

ẢNH HƯỞNG CỦA DI CƯ ĐẾN BẤT BÌNH ĐẲNG NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM

TS. Hoàng Thị Huệ

Trường Đại học Kinh tế Quốc dân

hoanghue@neu.edu.vn

Nguyễn Thị Bích Trâm

Trường Đại học Kinh tế quốc dân

tramnguyen.hrneu@gmail.com

Lê Phan Tuấn Đạt

Trường Đại học Kinh tế Quốc dân

11221236@st.neu.edu.vn

Nguyễn Linh Ngọc

Trường Đại học Kinh tế Quốc dân

11224709@st.neu.edu.vn

Nguyễn Tú Tuệ Minh

Trường Đại học Kinh tế Quốc dân

11224275@st.neu.edu.vn

Tóm tắt: Bất bình đẳng được đánh giá là vấn đề chính trị lớn của thời đại, có tác động mạnh mẽ đến mục tiêu tăng trưởng kinh tế và ổn định xã hội của nhiều quốc gia trên thế giới. Tuy nhiên, khi xem xét bất bình đẳng, hầu hết các nghiên cứu đều tập trung phân tích bất bình đẳng thu nhập mà chưa đánh giá đến các khía cạnh khác của an sinh xã hội như nhà ở. Do đó, nghiên cứu này xem xét ảnh hưởng của di cư đến bất bình đẳng nhà ở của 63 tỉnh thành tại Việt Nam. Thông qua dữ liệu từ Khảo sát mức sống dân cư (VHLSS) trong vòng 9 năm (2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016, 2018 và 2020), bài viết đo lường bất bình đẳng nhà ở bằng chỉ số bất bình đẳng Atkinson thông qua giá nhà dự kiến. Đồng thời, áp dụng mô hình phương pháp hồi quy tổng quát khoảnh khắc (The generalized method of moments - GMM). Kết quả cho thấy, di cư có ảnh hưởng ngược chiều đến bất bình đẳng nhà ở tại Việt Nam. Từ đó, nghiên cứu đề xuất một số khuyến nghị nhằm thúc đẩy di cư hợp lý và cải thiện tình trạng bất bình đẳng nhà ở tại Việt Nam.

Từ khóa: Atkinson, bất bình đẳng nhà ở, di cư, GMM

THE EFFECT OF MIGRATION ON HOUSING INEQUALITY IN VIETNAM

Abstract: In the contemporary era, inequality is widely recognized as a significant political concern, exerting a profound influence on the economic progress and social stability objectives of numerous nations across the globe. Nevertheless, while examining the issue of inequality, the majority of research endeavors concentrate primarily on scrutinizing income inequality, often neglecting to assess other vital

dimensions of social welfare, such as housing. Hence, the research investigates the impact of migration on housing inequality across 63 provinces in Vietnam by utilizing data from the Vietnam Household Living Standard Survey (VHLSS) spanning a period of 9 years (2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016, 2018, and 2020). The study assesses housing inequality by employing the Atkinson index based on expected house prices. By employing the generalized method of moments (GMM), the findings reveal a detrimental influence of migration on housing inequality in Vietnam. Consequently, the study puts forth recommendations to facilitate sensible migration and improve housing inequality in Vietnam.

Keywords: Atkinson, Housing inequality, Migration, GMM

Mã bài báo: JHS - 180

Ngày nhận bài sửa: 11/03/2024

Ngày nhận bài: 21/02/2024

Ngày duyệt đăng: 20/03/2024

Ngày nhận phản biện: 01/03/2024

1. Giới thiệu

Sở hữu nhà ở an toàn, hợp pháp và đầy đủ tiện nghi là quyền lợi và là một trong những nhu cầu thiết yếu của người dân. Tuy nhiên, việc thực thi và đảm bảo quyền cơ bản này vẫn là một vấn đề nan giải đối với nhiều quốc gia (Filandri & Olagnero, 2014). Ước tính vào cuối thế kỷ trước, số hộ gia đình rơi vào tình trạng thiếu thốn nhà ở nghiêm trọng lên đến gần 30 triệu hộ trên 27 quốc gia tại Châu Âu (Rybikowska & Schneider, 2011). Do đó, từ những năm 1980, khái niệm bất bình đẳng về nhà ở được các nhà nghiên cứu nhận định là một khía cạnh quan trọng của sự phân tầng xã hội (Osborn & Morris, 1979), phản ánh sự chênh lệch trong phân phối thu nhập, mức sống của các nhóm dân cư trong quốc gia hoặc khu vực (Drudy & Punch, 2002; Anelli, 2004).

Theo các nghiên cứu trước đây (Palvarini & Pavilion, 2010; Chung & cộng sự, 2020), chi phí mua và duy trì nhà ở tăng cao sẽ tác động tiêu cực đến những vấn đề về an ninh và chất lượng nhà ở, vô hình chung tạo ra những gánh nặng về tài chính và cản trở cơ hội tiếp cận những dịch vụ thiết yếu của người dân, đặc biệt là lao động thu nhập thấp. Đây là nguyên nhân dẫn đến sự gia tăng bất bình đẳng nhà ở trong xã hội và đồng thời ảnh hưởng đến sự ổn định và phát triển kinh tế - xã hội (Shamsuddin & Campbell, 2022).

Trong khi đó tại Việt Nam, nghiên cứu của Gough & Tran (2009) về bất bình đẳng nhà ở sau công cuộc đổi mới năm 1986 cho thấy, những người có điều kiện kinh tế khó khăn và địa vị xã hội thấp phải chịu sự thiệt thòi khi đối diện với chính sách nhà ở mới, đồng nghĩa với việc thiếu sự ổn định về nhà ở của người dân khi kế hoạch nâng cấp các khu vực có thể khiến họ phải di chuyển chỗ ở theo chỉ định của Nhà nước. Ngược lại, những người có thu nhập và địa vị cao trong xã hội lại có điều kiện nâng cấp không gian sống và sở hữu nhà ở có

chất lượng tốt. Từ đó, gây ra bất bình đẳng nhà ở trong xã hội tại Việt Nam (Bui & Erreygers, 2020).

Để giảm thiểu bất bình đẳng nhà ở, cần thiết phải chỉ ra các nhân tố tác động đến vấn đề này. Nhiều nghiên cứu trước đây đã nhận định di cư cũng là một trong những nguyên nhân gây ra các vấn đề nhà ở. Đồng thời, các kết quả nghiên cứu cũng chỉ ra sự dư thừa nguồn lao động tại khu vực nông thôn, đặc biệt trong những nền kinh tế đang phát triển đã thúc đẩy quá trình di cư của người dân từ nông thôn ra thành thị (Lewis, 1954; Garriga & cộng sự, 2014). Luồng di cư gia tăng sẽ gây áp lực đến nhu cầu nhà ở của người dân, qua đó gây biến động không nhỏ trong cân bằng cung - cầu nhà ở, dẫn đến giá nhà tăng cao (Liu & cộng sự, 2020). Tương tự, di cư cũng làm gia tăng bất bình đẳng nhà ở, đặc biệt tại các đô thị nơi tập trung nhiều người di cư. Điển hình, Yenigül (2005) đã phân tích ảnh hưởng của di cư đến quá trình đô thị hóa và sự chênh lệch trong phân phối nhà ở tại Thổ Nhĩ Kỳ giai đoạn 1950-1980. Một số ảnh hưởng tiêu cực mà di cư để lại phải kể đến: gia tăng dân số đô thị, giá nhà ở bị đẩy cao khiến những người di cư có thu nhập thấp gặp nhiều khó khăn trong việc sở hữu nhà ở, trong khi đó, tỷ lệ dân số đô thị sở hữu nhà ở mới ngày càng tăng.

