TẠP CHÍ KHOA HỌC & CÔNG NGHỆ ĐẠI HỌC DUY TÂN
DTU Journal of Science and Technology 3(58) (2023) 122-129

TRƯỜNG ĐẠI HỌC DUY TÂN
DUYTAN UNIVERSITY

Ảnh hưởng lẫn nhau giữa thị trường bất động sản và thị trường chứng khoán

The interdependence between the real estate market and the stock market

Nguyễn Ngô Xuân Phúc[a*], Nguyễn Bảo Thành[a]
Nguyen Ngo Xuan Phuc[a*], Nguyen Bao Thanh[a]

[a]*Khoa Sau Đại học, Trường Đại học Mở TP.HCM, Việt Nam*
[a]*Postgraduate, HCM Open University, 700000, Ho Chi Minh, Vietnam*

(Ngày nhận bài: 11/3/2023, ngày phản biện xong: 25/3/2023, ngày chấp nhận đăng: 14/5/2023)

Tóm tắt

Trong thời gian vừa qua, nhắc đến thị trường chứng khoán (TTCK) hay thị trường bất động sản (TTBĐS) là nhắc tới một trong những đề tài nóng hổi mang tính thời sự đối với xã hội nói chung và đối với các nhà đầu tư nói riêng. Do đó, việc nghiên cứu mối tương quan giữa hai thị trường dựa trên các phân tích định tính, so sánh thông qua việc sử dụng cơ sở dữ liệu của cả 2 thị trường này tại cùng các mốc thời gian là những sự kiện lớn, có thể mang lại những thông tin quan trọng về liên hệ, tác động qua lại giữa 2 thị trường này về các mặt tiêu cực, mặt tích cực… Từ đó rút ra những đề xuất, giải pháp, khuyến cáo cho với các nhà đầu tư, doanh nghiệp, Chính phủ trong việc xây dựng một nền kinh tế phát triển lành mạnh từ việc tạo lập, quản lý TTCK, TTBĐS đủ an toàn, minh bạch để tạo được niềm tin cho các nhà đầu tư, cho doanh nghiệp và góp phần thúc đẩy nền kinh tế phát triển.

*Từ khóa***:** TTCK; bất động sản; kinh tế; VNINDEX; nhà đầu tư.

Abstract

In recent times, mentioning the stock market or real estate market is referring to one of the hottest and timely topics of society in general and to investors in particular. Therefore, researching the correlation between these two markets based on qualitative analysis and comparison using the databases of both markets at significant milestones can provide important information about the interrelationship and reciprocal impacts between these markets, both negative and positive aspects, thereby proposals, solutions, and recommendations being drawn for investors, businesses, and the government in constructing a healthy and prosperous economy through the establishment and management of safe and transparent stock and real estate markets to foster trust among investors, businesses, and contribute to economic development.

*Keywords***:** Stock market; real estate; economy; VNINDEX; Investors.

1. Đặt vấn đề

Gần đây, sai phạm từ các tập đoàn bất động sản lớn đi đầu cả nước như FLC, Tập đoàn Tân Hoàng Minh, đã làm dấy lên lo ngại trong các nhà đầu tư về một kênh đầu tư có đủ an toàn. Bên cạnh đó, các sự việc trúng thầu đất với giá

[*]*Tác giả liên hệ*: Nguyễn Ngô Xuân Phúc; Khoa Sau Đại học, Trường Đại học Mở TP.HCM, Việt Nam
Email: phucnnx.228m@ou.edu.vn

cao kỷ lục đến từ phía Tân Hoàng Minh và các đợt trái phiếu phát hành theo đó, làm chúng ta đặt ra câu hỏi tại sao Tân Hoàng Minh lại làm như vậy và TTCK và có mối liên hệ gì với nhau? Vì vậy, đề tài này nhằm mục đích nghiên cứu những tác động qua lại giữa TTCK và TTBĐS, nhằm hiểu rõ hơn tại sao các doanh nghiệp, các nhà đầu tư ưu tiên lựa chọn 2 thị trường này trong việc xoay chuyển dòng vốn. Đồng thời, việc hiểu rõ và nắm chắc mỗi liên hệ giữa hai thị trường này giúp các nhà đầu tư, đặc biệt là các nhà đầu tư cá nhân, nhà đầu tư nhỏ lẻ, có thể có những phương án đầu tư thông minh, an toàn hơn, không bị dẫn dắt xu hướng bởi các đầu tàu kinh tế lớn, có thể dẫn đến những sai phạm đáng tiếc.

