

PHƯƠNG PHÁP

TIẾP CẬN ĐO LƯỜNG HOẠT ĐỘNG

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

TS. Bùi Trinh, ThS. Nguyễn Thành Công***

1. Giới thiệu

Khi kết luận hội nghị trực tuyến về gỡ khó cho bất động sản mới đây (17/2/2023), Thủ tướng chính phủ khẳng định, cơ quan quản lý, địa phương và doanh nghiệp cần cùng tháo gỡ khó khăn cho bất động sản để cùng phát triển chứ "không ai giải cứu cho ai". Hội nghị diễn ra trong bối cảnh thị trường bất động sản đã rơi vào khủng hoảng gần một năm nay với số doanh nghiệp phá sản tăng 40%. Những ông lớn đầu ngành cũng liên tục "kêu cứu" và chấp nhận nhiều biện pháp như thu hẹp quy mô, giảm nhân sự, dừng hoặc bán bớt dự án để sống sót. Vậy hoạt động bất động sản (BDS) là gì?

Theo phân ngành chuẩn của Liên hợp quốc (LHQ) (ISIC - International Standard Industrial Classification) và phân ngành chuẩn của Việt Nam (VSIC - Vietnam Standard Industrial Classification)¹ hoạt động

kinh doanh bất động sản là ngành L theo phân ngành VSIC cấp 1 và mã ngành cấp 2 là 68, cấp 3 là 681, 682. Như vậy, hoạt động này theo phân ngành quốc tế và Việt Nam bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (mã 6810): Mua, bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở (68101); Mua, bán nhà và quyền sử dụng đất không để ở (68102); Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất ở (68103); Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở (68104); Kinh doanh bất động sản khác (68105).

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (6820): Tư vấn, môi giới bất động sản, quyền sử dụng đất và Đấu giá bất động sản, quyền sử dụng đất.

Giống như du lịch, kinh tế số và hầu hết các ngành khác, các nhà quản lý và thậm chí cả các chuyên gia hiểu về "hoạt động kinh

* Giảng viên, trường Kinh doanh và Công nghệ FPT, Đại học FPT

** Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu bất động sản Việt Nam

¹ Theo quyết định Số: 27/2018/QĐ-TTg về ban hành hệ thống ngành kinh tế Việt Nam

➤➤➤ NGHIÊN CỨU • TRAO ĐỔI

doanh BDS” rất khác với phân ngành chuẩn ISIC của LHQ và phân ngành VSIC của Việt Nam; như vậy hoạt động kinh doanh bất động sản được hiểu bao gồm cả hoạt động xây nhà để bán? Hoạt động này về nguyên tắc theo ISIC và VSIC thuộc ngành xây dựng (ngành cấp I: F) và ngành cấp 2 là ngành 41.

Nghiên cứu này đưa ra ý niệm bất động sản không chỉ theo phân ngành chuẩn quốc tế và Việt Nam (ISIC và VSIC) mà mở rộng ra như trong cuốn “Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam: Vai trò và khuyến nghị chính sách” như:

1. Bất động sản trong công nghiệp chế biến chế tạo;
2. Bất động sản trong khách sạn nhà hàng;
3. Bất động sản trong vui chơi giải trí;
4. Xây nhà để bán;
5. Bất động sản theo ISIC;

Như vậy, nghiên cứu lập bảng I.O quốc gia với số ngành như sau:

1. Bất động sản trong công nghiệp chế biến chế tạo;
2. Bất động sản trong khách sạn nhà hàng;
3. Bất động sản trong vui chơi giải trí;
4. Xây nhà để bán;
5. Bất động sản theo ISIC;
6. Xây dựng cơ bản khác;
7. Nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản;
8. Công nghiệp khai thác;
9. Công nghiệp chế biến chế tạo;

10. Dịch vụ.

Lâu nay các nhà hoạch định chính sách và cả các chuyên gia kinh tế thường đo lường sự ảnh hưởng của một ngành hoặc một nhóm ngành bằng việc xem tỷ trọng giá trị tăng thêm của ngành (nhóm ngành) đó trong GDP; cách làm này tương đối thô sơ. Nghiên cứu này cố gắng đưa ra việc đo lường của một ngành hoặc một nhóm ngành đến nền kinh tế không chỉ là tỷ trọng ngành đó so với GDP mà còn tính đến sự lan tỏa của ngành đó đến giá trị tăng thêm của các ngành khác và sản xuất các ngành khác kích thích sự tăng trưởng giá trị tăng thêm của chính ngành hoặc nhóm ngành cần nghiên cứu. Hiện nay trên thế giới có một số phương pháp tiếp cận việc đo lường ảnh hưởng của một nhóm ngành trong nền kinh tế đến nền kinh tế, điển hình có 2 hướng tiếp cận như sau:

