

**BỘ XÂY DỰNG
VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ THỰC HIỆN
ĐỀ TÀI KHOA HỌC CÔNG NGHỆ
MÃ SỐ: RD 18-22**

**NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG BỔ SUNG MỘT SỐ CHỈ TIÊU PHỤC VỤ
NHIỆM VỤ ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN**

Chủ nhiệm đề tài: ThS. Lê Hồng Vân

Hà Nội – 2023

BỘ XÂY DỰNG
VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG

BÁO CÁO
KẾT QUẢ THỰC HIỆN ĐỀ TÀI

**NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG BỔ SUNG MỘT SỐ CHỈ TIÊU
PHỤC VỤ NHIỆM VỤ ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

Mã số: RD 18-22

Chủ nhiệm đề tài:

ThS. Lê Hồng Vân

Thành viên nhóm nghiên cứu:

ThS. Đinh Thị Thu Hiền

ThS. Nguyễn Văn Đoàn

ThS. Viễn Ái Huy

ThS. Dương Thanh Thúy

ThS. Nghiêm Xuân Duy

ThS. Phan Đăng Việt

ThS. Phạm Diễm Lê

*Đề tài đã hoàn thiện kết quả thực hiện nhiệm vụ sau khi nghiệm thu cấp Bộ
ngày 20 tháng 12 năm 2023*

CHỦ NHIỆM ĐỀ TÀI



Lê Hồng Vân

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN



VIỆN TRƯỞNG
LÊ VĂN CỨ

Hà Nội - 2023

BỘ XÂY DỰNG
VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG

BÁO CÁO
KẾT QUẢ THỰC HIỆN ĐỀ TÀI KHOA HỌC CÔNG NGHỆ
MÃ SỐ: RD 18-22

NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG BỔ SUNG MỘT SỐ CHỈ TIÊU PHỤC VỤ
NHIỆM VỤ ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN

CHỦ NHIỆM ĐỀ TÀI : ThS. Lê Hồng Vân
NHÓM THỰC HIỆN ĐỀ TÀI : ThS. Đinh Thị Thu Hiền
ThS. Nguyễn Văn Đoàn
ThS. Viễn Ái Huy
ThS. Dương Thanh Thúy
ThS. Nghiêm Xuân Duy
ThS. Phan Đăng Việt
ThS. Phạm Diễm Lê

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	I
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	V
DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ.....	VI
PHẦN MỞ ĐẦU.....	1
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ CÁC CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN.....	4
1.1. Vai trò, phân loại các chỉ tiêu trong việc đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản.....	4
1.1.1. Vai trò của các chỉ tiêu thống kê trong việc đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản.....	4
1.1.2. Phân loại các chỉ tiêu thống kê phục vụ đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản.....	7
1.2. Phương pháp xác định các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản.....	8
1.2.1. Phương pháp phân tổ thống kê.....	10
1.2.2. Phương pháp xác định số bình quân.....	10
1.2.3. Phương pháp chỉ số.....	11
1.2.4. Phương pháp so sánh.....	12
1.2.5. Phương pháp kết hợp.....	13
1.3. Yêu cầu đối với hệ thống chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản.....	13
1.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến việc xác định các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản.....	14
1.4.1. Tính minh bạch và khả năng thu thập thông tin của thị trường bất động sản.....	14
1.4.2. Vai trò quản lý của cơ quan nhà nước đối với thị trường bất động sản.....	15
1.4.3. Nguồn lực thực hiện xác định các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản.....	16
1.4.4. Phương pháp xác định và tính khách quan trong tổ chức thực hiện các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản.....	17

1.5. Lược khảo hệ thống các chỉ tiêu cơ bản đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản tại một số quốc gia	18
1.5.1. Hệ thống các chỉ tiêu cơ bản đánh giá thị trường bất động sản tại Hoa Kỳ	19
1.5.2. Hệ thống các chỉ tiêu cơ bản đánh giá thị trường bất động sản tại Trung Quốc	21
1.5.3. Hệ thống các chỉ tiêu cơ bản đánh giá thị trường bất động sản tại Nhật Bản	24
1.5.4. Hệ thống các chỉ tiêu cơ bản đánh giá thị trường bất động sản tại một số nước Châu Âu	24
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG VỀ VIỆC XÁC ĐỊNH VÀ CÔNG BỐ CÁC CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM.....	27
2.1. Thực trạng về việc xác định một số chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản.....	27
2.1.1. Xác định một số chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản của các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định hiện hành	27
2.1.2. Xác định một số chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản của các tổ chức, doanh nghiệp	34
2.2. Thực trạng về nguồn thông tin, dữ liệu phục vụ xác định các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản.....	37
2.3. Thực trạng về việc công bố và sử dụng các chỉ tiêu trong đánh giá diễn biến thị trường bất động sản.....	42
2.3.1. Việc công bố và sử dụng các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản tại Việt Nam của các cơ quan quản lý nhà nước.....	42
2.3.2. Việc công bố và sử dụng các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản tại Việt Nam của các các tổ chức, doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản.....	46
CHƯƠNG 3. ĐỀ XUẤT XÂY DỰNG BỔ SUNG MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN	48
3.1. Các căn cứ để đề xuất bổ sung một số chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản	48
3.1.1. Căn cứ pháp lý	48
3.1.2. Căn cứ tình hình thực tiễn của thị trường bất động sản nước ta.....	49

3.2. Đề xuất xây dựng bổ sung một số chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản.....	55
3.2.1. Nguyên tắc đề xuất bổ sung các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản.....	55
3.2.2. Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản có liên quan đến nguồn cung	55
3.2.2.1. Chỉ tiêu số lượng nhà ở khởi công.....	55
3.2.2.2. Chỉ tiêu số lượng nhà ở đã cấp phép xây dựng.....	58
3.2.3. Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản có liên quan đến nguồn cầu.....	60
3.2.3.1. Chỉ tiêu khả năng chi trả nhà ở.....	61
3.2.3.2. Chỉ tiêu tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập.....	65
3.2.3.3. Số hộ gia đình.....	67
3.2.4. Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản có liên quan đến giá giao dịch	69
3.2.4.1. Giá nhà ở trung bình	69
3.2.4.2. Chỉ tiêu giá nhà trên thu nhập.....	72
3.2.4.3. Chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà.....	75
3.2.5. Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản có liên quan đến tình hình giao dịch.....	78
3.2.5.1. Lượng giao dịch bất động sản.....	78
3.2.5.2. Tỷ lệ hấp thụ.....	80
3.2.5.3. Thời gian tiêu thụ.....	83
3.2.5.4. Doanh số bán nhà ở mới.....	85
3.2.5.5. Doanh số bán nhà hiện có.....	87
3.3. Đề xuất sử dụng chỉ tiêu trong đánh giá tình hình phát triển và quản lý thị trường bất động sản.....	89
3.3.1. Nhận định xu hướng diễn biến và phát triển của thị trường bất động sản thông qua biến động của một số chỉ tiêu đánh giá thị trường.....	90
3.3.2. Sử dụng một số chỉ tiêu đánh giá khả năng xảy ra tình trạng bong bóng của thị trường bất động sản.....	94

