Kinh tế vĩ mô và chỉ số giá nhà ở - Nghiên cứu trường hợp tại Thành phố Hồ Chí Minh

Bùi Ngọc Toản
Đoàn Thị Thu Trang

Tóm tắt: Nghiên cứu kiểm định tác động của các yếu tố kinh tế vĩ mô (KTVM) đến chỉ số giá nhà ở tại Thành phố Hồ Chí Minh. Với việc sử dụng mô hình tự hồi quy véc tơ (VAR), kết quả cho thấy, chỉ số giá nhà ở bị tác động cùng chiều bởi tăng trưởng kinh tế. Trong khi đó, cung tiền (M2) có tác động ngược chiều đến chỉ số giá nhà ở. Ngoài ra, các yếu tố KTVM như chỉ số giá tiêu dùng và lãi suất cho vay có xu hướng tác động đến chỉ số giá nhà ở thay đổi theo thời gian. Chỉ số giá nhà ở còn bị tác động bởi các cú sốc của chính yếu tố này trong quá khứ. Kết quả nghiên cứu là bằng chứng thực nghiệm đầu tiên về sự tác động của KTVM đến chỉ số giá nhà ở tại Thành phố Hồ Chí Minh và là cơ sở giúp các nhà quản lý, nhà hoạch định chính sách có cái nhìn toàn diện hơn về sự tác động của KTVM đến chỉ số giá nhà ở.

Từ khóa: Giá nhà ở, kinh tế vĩ mô, chỉ số giá nhà ở, bất động sản, Thành phố Hồ Chí Minh.

Mã phân loại JEL: E31, E41, E43, E44, E51, E52, G32.

Tài liệu tham khảo

Adams, Z. & Fuss, R. (2010). Macroeconomic determinants of international housing markets. *Journal of Housing Economics*, 19, 38–50.

Amonhaemanon, D., Ceuster, M., Annaert, J. & Hau, L. (2013). The Inflation-Hedging Ability of Real estate Evidence in Thailand: 1987-2011. *Procedia Economics and Finance,* 5, 40-49.

Antonakakis, N. & Florosc, C. (2016). Dynamic interdependencies among the housing market, stock market, policy uncertainty and the macroeconomy in the United Kingdom. *International Review of Financial Analysis*, 44(C), 111-122.

Carvallo, O. & Pagliacci, C. (2016). Macroeconomic Shocks, Bank Stability and the Housing Market in Venezuela. *Emerging Markets Review*, 26, 174-196.

Chang, K., Chen, N. & Leung, C. (2012). The dynamics of housing returns in Singapore: How important are the international transmission mechanisms?. *Regional Science and Urban Economics*, 42, 516-530.

Dickey, D. & Fuller, W. (1979). Distribution of the Estimators for Autoregressive Time Series with Unit Root. *Journal of the American Statistical Association*, 74, 427-432.

Dương Thị Bình Minh, Sử Đình Thành, Phan Thị Bích Nguyệt, Nguyễn Quỳnh Hoa, Trịnh Thị Kim Oanh & Nguyễn Thị Mỹ Linh (2011). Chính sách phát triển nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh. *Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ (Bộ Giáo dục và Đào tạo - Mã số: B 2009 – 09 - 101).*

Engsted, T. & Pedersen, T. (2014). Housing market volatility in the OECD area: Evidence from VAR based return decompositions. *Journal of Macroeconomics*, 42, 91–103.

Gaspareniene, L., Remeikiene, R. & Skuka, A. (2017). Assessment Of The Impact Of Macroeconomic Factors On Housing Price Level: Lithuanian Case. *Intellectual Economics*, 10, 122-127.

Ghosh, C., Guttery, R. S. & Sirmans, C. F. (1997). Effects of the real estate crisis on institutional stock prices. *Real Estate Economics*, 25, 591-614.

Kengne, B., Balcilar, M., Gupta, R., Reid, M. & Aye, G. (2013). Is the relationship between monetary policy and house prices asymmetric across bull and bear markets in South Africa? Evidence from a Markov-switching vector autoregressive model. *Economic Modelling*, 32, 161-171.

Kivedal, B. (2013). Testing for rational bubbles in the US housing market. *Journal of Macroeconomics*, 38, 369–381.

Liang, Q. & Cao, H. (2007). Property prices and bank lending in China. *Journal of Asian Economics*, 18, 63-75.

Lê Thanh Ngọc (2014). Phân tích ảnh hưởng của các nhân tố tài chính đến bong bóng bất động sản tại TP. Hồ Chí Minh. *Tạp chí Phát triển và Hội nhập*, 15 (25), 58-64.

Markowitz, H. (1952). Portfolio selection. *Journal of Finance*, 7(1), 77-91.

Nneji, O., Brooks, C. & Ward, C. (2013). House price dynamics and their reaction to macroeconomic changes. *Economic Modelling*, 32, 172-178.

Nyakabawo, W., Miller, S., Balcilar, M., Das, S. & Gupta, R. (2015). FinanceTemporal causality between house prices andoutput in the US: A bootstrap rolling-windowapproach. *North American Journal of Economics and Finance*, 33, 55-73.

Rahal, C. (2016). Housing markets and unconventional monetary policy. *Journal of Housing Economics*, 32, 67-80.

Tse, C., Rodgers, T. & Niklewski, J. (2014). The 2007 financial crisis and the UK residential housing market: Did the relationship between interest rates and house prices change?. *Economic Modelling*, 37, 518–530.

Tupenaite, L., Kanapeckiene, L. and Naimaviciene, J. (2017). Determinants of Housing Market Fluctuations: Case Study of Lithuania. *Procedia Engineering*, 172, 1169-1175.

Ume, E. (2017). The impact of monetary policy on housing market activity: An assessment using sign restrictions. *Economic Modelling*, 68, 23-31.

Valadez, R. (2010). The Housing Bubble and The GDP: a correlation perspective. *Journal of Case Research in Business and Economics*, 3(10490), 1-18.

Wadud, M., Bashar, O. & Ahmed, H. (2012). Monetary policy and the housing market in Australia. *Journal of Policy Modeling*, 34, 849-863.

Wen, X. & He, L. (2015). Housing demand or money supply? A new Keynesian dynamic stochastic general equilibrium model on China's housing market fluctuations. *Physica A*, 432, 257–268.

Xu, X. & Chen, T. (2012). The effect of monetary policy on real estate price growth in China. *Pacific-Basin Finance Journal*, 20, 62–77.

Zhao, S., Zhan, H., Jiang, Y. & Pan, W. (2017). How big is China's real estate bubble and why hasn't it burst yet?. *Land Use Policy*, 64, 153–162.

Zhang, H., Li, L., Hui, E. & Li, V. (2016). Comparisons of the relations between housing prices and the macroeconomy in China's first-, second- and third-tier cities. *Habitat International*, 57, 24-42.

Zhu, B., Betzinger, M. & Sebastian, S. (2017). Housing Market Stability, Mortgage Market Structure, and Monetary Policy: Evidence from the Euro Area. *Journal of Housing Economics*, 37, 1-21.