Có thể thấy, hầu hết các công trình nghiên cứu khi tìm hiểu về thực trạng nhà ở mới chỉ tập trung vào một số khía cạnh đơn lẻ như: sự thiếu hụt nhà ở, chất lượng nhà ở... mà chưa có cái nhìn bao quát những vấn đề về nhà ở nói chung và bất bình đẳng nhà ở nói riêng. Bên cạnh đó, số lượng các nghiên cứu đề cập đến di cư, đặc biệt là di cư nội địa và ảnh hưởng của nó đến bất bình đẳng nhà ở còn hạn chế, trong khi di cư từ các vùng nông thôn đến những thành phố lớn hoặc trung tâm kinh tế hiện đang là xu hướng tại những quốc gia đang phát triển, trong đó có Việt Nam (Garriga & cộng sự, 2021).

Nhận thấy nhu cầu cấp thiết dành cho các nghiên cứu chuyên sâu, nhóm tác giả lựa chọn xem xét bất bình đẳng nhà ở bằng chỉ số bất bình đẳng Atkinson tính toán từ dữ liệu từ Khảo sát mức sống dân cư (VHLSS), từ đó đánh giá một cách tổng quát về tình trạng bất bình đẳng nhà ở và đưa ra cái nhìn khách quan, toàn diện về vai trò của di cư đến việc giảm bất bình đẳng nhà ở tại Việt Nam.

Kết quả nghiên cứu kỳ vọng sẽ là cơ sở tham khảo để đưa ra các khuyến nghị phù hợp với mục đích khuyến khích di cư hợp lý và giảm tình trạng bất bình đẳng nhà ở tại Việt Nam. Bài viết gồm 5 phần: phần 1 đặt vấn đề, phần 2 trình bày tổng quan về cơ sở lý thuyết, phần 3 trình bày các phương pháp nghiên cứu, phần 4 phân tích kết quả nghiên cứu. Cuối cùng, kết luận và hàm ý chính sách được trình bày ở phần 5.

2. Cơ sở lý thuyết

Khái niệm di cư được định nghĩa là sự di chuyển của người dân từ vị trí địa lý này sang vị trí địa lý khác (Zhang, 2004) và là một dạng chiến lược nhằm mục đích đa dạng hóa sinh kế, gia tăng nguồn thu nhập và nâng cao chất lượng cuộc sống. Định nghĩa này phù hợp mục tiêu nghiên cứu của nhóm tác giả là xem xét ảnh hưởng của di cư nội địa đến bất bình đẳng nhà ở tại Việt Nam.

Khi xem xét về ảnh hưởng của di cư đến bất bình đẳng nhà ở, các nhà nghiên cứu đã đưa ra nhiều nhận định trái chiều. Trong khi đa số các nghiên cứu lập luận rằng di cư có tác động tích cực trong việc giảm bất bình đẳng nhà ở (Osili, 2004; Lewin-Epstein & Semyonov, 2013) thì số khác lại đưa ra nhận định trái ngược (Amuedo-Dorantes, 2014; Sato, 2006).

Dưới góc nhìn tích cực, di cư giúp giảm bất bình đẳng nhà ở. Di cư có thể giúp các hộ gia đình có thêm chi phí để cải thiện chất lượng nhà ở, đầu tư tài sản đất đai. Tiền gửi về từ người di cư giúp các hộ gia đình khó khăn có khả năng chi trả cho cuộc sống và gia tăng thu nhập (Garip, 2013), từ đó các hộ có xu hướng tiết kiệm tiền gửi về để mua nhà sinh sống thay vì ở nhà thuê. Cụ thể, hơn 40% người di cư tại Nigeria đã sở hữu một ngôi nhà hoàn chỉnh tại quê hương và hơn một nửa trong số đó đã bắt đầu đầu tư vào tài sản đất đai, nhà ở (Osili, 2004). Nghiên cứu của UNDP (2011) cũng chỉ ra, tại các địa phương ở vùng sâu vùng xa, kiều hối gửi về giúp các gia đình khó khăn có nhà ở, qua đó cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở như: tiếp cận nước sạch, điện, internet... Bên cạnh đó, kiều hối mang lại nguồn thu nhập quan trọng có thể được sử dụng để trang trải các nhu cầu cơ bản và đầu tư vào các tài sản dài hạn như nhà ở, bằng cách cải thiện điều

kiện nhà ở, kiều hối có thể góp phần xóa đi khoảng cách giàu nghèo giữa gia đình thu nhập thấp và gia đình có thu nhập trung bình trở lên (Humphries, 2019; Mehedintu, 2019). Ngoài ra, dưới tác động của làn sóng di cư từ nông thôn ra thành thị, Chính phủ đã dành nhiều nỗ lực để cải thiện chất lượng và mở rộng cơ hội sở hữu nhà ở cho những người di cư (Lewin-Epstein & Semyonov, 2013). Điều này làm tăng tỷ lệ sở hữu nhà ở của người di cư và người có thu nhập thấp, qua đó giúp thu hẹp khoảng cách về bất bình đẳng nhà ở. Chương trình nâng cấp khu ổ chuột của Thái Lan - Baan Mankong là một trường hợp điển hình, chương trình này là sự hợp tác của Chính phủ với cộng đồng địa phương nhằm làm giảm bất bình đẳng về điều kiện nhà ở, cơ sở hạ tầng và dịch vụ cho hàng ngàn hộ gia đình di cư (Boonyabancha, 2009).

Ngược lại, di cư làm gia tăng bất bình đẳng nhà ở tại địa phương có người di cư và tại khu vực có người lao động nhập cư. Tài sản nhà ở mà người di cư sở hữu thường có giá trị thấp hơn so với tài sản do người bản xứ sở hữu (Horton & Thomas, 1998). Điển hình tại Israel, chênh lệch giá trị nhà ở giữa người nhập cư và người bản xứ Israel cùng sinh năm 1997 là gần 32 nghìn đô la Mỹ. Thậm chí sau 30 năm cư trú, vẫn có một khoảng cách đáng kể về giá trị nhà ở giữa người bản xứ Israel và người nhập cư (Semyonov & cộng sự, 2003). Bên cạnh các yếu tố kinh tế cản trở người nhập cư mua nhà ở thì các yếu tố xã hội, văn hóa cũng có thể tác động. Việc mua nhà ở đòi hỏi người di cư phải làm quen với các thỏa thuận về thể chế của nơi đến và thị trường nhà đất (Lewin-Epstein & Semyonov, 2013). Một nghiên cứu về nghèo đói và bất bình đẳng nhà ở tại Trung Quốc khẳng định, khoảng 67% hộ gia đình di cư từ nông thôn ra thành thị đang sống trong nhà thuê, tỷ lệ hộ gia đình sống trong nhà ở có nhà vệ sinh và nhà tắm riêng là 33% đối với hộ gia đình bản địa, trong khi tỷ lệ này chỉ khoảng 6% đối với hộ gia đình di cư (Sato, 2006). Ngoài ra, di cư cũng tác động đến nhà ở thông qua kiều hối, làm gia tăng bất bình đẳng nhà ở tại địa phương có người xuất cư. Cụ thể, trong nghiên cứu của mình tại Bangladesh, Mottaleb (2016) đã chỉ ra rằng khi nhận kiều hối, các hộ gia đình có điều kiện kinh tế cao thường mua nhà ở với giá cao, còn đối với các hộ gia đình nghèo, họ lại có xu hướng gửi kiều hối vào ngân hàng và sử dụng nhà thuê chứ không mua nhà. Bên cạnh đó, tại Colombia, người dân có xu hướng di cư và chuyển tiền về nhiều khiến giá nhà tại một số thành phố lớn tăng lên nhanh chóng, các hộ gia đình nghèo không có khả năng chi trả phải sống trong những căn hộ kém chất lượng hoặc chấp nhận

thuê những căn nhà có chi phí thấp. Do đó, khoảng cách chi tiêu vào chất lượng nhà ở trong các tầng lớp xã hội có sự khác nhau khiến bất bình đẳng về nhà ở tăng nhanh chóng (Pérez, 2018).

