

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 4 năm 2021

TRANG THÔNG TIN VỀ NHỮNG ĐÓNG GÓP MỚI
VỀ MẶT HỌC THUẬT, LÝ LUẬN CỦA LUẬN ÁN

Tên luận án: **Mối quan hệ giữa phát triển tài chính và thị trường bất động sản Việt Nam**

Chuyên ngành: Tài chính - Ngân hàng

Mã số ngành: 9340201

Nghiên cứu sinh: **Bùi Ngọc Toàn**

Khóa: 2016

Cơ sở đào tạo: Trường Đại học Tài chính – Marketing

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Thị Mỹ Linh và TS. Phạm Thị Thanh Xuân

Mục tiêu tổng quát của đề tài luận án là nghiên cứu mối quan hệ giữa phát triển tài chính và thị trường bất động sản Việt Nam. Thông qua kết quả nghiên cứu, đề tài luận án đã có những đóng góp mới về mặt học thuật, lý luận, luận điểm mới về khoa học và thực tiễn như sau:

- Đề tài luận án đóng góp về mặt học thuật, lý luận thông qua việc hoàn thiện khung lý thuyết về mối quan hệ giữa phát triển tài chính và thị trường bất động sản. Hơn nữa, đề tài luận án đã lược khảo một cách hệ thống, đầy đủ và chi tiết về các nghiên cứu trước có liên quan đến chủ đề nghiên cứu của luận án. Dựa trên cơ sở này, đề tài luận án đã xác định được khoảng trống trong các nghiên cứu trước và tiến hành thực hiện nghiên cứu để lấp đầy khoảng trống này.

- Với đề tài luận án này, phát triển tài chính được đo lường thông qua sự cải thiện về độ sâu tài chính, hiệu quả tài chính, khả năng tiếp cận tài chính, ổn định tài chính của khu vực ngân hàng và thị trường chứng khoán. Cách đo lường này có ưu điểm lớn khi phản ánh được bản chất đa chiều theo các góc độ khác nhau của phát triển tài chính. Có thể nói rằng, đề tài luận án này là nghiên cứu đầu tiên phân tích mối quan hệ giữa phát triển tài chính và thị trường bất động sản, mà trong đó phát triển tài chính được đo lường thông qua sự cải thiện về độ sâu tài chính, hiệu quả tài chính, khả năng tiếp cận tài chính và ổn định tài chính.

- Kết quả nghiên cứu cho thấy phát triển tài chính có mối quan hệ mật thiết với thị trường bất động sản Việt Nam, xu hướng tác động chủ yếu là cùng chiều. Mối quan hệ giữa phát triển tài chính và thị trường bất động sản được giải thích dựa trên cơ sở lý thuyết hiệu ứng của cải (wealth effect) và hiệu ứng tín dụng (credit effect). Tuy nhiên, mức độ tác động trong mối quan hệ này có sự khác nhau giữa các tiêu chí đại diện cho phát triển tài chính, đó là: độ sâu tài chính, hiệu quả tài chính, khả năng tiếp cận tài chính và ổn định tài chính. Có thể nói rằng, đây là phát hiện mới của đề tài luận án này so với các nghiên cứu trước. Bởi vì, hầu hết các nghiên cứu trước chỉ xem xét phát triển tài chính thông qua độ sâu tài chính của khu vực ngân hàng và thị trường chứng khoán, đồng thời tồn tại một số ít nghiên cứu xem xét phát triển tài chính thông qua ổn định tài chính của thị trường chứng khoán. Ngoài ra, đề tài luận án còn tìm thấy tác động đáng kể của các biện pháp kiểm soát đại diện cho kinh tế vĩ mô đến phát triển tài chính và thị trường bất động sản.

- Đề tài luận án này là bằng chứng thực nghiệm có giá trị thiết thực và ý nghĩa đối Việt Nam, cũng như đối với các quốc gia khác trên thế giới (đặc biệt là các quốc gia có đặc điểm tương đồng với Việt Nam). Kết quả lược khảo các nghiên cứu trước cho thấy, hầu hết các nghiên cứu thực nghiệm về mối quan hệ giữa phát triển tài chính và thị trường bất động sản tập trung chủ yếu ở các quốc gia phát triển, tồn tại rất ít nghiên cứu thực nghiệm về vấn đề này ở các quốc gia đang phát triển như Việt Nam. Trong khi đó, mối quan hệ giữa phát triển tài chính và thị trường bất động sản ở các quốc gia đang phát triển có thể tồn tại sự khác biệt so với các quốc gia phát triển. Thật vậy, ở các quốc gia phát triển, nguồn vốn có thể được tiếp cận từ thị trường chứng khoán và khu vực ngân hàng (trong đó có thể chấp bất động sản để vay vốn). Ở các quốc gia đang phát triển như Việt Nam, việc tiếp cận vốn từ khu vực ngân hàng thông qua thế chấp bất động sản là chủ yếu, thị trường chứng khoán còn tương đối non trẻ và tồn tại nhiều hạn chế. Do đó, những phát hiện trong đề tài luận án này là bằng chứng thực nghiệm có giá trị khoa học về mối quan hệ giữa phát triển tài chính và thị trường bất động sản. Đề tài luận án này có thể trở thành tài liệu tham khảo hữu ích cho các nhà hoạch định chính sách và các nhà nghiên cứu.

Nghiên cứu sinh

Bùi Ngọc Toàn