Một là, từ phân tích I.O như ADB, OECD, UN... Tuy nhiên, cho đến nay, việc đánh giá định lượng tác động của một nhóm ngành đối với nền kinh tế Việt Nam là rất hiếm. Chỉ có một số nghiên cứu thể hiện những nỗ lực như vậy được tìm thấy như APO (2018) sử dụng kế toán tăng trưởng để thể hiện sự đóng góp của vốn, của nhóm ngành CNTT và tác động vào tăng trưởng kinh tế quốc gia và năng suất lao động: “Đức và Linh (2018), Bùi Trinh và Nguyễn Việt Phong (2022) sử dụng bảng I.O đánh giá tác động của kinh tế số đến nền kinh tế”.

Hai là, ảnh hưởng của một nhóm ngành được ước lượng từ hàm sản xuất Cobb -

Douglas (CAICT và một số nghiên cứu) và các hệ số được ước lượng từ mô hình I.O.

Nghiên cứu này sử dụng phương pháp 1.

2. Phương pháp

Bảng I.O của Việt Nam khi công bố thường ở dạng cạnh tranh (competitive – import type), có nghĩa trong chi phí trung gian và sử dụng cuối cùng bao gồm cả sản phẩm sản xuất trong nước và sản phẩm nhập khẩu. Như vậy, khi phân tích I.O thường phân tích từ mô hình I.O dạng phi cạnh tranh (non-competitive – import type). Gọi A là ma trận hệ số chi phí trung gian trực tiếp, A^d là ma trận hệ số chi phí trung gian trực tiếp sử dụng sản phẩm trong nước, X là ma trận giá trị sản xuất được lan tỏa bởi các nhân tố của cầu cuối cùng, Y là ma trận sử dụng cuối cùng bao gồm tiêu dùng cuối cùng, đầu tư và xuất khẩu thuần, Y^d là sử dụng cuối cùng sản phẩm trong nước và I là ma trận đơn vị. Quan hệ cơ bản của I.O dạng cạnh tranh và phi cạnh tranh được thể hiện như sau:

$$X = (I - A)^{-1} \cdot Y \quad (1)$$

Và

$$X = (I - A^d)^{-1} \cdot Y^d \quad (2)$$

Từ đó có thể biết khi tăng 1 đơn vị sản phẩm cuối cùng thì ngành nào lan tỏa đến sản lượng (giá trị sản xuất) nhiều nhất thông qua liên kết ngược (backward linkage) và liên kết xuôi (forward linkage). Từ (2) có thể biết sử dụng cuối cùng lan tỏa thế nào đến giá trị tăng thêm (V), điều này mới thực sự quan trọng với các nhà làm chính sách, đặt $vi = Vi/Xi$ ta có:

$$V = v \cdot (I - A^d)^{-1} \cdot Y^d \quad (3)$$

Để xem xét mức độ quan trọng tương đối của một ngành hoặc một nhóm ngành trong một nền kinh tế phát triển bền vững có thể đưa ra những nguyên tắc như:

- + Lan tỏa cao đến giá trị tăng thêm;
- + Lan tỏa thấp đến nhập khẩu;
- + Lan tỏa thấp đến môi trường;

Quan hệ cơ bản của Leontief được viết lại với các ma trận con như sau:

$$\begin{bmatrix} X_1 \\ X_2 \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} I & 0 \\ 0 & I \end{bmatrix} - \begin{bmatrix} A_{11} & A_{12} \\ A_{21} & A_{22} \end{bmatrix}^{-1} \cdot \begin{bmatrix} Y_1 \\ Y_2 \end{bmatrix} \quad (4)$$