Nhìn chung, có thể thấy di cư có tác động đa chiều đến bất bình đẳng nhà ở. Tuy nhiên, dựa trên bối cảnh nghiên cứu tại các tỉnh thành Việt Nam và các nghiên cứu trước đây, nhóm tác giả đề xuất giả thuyết: Di cư có tác động ngược chiều đến bất bình đẳng nhà ở tại Việt Nam.

3. Phương pháp nghiên cứu

3.1. Dữ liệu

Bài viết sử dụng dữ liệu chính từ Khảo sát mức sống dân cư (VHLSS) của Tổng cục Thống kê trong 9 năm 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016, 2018 và 2020 để tính toán bất bình đẳng nhà ở và tỷ suất xuất cư của tỉnh. Ngoài ra, nhóm tác giả sử dụng dữ liệu từ Khảo sát mức sống dân cư (VHLSS) để tính toán một số biến kiểm soát trong mô hình nghiên cứu như: kiểu hồi bình quân đầu người của tỉnh, tỷ số giới tính, tỷ suất sinh thô.

3.2. Đo lường

3.2.1. Đo lường di cư

Khi đánh giá mối quan hệ giữa di cư và các yếu tố, các nhà nghiên cứu đã sử dụng nhiều thang đo khác nhau. Tuy nhiên, khi xem xét tác động của di cư đến phúc lợi hộ gia đình, đặc biệt tại bối cảnh Việt Nam, nhiều nghiên cứu đã sử dụng tỷ suất xuất cư của tỉnh, điển hình như Nguyen & Mont (2012). Do vậy, trong nghiên cứu này, để phù hợp với bối cảnh di cư quốc tế và nội địa tại Việt Nam, biến di cư được đo lường thông qua tỷ suất xuất cư của tỉnh được tính toán trên bộ dữ liệu VHLSS dựa theo hướng dẫn của Tổng cục Thống kê. Theo Tổng cục Thống kê (2016), tỷ suất xuất cư là số người xuất cư của một đơn vị lãnh thổ trong kỳ nghiên cứu (thường là một năm lịch) tính bình quân trên 1000 dân của đơn vị lãnh thổ đó, công thức (1):

$$OMR (\%) = \frac{O}{P_{tb}} \times 1000 \quad (1)$$

Trong đó:

OMR: Tỷ suất xuất cư

O: Số người xuất cư

P_{tb} : Dân số trung bình (hay dân số có đến giữa năm)

3.2.2. Đo lường bất bình đẳng nhà ở

Đối với khía cạnh nhà ở, theo đề xuất của Bui & Erreygers (2020), nghiên cứu sử dụng chỉ số nhà ở được ước tính dựa trên hồi quy về ảnh hưởng chất lượng

nhà ở đến giá nhà mà các hộ gia đình đang sống, bao gồm cả những ngôi nhà mà hộ gia đình sở hữu hoặc đang thuê. Mặc dù, dữ liệu từ VHLSS cung cấp giá nhà ở do chính các hộ gia đình ước tính được. Tuy nhiên, giá nhà thường có biến động đáng kể theo thời gian và khó để kiểm soát sự thay đổi (Bui & Erreygers, 2020). Do vậy, để tránh những sai sót trong việc ước lượng giá trị, nghiên cứu sử dụng dữ liệu từ khảo sát VHLSS năm 2020 nhằm ước tính hệ số hồi quy ảnh hưởng các đặc điểm nhà ở theo đề xuất của Decancq & Lugo (2012). Đầu tiên, để thấy được mối quan hệ giữa các yếu tố về chất lượng nhà ở đối với giá cả của ngôi nhà (Decancq & Lugo, 2012), nghiên cứu thực hiện hồi quy biến logarit giá nhà theo các biến đặc điểm nhà ở như diện tích bình quân đầu người, kiểu nhà, điều kiện vệ sinh, tài sản lâu bền (kết quả hồi quy được trình bày trong Phụ lục 1). Sau khi tính toán các hệ số hồi quy của biến đặc điểm nhà ở, nghiên cứu ước tính logarit giá nhà cho các năm còn lại dựa trên các hệ số này và chuyển các giá trị logarit thành giá nhà dự đoán. Cuối cùng, giá nhà dự đoán của từng hộ gia đình được gán cho mỗi cá nhân và được coi là biến nhà ở (Bui & Erreygers, 2020).

Để tính toán chỉ số bất bình đẳng nhà ở, nhóm tác giả sử dụng chỉ số bất bình đẳng Atkinson (Kawachi & Kennedy (1997), Dayioğlu & Başlevent (2006)). So với các chỉ số đo lường bất bình đẳng khác như chỉ số Gini, chỉ số Theil, chỉ số Robin Hood, chỉ số Atkinson có nhiều ưu điểm hơn khi chỉ số này xem xét các khía cạnh phân phối một cách rõ ràng và có thể được coi là thước đo bất bình đẳng và chỉ số về lợi ích phúc lợi tiềm năng từ phân phối lại (Sun & cộng sự, 2015). Ngoài ra, chỉ số Atkinson còn cho phép đo lường mức độ bất bình đẳng thông qua phản ứng của xã hội nên chỉ số này còn được sử dụng để đưa ra các đánh giá về phúc lợi xã hội nhằm hướng đến hoàn thiện chính sách công (Võ Hồng Đức & cộng sự, 2019). Theo Tsui (1995) chỉ số Atkinson đo lường mức độ bất bình đẳng nhà ở được trình bày tại công thức (2) dưới đây:

$$I = 1 - \left[\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \left(\frac{d_i}{\mu(d)} \right)^{1-\epsilon} \right]^{\frac{1}{1-\epsilon}} \quad (2)$$

Với d_i là giá nhà dự đoán của cá nhân i , $\mu(d)$ là giá nhà dự đoán trung bình các cá nhân đạt được, n là tổng số cá nhân trong xã hội và ϵ là tham số thể hiện sự nhạy cảm của xã hội với bất bình đẳng.

3.3. Phương pháp nghiên cứu

Bước một, nhóm tác giả đánh giá tác động của di cư đến bất bình đẳng nhà ở thông qua phương trình hồi quy (3):

$$BBD_{jt} = \beta_0 + \beta_1 * Dicu_{jt} + \beta_2 X_{jt} + u_{jt} \quad (3)$$

Trong đó:

BBD_{jt} là chỉ số đo lường mức độ bất bình đẳng nhà ở của tỉnh j trong năm t

$Dicu_{jt}$ là tỷ suất xuất cư của tỉnh j trong năm t

X_{jt} là các biến kiểm soát, gồm: kiểu hồi bình quân đầu người, tỷ số giới tính, tỷ suất sinh thô, vùng kinh tế trọng điểm, vùng kinh tế

u_{jt} là các biến không quan sát được

Bước hai, nghiên cứu sử dụng phương pháp Tổng quát của các khoảnh khắc (Generalized Method of Moments - GMM) để ước lượng phương trình hồi quy (3). Khi xem xét mối quan hệ và tác động của các yếu tố kinh tế - xã hội đến bất bình đẳng, một số nghiên cứu đã chỉ ra hiện tượng nội sinh, điển hình như Baloch (2017), Sağlam (2021). Do đó, theo đề xuất của Hansen (1982), nghiên cứu sử dụng phương pháp GMM để khắc phục hiện tượng nội sinh trong mô hình.