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Phương pháp phân tích

Bài viết sử dụng phương pháp nghiên cứu so sánh, phân tích các dữ liệu thứ cấp là các số liệu thống kê trong 4 mốc giai đoạn (2007, 2012, 2020, 2022) tìm những liên hệ, đặc điểm chung của 2 thị trường.

2.2. Dữ liệu phân tích

Dữ liệu nghiên cứu được tác giả thu thập dưới dạng chuỗi thời gian, từ năm 2005 đến năm 2022. Tác giả thu thập dữ liệu từ nguồn của Savills Việt Nam, các trang thông tin điện tử: cổng thông tin Bộ Tài chính, cổng thông tin Bộ Tài nguyên và Môi trường, dữ liệu chỉ số chứng khoán qua các năm cuả Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (SSC), Tổng cục Thống kê để phân tích thực trạng, qua đó sẽ làm rõ hơn vấn đề nghiên cứu.

2.3. Đóng góp mới của đề tài

Đề tài được thực hiện dựa trên cơ sở lý luận, trên những số liệu thực tiễn, tác giả kỳ vọng sẽ làm rõ ảnh hưởng lẫn nhau giữa TTCK và TTBĐS:

Tác giả tập trung nghiên cứu mối quan hệ giữa TTCK và TTBĐS. Trong đó, TTCK, TTBĐS được đo lường dựa trên các sự kiện, các dữ liệu thực tế. Cách phân tích so sánh này có ưu điểm lớn khi phân tích so sánh các dữ kiện theo các mốc thời gian thực của TTCK, TTBĐS.

Đề tài sẽ mang lại kết quả thực tiễn và ý nghĩa không chỉ riêng Việt Nam, mà còn đối với các nước khác trên thế giới, đặc biệt là các nước có nét tương tự với Việt Nam.

3. Kết quả nghiên cứu

Dựa trên các số liệu, thông tin được tìm hiểu thông qua các nguồn như cổng thông tin Bộ Tài chính, cổng thông tin Bộ Tài nguyên và Môi trường, dữ liệu chỉ số chứng khoán qua các năm của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (SSC), Tổng cục Thống kê, tác giả đã tiến hành phân tích đồng thời so sánh dữ liệu thông tin của 2 thị trường này để tìm ra kết quả nghiên cứu là mối tương quan giữa TTBĐS và TTCK. Việc chọn 4 mốc thời gian để phân tích mối tương quan giữa TTBĐS và TTCK sẽ giúp chúng ta có cái nhìn tổng quan hơn về sự phát triển, tác động qua lại của 2 thị trường này trong quá khứ và cả hiện tại:

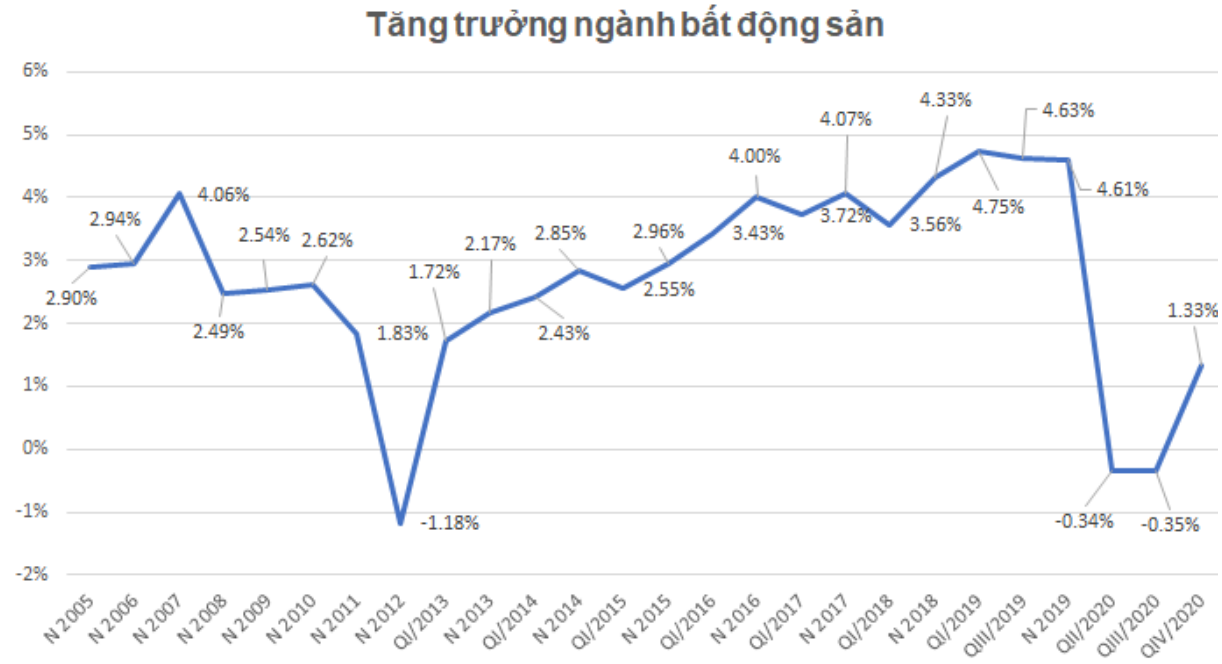
Năm 2007: Đây là năm dòng vốn từ TTCK của nhà đầu tư bắt đầu đổ ào ạt sang TTBĐS nhằm cụ thể hóa tài sản. Đây cũng là năm trước khi khủng hoảng tài chính toàn cầu xảy ra.

Năm 2012: Đây là một năm mà nền kinh tế Việt Nam có nhiều bất ổn và nhiều biến động. Tăng trưởng bất động sản âm, có nhiều ông lớn rút vốn ra khỏi thị trường này, kéo theo sự giảm sút của TTCK khi tỷ lệ nợ xấu của TTBĐS tác động lớn đến tỷ lệ nợ xấu của toàn ngành.

Năm 2020: Đây là năm đầy biến động với tác động của đại dịch COVID-19 đến nền kinh tế toàn cầu. Việc phân tích dữ liệu của thời điểm này có thể giúp ta hiểu được sự ảnh

hưởng của đại dịch đến mối tương quan giữa TTBĐS và TTCK.

Năm 2022: là thời điểm sau khi đại dịch COVID-19 được kiểm soát và TTBĐS và TTCK có sự phục hồi mạnh mẽ, tuy nhiên sau nhiều vụ bắt bớ liên quan đến các "ông lớn" trong TTBĐS lẫn chứng khoán, cùng với việc các ngân hàng liên tục siết tín dụng, sai phạm trong việc huy động trái phiếu thì 2 thị trường này nắm tay nhau cùng đi vào "vực thẳm".



Hình 1. Tăng trưởng bất động sản qua các năm.

(Nguồn: Số liệu GSO)

Hình 2. Chỉ số Vnindex từ năm 2005 - 2022.

(Nguồn ảnh: fireant.vn/charts)

3.1. Năm 2007

Trong năm này, chỉ số Vn-Index lập đỉnh 1.170 điểm với làn sóng nguồn vốn từ TTCK đổ sang. Từ cuối năm 2006 đến đầu năm 2007, giá nhà đất trên địa bàn TP HCM bắt đầu leo thang.

