy định của Chính phủ để tìm kiếm và huy động vốn của cá nhân nhà đầu tư trong và nước ngoài.

Khai thác triệt để tiềm năng vốn trong dân cư: Kích thích người dân tự bỏ vốn đầu tư cho Nhà nước, các tổ chức kinh tế vay để tạo nguồn vốn đầu tư. Thực hành tiết kiệm trong toàn xã hội, khuyến khích và có chính sách hướng dẫn tiêu dùng hợp lý, tạo môi trường kinh doanh thuận lợi cho người dân bỏ vốn đầu tư.

4. Kết luận

Chính sách phát triển nhà ở bằng cách gia tăng nguồn cung nhà ở, đặc biệt là nhà ở xây dựng mới là chính sách được nhiều quốc gia, vùng lãnh thổ áp dụng. Kết quả nghiên cứu thực nghiệm cung nhà ở đô thị tỉnh Bình Dương cho thấy: Muốn gia tăng nguồn cung nhà ở, cần thiết tăng thêm các yếu tố đầu vào của quá trình xây dựng nhà ở, đặc biệt là yếu tố vốn. Tuy nhiên, tăng nguồn cung nhà ở cũng làm cho giá nhà ở và lãi suất tăng cao.

Để giảm thiểu hậu quả do tăng nguồn cung nhà ở đô thị, cần thực hiện đồng bộ nhiều chính sách. Trong đó, đặc biệt quan trọng là vai trò của Nhà nước trong chính sách kích cầu nhà ở, phát triển công cụ tài chính nhà ở để trợ giúp cho các đối tượng thu nhập thấp và trung bình có cơ hội sở hữu nhà ở.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Krueger, Anne O, (2010), "Increased Understanding of Supply-side Economics", Conference volume 2010, Reserve Bank of Australia.
- [2] Quigley, J. M. và Redfearn, C. L., (1997), *Are variations in regional housing prices predictable*, Mimeo, August 23.
- [3] Helmut Luetkepohl, (2011), "Vector autoregressive models", *EUI working papers*, Eco 2011/30.
- [4] Poterba, M. J., (1984), "House price dynamics: the role of tax and demography", *The Brookings Papers on Economic Activity*, vol.2, 143-183.
- [5] Ubale, M. Y. (2015), "Investigating Housing Affordability Pursuant to Sustainable Development Mechanisms and the New Malaysian Housing Policy", *Journal of Economics and Sustainable Development*, ISSN 2222-1700 (Paper), ISSN 2222-2855, ISSN 2222-2855 (Online), Vol.6, No.3.