Bước ba, để kiểm định sự phù hợp của phương

pháp GMM, nghiên cứu thực hiện kiểm định nội sinh Durbin-Wu Hausman. Mô hình có hiện tượng nội sinh khi mức ý nghĩa P-value<0,05 và ngược lại. Kết quả tại bảng 3 và bảng 4 cho thấy, P-value<0,05, vì vậy có hiện tượng nội sinh trong mô hình.

Bước bốn, kiểm định Hansen (hay kiểm định Sargan) được sử dụng kiểm tra sự phù hợp của biến công cụ trong mô hình GMM. Với P-value>0,1 kết quả tại Bảng 3 và Bảng 4 cho thấy tất cả các biến công cụ được sử dụng trong mô hình là hợp lý.

Bước năm, nghiên cứu sử dụng kiểm định Arellano - Bond (AR) để kiểm tra tính chất tự tương quan của phương sai sai số mô hình GMM ở dạng sai phân bậc 2 (AR(2)). Với điều kiện P-value>0,05 thể hiện không có tự tương quan bậc 2 cho phần dư. Kết quả tại bảng 3 và bảng 4 cho thấy, P-value>0,05, nói cách khác không có hiện tượng tự tương quan bậc 2 cho phần dư trong mô hình ước lượng.

4. Kết quả nghiên cứu

4.1. Thực trạng di cư tại Việt Nam

Bảng 1. Tỷ suất xuất cư tại các tỉnh thành tại Việt Nam giai đoạn 2

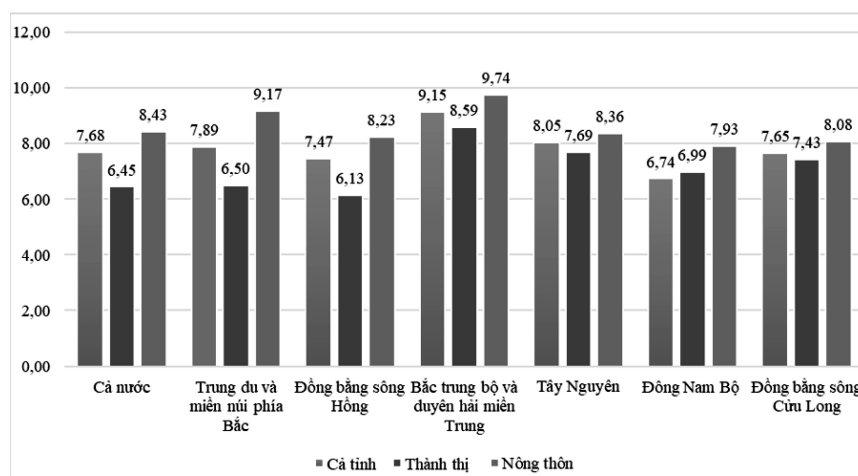
	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	Phương sai	Hệ số Kurtosis	Hệ số Skewness	Khoảng biến thiên	Giá trị nhỏ nhất	Giá trị lớn nhất
2004	8,101	2,592	6,729	5,600	1,111	12,4	4,2	18,6
2006	7,555	2,496	6,232	2,608	0,243	11,6	2,12	13,72
2008	6,323	1,538	2,365	2,296	0,589	11,15	3,03	14,18
2010	7,672	1,953	3,816	2,931	0,680	10,67	1,9	12,57
2012	7,123	2,755	7,590	3,132	0,372	13,9	1,7	15,6
2014	7,801	3,585	12,855	3,294	0,645	16,1	2,1	18,2
2016	6,784	2,634	6,939	7,244	1,803	14,6	1,5	16,1
2018	6,361	2,628	6,908	7,331	1,785	13,8	1,2	15
2020	7,923	4,472	20,001	3,443	0,908	18,8	1,5	20,3

Nguồn: Tính toán của nhóm tác giả

Bảng 1 cho thấy trong giai đoạn 2004-2020, tỷ suất xuất cư trung bình của các tỉnh thành tại Việt Nam có sự biến động. Cụ thể, giai đoạn 2004-2008, tỷ suất xuất cư có xu hướng giảm liên tục (giảm 1,778%), giai đoạn 2008-2014 tăng 1478%, đến giai đoạn 2014-2018 lại giảm 1,44%, tuy nhiên đến năm cuối giai đoạn tăng 1,562%. Nhìn chung, trong cả giai đoạn nghiên cứu, tỷ suất xuất cư trung bình cả

nước giảm 0,078%. Bên cạnh đó, dữ liệu phân phối trong cả giai đoạn 2004-2020 là phân phối có dạng nhọn và lệch dương (Kurtosis>0; Skewness>0). Ngoài ra, trong giai đoạn 2004-2020, khoảng biến thiên có nhiều biến động, tuy nhiên có xu hướng tăng trong cả giai đoạn nghiên cứu thể hiện sự chênh lệch về tỷ suất xuất cư ngày càng cao giữa các tỉnh thành Việt Nam.

Hình 1. Tỷ suất xuất cư trung bình tỉnh, khu vực thành thị, khu vực nông thôn cả nước và theo vùng kinh tế giai đoạn 2004-2022



Nguồn: Tính toán của nhóm tác giả

Hình 1 cho thấy, tỷ suất xuất cư trung bình của tỉnh, khu vực thành thị, khu vực nông thôn của cả nước và 6 vùng kinh tế Việt Nam trong giai đoạn 2004-2020.

Có thể thấy, tỷ suất xuất cư trung bình các tỉnh có sự chênh lệch giữa các vùng. Cụ thể, Đông Nam Bộ là vùng có tỷ suất xuất cư trung bình thấp nhất và thấp hơn mức trung bình của cả nước là 0,32%. Bên cạnh đó, Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung là vùng có tỷ suất xuất cư trung bình cao nhất, cao hơn mức trung bình của cả nước là 1,47% và cao hơn vùng Đông Nam Bộ là 2,41%. Các vùng Trung du và miền núi phía Bắc, Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung và Tây Nguyên là những vùng có tỷ suất xuất cư cao và cao hơn mức trung bình của cả nước lần lượt 0,21%, 1,47% và 0,37%.

Bên cạnh đó, tỷ suất xuất cư của các tỉnh thành có

xu hướng cao hơn ở khu vực nông thôn và thấp hơn ở khu vực thành thị ở tất cả các vùng kinh tế. Với khu vực thành thị, Đồng bằng sông Hồng có tỷ suất xuất cư thấp nhất cả nước và thấp hơn mức trung bình cả nước là 0,32%. Bên cạnh đó, Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung là vùng có tỷ suất xuất cư ở khu vực thành thị cao nhất và chênh lệch 2,46% so với vùng Đồng bằng sông Hồng. Với khu vực nông thôn, Đông Nam Bộ có tỷ suất xuất cư thấp nhất và thấp hơn mức trung bình cả nước là 0,5%. Tương tự như xu hướng của cả tỉnh và khu vực thành thị, Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung là vùng có tỷ suất xuất cư ở khu vực nông thôn cao nhất và cao hơn mức trung bình cả nước là 1,31%.