3.3.3.Sử dụng một số chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản trong công tác quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản.....	96
3.4. Một số đề xuất thực hiện xây dựng chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản giai đoạn hiện nay	96
KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ	101
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	103
PHỤ LỤC 01. MẪU PHIẾU ĐIỀU TRA KHẢO SÁT.....	105
PHỤ LỤC 02. TỔNG HỢP KẾT QUẢ ĐIỀU TRA KHẢO SÁT	115

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 2.1: Các chỉ tiêu thống kê quốc gia trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản.....	27
Bảng 2.2: Các chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản.....	29
Bảng 2.3: Tổng hợp thông tin lượng giao dịch căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh năm 2018-2019 của một số tổ chức, doanh nghiệp	36
Bảng 2.4: Các chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng đối với lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản được công bố từ năm 2019 đến nay.....	43
Bảng 2.5: Một số đơn vị tư vấn nghiên cứu, đánh giá thị trường bất động sản tại Việt Nam.....	46
Bảng 3.1: Cơ cấu nguồn cung căn hộ theo giá trị tại một số địa phương.....	50
Bảng 3.2: Tổng hợp đánh giá, nhận định diễn biến của thị trường bất động sản thông qua các chỉ tiêu	91

DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ

Hình 3.1: Khả năng chi trả nhà ở đối với căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh từ năm 2019 đến nay	64
Hình 3.2: Tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập đối với căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh từ năm 2019 đến nay	67
Hình 3.3: Giá nhà trên thu nhập đối với căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh từ năm 2019 đến nay.....	75
Hình 3.4: Giá nhà trên tiền thuê nhà đối với căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh từ năm 2020 đến nay.....	78
Hình 3.5: Tỷ lệ hấp thụ căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh từ năm 2020 đến nay	83

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết

Trong những năm qua, thị trường bất động sản (BDS) được đánh giá là một trong những bộ phận trọng yếu của nền kinh tế, đóng góp lớn vào sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Tuy nhiên, bên cạnh các thành tựu đạt được thì hoạt động của thị trường BDS vẫn tồn tại một số hạn chế cần phải khắc phục. Tình trạng giao dịch “nóng, lạnh” thất thường, sự lệch pha về cung – cầu, các hoạt động giao dịch đẩy giá, thu lợi bất chính... luôn đặt ra yêu cầu đối với công tác theo dõi, đánh giá thị trường một cách thường xuyên, liên tục để phục vụ việc quản lý, điều hành thị trường có những giải pháp điều chỉnh kịp thời, giúp thị trường BDS phát triển ổn định, bền vững. Do vậy, công tác phân tích, đánh giá thị trường BDS là rất quan trọng và cần thiết.

Tính minh bạch của thị trường bất động sản nước ta còn bị đánh giá là rất thấp, thông tin thị trường rất thiếu khó tiếp cận để cho các tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp tham khảo khi tham gia thị trường. Do vậy, không ít thị trường BDS tại một số địa phương xảy ra tình trạng bị thao túng bởi một số nhà đầu tư, môi giới khiến thị trường kém ổn định, phát triển không bền vững.

Tại nhiều nước tiên tiến trên thế giới hiện tại đã xây dựng và đánh giá thị trường BDS theo hệ các chỉ tiêu trong đó bao gồm nhiều chỉ tiêu đơn lẻ (như về giá giao dịch, lượng giao dịch, thời gian giao dịch, nguồn vốn,...) và chỉ tiêu đánh giá tổng hợp. Các phương pháp định lượng cụ thể các tiêu chí đánh giá thị trường cũng được nghiên cứu hoàn thiện nhằm phản ánh chính xác, đầy đủ và toàn diện được sự biến động của thị trường.

Tại Việt Nam, việc đánh giá thị trường BDS mới chỉ được thực hiện dựa trên một số thông tin chủ yếu như giá giao dịch và lượng giao dịch BDS. Việc sử dụng các thông tin này còn hạn chế, chưa đầy đủ đồng thời chưa có phương pháp cụ thể để đánh giá theo các nội dung này. Việc phân tích, đánh giá thị trường chủ yếu dựa trên phương pháp định tính nên thiếu độ tin cậy, thiếu tính chính xác và không thể đánh giá toàn diện, bao quát được cho thị trường. Công tác dự báo thị trường BDS do đó gặp rất nhiều khó khăn, đặc biệt là khi dự báo thị trường trong dài hạn, dự báo trường hợp xảy ra bong bóng hoặc đóng băng của thị trường. Vì vậy, công tác điều hành, quản lý thị trường BDS của Bộ Xây dựng cũng như các địa phương trong thời gian qua chủ yếu là chạy theo diễn biến thực tế của thị trường và xử lý tình huống.

Xuất phát từ thực tế nêu trên, cần thiết phải tổ chức xây dựng bổ sung một số các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản để theo dõi, phân tích định kỳ diễn biến của thị trường BĐS, đưa ra kịp thời các dự báo xu thế phát triển phục vụ việc điều hành, quản lý giúp thị trường BĐS phát triển ổn định, bền vững.

2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài

Xây dựng bổ sung một số chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản phục vụ công tác điều hành, quản lý thị trường của các cơ quan quản lý nhà nước; đồng thời cung cấp thông tin tham khảo cho các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân nhằm góp phần minh bạch hóa thị trường BĐS nước ta.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu: một số chỉ tiêu phục vụ nhiệm vụ đánh giá tình hình phát triển, diễn biến của thị trường bất động sản.

- Phạm vi:

+ Về nội dung: Nội dung nghiên cứu tập trung vào thị trường nhà ở thương mại do đây là loại bất động sản chiếm tỷ trọng lớn nhất trên thị trường, được đầu tư và giao dịch theo cơ chế thị trường và có ảnh hưởng lớn tới an sinh xã hội, là đối tượng quan trọng mà cơ quan quản lý nhà nước phải nghiên cứu, theo dõi để điều tiết, quản lý.

+ Các chỉ tiêu nghiên cứu tập trung chủ yếu vào các mặt của thị trường bất động sản bao gồm: cung, cầu, giá cả và tình hình giao dịch bất động sản.

+ Về không gian: tập trung vào các thành phố lớn có thị trường bất động sản phát triển như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng...

4. Phương pháp nghiên cứu

Đề tài sử dụng kết hợp các phương pháp nghiên cứu như thống kê, tổng hợp, phân tích, so sánh. Kết hợp nghiên cứu lý luận và phân tích thực tiễn, từ đó rút ra các đánh giá, nhận định làm rõ vấn đề nghiên cứu, đề xuất, sử dụng các chỉ tiêu.