Hoặc:

$$\begin{bmatrix} A_{11} & A_{12} \\ A_{21} & A_{22} \end{bmatrix} \cdot \begin{bmatrix} X_1 \\ X_2 \end{bmatrix} + \begin{bmatrix} Y_1 \\ Y_2 \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} X_1 \\ X_2 \end{bmatrix} \quad (5)$$

Với: X_1 là véc tơ sản lượng của nhóm ngành 1 (có thể là nhóm ngành công nghiệp hoặc kinh tế số), X_2 là véc tơ sản lượng của

nhóm ngành còn lại của nền kinh tế; ma trận hệ số chi phí trung gian trực tiếp (A) được chia thành các ma trận con A_{11} thể hiện nhóm

➤➤➤ NGHIÊN CỨU • TRAO ĐỔI

ngành 1 sử dụng đầu vào của chính nó, A_{12} thể hiện sản xuất của các ngành còn lại sử dụng đầu vào của nhóm ngành 1 cho sản xuất, A_{21} thể hiện nhóm ngành 1 sử dụng đầu

vào của các ngành khác trong nền kinh tế và A_{22} thể hiện các ngành còn lại của nền kinh tế sử dụng sản phẩm của chính nó trong quá trình sản xuất.

Đặt B là ma trận nghịch đảo Leontief quan hệ cơ bản được viết lại như sau:

$$B = \left(\begin{array}{cc} I & 0 \\ 0 & I \end{array} \right) - \left(\begin{array}{cc} A_{11} & A_{12} \\ A_{21} & A_{22} \end{array} \right)^{-1} = \left(\begin{array}{cc} B_{11} & B_{12} \\ B_{21} & B_{22} \end{array} \right) \quad (6)$$

Ký hiệu GVA là tổng giá trị tăng thêm, v là hệ số của giá trị tăng thêm với giá trị sản xuất. Từ đó suy ra:

$$GVA_1 = v_1 \cdot X_1 = v_1 \cdot (B_{11} \cdot Y_1 + B_{12} \cdot Y_2) \quad (7)$$

$$GVA_2 = v_2 \cdot X_2 = v_2 \cdot (B_{21} \cdot Y_1 + B_{22} \cdot Y_2) \quad (8)$$

Từ đó định nghĩa: giá trị tăng thêm của hoạt động bất động sản được xác định như sau:

$$GVA_{BDS} = GVA_{BDS \text{ cơ bản}} + GVA_1 + GVA_2 \quad (9)$$

$$GVA_{BDS \text{ cơ bản}} = v_{11} \cdot B_{11} \cdot Y_1 \quad (10)$$

$$GVA_1 = v_1 \cdot B_{12} \cdot Y_2 \quad (11)$$

$$GVA_2 = v_2 \cdot B_{21} \cdot Y_1 \quad (12)$$

Như vậy có thể thấy sản phẩm cuối cùng của nhóm ngành bất động sản lan tỏa đến nền kinh tế một lượng là $(v_2 \cdot B_{21} \cdot Y_1)$ và nền kinh tế sử dụng sản phẩm nhóm ngành đó thế nào trong sản xuất $(v_1 \cdot B_{12} \cdot Y_2)$.

3. Thực nghiệm

Thông thường chỉ tính đóng góp của một ngành trong nền kinh tế như là tỷ lệ của giá trị tăng thêm của ngành đó trong tổng giá trị tăng thêm hoặc GDP. Nghiên cứu này đưa ra

phương pháp đánh giá tác động của một ngành đến nền kinh tế thông qua phân tích I.O, sản phẩm cuối cùng của một ngành không chỉ lan tỏa đến giá trị tăng thêm của ngành đó mà còn lan tỏa đến giá trị tăng thêm của các ngành khác, ngoài ra nghiên cứu phân rã trong giá trị tăng thêm của ngành đó có bao nhiêu là ảnh hưởng trực tiếp bởi cầu cuối cùng và bao nhiêu là do sản xuất các ngành khác trong nền kinh tế sử dụng đầu vào ngành đó lan tỏa đến giá trị tăng thêm ngành đó.