4.2. Thực trạng bất bình đẳng nhà ở tại Việt Nam

Bảng 2. Chỉ số bình đẳng nhà ở tại các tỉnh thành tại Việt Nam giai đoạn 2012-2020

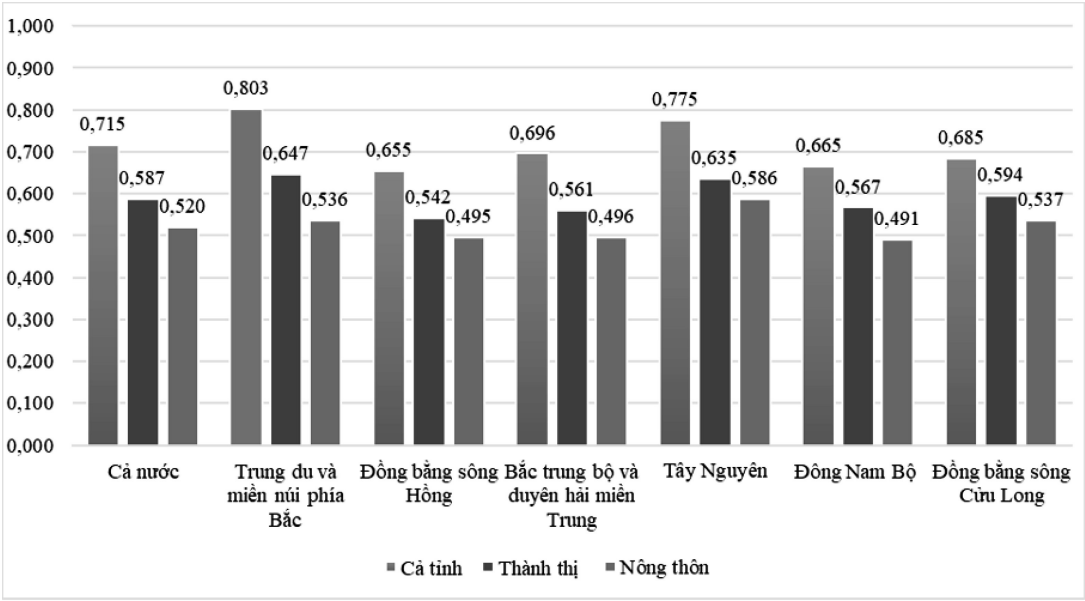
	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	Phương sai	Hệ số Kurtosis	Hệ số Skewness	Khoảng biến thiên	Giá trị nhỏ nhất	Giá trị lớn nhất
2004	0,714	0,101	0,010	2,344	-0,121	0,456	0,485	0,941
2006	0,746	0,121	0,014	2,701	-0,235	0,507	0,482	0,989
2008	0,766	0,128	0,016	2,997	-0,137	0,598	0,376	0,974
2010	0,623	0,118	0,014	3,412	0,533	0,592	0,372	0,964
2012	0,851	0,063	0,004	2,925	-0,281	0,232	0,677	0,909
2014	0,858	0,064	0,004	2,482	-0,356	0,199	0,716	0,915
2016	0,855	0,074	0,005	3,188	-0,563	0,283	0,638	0,921
2018	0,890	0,073	0,005	7,572	-1,687	0,312	0,577	0,889
2020	0,686	0,185	0,034	2,068	-0,018	0,572	0,320	0,892

Nguồn: Tính toán của nhóm tác giả

Bảng 2 cho thấy trong giai đoạn 2004-2020, chỉ số đo lường bất bình đẳng nhà ở có sự biến động, tuy nhiên trong cả giai đoạn nghiên cứu, bất bình đẳng nhà ở giảm tại các tỉnh thành Việt Nam. Chỉ số bất bình đẳng nhà ở trung bình 63 tỉnh thành Việt Nam giảm từ 0,714 điểm năm 2004 xuống 0,686 điểm năm 2020, cả giai đoạn giảm 0,028 điểm. Bất bình đẳng nhà ở có xu hướng tăng trong giai đoạn 2004-2008 và giảm trong giai đoạn 2008-2010. Tuy nhiên, đến giai đoạn 2010-2020 bất bình đẳng nhà ở có xu hướng

tăng và giảm nhẹ ở cuối giai đoạn. Bên cạnh đó, dữ liệu phân phối trong cả giai đoạn 2004-2020 là phân phối có dạng nhọn ($Kurtosis > 0$). Ngoài ra, trong giai đoạn 2012-2020, khoảng biến thiên cũng có nhiều biến động, khoảng biến thiên giảm mạnh vào giai đoạn 2004-2014 nhưng lại tăng liên tục vào giai đoạn sau đó, nhìn chung trong cả giai đoạn nghiên cứu, khoảng biến thiên có xu hướng tăng thể hiện sự chênh lệch bất bình đẳng nhà ở ngày càng cao giữa các tỉnh thành Việt Nam.

Hình 2. Chỉ số bất bình đẳng nhà ở trung bình tỉnh, khu vực thành thị, khu vực nông thôn cả nước và theo vùng kinh tế giai đoạn 2004-2022



Nguồn: Tính toán của nhóm tác giả

Hình 2 cho thấy chỉ số bất bình đẳng nhà ở trung bình của tỉnh, khu vực thành thị, khu vực nông thôn của cả nước và 6 vùng kinh tế Việt Nam trong giai đoạn 2004-2020.

Có thể thấy, tại các vùng kinh tế, có sự chênh lệch về chỉ số bất bình đẳng nhà ở, tuy nhiên sự chênh lệch không quá cao giữa các vùng. Cụ thể, Trung du và miền núi phía Bắc và Tây Nguyên có chỉ số bất bình đẳng nhà ở trung bình cao nhất cả nước và cao hơn mức trung bình cả nước lần lượt là 0,88 và 0,6 điểm. Ngược lại, các vùng Đồng bằng sông Hồng, Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung, Đông Nam Bộ và Đồng bằng sông Cửu Long có chỉ số bất bình đẳng nhà ở trung bình thấp hơn mức trung bình của cả nước, trong đó thấp nhất là vùng Đồng bằng sông Hồng.

Bên cạnh đó, chỉ số bất bình đẳng nhà ở trung bình của các tỉnh thành có xu hướng cao hơn ở khu vực thành

thị và thấp hơn ở khu vực nông thôn ở tất cả các vùng kinh tế. Với khu vực thành thị, Đồng bằng sông Hồng, Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung và Đông Nam Bộ có chỉ số bất bình đẳng nhà ở tại khu vực thành thị thấp nhất cả nước và thấp hơn mức trung bình cả nước lần lượt là 0,045, 0,026 và 0,02 điểm. Bên cạnh đó, Trung du và miền núi phía Bắc có chỉ số bất bình đẳng nhà ở tại khu vực thành thị cao nhất cả nước (cao hơn mức trung bình cả nước 0,06 điểm). Với khu vực nông thôn, tương tự như xu hướng tại khu vực thành thị, chỉ số bất bình đẳng nhà ở tại khu vực nông thôn các vùng Đồng bằng sông Hồng, Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung, Đông Nam Bộ thấp hơn mức trung bình cả nước và các vùng Trung du và miền núi phía Bắc, Tây Nguyên, Đồng bằng sông Cửu Long có chỉ số bất bình đẳng nhà ở tại khu vực nông thôn cao hơn mức trung bình cả nước.