Trong quý I/2007, giá nhà đất tại các khu vực phát triển bất động sản của thành phố như Quận 2, Quận 7, Quận 9, Quận 8, huyện Nhà Bè, Bình Chánh (trong và lân cận khu đô thị mới Nam Sài Gòn), Thủ Đức (lân cận khu đô thị mới Thủ Thiêm) đã tăng gấp 2 lần. Đất nền, nhà trong các dự án ở Phú Mỹ Hưng có mức tăng giá cao hơn, nhiều trường hợp cá biệt mức tăng lên đến 3 lần. Sau đó, thị trường bắt đầu đi xuống, giá đất dự án một số nơi giảm từ 1.000.000 VND - 3.000.000 VND/m^2. Đến tháng 7, giá đất bắt đầu tăng lên và bước sang tháng 8 thị trường bắt đầu "sốt" trở lại. Tháng 10/2007, giá đất các dự án nằm trong top của khu Nam Sài Gòn và lân cận khu đô thị mới Thủ Thiêm đột ngột tăng thêm khoảng 15.000.000VND/m^2. Cơn sốt này đã nâng giá các dự án như An Phú - An Khánh (Quận 2), Him Lam (Quận 7) đạt mức cao nhất từ trước đến nay, từ 40.000.000 VND - 45.000.000VND/m^2. Tuy nhiên, vào mùa cao điểm của TTBĐS năm 2007 thị trường lại rơi vào tình trạng ảm đạm do tác động của Luật Thuế thu nhập cá nhân (đánh thuế 28% trên lợi nhuận có được từ chuyển nhượng bất động sản) và thông tin dự thảo Luật Chống đầu cơ đất đai từ Chính phủ. Còn ở Hà Nội, nhiều vị trí như Hàng Bông, Hàng Đào, Hàng Ngang... thị trường giao dịch với giá 120.000.000 VND - 150.000.000VND/m^2 và dù khung giá đất của Nhà nước năm 2007 vẫn chưa sát với giá thị trường, mới chỉ bằng khoảng 50% giá thực tế, nhưng đó vẫn là căn cứ để giới kinh doanh và người dân sử dụng làm nền tảng mua bán cho nhau [1].

3.2. Năm 2012

Có thể nói năm 2012 là một năm sóng gió của TTBĐS đối với cả khách hàng và chủ đầu tư được thể hiện qua những vấn đề sau đây:

- Tồn kho bất động sản:

Tổng hợp báo cáo của Bộ Xây dựng trong năm 2022: nhà ở tồn kho 42.230 căn nhà, tồn kho 92.800m^2 sàn văn phòng cho thuê, 98.407m^2 sàn trung tâm thương mại, 7,9 triệu m^2 đất nền nhà ở, 1,9 triệu m^2 đất thương mại khác. Ước tính giá trị tổng lượng vốn tồn kho khoảng 111.963 tỷ đồng, trong đó giá trị tồn kho BĐS ở Thành phố Hồ Chí Minh là 30,2 nghìn tỷ đồng còn Hà Nội là hơn 14 nghìn tỷ đồng [2].

- Giá trị xây dựng:

Giá trị sản xuất xây dựng năm 2012 theo giá so sánh 1994 ước tính đạt 229,6 nghìn tỷ đồng, tăng 2,1% so với năm 2011, bao gồm: Khu vực Nhà nước đạt 36,5 nghìn tỷ đồng, giảm 3,9%; khu vực ngoài Nhà nước đạt 185,7 nghìn tỷ đồng, tăng 3,5%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 7,4 nghìn tỷ đồng, giảm 0,3%. Một số nguyên nhân chủ yếu dẫn đến giá trị sản xuất xây dựng năm 2012 thấp là: Chính sách thắt chặt đầu tư công của Chính phủ tiếp tục được thực hiện; lãi suất ngân hàng mặc dù được điều chỉnh giảm nhưng các doanh nghiệp vẫn gặp khó khăn trong tiếp cận vốn vay để thi công các công trình [3].

- Nợ xấu bất động sản tăng:

Theo số liệu của NHNN tính đến 31/10/2012, tổng dư nợ bất động sản khoảng 207,6 nghìn tỷ đồng, tăng 3,6% so với thời điểm 31/12/2011. Trong đó, nợ xấu khoảng 13,5% tổng dư nợ bất động sản tương đương 28.000 tỷ đồng [4].

Ảnh hưởng nợ xấu từ TTBĐS làm cho nợ xấu của toàn hệ thống tăng cao. Sau thông báo

của ngân hàng nhà nước về tỷ lệ nợ xấu của toàn hệ thống lên tới 10%, TTCK bắt đầu giảm mạnh. Trong 5 tháng đầu năm 2012, TTCK tăng gần 40%, tuy nhiên sau thông báo của ngân hàng nhà nước, thị trường đã quay đầu giảm mạnh cả về điểm lẫn khối lượng giao dịch và giá trị giao dịch. Ngày 10/05/2012 chỉ số Vnindex đạt đỉnh gần 490 điểm sau đó bắt đầu quay đầu giảm và về đáy 371 điểm vào ngày 06/11/2012. Cũng trong tháng 11, giá trị giao dịch của thị trường cũng xuống mức thấp kỷ lục (10.150,441 tỷ đồng).

