

# CƠ HỘI MUA ĐƯỢC BẤT ĐỘNG SẢN CỦA NGƯỜI DÂN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

## Opportunity for residents to purchase real estate in Ho Chi Minh City, Vietnam

PHẠM THỊ HỒNG VÂN

**N**ghiên cứu này dựa trên lý thuyết tài chính hành vi về việc ra quyết định mua bất động sản của người dân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh trước bối cảnh Thành phố áp dụng bảng giá đất mới từ ngày 31-10-2024. Nguồn cung là 29 doanh nghiệp bất động sản trên địa bàn Thành phố. Nghiên cứu sử dụng dữ liệu bảng trong giai đoạn từ quý I-2018 đến quý II-2024. Quyết định mua bất động sản căn cứ trên ba nhóm nhân tố chính là: giá bất động sản, năng lực chi trả và nhu cầu của người dân. Bằng phương pháp hồi quy logit, nghiên cứu đã xác định khoảng 18,84% người dân Thành phố có thể mua được bất động sản trong giai đoạn 2018 - 2024. Chính sách giá bán, áp lực thanh khoản, mức lời của chủ sở hữu các doanh nghiệp bất động sản là những nhân tố thuộc về các doanh nghiệp có tác động đến khả năng mua được bất động sản của người dân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

**Từ khóa:** bất động sản, giá cả, năng lực chi trả, nhu cầu, hồi quy logit.

**T**his research is based on behavioral finance theory regarding residents' real estate purchasing decisions in Ho Chi Minh City (HCMC) amidst the HCMC Government's implementation of a new land price table from 31 October 2024. The supply side consists of 29 real estate enterprises in HCMC, with the study utilizing panel data from the first quarter of 2018 to the second quarter of 2024. Real estate purchasing decisions are based on three main factors: real estate prices, affordability, and residents' needs. Using the data from the study period and employing the logit regression method, the research determined that approximately 18.84 percent of HCMC residents could purchase real estate between 2018 and 2024. The pricing policy, liquidity pressures, and profit margins of real estate enterprises are factors related to these enterprises that impact the ability of HCMC residents to purchase real estate.

**Keywords:** real estate, price, affordability, need, logit regression.

### 1. Giới thiệu

Nhu cầu sở hữu nhà ở luôn là cấp thiết đối với mỗi hộ gia đình sau thời gian tích lũy tài chính cá nhân. Theo nghiên cứu tại Mỹ, độ tuổi trung bình mua được nhà có xu hướng tăng lên từ 33 tuổi năm 2021 lên 36 tuổi năm 2022 (Meyer, 2024). Trong khi đó, độ tuổi sở hữu nhà lần đầu tiên của người

dân Việt Nam tại các thành phố lớn ngày càng trẻ hơn (Nguyen, 2023). Theo báo cáo của công ty tư vấn bất động sản Savills Việt Nam, những người trẻ tuổi chiếm khoảng 55% trong tổng số mười triệu dân của Thành phố Hồ Chí Minh, trong số đó có

Phạm Thị Hồng Vân, TS., Trường đại học Văn Lang.