4.3. Ảnh hưởng của di cư đến bất bình đẳng nhà ở

Bảng 3. Kết quả ước lượng ảnh hưởng của di cư đến bất bình đẳng nhà ở tại Việt Nam

Biến độc lập		Bất bình đẳng nhà ở
Biến trễ của Bất bình đẳng nhà ở		0,0343***
Di cư		-0,0489***
Biến kiểm soát		
Kiểu hồi bình quân đầu người		-0,0019***
Tỷ số giới tính		0,0036***
Tỷ suất sinh thô		0,0012***
Vùng kinh tế trọng điểm (Tham chiếu: Tỉnh không thuộc vùng kinh tế trọng điểm)	Tỉnh thuộc vùng kinh tế trọng điểm	-0,0201**
Vùng kinh tế (Tham chiếu: Trung du và miền núi phía Bắc)	Đồng bằng sông Hồng	-0,1391***
	Bắc trung bộ và duyên hải miền Trung	0,1036***
	Tây Nguyên	0,0130***
	Đông Nam Bộ	-0,1336***
	Đồng bằng sông Cửu Long	-0,1387**
Constant		0,4954***
Wald chi2(11)		786383,38
Prob>chi2		0,000
Wu-Hausman F(1,24)		0,0001
AR(2) (P-value)		0,395
Hansen J. (P-value)		0,344
Số quan sát		504
Số biến công cụ		51
Mức ý nghĩa thống kê: * p<0,1; ** p<0,05; ***p<0,01		

Nguồn: Tính toán của nhóm tác giả

Kết quả tại Bảng 3 cho thấy, di cư có ảnh hưởng ngược chiều đến bất bình đẳng nhà ở tại Việt Nam trong giai đoạn 2004-2020. Cụ thể, với mức ý nghĩa 1%, khi tỷ suất xuất cư của tỉnh tăng 1‰, chỉ số bất bình đẳng nhà ở của tỉnh giảm 0.0489 điểm. Như vậy, khi di cư tăng, tình trạng bất bình đẳng nhà ở tại các tỉnh thành của Việt Nam sẽ được cải thiện trong giai đoạn nghiên cứu và giải thuyết (H) được chứng minh.

Kết quả trên tương đồng với một số tác giả khi nghiên cứu về di cư và vấn đề nhà ở, điển hình như Osili (2004), Boonyabancha (2009), Humphries (2019)... Điều này có thể lý giải bởi lý thuyết “lòng vị tha” khi mà người dân di cư quan tâm đến mức sống, sinh kế và hạnh phúc của người thân ở quê nhà. Do đó, những người di cư chấp nhận hy sinh một phần lợi ích cá nhân và liên tục gửi kiều hối về địa phương xuất xứ, hỗ trợ cho

gia đình. Nguồn kiều hối có thể được các hộ gia đình sử dụng để cải thiện điều kiện nhà ở hoặc đầu tư vào nhà ở như một tài sản dài hạn. Bên cạnh đó, các cá nhân di cư có cơ hội tìm kiếm những công việc với mức thu nhập cao hơn tại quê nhà, từ đó góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống, nhà ở. Từ đó, góp phần giảm chênh lệch về nhà ở trong các nhóm dân cư và giảm bất bình đẳng nhà ở trong xã hội.

Ngoài ra, bảng 3 cũng chỉ ra các đặc điểm của tỉnh có ảnh hưởng đến tình trạng bất bình đẳng nhà ở của tỉnh. Cụ thể:

Kiểu hồi bình quân đầu người có tác động ngược chiều đến bất bình đẳng nhà ở của tỉnh. Nói cách khác, tại mức ý nghĩa 1%, khi kiểu hồi bình quân đầu người tăng 1 nghìn đồng/người thì chỉ số bất bình đẳng nhà ở giảm 0,0019 điểm. Ngược lại, tỷ số giới tính và tỷ suất sinh thô có tác động cùng chiều với tình trạng bất bình

đẳng nhà ở tại Việt Nam. Cụ thể, khi tỷ số giới tính tăng 1 điểm và tỷ suất sinh thô tăng 1‰, chỉ số bất bình đẳng nhà ở tăng lần lượt 0,0036 và 0,0012 điểm, tại mức ý nghĩa 1%.

Xét theo Vùng kinh tế trọng điểm, các tỉnh thành thuộc vùng kinh tế trọng điểm có xu hướng giảm bất bình đẳng nhà ở. Xét theo Vùng kinh tế, tình trạng bất bình đẳng nhà ở cũng có sự khác biệt tại các vùng kinh

tế khác nhau. Kết quả tại bảng 3 cho thấy, tại các vùng Đồng bằng sông Hồng, Đông Nam Bộ và Đồng bằng sông Cửu Long, tình trạng bất bình đẳng nhà ở có xu hướng gia tăng. Ngược lại, bất bình đẳng nhà ở có xu hướng giảm ở các vùng Bắc trung bộ và duyên hải miền Trung và Tây Nguyên.

4.4. Ảnh hưởng của di cư đến bất bình đẳng nhà ở theo khu vực thành thị và nông thôn

Bảng 4. Kết quả ước lượng ảnh hưởng của di cư đến bất bình đẳng nhà ở tại Việt Nam theo khu vực thành thị và nông thôn

Biến độc lập		Bất bình đẳng nhà ở	
		Khu vực thành thị	Khu vực nông thôn
Biến trễ của Bất bình đẳng nhà ở		-0,3347***	-0,1966***
Di cư		-0,0118***	-0,0305***
Biến kiểm soát			
Kiểu hồi bình quân đầu người		0,0034**	-0,0057**
Tỷ số giới tính		0,0086***	0,0026**
Tỷ suất sinh thô		-0,0002**	0,0072***
Vùng kinh tế trọng điểm (Tham chiếu: Tỉnh không thuộc vùng kinh tế trọng điểm)	Tỉnh thuộc vùng kinh tế trọng điểm	-0,0304**	-0,0013**
Vùng kinh tế (Tham chiếu: Trung du và miền núi phía Bắc)	Đồng bằng sông Hồng	0,3619***	-0,2991***
	Bắc trung bộ và duyên hải miền Trung	0,2436***	0,1546***
	Tây Nguyên	-0,2170***	0,6130***
	Đông Nam Bộ	0,1336***	0,2336***
	Đồng bằng sông Cửu Long	-0,6287**	-0,1687**
Constant		0,6430***	0,7805***
Wald chi2(15)		588772,06	108409,67
Prob>chi2		0,000	0,000
Wu-Hausman F(1,24)		0,0003	0,0015
AR(2) (P-value)		0,735	0,519
Hansen J. (P-value)		0,765	0,618
Số quan sát		504	504
Số biến công cụ		58	61
Mức ý nghĩa thống kê: * p<0,1; ** p<0,05; ***p<0,01			

Nguồn: Tính toán của nhóm tác giả

Để đánh giá tác động của di cư đến bất bình đẳng nhà ở tại khu vực thành thị và nông thôn của các tỉnh thành Việt Nam.

Kết quả tại bảng 4 cho thấy, di cư có ảnh hưởng ngược chiều đến bất bình đẳng nhà ở tại cả khu vực thành thị và nông thôn trong giai đoạn 2004-2020. Cụ

thể, khi tỷ suất xuất cư của tỉnh tại khu vực thành thị và nông thôn tăng 1‰, chỉ số bất bình đẳng nhà ở của tỉnh tại hai khu vực này giảm lần lượt 0,0118 và 0,0305 điểm, tại mức ý nghĩa 1%. Có thể thấy, khi di cư tăng, tình trạng bất bình đẳng nhà ở của tỉnh tại cả khu vực thành thị và nông thôn đều được cải thiện, tuy nhiên

trong giai đoạn nghiên cứu, di cư có ảnh hưởng đến bất bình đẳng nhà ở tại khu vực nông thôn mạnh hơn khu vực thành thị.