5. Kết quả báo cáo đề tài được tổng hợp và trình bày với bố cục cụ thể như sau:

Kết cấu của Báo cáo đề tài bao gồm: Phần mở đầu, ba chương, phần kết luận kiến nghị và các phụ lục, cụ thể:

Phần mở đầu

Chương 1: Tổng quan về các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản

Chương 2: Thực trạng về việc xác định và công bố các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản tại Việt Nam

Chương 3: Đề xuất xây dựng bổ sung một số chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản

Kết luận, kiến nghị

Tài liệu tham khảo

Phụ lục

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ CÁC CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Vai trò, phân loại các chỉ tiêu trong việc đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản

1.1.1. Vai trò của các chỉ tiêu thống kê trong việc đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản

Thống kê đã ra đời từ rất lâu và phát triển theo yêu cầu của xã hội. Trong nhiều năm trở lại đây, phương pháp thống kê được áp dụng trong mọi hoạt động, mọi lĩnh vực của đời sống và thông tin thống kê trở thành một trong những nguồn lực vô giá để đánh giá bản chất và xu hướng phát triển của hiện tượng. Tùy theo mục đích khác nhau mà thống kê học phục vụ theo những khía cạnh khác nhau. Các con số thống kê có thể được sử dụng nhiều lần với nhiều mục tiêu khác nhau. Chính vì tính chất khách quan, dễ gây ảnh hưởng và lan rộng của nó mà thống kê là một trong những công cụ quan trọng, có vai trò cung cấp các thông tin phục vụ quản lý ở cả tầm vi mô và vĩ mô. Thống kê cung cấp các thông tin trung thực, khách quan, chính xác, đầy đủ, kịp thời trong việc đánh giá, dự báo tình hình, hoạch định chiến lược, chính sách, xây dựng kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và đáp ứng nhu cầu thông tin thống kê của các tổ chức, cá nhân.

Chỉ tiêu thống kê là tiêu chí mà biểu hiện bằng số của nó phản ánh quy mô, tốc độ phát triển, cơ cấu, quan hệ tỷ lệ của hiện tượng kinh tế – xã hội trong điều kiện không gian và thời gian cụ thể. Các tiêu chí đó chính là một chuẩn mực được đặt ra với mục đích sử dụng để đánh giá hoặc kiểm định cho một sự việc, sự vật nào đó hiện nay. Các tiêu chí được đưa ra có thể nói về chất lượng, năng suất, thời gian và khả năng tuân thủ theo các quy định, quy trình được đặt ra.

Đối với thị trường BĐS, để phản ánh quy mô, trạng thái, xu thế diễn biến phát triển của thị trường theo phạm vi không gian hoặc theo thời gian, người ta sử dụng một số chỉ tiêu khác nhau có thể được biểu hiện qua số tuyệt đối, số tương đối và số bình quân. Tùy theo mục đích khác nhau, các chỉ tiêu được xây dựng để phản ánh một mặt cụ thể nào đó của thị trường BĐS như: lượng giao dịch BĐS, giá giao dịch BĐS, nhu cầu BĐS, tần suất giao dịch BĐS,...

Trên thực tế, hệ thống chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản được xây dựng mang tính đồng bộ sẽ như một công cụ để định hướng, điều tiết thị trường. Nó mang lại nhiều lợi ích và ý nghĩa đối với các chủ thể tham gia vào thị trường bất động sản từ cơ quan quản lý nhà nước đến nhà đầu tư, người dân, từ ngân hàng, các quỹ đầu tư đến các tổ chức, cá nhân hoạt động tư vấn trong lĩnh vực bất động sản,... Cụ thể như sau:

➤ *Đối với các cơ quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực BĐS:*

Công tác lãnh đạo, chỉ đạo đối với thị trường BĐS luôn phải xuất phát từ thực tiễn, tôn trọng thực tiễn, bám sát thực tiễn, lấy thực tiễn làm thước đo. Trong khi đó, thực tiễn được thể hiện rất rõ qua các con số thống kê, trên thực tế có rất nhiều thông tin quan trọng đã được hình thành từ công tác thống kê. Do đó, có thể thấy các chỉ tiêu thống kê trong lĩnh vực BĐS có vai trò quan trọng trong việc cung cấp thông tin, cập nhật tình hình diễn biến của thị trường một cách thường xuyên, liên tục; từ đó giúp các cơ quan quản lý nhà nước nhận biết được mức độ phát triển của thị trường, phát hiện các chu kỳ phát triển của thị trường để từ đó xây dựng các phương án, các biện pháp quản lý, điều hành thị trường phù hợp.

Ngoài ra, các chỉ tiêu thống kê BĐS có vai trò rất quan trọng trong quá trình nghiên cứu, đánh giá thị trường BĐS để có thể đưa ra những con số có ý nghĩa phân tích giúp cho việc phát hiện nguyên nhân của những bất cập làm cơ sở để sửa đổi, hoàn thiện cơ chế chính sách quản lý, điều tiết thị trường BĐS.

Đồng thời, dựa trên các chỉ tiêu thống kê, các cơ quan nghiên cứu, đánh giá thị trường BĐS có thể dự báo xu hướng phát triển của thị trường trong tương lai, góp phần xây dựng chính sách có hiệu lực lâu dài và định hướng thị trường phát triển ổn định, bền vững.

➤ *Đối với các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, các nhà đầu tư:*

Các chỉ tiêu thống kê đánh giá thị trường bất động sản tại các giai đoạn sẽ cung cấp thông tin và đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp, nhà đầu tư trong việc tham khảo phục vụ phân tích, đánh giá tiềm năng và xu hướng phát triển của

thị trường để có cơ sở xây dựng kế hoạch, chiến lược kinh doanh, tiếp cận thị trường và ra quyết định trong quá trình đầu tư, kinh doanh trong lĩnh vực BĐS.

Việc cung cấp thông tin đa dạng, nhiều mặt từ các chỉ tiêu đánh giá thị trường BĐS cũng sẽ góp phần làm minh bạch hóa thị trường, thúc đẩy các doanh nghiệp, nhà đầu tư yên tâm tham gia thị trường, đặc biệt là các doanh nghiệp đầu tư nước ngoài. Các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực BĐS cạnh tranh lành mạnh trên thị trường, góp phần thanh lọc các nhà đầu tư có năng lực yếu kém.

➤ *Đối với hệ thống các ngân hàng, tổ chức tài chính, tín dụng:*

Trên cơ sở các chỉ tiêu thống kê về BĐS, Ngân hàng nhà nước sẽ có cơ sở dữ liệu đáng tin cậy để quyết định các chính sách tiền tệ. Các ngân hàng và tổ chức tài chính, tín dụng theo dõi xu hướng biến động giá BĐS, xu thế phát triển thị trường BĐS và các điều kiện thị trường tín dụng của thị trường BĐS để có thể giám sát các tác động kinh tế, khả năng rủi ro trong hoạt động tín dụng BĐS, và đảm bảo sự ổn định tài chính của tổ chức và hệ thống tài chính, tín dụng.

Ngoài ra, các ngân hàng có thể dựa vào các chỉ tiêu về giá nhà, về trả nợ vay mua nhà trên thu nhập,... để theo dõi khả năng vay vốn của hộ gia đình, đánh giá mức độ vay nợ và các hiệu ứng tác động đến việc tiêu dùng nói chung.

➤ *Đối với các đơn vị nghiên cứu, tổ chức tư vấn BĐS:*

Việc nghiên cứu, đánh giá thị trường BĐS dựa trên các chỉ tiêu thống kê là cơ sở dữ liệu quan trọng, khách quan và đáng tin cậy, tránh việc đánh giá theo cảm tính, thiếu tính logic, tính khoa học.

Các chỉ tiêu thống kê đánh giá thị trường BĐS cũng giúp cho việc dự đoán tình hình phát triển thị trường có tính dài hạn hơn là các dự đoán ngắn hạn như hiện nay, góp phần đưa ra các kết quả nghiên cứu hoặc tư vấn có hiệu quả, khả thi trong việc triển khai, áp dụng thực tế.