Nghiên cứu này thể hiện cho ngành hoạt động kinh doanh bất động sản nhằm xem xét ảnh hưởng thực sự của ngành này đến nền kinh tế, nghiên cứu đưa ra ý niệm giá trị tăng thêm của ngành bất động sản cơ bản là giá trị tăng thêm của hoạt động kinh doanh bất động sản được lan tỏa trực tiếp từ sản phẩm cuối cùng (công thức 10), giá trị tăng thêm của hoạt động kinh doanh bất động sản được lan tỏa bởi sản xuất các ngành khác (công thức 11) và sản phẩm cuối cùng của hoạt động kinh doanh bất động sản lan tỏa đến giá trị tăng thêm của nền kinh tế (công thức 12).

Ma trận nghịch đảo Leontief B được tính toán như sau:

Bảng 01. Ma trận nghịch đảo Leontief (lần)

Tên ngành sản phẩm	Mã	1	2	3	4	5	6	7
Bất động sản mở rộng	1	1.058	0.123	0.005	0.005	0.003	0.007	0.015
Bất động sản theo ISIC	2	0.007	1.064	0.008	0.006	0.006	0.028	0.043
Nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản	3	0.084	0.031	1.386	0.054	0.227	0.031	0.062
Công nghiệp khai thác	4	0.019	0.007	0.012	1.113	0.053	0.006	0.011
Công nghiệp chế biến chế tạo	5	0.432	0.161	0.282	0.324	1.412	0.142	0.257
Du lịch	6	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	1.018	0.000
Dịch vụ khác	7	0.140	0.147	0.127	0.124	0.130	0.491	1.288

Bảng 02. Ma trận con B₁₁ (lần)

Tên ngành sản phẩm	Mã	1	2
Bất động sản mở rộng	1	1.058	0.123
Bất động sản theo ISIC	2	0.007	1.064

Ma trận giá trị tăng thêm của hoạt động kinh doanh bất động sản cốt lõi lan tỏa bởi sản phẩm cuối cùng ($V_1 \cdot B_{11} \cdot Y_1$) và hoạt động kinh doanh bất động sản được lan tỏa bởi sản xuất để tạo ra sản phẩm cuối cùng các ngành khác ($V_1 \cdot B_{12} \cdot Y_2$) được xác định. Như vậy có thể thấy đóng góp của nhóm ngành bất động sản mở rộng vào GDP là 4,57% và đóng góp của bất động sản theo ISIC là 4,26% GDP và đến đây giá trị tăng

thêm của toàn ngành bất động sản đến GDP là 8,84%.

Tuy nhiên theo sản phẩm cuối cùng của nhóm ngành bất động sản không chỉ tác động đến giá trị tăng thêm của nhóm ngành này mà còn tác động đến các ngành khác của nền kinh tế như trong công thức 12. Như vậy tổng đóng góp của sản phẩm cuối cùng ngành bất động sản vào GDP theo cách tính toán này là 12,2% GDP.

Bảng 03. Lan tỏa đến giá trị tăng thêm hai nhóm ngành bất động sản

	$V_{11} \cdot B_{11} \cdot Y_1$ (Nghìn đồng)	$V_1 \cdot B_{12} \cdot Y_2$ (Nghìn đồng)	Tổng số (Nghìn đồng)	Tỷ lệ $V_{11} \cdot B_{11} \cdot Y_1$ /GDP	Tỷ lệ $V_1 \cdot B_{12} \cdot Y_2$ /GDP	Tổng đóng góp
Bất động sản mở rộng	238,815,375	15,939,945	254,755,320	4.29%	0.29%	4.57%
Bất động sản theo ISIC	137,151,862	100,253,377	237,405,239	2.46%	1.80%	4.26%
Tổng số	375,967,237	116,193,322		6.75%	2.09%	8.84%

Bảng 04. Tỷ trọng đóng góp của bất động sản vào GDP

	Đóng góp của GTGT cơ bản	Đóng góp của GTGT lan tỏa	Đóng góp đến GTGT các ngành khác	Tổng đóng góp
Bất động sản	6.75%	2.09%	3.36%	12.20%

4. Kết luận

Sự quan trọng của một ngành về bản chất không chỉ là tỷ trọng giá trị tăng thêm của ngành đó trong tổng giá trị tăng thêm (GVA) hoặc GDP mà còn là sản phẩm cuối cùng (bao gồm tiêu dùng cuối cùng, tích lũy tài sản và xuất khẩu) của ngành đó lan tỏa ra sao đến giá trị sản xuất và giá trị tăng thêm đối với các ngành khác của nền kinh tế. Ngành bất động sản tạo ra giá trị tăng thêm các ngành khác trong nền kinh tế là tương đối cao, điều này cho thấy khi ngành bất động sản gặp khó khăn sẽ ảnh hưởng khá lớn đến nền kinh tế.