Bên cạnh đó, bảng 4 cũng chỉ ra các đặc điểm của tỉnh tại khu vực thành thị và nông thôn có ảnh hưởng đến tình trạng bất bình đẳng nhà ở. Cụ thể:

Kiểu hồi bình quân đầu người có tác động khác nhau đến bất bình đẳng nhà ở của tỉnh tại khu vực thành thị và nông thôn. Tại mức 5%, khi kiểu hồi bình quân đầu người tăng 1 nghìn đồng/người thì chỉ số bất bình đẳng nhà ở tăng 0,0034 điểm tại khu vực thành thị và giảm 0,0057 điểm tại khu vực nông thôn. Tỷ số giới tính có tác động cùng chiều đến bất bình đẳng nhà ở tại cả khu vực thành thị và nông thôn, chỉ số bất bình đẳng tăng lần lượt 0,0086 và 0,0026 điểm tại hai khu vực khi tỷ số giới tính tăng 1 điểm. Bên cạnh đó, tỷ suất sinh thô làm giảm bất bình đẳng nhà ở ở khu vực thành thị nhưng lại làm tăng bất bình đẳng nhà ở tại khu vực nông thôn.

Xét theo Vùng kinh tế trọng điểm, kết quả tại bảng 4 cho thấy, cả khu vực thành thị và nông thôn của các tỉnh thành thuộc vùng kinh tế trọng điểm đều có xu hướng giảm tình trạng bất bình đẳng nhà ở. Xét theo Vùng kinh tế, tình trạng bất bình đẳng nhà ở cũng có sự khác biệt tại các vùng kinh tế khác nhau. Tại khu vực thành thị, các tỉnh thuộc các vùng Đồng bằng sông Hồng, Bắc trung bộ và duyên hải miền Trung, Đông Nam Bộ có xu hướng gia tăng tình trạng bất bình đẳng nhà ở. Ngược lại, bất bình đẳng nhà ở có xu hướng giảm ở các vùng Tây Nguyên và Đồng bằng sông Cửu Long. Tại khu vực nông thôn, bất bình đẳng nhà ở có xu hướng gia tăng tại các vùng Đồng bằng sông Hồng, Đồng bằng sông Cửu Long và giảm tại các vùng còn lại.

5. Kết luận

Sử dụng dữ liệu 63 tỉnh thành từ Điều tra mức sống hộ gia đình Việt Nam (VHLSS) trong 9 năm (2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016, 2018 và 2020), nghiên cứu đã phân tích và lý giải mối quan hệ giữa di cư và bất bình đẳng nhà ở tại Việt Nam. Áp dụng phương pháp hồi quy tổng quát khoảng khắc (GMM), kết quả chỉ ra rằng tỷ lệ xuất cư của địa phương tăng có tác động tích cực đến tình trạng bất bình đẳng nhà ở của các tỉnh thành Việt Nam trong giai đoạn nghiên cứu.

Trên cơ sở kết quả nghiên cứu thu được, nhóm tác giả đưa ra một số hàm ý chính sách nhằm thu hẹp khoảng cách bất bình đẳng nhà ở từ di cư trong nước.

Thứ nhất, do tỷ lệ xuất cư cao có xu hướng làm giảm bất bình đẳng nhà ở nên Chính phủ cần xây

dựng các chính sách thúc đẩy di cư hợp lý và tối đa hóa lợi ích từ việc di cư. Cụ thể, Chính phủ cần đảm bảo tổ chức các dự án thúc đẩy di cư lao động một cách có trật tự, điều chỉnh họ tới các vùng phát triển năng động hơn; giảm chi phí di cư, giảm chi phí giao dịch kiểu hồi, phát triển hệ thống thanh toán và ngân hàng di động, thúc đẩy khả năng tiếp cận các dịch vụ tài chính cho các hộ gia đình để tăng đầu tư tư nhân và hỗ trợ, tạo điều kiện để người lao động di chuyển đến các vùng địa phương khác làm việc cũng như sau khi trở về địa phương nơi xuất cư có vị trí làm việc phù hợp. Bên cạnh đó, các điểm cung cấp thông tin cho người di cư cũng cần được Chính phủ xây dựng để họ có thông tin về địa điểm mới, quyền lợi của mình và các thủ tục hành chính liên quan như đăng ký hộ khẩu, tạm trú, tạm vắng tại các địa phương...

Thứ hai, cần xây dựng và hoàn thiện hệ thống chính sách về bảo trợ xã hội cho người di cư và lao động nhập cư. Nhà nước cần đẩy mạnh việc xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật về bảo trợ xã hội cho người di cư và lao động nhập cư; phối hợp đồng bộ chính sách an sinh xã hội với các chính sách kinh tế - xã hội khác, như chính sách việc làm, chính sách tiền lương và thu nhập, các chương trình mục tiêu xóa đói, giảm nghèo bền vững, các văn bản nhà ở xã hội cho người di cư. Ngoài ra, đối với người thân của người di cư phải ở lại quê hương, Chính phủ và địa phương cần xây dựng các chương trình cộng đồng quan tâm hơn tới các đối tượng này, giúp làm giảm gánh nặng chăm sóc cho lao động di cư.

Thứ ba, dòng kiểu hồi có tác động ngược chiều với bất bình đẳng nhà ở. Do Chính phủ cần có những chính sách khuyến khích người di cư nội địa gửi kiều hối về địa phương nơi xuất cư. Sự sẵn có của các dịch vụ; tính tiện lợi và dễ dàng tiếp cận các định chế tài chính chính thức, đơn giản hóa thủ tục hành chính và chi phí chuyển tiền hợp lý; tốc độ chuyển tiền của các kênh, cơ sở hạ tầng của các định chế và môi trường thể chế của nơi gửi và nơi nhận kiều hối sẽ khuyến khích người di cư gửi tiền về địa phương nơi xuất cư. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều trường hợp người lao động di cư chưa có điều kiện tiếp cận với các chính sách hỗ trợ gửi tiền về khu vực nên dễ dàng trở thành “con mối” cho các công ty tài chính trung gian. Do đó, Nhà nước cần đơn giản hóa thủ tục đối với lao động xuất cư, hỗ trợ người nhận kiều hối có thể dễ dàng tiếp cận các dịch vụ chuyển tiền, thủ tục đơn giản, chi phí hợp lý, thời gian nhanh và rủi ro thấp nhất.