Hình 3. Chỉ số Vnindex từ năm 2012.

(Nguồn ảnh: fireant.vn/charts)

3.3. Năm 2020

Đợt bùng phát dịch bệnh từ đầu năm 2020 đã khiến TTBĐS phải hứng chịu "cú sốc" đầu tiên: Các kế hoạch của doanh nghiệp dường như bị đảo lộn, công tác triển khai, mở bán, ra mắt dự án… phải dừng hoặc lùi vô thời hạn. Thị trường vốn khan hiếm nguồn cung kéo dài từ năm 2019 lại "khó chồng khó" khiến bất động sản rơi vào giai đoạn "ngủ đông," giao dịch sụt giảm chưa từng thấy. Thống kê của Bộ Xây dựng cũng cho thấy do ảnh hưởng đại dịch COVID-19 và khan hiếm nguồn cung, nên lượng tiêu thụ nhà ở thương mại trong quý 2/2020 chỉ đạt 14%, chỉ bằng khoảng 40% so với cùng kỳ năm 2019; lượng giao dịch thành công giảm 36,6% so với quý 4/2019 và chỉ bằng 14% của năm 2019 [5]. Chịu ảnh hưởng nặng nề nhất là bất động sản nghỉ dưỡng. Mặc dù, trong 9 tháng đầu năm, cả nước ghi nhận hơn 4.000 sản phẩm condotel mới được chào bán ra thị trường, nhưng thị trường này gần như đóng băng, lượng giao dịch không đáng kể. Trải qua giai đoạn dài "ngủ đông" do phải đối mặt với khó khăn kép: đại dịch COVID-19 và sự khan hiếm nguồn hàng kéo dài từ năm trước, trong quý IV/2020 trên thị trường đã nhìn thấy những tia sáng khởi sắc trở lại, sức nóng dần được khởi động khi nhiều chủ đầu tư lớn liên tục ra hàng. Một trong những điểm sáng là việc các ngân hàng đã hạ mức lãi suất huy động xuống thấp đến mức kỷ lục đã khiến dòng tiền chảy mạnh sang kênh đầu tư bất động sản. Chớp thời cơ, nhiều chủ đầu tư chủ động tung ra hàng loạt khuyến mãi hấp dẫn ở các dự án lớn, có giá trị thực, thanh khoản lớn [6].

Hình 4. Chỉ số Vnindex từ năm 2020.

(Nguồn: fireant.vn/charts)

Ảnh hưởng từ TTBĐS, những tháng đầu năm 2020, TTCK Việt Nam đã chứng kiến những đợt giảm điểm mạnh. Cuối quý I/2020, VN-Index giảm 33% so với cuối năm 2019. Nhưng từ quý II đến quý IV, thị trường đã phục hồi bền vững, tăng trưởng ngoạn mục. Kết thúc phiên giao dịch năm 2020, VN-Index vượt 1.100 điểm, tăng đến 67% so với thời điểm thấp nhất của năm 2020 (ngày 24/3/2020, đóng cửa ở 659 điểm), tăng 14,9% so với thời điểm cuối năm 2019. Chỉ số HNX-Index cũng đã có một năm tăng trưởng mạnh. Chỉ số HNX-Index cũng đã có một năm tăng trưởng mạnh. Kết thúc phiên giao dịch năm 2020, chỉ số HNX-Index tăng gần 119% so với thời điểm cuối quý I/2020 và tăng 98,1% so với cuối năm 2019 [7].

3.4. Năm 2022

Đầu năm 2022, Chính phủ đã có quyết định 2161/QĐ-TTg về *Phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045*. Một trong những mục tiêu của chiến lược là phát triển TTBĐS nhà ở bền vững, minh bạch dưới sự điều tiết, giám sát của Nhà nước, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển bất động sản... Nhiều bộ, ngành, địa phương trong năm qua đã vào cuộc, đẩy lùi sốt đất ảo. Trong thời gian này, nhiều lãnh đạo của các doanh nghiệp dính vào vòng lao lý, điển hình như Trịnh Văn Quyết - Chủ tịch HĐQT FLC đã bị bắt; các lãnh đạo của Tập đoàn Tân Hoàng Minh dính vào vòng lao lý về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản". Xảy ra song song với các vụ việc này, nguồn vốn tín dụng từ các ngân hàng thương mại có dấu hiệu thắt chặt, áp lực trái phiếu doanh nghiệp khiến dòng tiền của các doanh nghiệp bất động sản dần bị vắt kiệt. Điều này là do các nhà đầu tư mất dần sự tin tưởng và hứng thú với TTBĐS, làm thị trường ảm đạm.