➤ *Đối với tổ chức, cá nhân có nhu cầu về BĐS:*

Các chỉ tiêu thống kê về BĐS cung cấp các thông tin, dữ liệu tham khảo về thị trường BĐS một cách đầy đủ, minh bạch sẽ góp phần cho khách hàng có những quyết định đúng đắn trong việc lựa chọn sản phẩm có giá trị và thời điểm giao dịch phù hợp.

Việc xác định và công bố các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản góp phần ngăn chặn những hành động tung tin đồn, “thôi giá” làm nhiễu loạn thị trường, giúp các khách hàng tránh được các rủi ro khi tham gia vào thị trường theo phong trào, theo hiệu ứng tâm lý đám đông.

1.1.2. Phân loại các chỉ tiêu thống kê phục vụ đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản

Qua nghiên cứu, tổng hợp hệ thống chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản của một số nước, các chỉ tiêu thống kê phục vụ đánh giá tình hình phát triển thị trường BĐS có thể được phân loại theo nhiều hình thức với các tiêu chí, mục đích khác nhau.

- Theo nội dung phản ánh của thị trường bất động sản, gồm:

+ Các chỉ tiêu phản ánh nguồn cung BĐS: số lượng giấy phép xây dựng đã cấp, số lượng công trình xây mới hoàn thành, số lượng công trình khởi công, số lượng công trình mất đi, giá trị đặt hàng cho các hợp đồng xây dựng, lượng cung để bán và cho thuê, ...

+ Các chỉ tiêu phản ánh cầu BĐS: số lượng đơn xin mua nhà, thu nhập hộ gia đình thành thị, dự kiến tỷ lệ tăng hộ gia đình mới, chỉ tiêu phản ánh khả năng tiếp cận nhà ở,...

+ Các chỉ tiêu phản ánh về giá BĐS: giá nhà trung bình, chỉ số giá BĐS, chỉ số giá nhà trên thu nhập, chỉ số giá nhà trên tiền thuê nhà,...

+ Các chỉ tiêu phản ánh về tình hình giao dịch BĐS: lượng giao dịch BĐS, chỉ số lượng giao dịch BĐS, thời gian giao dịch BĐS, tỷ lệ hấp thụ, chỉ tiêu lợi nhuận nhà ở,...

+ Các chỉ tiêu phản ánh khối lượng BĐS trên thị trường: khối lượng m² nhà mới xây, chờ bán, tồn kho; số lượng m² nhà, diện tích văn phòng cho thuê; giá trị cho vay đầu tư BĐS;...

+ Các chỉ tiêu phản ánh tính minh bạch của thông tin thị trường BĐS: tỷ lệ người dân biết thông tin về quy hoạch, tỷ lệ cấp giấy chứng nhận, tỷ lệ giao dịch BĐS chính thức, phi chính thức,...

- Theo phạm vi không gian, gồm:

+ Các chỉ tiêu cấp quốc gia;

+ Các chỉ tiêu theo vùng;

+ Các chỉ tiêu của địa phương.

- Theo số lượng nhân tố biến động của hiện tượng, gồm:

+ Chỉ tiêu dạng cá thể, đánh giá thị trường BĐS có tính chất đơn lẻ như: chỉ số giá BĐS, chỉ số lượng giao dịch BĐS, ...;

+ Chỉ tiêu tổng hợp, đánh giá thị trường BĐS thông qua việc tổ hợp các nhân tố biến động của thị trường BĐS như: chỉ số khối lượng giao dịch BĐS (xây dựng từ giá và lượng giao dịch BĐS), ...

- Theo tính chất biểu hiện của chỉ tiêu, gồm:

+ Chỉ tiêu biểu hiện theo số tuyệt đối là chỉ tiêu biểu hiện quy mô, khối lượng của các nội dung đánh giá của thị trường BĐS trong điều kiện thời gian và không gian cụ thể;

+ Chỉ tiêu biểu hiện theo số tương đối là chỉ tiêu biểu hiện quan hệ so sánh giữa hai chỉ tiêu đánh giá thị trường BĐS cùng loại nhưng khác nhau về thời gian hoặc không gian, hoặc giữa hai chỉ tiêu khác loại nhưng có quan hệ với nhau. Trong hai chỉ tiêu để so sánh của số tương đối, sẽ có một số được chọn làm gốc (chuẩn) để so sánh;

+ Chỉ tiêu biểu hiện theo số bình quân là chỉ tiêu dùng để so sánh đặc điểm của nội dung đánh giá những BĐS không có cùng một quy mô.

- Theo thời kỳ gốc so sánh của chỉ tiêu, gồm:

+ Các chỉ số liên hoàn (so sánh giữa thời điểm tính toán với thời điểm tính toán liền trước);

+ Các chỉ số định gốc (thời điểm gốc tính toán, so sánh được cố định).

1.2. Phương pháp xác định các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản

Khi phân tích đánh giá thị trường BĐS, các thông tin cần thiết thông thường được miêu tả thông qua hệ thống các chỉ tiêu đơn giản và dễ hiểu. Mỗi chỉ tiêu sẽ

có phương pháp xác định cụ thể riêng phụ thuộc vào nội dung, ý nghĩa và biểu hiện của các chỉ tiêu. Tuy nhiên, việc phân loại các chỉ tiêu theo tính chất biểu hiện, các chỉ tiêu có thể được chia ra thành chỉ tiêu biểu hiện theo số tuyệt đối, chỉ tiêu biểu hiện theo số tương đối và chỉ tiêu biểu hiện theo số bình quân như đã trình bày tại mục 1.1.2 nêu trên. Trong đó:

- Các chỉ tiêu biểu hiện theo số tuyệt đối luôn có đơn vị tính như: mét vuông (diện tích đối tượng BĐS, diện tích xây dựng), căn nhà (khối lượng cung, cầu, hợp đồng mua bán), đồng hay đôla (giá, doanh thu bất động sản), ngày (thời gian BĐS giao dịch)...

- Các chỉ tiêu biểu hiện theo số tương đối có thể được biểu hiện bằng số lần, số phần trăm (%) hoặc bằng các đơn vị kép (đơn vị của các chỉ tiêu đưa vào so sánh). Căn cứ vào nội dung mà số tương đối phản ánh, các chỉ tiêu đánh giá thị trường BĐS theo số tương đối có thể thuộc một số dạng sau:

- + Số tương đối động thái: là chỉ tiêu phản ánh biến động theo thời gian về mức độ của chỉ tiêu đánh giá thị trường BĐS. Số tương đối này tính được bằng cách so sánh hai mức độ của chỉ tiêu được nghiên cứu ở hai thời gian khác nhau.

- + Số tương đối so sánh: là chỉ tiêu phản ánh quan hệ so sánh giữa hai chỉ tiêu hoặc tiêu thức đánh giá thị trường BĐS hoặc giữa hai chỉ tiêu hoặc tiêu thức cùng loại nhưng khác nhau về không gian.

- + Số tương đối kết cấu là chỉ tiêu phản ánh tỷ trọng của mỗi bộ phận chiếm trong tổng thể, tính được bằng cách đem so sánh mức độ tuyệt đối của từng bộ phận với mức độ tuyệt đối của toàn bộ tổng thể. Số tương đối kết cấu thường được biểu hiện bằng số phần trăm.

- + Số tương đối cường độ được xác định bằng cách so sánh mức độ của hai chỉ tiêu khác nhau nhưng có quan hệ với nhau. Số tương đối cường độ biểu hiện bằng đơn vị kép, do đơn vị tính ở tử số và ở mẫu số hợp thành.