Do đó, cốt lõi của vấn đề chính là thu nhập của người dân, nhu cầu nhà ở của

người dân vẫn rất cao nhưng do thu nhập giảm sút và chênh lệch thu nhập của các nhóm dân cư khá lớn nên hình thành nên hai nhóm cư dân phổ biến: một nhóm người sở hữu vài ngôi nhà và phần còn lại là nhóm những người dân gặp khó khăn về nhà ở. Một số người mua bất động sản để bán kiếm lời tuy nhiên khi thu nhập dân cư không tăng bao nhiêu trong khi vẫn phải trả lãi ngân hàng; kinh doanh bất động sản theo hình thức này là kết quả của việc đầu tư, nhà đầu tư cần tự chịu trách nhiệm. Thu nhập người dân muốn tăng cần tạo điều kiện cho hệ thống doanh nghiệp phải phát triển tốt.

Khi người người, nhà nhà đều kinh doanh bất động sản bằng cách mua đi bán lại sản phẩm không do con người tạo ra theo cách

tính toán này sẽ dẫn đến tỷ trọng ảnh hưởng của ngành bất động sản trong GDP giảm sút và đến lúc nào đó nền kinh tế sẽ sụp đổ khi nguồn tiền không đi vào sản xuất mà như trái bóng chuyền đi chuyển lại giữa ngân hàng, trái phiếu và bất động sản. Nền kinh tế sẽ dần hồi phục khi tham nhũng, lợi ích nhóm và đầu cơ được giảm thiểu tối đa. Sau quá trình sàng lọc những doanh nghiệp sâu sục, những doanh nghiệp phát triển vì quan hệ sẽ bị tiêu trừ và như vậy là tạo điều kiện cho các doanh nghiệp làm ăn ngay ngắn phát triển.

Thấy rõ tầm ảnh hưởng của thị trường bất động sản, Chính phủ đã ban hành chỉ thị 03 nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, tín dụng cho doanh nghiệp và coi đây là "nút thắt cần gỡ để khơi thông cho các thị trường khác liên quan, như trái phiếu doanh nghiệp...". Chính phủ và các cơ quan liên quan sẽ tổ chức cuộc họp về tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản.

Tài liệu tham khảo

1. ADB (2021) "CAPTURING THE DIGITAL ECONOMY A PROPOSED MEASUREMENT FRAMEWORK AND ITS APPLICATIONS", A Special Supplement to Key Indicators for Asia and the Pacific 2021, 6 ADB Avenue, Mandaluyong City, 1550 Metro Manila, Philippines.

2. Bui Trinh, N.V. Phong (2022) "Measure Value Digital in Economy: Case of Vietnam" Case Studies Journal ISSN (2305-509X) – Volume 11, Issue 3.

3. CAICT (2020) "Digital economy development in China"

4. Dang Viet Duc, Dang Huyen Linh (2018) "Contribution of ICT to the Vietnamese Economy: An Input-Output Analysis" VNU Journal of Science: Economics and Business, Vol. 34, No. 5E, 1-17

5. Đoàn Văn Bình và các cộng sự (2022) "Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam: Vai trò và khuyến nghị chính sách" NXB Sự thật.

6. OECD (2020) "Guidelines for Supply-Use tables for the Digital economy", SDD/CSSP/WPNA(2019)1/REV1, STATISTICS AND DATA DIRECTORATE COMMITTEE ON STATISTICS AND STATISTICAL POLICYS.

7. Schultz (1976), "Intersectoral Comparisons as an Approach to the Identification of Key Sectors" in Karen R. Polenske and Jiri V. Skolka (eds), Advances in Input-Output Analysis. Cambridge, Massachusetts: Ballinger Publishing Company, pp. 137-159.

8. Tapscott, D. (1995). The Digital Economy: Promise and Peril in the Age of Networked Intelligence

9. Thủ tướng Chính phủ (2023) "Chỉ thị 03: Về việc đôn đốc thực hiện nhiệm vụ trọng tâm sau kỳ nghỉ Tết nguyên đán Quý Mão 2023".