- Amuedo-Dorantes, C. (2014). The good and the bad in remittance flows. *IZA World of Labor*.
- Anelli, J. (2004). The heroes and losers in housing consumption: Looking for cumulative effects. *Príspevek prednesený na konferenci European Network for Housing Research: Housing: Growth and Regeneration. Cambridge*, 2(6), 7.
- Baloch, A. M. D. A. D. U. L. L. A. H., Noor, Z. M., Habibullah, M. S., & Bani, Y. A. S. M. I. N. (2017). The impact of gender equality on education inequality: A global analysis based on GMM dynamic panel estimation. *International Journal of Economics and Management*, 11(3), 691-714.
- Boonyabancha, S. (2009). Land for housing the poor-by the poor: experiences from the Baan Mankong nationwide slum upgrading programme in Thailand. *Environment and Urbanization*, 21(2), 309-329.
- Bui, T. K. T., & Erreygers, G. (2020). Multidimensional inequality in Vietnam, 2002-2012. *Economies*, 8(2), 29.
- Chung, R. Y. N., Chung, G. K. K., Gordon, D., Mak, J. K. L., Zhang, L. F., Chan, D., ... & Wong, S. Y. S. (2020). Housing affordability effects on physical and mental health: household survey in a population with the world's greatest housing affordability stress. *J Epidemiol Community Health*, 74(2), 164-172.
- Cuong, N. V., & Mont, D. (2012). Economic impacts of international migration and remittances on household welfare in Vietnam. *International Journal of Development Issues*, 11(2), 144-163.
- Dayioğlu, M., & Başlevent, C. (2006). Imputed rents and regional income inequality in Turkey: a subgroup decomposition of the Atkinson index. *Regional Studies*, 40(8), 889-905.
- Decancq, K., & Lugo, M. A. (2012). Inequality of wellbeing: A multidimensional approach. *Economica*, 79(316), 721-746.
- Derrick Horton, H., & Thomas, M. E. (1998). Race, class, and family structure: Differences in housing values for black and white homeowners. *Sociological Inquiry*, 68(1), 114-136.
- Drudy, P. J., & Punch, M. (2002). Housing models and inequality: perspectives on recent Irish experience. *Housing Studies*, 17(4), 657-672.
- Rybkowska, A., & Schneider, M. (2011). Housing conditions in Europe in 2009. *Eurostat Statistics in focus*, 4(1), 1-12.
- Filandri, M., & Olagnero, M. (2014). Housing inequality and social class in Europe. *Housing Studies*, 29(7), 977-993.
- Garip, F. (2014). The impact of migration and remittances on wealth accumulation and distribution in rural Thailand. *Demography*, 51(2), 673-698.
- Garriga, C., Hedlund, A., Tang, Y., & Wang, P. (2021). Rural-urban migration and house prices in China. *Regional Science and Urban Economics*, 91, 103613.
- Garriga, C., Tang, Y., & Wang, P. (2014). Rural-urban migration, structural change, and housing markets in china. Mimeo.
- Gough, K. V., & Tran, H. A. (2009). Changing housing policy in Vietnam: Emerging inequalities in a residential area of Hanoi. *Cities*, 26(4), 175-186.
- Hansen, L. P. (1982). Large sample properties of generalized method of moments estimators. *Econometrica: Journal of the econometric society*, 1029-1054.
- Humphries, N., Connell, J., Negin, J., & Buchan, J. (2019). Tracking the leavers: towards a better understanding of doctor migration from Ireland to Australia 2008-2018. *Human Resources for Health*, 17, 1-10.
- Kawachi, I., & Kennedy, B. P. (1997). The relationship of income inequality to mortality: does the choice of indicator matter?. *Social science & medicine*, 45(7), 1121-1127.
- Lewin-Epstein, N., & Semyonov, M. (2013). Immigration and wealth inequality in old age: The case of Israel. *Research in Social Stratification and Mobility*, 33, 56-71.
- Lewis, W. A. (1954). Economic development with unlimited supplies of labour.
- Liu, R., Li, T., & Greene, R. (2020). Migration and inequality in rental housing: Affordability stress in the Chinese cities. *Applied Geography*, 115, 102138.
- Mehedintu, A., Soava, G., & Sterpu, M. (2019). Remittances, migration and gross domestic product from Romania's perspective. *Sustainability*, 12(1), 212.
- Mottaleb, K. A., & Mishra, A. K. (2016). Rice consumption and grain-type preference by household: a Bangladesh case. *Journal of Agricultural and Applied Economics*, 48(3), 298-319.
- Osborn, A. F., & Morris, T. C. (1979). The rationale for a composite index of social class and its evaluation. *British Journal of Sociology*, 39-60.
- Osili, U. O. (2004). Migrants and housing investments: Theory and evidence from Nigeria. *Economic development and cultural change*, 52(4), 821-849.
- Palvarini, P., & Pavolini, E. (2010). Housing deprivation and vulnerability in Western Europe. In *Social vulnerability in Europe: The new configuration of social risks* (pp. 126-158). London: Palgrave Macmillan UK.
- Pérez Dávila, F. L. (2018). Políticas educativas en Colombia: en busca de la calidad. *Actualidades pedagógicas*, 1(71), 193-213.
- Sağlam, B. B. (2021). Educational inequality versus income inequality: An empirical investigation. *The Economic and Social Review*, 52(3, Autumn), 269-299.
- Sato, I. (2006). Welfare regime theories and the Japanese housing system. In *Housing and social transition in Japan* (pp. 85-105). Routledge.
- Semyonov, M., Lewin-Epstein, N., & Davidov, E. (2003). Period and duration effects on the value of housing among immigrants. *Social Science Research*, 32(1), 2-24.

Sen, A. K. (1966). Peasants and Dualism with or without Surplus Labor. *Journal of political Economy*, 74(5), 425-450.

Shamsuddin, S., & Campbell, C. (2022). Housing cost burden, material hardship, and well-being. *Housing Policy Debate*, 32(3), 413-432.

Sun, C., Zhang, Y., Peng, S., & Zhang, W. (2015), "The inequalities of public utility products in China: From the perspective of the Atkinson index", *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 51, 751-760.

Tsui, K. Y. (1995). Multidimensional generalizations of the relative and absolute inequality indices: the Atkinson-Kolm-Sen approach. *Journal of Economic Theory*, 67(1), 251-265.

Vo, D. H., Nguyen, T. C., Tran, N. P., & Vo, A. T. (2019), "What factors affect income inequality and economic growth in middle-income countries?", *Journal of Risk and Financial Management*, 12(1), 40.

Yenigül, S. B. (2005). The effects of migration on urban. *Gazi University Journal of Science*, 18(2), 273-288.

Zhang, M. (2004). China's poor regions: Rural-urban migration, poverty, economic reform and urbanisation (Vol. 4). *Routledge*.

Phụ lục 1. Hệ số hồi quy giá nhà năm 2020 theo phương pháp OL

Biến		Hệ số hồi quy	Mức ý nghĩa
		Logarit của giá nhà	
Logarit của diện tích bình quân đầu người		0,4060	0,000
Tài sản cố định		0,0055	0,000
Kiểu nhà (Tham chiếu: nhà kiểu biệt thự)	Nhà kiên cố khép kín	-0,1539	0,029
	Nhà kiên cố không khép kín	-0,5072	0,000
	Nhà bán kiên cố	-0,7862	0,000
	Nhà tạm và khác	-1,4103	0,000
Tỷ lệ thành thị - nông thôn (Tham chiếu: nông thôn)	Thành thị	0,4989	0,000
Có tiếp cận với nước sạch		0,1861	0,000
Có nhà vệ sinh đạt tiêu chuẩn		-0,0820	0,000
Có tiếp cận với điện lưới quốc gia		0,3405	0,020
Tổng các khoản chi nhà ở		0,0033	0,000
Vùng kinh tế (Tham chiếu: Trung du và miền núi phía Bắc)	Đồng bằng sông Hồng	0,3759	0,000
	Bắc trung bộ và duyên hải miền Trung	0,3168	0,000
	Tây Nguyên	0,3869	0,000
	Đồng Nam Bộ	0,6795	0,015
	Đồng bằng sông Cửu Long	0,1485	0,000
Constant		12,0208	0,000
R square		0,4761	
Prob>F			0,000

Nguồn: Tính toán của nhóm tác giả