- Các chỉ tiêu biểu hiện theo số bình quân có thể được xác định theo một tiêu thức như theo diện tích (đồng/m²), theo thời gian (giao dịch/tháng),...

Thông qua tính chất biểu hiện của các chỉ tiêu và các nội dung đánh giá của thị trường BĐS, có thể tổng hợp một số phương pháp thường được sử dụng trong việc xác định các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản như sau:

1.2.1. Phương pháp phân tổ thống kê

Phân tổ thống kê là phương pháp cơ bản của tổng hợp thống kê, là một trong những phương pháp quan trọng để xác định các chỉ tiêu tuyệt đối, đồng thời là cơ sở để tổng hợp các thông tin, chỉ tiêu phục vụ vận dụng các phương pháp khác khi xác định các chỉ tiêu tương đối, hoặc các chỉ tiêu có nhiều biến phức tạp.

Nội dung chính của phương pháp này là việc phân chia các mẫu BĐS thành từng loại có các đặc điểm cụ thể. Tiến hành thu thập thông tin đối với từng nhóm mẫu, thống kê hoặc so sánh trực tiếp và tổng hợp thành các chỉ tiêu.

Một trong những dạng phổ biến nhất sử dụng phương pháp này là thống kê số lượng BĐS sẽ hình thành trong tương lai, số lượng BĐS đã thực hiện giao dịch,...

1.2.2. Phương pháp xác định số bình quân

Việc xác định số bình quân theo lý thuyết khoa học thống kê thì gồm nhiều phương pháp như: bình quân số học, bình quân điều hòa, bình quân nhân, một, xác định số trung vị. Tuy nhiên, qua nghiên cứu, một số phương pháp xác định số bình quân thường được sử dụng để xác định các chỉ tiêu đánh giá thị trường BĐS, bao gồm:

➤ Phương pháp bình quân số học đơn giản

Các chỉ tiêu đánh giá thị trường BĐS tính theo số trung bình đơn giản dựa trên nguyên lý của khoa học thống kê đơn thuần. Theo đó, phương pháp này sử dụng để đo lường sự thay đổi trung bình của một tiêu chí đánh giá đối với một loại BĐS hoặc một khu vực theo một tiêu thức hoặc thời kỳ tính toán.

Công thức tổng quát như sau:

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i \quad (1)$$

Trong đó:

+ $i = 1, 2, 3, \dots, n$

+ \bar{x} là số bình quân

+ x_i : là các giá trị đại lượng ngẫu nhiên thu được trong lần quan trắc thứ i ;

+ n : là số lần quan trắc đã thực hiện.

Chỉ tiêu thống kê xác định theo công thức trên còn gọi là công thức trung bình số lớn, tức là n càng lớn thì kết quả tính toán chỉ tiêu thống kê càng đáng tin cậy.

➤ *Phương pháp bình quân số học gia quyền*

Các chỉ tiêu đánh giá thị trường BĐS tính theo phương pháp bình quân gia quyền dựa trên nguyên lý của khoa học thống kê đơn thuần để đo lường sự thay đổi trung bình của một tiêu chí đánh giá theo các thời kỳ tính toán. Trong khi phương pháp bình quân số học chỉ thuần túy so sánh một tiêu chí đánh giá của một loại BĐS được lựa chọn thì phương pháp bình quân gia quyền được sử dụng để so sánh tiêu chí đánh giá của nhiều loại bất động sản hoặc nhiều khu vực cần tính toán.

Công thức tổng quát như sau:

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i q_i}{\sum_{i=1}^n q_i} \quad (2)$$

Trong đó:

+ i = 1, 2, 3,n

+ \bar{x} là số bình quân

+ q_i : là quyền số;

+ x_i : là các giá trị đại lượng ngẫu nhiên thu được trong lần quan trắc thứ i;

+ n : là số lần quan trắc đã thực hiện.

1.2.3. Phương pháp chỉ số

Chỉ số trong thống kê là chỉ tiêu tương đối biểu hiện quan hệ so sánh giữa các mức độ của một hiện tượng kinh tế - xã hội. Chỉ số đánh giá giá thị trường bất động sản tính được bằng cách so sánh hai giá trị chỉ tiêu tuyệt đối hoặc trung bình tại hai thời điểm hoặc thời kỳ tính toán khác nhau nhằm nêu lên sự biến động của chỉ tiêu theo thời gian và được biểu hiện bằng số lần hay số phần trăm.

Một số chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản có sử dụng phương pháp này trong quá trình xác định, tính toán như chỉ số giá giao dịch bất động sản, chỉ

số lượng giao dịch bất động sản,... Có rất nhiều phương pháp xác định chỉ số, tuy nhiên, đối với các chỉ số đánh giá thị trường BĐS thông thường sẽ tùy theo mục đích sử dụng và thời kỳ so sánh, các chỉ tiêu này có thể được xác định theo chỉ số liên hoàn hay chỉ số định gốc.

Công thức tổng quát như sau:

$$T_i = \frac{y_i}{y_1} \quad (3)$$

Trong đó:

- + T_i : là chỉ số đánh giá thị trường BĐS cần xác định;
- + y_i : là giá trị của tiêu thức đánh giá thị trường BĐS tại kỳ tính toán;
- + y_1 : là giá trị của tiêu thức đánh giá thị trường BĐS kỳ gốc so sánh. Trường hợp xác định chỉ số liên hoàn thì y_1 là giá trị của chỉ tiêu tại thời kỳ liên trước kỳ tính toán. Trường hợp xác định chỉ số định gốc thì y_1 là giá trị của chỉ tiêu tại thời kỳ gốc được xác định cố định.

1.2.4. Phương pháp so sánh

Phương pháp so sánh nghiên cứu mối quan hệ giữa hai chỉ tiêu hoặc hai tiêu thức đánh giá khác nhau của thị trường BĐS từ đó xác định và so sánh được mức độ biến động của các chỉ tiêu hoặc tiêu thức này theo thời gian và nhận diện được các dấu hiệu bất thường trong mối quan hệ này nếu có.

Việc so sánh các chỉ tiêu hoặc tiêu thức đánh giá thị trường BĐS thường được thực hiện một cách đơn giản bằng cách so sánh các chỉ tiêu hoặc tiêu thức đánh giá theo hệ số hoặc tỷ số giữa các số liệu cụ thể của chỉ tiêu hoặc tiêu thức được đưa vào quan sát đánh giá thị trường BĐS với công thức tổng quát sau:

$$K = \frac{x}{y} \quad (4)$$

Trong đó:

- + K : là hệ số so sánh giữa hai chỉ tiêu hoặc tiêu thức đánh giá thị trường BĐS x và y ;
- + x, y : là giá trị của chỉ tiêu hoặc tiêu thức đánh giá thị trường BĐS đưa vào quan sát, so sánh.

1.2.5. Phương pháp kết hợp

Về cơ bản hầu hết các chỉ tiêu đánh giá thị trường BĐS được xác định một cách đơn giản theo một trong các phương pháp nêu trên. Tuy nhiên, có những chỉ tiêu hoặc tiêu thức trước đưa vào quan sát, tính toán đã phải xử lý, xác định thông qua các thông tin, dữ liệu khác. Do vậy, việc xác định các chỉ tiêu này có thể phải sử dụng kết các phương pháp nêu trên trong các bước xác định chỉ tiêu.