4. Thảo luận

TTBĐS là một đầu vào, cung cấp bất động sản cho các doanh nghiệp sản xuất hàng hóa, là một trong những điểm đến của dòng tiền. Khi các nhà đầu tư bị thu hút nhiều vào TTBĐS, dễ gây ra tình trạng "sốt đất", đầu cơ đất, nhiễu loạn các thông tin quy hoạch đất,…TTCK và

TTBĐS đều tăng không chắc chắn do tăng trưởng kinh tế, mà có thể là một yếu tố gây ra tình trạng "bong bóng" bất động sản, nếu nghiêm trọng thì dòng tiền bị đưa ra từ sản xuất sẽ bị ảnh hưởng, gây nên sự bất ổn về kinh tế.

Khi đó, TTCK có tác dụng cân bằng lại thị trường và ở một mức độ nào đó có thể ghìm lại sự bùng nổ của TTBĐS. Chẳng hạn như TTBĐS đang trong cơn sốt đất, thu hút mạnh các nhà đầu tư mà cùng lúc đó TTCK cũng hấp dẫn thì nhà đầu tư cũng sẽ quan tâm đến cả hai thị trường này. Một ví dụ cụ thể, trong khi TTBĐS đang trong tăm tối của thời kỳ đóng băng lần thứ 2 thì TTCK phát sốt với sự chạm ngưỡng 300 điểm đầu năm 2006, và luôn giữ ở mức 1000 điểm đầu năm 2007. Cơn sốt chứng khoán đã lan tỏa hơi nóng một cách âm ỷ làm tan băng TTBĐS. Và khi bong bóng TTCK nổ, các nhà đầu tư bán tháo chứng khoán, dòng tiền đầu tư dịch chuyển và TTBĐS lại là một điểm đến an toàn.

Dòng tiền dịch chuyển giữa hai thị trường này có thể ví như hai chiếc "bình thông nhau". Khi bất động sản tăng giá, nhà đầu tư bất động sản sẽ có một khoản vốn đầu tư vào chứng khoán. Và ngược lại, khi các nhà đầu tư kiếm được lời từ TTCK, thì sẽ có xu hướng hiện thực hóa tài sản, nếu TTCK biến động tiêu cực thì sẽ tìm tới đầu tư bất động sản như một điểm dừng chân an toàn do vốn cho kênh chứng khoán thường có tính linh hoạt cao, vốn mỏng, ngắn hạn, trong khi đó vốn ít thì khó mà tiếp cận được các tài sản nhà đất, chung cư, bất động sản… Đứng từ vị trí doanh nghiệp, để đầu tư vào các dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp, khu du lịch bất động sản,… doanh nghiệp cần vay vốn ngân hàng. Và khi ngân hàng có xu hướng tăng tín dụng vào bất động sản, các doanh nghiệp lợi dụng các dự án này để đầu cơ, trong khi tỉ lệ dư nợ lớn, nguy cơ cao có thể trở thành nợ xấu hoặc doanh nghiệp lợi dụng để đầu cơ đất, chiếm đoạt tài sản từ nhà đầu tư thông qua phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Tăng trưởng tín dụng bất động sản là khoảng 4,83% vào cuối năm 2020, tăng cao hơn tăng trưởng tín dụng chung của nền kinh tế (4,14%) và nợ xấu của lĩnh vực tín dụng này là 1,89%. Tỷ trọng tín dụng bất động sản tăng lên 19,71%, tức là vẫn nằm trong giới hạn 20%.

Qua những phân tích, có thể thấy TTCK và TTBĐS đều có tác động qua lại lẫn nhau, cả tích cực và tiêu cực. Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước và Bộ Tài chính nên có các biện pháp kiểm soát chặt chẽ, thanh tra kiểm tra giám sát thường xuyên báo cáo tài chính, tình hình hoạt động của doanh nghiệp để hạn chế doanh nghiệp lợi dụng lỗ hổng thị trường để đầu cơ hay chiếm đoạt tài sản từ các nhà đầu tư, nhất là trong tình trạng TTCK Việt Nam, các nhà đầu tư cá nhân, nhỏ lẻ đang chiếm đa số, dễ chạy theo xu hướng và bị các doanh nghiệp lớn dẫn dắt.