1.3. Yêu cầu đối với hệ thống chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản

Trên thế giới, thị trường BĐS đóng vai trò quan trọng đối với mỗi quốc gia. Để đáp ứng yêu cầu về phân tích đánh giá, hoạch định và điều chỉnh chính sách, phân tích dự báo, cảnh báo về các vấn đề liên quan tới sự bất ổn của thị trường BĐS, hệ thống chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường BĐS cần đáp ứng một số yêu cầu sau:

Thứ nhất, hệ thống chỉ tiêu cần bao quát đầy đủ các khía cạnh cần quan tâm phục vụ quản lý của cơ quan quản lý nhà nước. Theo từng giai đoạn phát triển của thị trường BĐS của quốc gia, các chỉ tiêu cần đáp ứng mục tiêu quản lý của từng thời kỳ; từng bước hướng tới việc phản ánh đầy đủ các khía cạnh cơ bản của thị trường BĐS, các phân khúc chủ yếu của thị trường.

Thứ hai, mức độ chi tiết của các chỉ tiêu đảm bảo khả năng thu thập và cung cấp thông tin của các đơn vị được giao trách nhiệm cung cấp, cũng như có khả năng tổng hợp trên cơ sở sử dụng được các công cụ tin học.

Thứ ba, hệ thống các chỉ tiêu được sắp xếp có hệ thống, phải hướng tới mục tiêu phân tích, dự báo, cảnh báo sau này.

Thứ tư, tạo thuận lợi cho việc áp dụng hiệu quả ứng dụng công nghệ thông tin, truyền thông trong các hoạt động thu thập số liệu, tạo cơ sở tích hợp, đồng bộ hoá các hình thức thu thập thông tin, phương pháp xử lý, tổng hợp thông tin, cung cấp, phổ biến và chia sẻ thông tin, từ đó hình thành hệ thống thông tin thị trường BĐS thống nhất toàn quốc gia.

Thứ năm, chỉ tiêu phải hướng tới có khả năng so sánh với số liệu quốc tế về các khái niệm, các bảng phân loại, phương pháp xác định. Đặc biệt, cần có sự

tương đồng về phạm vi, nội hàm của từng chỉ tiêu lớn, cơ bản phục vụ cho việc tính toán, cung cấp thông tin giữa các quốc gia và các tổ chức quốc tế.

1.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến việc xác định các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản

Trong quá trình thực hiện, có rất nhiều yếu tố ảnh hưởng đến việc xác định các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản. Trong đó, có các yếu tố ảnh hưởng trực tiếp, có yếu tố ảnh hưởng gián tiếp, có các yếu tố ảnh hưởng do tính chất khách quan nhưng cũng có yếu tố ảnh hưởng từ chủ quan của các tổ chức, chuyên gia tính toán. Trong đó, có thể kể đến một số yếu tố chính tác động đến việc xác định các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản như sau:

1.4.1. Tính minh bạch và khả năng thu thập thông tin của thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản là một trong những thị trường có quy mô lớn nhưng không hoàn hảo. Các thông tin về hàng hoá BĐS trong thị trường không đầy đủ và phổ biến rộng rãi như các loại hàng hoá khác. Sự so sánh giữa các BĐS cùng loại khó chính xác vì các tiêu chí đánh giá BĐS không tính toán chi tiết được như đối với các hàng hoá khác (các kết cấu công trình, chất lượng công trình, vẻ đẹp kiến trúc, vị trí địa lý, ... đều được đo lường một cách tương đối). BĐS mang tính vùng và khu vực, chúng không liền kề nhau và không phải bao giờ cũng tìm được BĐS cùng loại để so sánh cạnh tranh một cách đầy đủ. Hơn nữa, số lượng người tham gia cung và cầu về mỗi BĐS đều có số lượng nhỏ, không đảm bảo tiêu chí cho cạnh tranh hoàn hảo. Vì vậy, việc thu thập thông tin, dữ liệu của thị trường bất động sản không hề đơn giản để thực hiện, đặc biệt là đối với những thị trường kém phát triển, thông tin thiếu minh bạch.

Thị trường bất động sản minh bạch với các thông tin được công khai là yếu tố quan trọng để có thể nâng cao khả năng tiếp cận thông tin thị trường, góp phần thu thập, xây dựng được cơ sở dữ liệu một cách thuận lợi, đặc biệt là các thông tin liên quan đến giao dịch bất động sản. Xây dựng được hệ thống thông tin thị trường minh bạch chính là biện pháp hữu hiệu để ngăn ngừa và phòng chống được những tiêu cực trong tiếp cận và sử dụng thông tin về thị trường bất động sản. Đây cũng là yếu tố góp phần thúc đẩy, thu hút sự tham gia xây dựng các chỉ tiêu

đánh giá thị trường bất động sản từ nhiều cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp để phục vụ các mục đích sử dụng riêng.

Thị trường bất động sản càng minh bạch, các thông tin càng đầy đủ, rõ ràng và có độ tin cậy. Khi đó, việc xác định các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản có tính khoa học và độ chính xác cao. Kết quả xác định các chỉ tiêu đạt được hiệu quả trong quá trình phân tích, đánh giá cũng như dự báo thị trường.

Ngoài ra, với việc minh bạch hóa thông tin thị trường BĐS, khả năng xây dựng hệ thống chỉ tiêu đánh giá thị trường một cách phong phú, đa dạng sẽ dễ dàng được thực hiện. Số lượng các chỉ tiêu cũng như số lượng các nội dung cần đánh giá, phân tích của thị trường BĐS dựa trên các chỉ số có thể thực hiện nhiều hơn. Hay nói cách khác, việc nghiên cứu, đánh giá thị trường bất động sản được thực hiện toàn diện hơn trên cơ sở hệ thống các chỉ tiêu đầy đủ, đồng bộ.

1.4.2. Vai trò quản lý của cơ quan nhà nước đối với thị trường bất động sản

Nhà nước quản lý thị trường bất động sản thông qua việc ban hành và tổ chức thực hiện các cơ chế, chính sách pháp luật về bất động sản từ đất đai, quy hoạch đô thị, chính sách đầu tư, xây dựng, chính sách tín dụng, hoạt động giao dịch, việc đăng ký quyền sở hữu và sử dụng bất động sản,... Do đó, một khối lượng lớn các thông tin thị trường bất động sản có thể khai thác từ các cơ quan quản lý nhà nước nếu Chính phủ có thể quy định và tổ chức liên thông về thông tin thị trường bất động sản cũng như thực hiện báo cáo, cung cấp thông tin của các bộ ngành, cơ quan các cấp có liên quan.

Việc Chính phủ ban hành và thực hiện chính sách về xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản có ý nghĩa rất lớn đối với công tác xác định các chỉ tiêu đánh giá thị trường. Đây được coi là nguồn số liệu quan trọng, có tính pháp lý cao trong việc sử dụng, khai thác để xác định các chỉ tiêu thống kê phục vụ cho công tác phân tích, đánh giá diễn biến và dự báo xu hướng phát triển của thị trường bất động sản.

Bên cạnh chất lượng của các chỉ tiêu, hiệu quả của việc xác định các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản còn được thể hiện ở tính kịp thời của chỉ tiêu. Tính kịp thời được đảm bảo chủ yếu dựa trên việc thu thập, cung cấp thông tin,

dữ liệu một cách thường xuyên, liên tục cập nhật. Do vậy, vai trò quản lý nhà nước trong lĩnh vực bất động sản là rất lớn trong việc tổ chức, thực hiện, đôn đốc nhắc nhở các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan nghiêm túc thực hiện việc cung cấp, thu thập, cập nhật thông tin của thị trường.

Mặt khác, việc đánh giá cao vai trò của các chỉ tiêu thống kê đánh giá thị trường bất động sản trong công tác điều hành quản lý thị trường bất động sản của các cơ quan quản lý nhà nước ở các cấp cũng là yếu tố tác động rất lớn đến sự thành công của việc xác định các chỉ tiêu này.

Công tác quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản tốt là tiền đề để phát triển thị trường một cách ổn định, lành mạnh và xây dựng được thị trường minh bạch. Có thể thấy, thị trường bất động sản càng phát triển, càng minh bạch thì việc xây dựng, xác định các chỉ tiêu đánh giá thị trường càng hoàn thiện.

1.4.3. Nguồn lực thực hiện xác định các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản

Việc xác định các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản đòi hỏi phải có nguồn lực nhất định bao gồm nguồn lực về con người và nguồn lực về tài chính.

➤ Về nguồn lực con người

Công tác thu thập thông tin, dữ liệu được đánh giá là mấu chốt quan trọng trong quá trình thực hiện xác định các chỉ tiêu thống kê đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản do tính quy mô của thông tin và chất lượng của thông tin sẽ ảnh hưởng đến chất lượng của chỉ tiêu. Vì vậy, đây là công tác cần huy động nguồn lực về con người nhiều nhất và đòi hỏi tính trung thực, khách quan đối với những người tham gia thu thập, cung cấp thông tin, dữ liệu trong quá trình thực hiện việc xác định các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản. Nguồn lực về con người tham gia công tác này càng lớn sẽ ảnh hưởng đến quy mô và số lượng các chỉ tiêu được thực hiện.

Sau khi có được những thông tin, dữ liệu phù hợp và chính xác, việc xử lý thông tin và tính toán thế nào để mang lại kết quả xác định các chỉ tiêu đánh giá thị trường có chất lượng là điều hoàn toàn không đơn giản. Công tác xử lý thông tin, dữ liệu và tính toán các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản tuy không cần huy động phần lớn nguồn lực thực hiện nhưng phụ thuộc rất lớn vào kiến thức,

kinh nghiệm, kỹ năng tính toán và sự am hiểu về thị trường của các chuyên gia thực hiện. Do đó, công tác này đòi hỏi sự tham gia của nguồn lực con người chất lượng cao, là những chuyên gia có trình độ và kinh nghiệm. Chất lượng nguồn lực về con người trong công tác này có ảnh hưởng rất lớn đến chất lượng của các chỉ tiêu thông qua việc lựa chọn phương pháp xác định; xử lý thông tin, dữ liệu đầu vào; phân vùng thị trường; lựa chọn và áp dụng hệ thống kỹ thuật, công nghệ;... Không những vậy, các chuyên gia có phẩm chất tốt, luôn khách quan, trung thực trong công việc cũng sẽ là tiền đề cho độ tin cậy đối với kết quả xác định các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản.

➤ *Về nguồn lực tài chính*

Việc xây dựng hệ thống thông tin đồng bộ, thống nhất giữa các cấp của cơ quan quản lý nhà nước hoặc mạng lưới thu thập thông tin về bất động sản của các cơ quan, tổ chức thường cần nguồn lực tài chính lớn.

Nguồn lực tài chính cũng ảnh hưởng đến phạm vi không gian và quy mô, số lượng các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản. Phạm vi càng rộng, quy mô, số lượng các chỉ tiêu càng nhiều thì cần nguồn lực tài chính càng lớn.

Với nguồn lực tài chính dồi dào, việc xác định các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản có thể phát triển và ứng dụng dựa trên hệ thống kỹ thuật, công nghệ cao, từ đó dễ dàng giải quyết, thỏa mãn các phương pháp tính toán phức tạp và đạt được kết quả chính xác, tin cậy và khoa học.

Ngoài ra, nguồn lực tài chính cũng ảnh hưởng không nhỏ đến chất lượng của việc xác định các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản thông qua việc thu hút, sử dụng được nguồn nhân lực chất lượng cao. Bởi như đã phân tích ở trên, việc xác định các chỉ tiêu chịu tác động không nhỏ từ nguồn lực về con người. Do vậy, trong bối cảnh nguồn lực tài chính hạn chế, việc thu hút và phát huy nguồn lực con người cũng sẽ gặp khó khăn.

1.4.4. Phương pháp xác định và tính khách quan trong tổ chức thực hiện các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản

Việc xác định các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản có thể được tổ chức thực hiện bởi nhiều cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp theo các mục đích khác nhau.

Đối với các cơ quan quản lý nhà nước phải chịu trách nhiệm chính trong công tác điều tiết vĩ mô, quản lý thị trường bất động sản nên việc xác định các chỉ tiêu thường mang tính khách quan, phù hợp với diễn biến thực tế của thị trường. Các chỉ tiêu do các cơ quan quản lý nhà nước xác định, công bố thường được thực hiện trên phạm vi rộng để có thể đánh giá, phân tích toàn bộ thị trường, ít thể hiện chi tiết tới các bất động sản cụ thể.

Đối với các tổ chức, doanh nghiệp tư vấn trong lĩnh vực bất động sản do nguồn lực và phạm vi hoạt động hạn chế, việc xác định một số chỉ tiêu thường được thực hiện trên cơ sở thông tin, dữ liệu tự có, tự thu thập trong quá trình hoạt động kinh doanh trên thị trường. Do đó, các chỉ tiêu thường chỉ được xác định theo phạm vi không gian hẹp với lượng thông tin thu thập hạn chế, khả năng đại diện cho toàn bộ thị trường kém. Số lượng các chỉ tiêu được các tổ chức, doanh nghiệp thực hiện thường ít, tập trung theo mục đích riêng và ưu thế kinh doanh sẵn có. Ngoài ra, trên thực tế cũng còn tình trạng một số đơn vị tư vấn, môi giới công bố các chỉ tiêu mang tính định hướng khách hàng. Khi đó các chỉ tiêu được xác định thiếu tính khách quan, khoa học và độ tin cậy thấp.

Bên cạnh đó, một số chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường BĐS có thể có nhiều phương pháp thu thập, xử lý số liệu và tính toán phụ thuộc vào phạm vi, khả năng thu thập và nguồn số liệu thu thập được. Yếu tố này cũng ảnh hưởng không nhỏ đến tính khả thi cũng như kết quả tính toán các chỉ tiêu. Nếu lựa chọn được phương pháp phù hợp thì việc xác định các chỉ tiêu sẽ đơn giản và có độ tin cậy, đồng thời phản ánh được xu hướng và sự biến động của thị trường BĐS một cách phù hợp với thực tiễn.