5. Kết luận

Ở Việt Nam, nguồn vốn vào TTBĐS bắt nguồn chủ yếu từ khu vực ngân hàng. Ngoài ra, TTCK cũng đang dần trở thành kênh cung ứng nguồn vốn trung và dài hạn đáng kể cho TTBĐS. Do đó, khi nguồn vốn từ khu vực ngân hàng và TTCK vào TTBĐS gia tăng, TTBĐS sẽ phát triển. Ngược lại, nếu nguồn vốn từ nguồn này vào TTBĐS giảm sút, TTBĐS sẽ gặp nhiều khó khăn.

Điều này cho thấy, khu vực ngân hàng và TTCK cần phát triển bền vững, tạo nguồn cung về vốn ổn định cho TTBĐS. Đặc biệt, cần khắc phục tình trạng khi TTBĐS phát triển, khu vực ngân hàng thường đẩy mạnh cho vay bất động sản, làm cho TTBĐS tăng trưởng "quá nóng" và có thể xuất hiện bong bóng trên thị trường này.

Khi TTBĐS gặp khủng hoảng và giảm sút, khu vực ngân hàng thường giảm mạnh cho vay bất động sản, làm cho TTBĐS giảm sâu hơn.

Điều này dẫn đến hệ quả là khu vực tài chính và TTBĐS luôn phải đối mặt với rủi ro tiềm ẩn do sự phát triển thiếu ổn định. Ngoài ra, TTCK cần phát triển bền vững, trở thành kênh cung ứng nguồn vốn trung và dài hạn một cách hiệu quả cho TTBĐS. Khi đó, TTBĐS sẽ giảm sự phụ thuộc quá lớn vào nguồn vốn tín dụng.

Tài liệu tham khảo

[1] Trung tâm Thông tin và Dự báo Kinh tế - xã hội Quốc gia. (2008, January 11). *Thị trường bất động sản năm 2007: Bất thường!* ncif.gov.vn. http://www.ncif.gov.vn/Pages/NewsDetail.aspx?newid=9760

[2] Bộ Xây dựng. (2013, January 24). Giải trình tại Ủy ban Kinh tế về tháo gỡ khó khăn thị trường bất động sản. https://moc.gov.vn/. https://moc.gov.vn/vn/tin-tuc/1173/5949/giai-trinh-tai-uy-ban-kinh-te-ve-thao-go-kho-khan-thi-truong-bat-dong-san.aspx

[3] Tổng cục Thống kê. (2012, December 28). *Báo cáo tình hình Kinh tế xã hội quý IV và năm 2012*. https://www.gso.gov.vn/. https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2019/12/tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-thang-muoi-hai-va-nam-2012/

[4] Kênh thông tin Kinh tế - tài chính Việt Nam. (2012, December 28). Bất động sản 2012: Một năm đầy bi ai. cafef.vn. https://cafef.vn/thi-truong/bat-dong-san-2012-mot-nam-day-bi-ai-20121221031957607.chn

[5] Bộ Xây dựng. (2021, February 5). *Bộ Xây dựng công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý IV/2020 và cả năm 2020*. https://moc.gov.vn/. https://moc.gov.vn/vn/_layouts/15/NCS.Webpart.MOC/mt_poup/Intrangweb.aspx?IdNews=66226

[6] Kênh thông tin Kinh tế- tài chính Việt Nam. (2020, December 12). *Một năm đầy biến động của bất động sản nghỉ dưỡng 2020*. cafef.vn. https://cafef.vn/mot-nam-day-bien-dong-cua-bat-dong-san-nghi-duong-2020-20201217143424514.chn

[7] Bộ Tài chính. (2021, January 15). *Thị trường chứng khoán hồi phục và tăng trưởng ngoạn mục trong năm 2020*. https://mof.gov.vn/. https://mof.gov.vn/webcenter/portal/vclvcstc/pages_r/l/chi-tiet-tin?dDocName=MOFUCM194984.