1.5. Lược khảo hệ thống các chỉ tiêu cơ bản đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản tại một số quốc gia

Hầu hết các nước có thị trường bất động sản phát triển hiện nay trên thế giới đều nghiên cứu, xây dựng hệ thống chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản phục vụ công tác quản lý và điều hành. Ở các nước này, việc thu thập thông tin về thị trường bất động sản và xây dựng các chỉ tiêu cần thiết được giao cho một cơ quan thực hiện. Việc tính toán và công bố các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản tại các nước tuy có sự khác nhau nhưng hầu như tập trung vào 2 nguồn chính đó là: cơ quan quản lý nhà nước (cơ quan

thống kê, cơ quan quản lý nhà và thị trường bất động sản,...) và một số tổ chức khác (Viện nghiên cứu, Hiệp hội bất động sản, công ty tư vấn bất động sản,...).

Các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản chủ yếu tập trung vào các mặt nguồn cung, nguồn cầu, giá cả và các giao dịch của thị trường. Thông thường các cơ quan thuộc nhà nước chỉ công bố những chỉ số mang tính chất tổng quát (chỉ số giá bất động sản, chỉ số tổng hợp thị trường, chỉ số khả năng mua nhà,...). Các tổ chức khác công bố các chỉ số mang tính chi tiết hơn (như chỉ số về giá cho các phân khúc thị trường, chỉ số về giá cho m² các loại nhà, cấp nhà, đất, giá cho thuê, các chỉ số dự báo, chỉ số lợi nhuận,...). Cùng với đó, thường hệ thống chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản của các nước được xây dựng từ các chỉ tiêu đơn giản tới phức tạp, phụ thuộc vào trình độ phát triển và tính đặc thù của thị trường bất động sản của từng nước. Đối với các nước có thị trường bất động sản phát triển thì các chỉ tiêu đánh giá có tính chất phức tạp và tổng hợp hơn so với các chỉ tiêu đánh giá đối với các thị trường bất động sản còn đang phát triển và hoàn thiện.

1.5.1. Hệ thống các chỉ tiêu cơ bản đánh giá thị trường bất động sản tại Hoa Kỳ

Thị trường bất động sản của Hoa Kỳ đã phát triển đến mức cao, các cơ sở hạ tầng phục vụ thị trường đã gần như hoàn thiện. Vì vậy hệ thống chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản tại Hoa Kỳ cũng đã được nghiên cứu và thực hiện ở các bang trên khắp đất nước. Các chỉ tiêu đối với thị trường bất động sản được coi là chỉ tiêu kinh tế quan trọng và được xây dựng thành hệ thống và công bố bởi Tổng cục điều tra của Bộ Thương mại Hoa Kỳ.

Các BDS tại Hoa Kỳ đều phải đăng ký trên hệ thống địa bạ. Việc lập bản đồ địa bạ mô tả rõ các thông tin về BDS như quy mô, chủ sở hữu, các quyền năng, những hạn chế và nghĩa vụ tồn đọng đến tài sản,... Hồ sơ địa bạ được lưu giữ tại cơ quan tòa án. Các nhu cầu về thông tin liên quan đến thị trường bất động sản đều có thể truy cập trên hệ thống thông tin thị trường BDS.

➤ Chỉ tiêu về nguồn cung

Các chỉ tiêu về nguồn cung tại Hoa Kỳ được coi là những chỉ tiêu có tầm ảnh hưởng lớn đến thị trường và mang tính định hướng thị trường, bao gồm:

- Chỉ tiêu nhà ở hoàn thành: là tổng số nhà ở hoàn thành được báo cáo cuối mỗi quý. Một căn nhà được tính là nhà ở hoàn tất khi chỗ ở đó đã sẵn sàng cho việc ở và cư ngụ lâu dài.

- Chỉ tiêu giấy phép xây dựng: được tính theo số lượng giấy phép xây dựng bắt đầu được cấp ra, được báo cáo hàng tháng.

- Chỉ tiêu nhà ở bắt đầu: nhà ở bắt đầu được định nghĩa là sự bắt đầu về nền móng của một ngôi nhà/căn hộ. Chỉ tiêu nhà ở bắt đầu được sử dụng tốt nhất như một chỉ tiêu chu kỳ kinh doanh và một công cụ cho các nhà đầu tư nghiên cứu thị trường bất động sản và được báo cáo hàng tháng.

➤ *Chỉ tiêu đánh giá thị trường*

Các chỉ tiêu đánh giá thị trường là các chỉ tiêu phức tạp nhưng thể hiện được sự vận động của thị trường, bao gồm các chỉ tiêu:

- Doanh số bán nhà mới xây: là một trong những công cụ đo lường diễn biến của thị trường bất động sản. Chỉ số sẽ đo lường số lượng căn hộ mới được xây dựng trong một tháng.

- Doanh số nhà hiện có: hiện tại chỉ số doanh số bán nhà hiện có là một thống kê giao dịch với nhiều ngôi nhà sẵn có đã được bán ra trong thời gian một tháng nhất định. Nó không bao gồm những ngôi nhà mới vừa được xây dựng và bán.

- Doanh số nhà chờ bán: là một chỉ số kinh tế dùng để đo lường hoạt động của thị trường bất động sản. Doanh số nhà chờ bán còn được gọi là doanh số nhà dang dở, khác với doanh số nhà mới xây.

- Chỉ số khả năng mua nhà: là chỉ số mang tính chất vĩ mô, đánh giá chung về mặt xã hội trong lĩnh vực bất động sản. Nó phản ánh thời gian mà một gia đình có thể tích trữ tiền đủ mua căn hộ. Chỉ số này không xem xét đến khả năng mua nhà bằng vay mượn, cầm cố hoặc sự giúp đỡ, hỗ trợ của chính quyền.

- Chỉ tiêu số lượng bán lại: là số lượng căn hộ đơn và căn hộ gia đình hiện có đã được bán ra trong kỳ tính toán.

- Chỉ tiêu giá bán lại trung bình: là giá trung bình để bán nhà và căn hộ chung cư cao tầng (là hai trong số các chỉ tiêu đánh giá quan trọng nhất để đánh giá về điều kiện và tình hình của thị trường bất động sản).

- Chỉ tiêu khối lượng bán hàng: là số căn hộ bán được của một khu vực nhất định trong một khoảng thời gian cụ thể sẽ chỉ ra được nhu cầu mua nhà đang tăng hay giảm (của khu vực đó nói riêng và cả thị trường nói chung).

- Chỉ tiêu phần trăm danh sách bán: số lượng nhà bán giống như một tỷ lệ phần trăm của tổng số nhà đưa ra thị trường (nguồn cung) trong một tháng, quý, hoặc năm (một khoảng thời gian cụ thể nhất định). Đây là biện pháp đo lường hữu ích, giúp chỉ ra xu hướng thị trường một cách nhanh chóng và hiệu quả.

1.5.2. Hệ thống các chỉ tiêu cơ bản đánh giá thị trường bất động sản tại Trung Quốc

Hệ thống chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản Trung Quốc (China Real Estate Index System - CREIS) bao gồm các chỉ số để phản ánh tình hình vận hành và xu thế phát triển thị trường bất động sản các thành phố trên cả nước. CREIS đầu tiên được thực hiện từ năm 1994 bởi Trung tâm nghiên cứu phát triển Quốc vụ viện, Hiệp hội bất động sản Trung Quốc, Tập đoàn Khởi phát bất động sản Trung Quốc. CREIS bao gồm các chỉ tiêu về nguồn cung, chỉ tiêu về nhu cầu, chỉ tiêu về giá và giao dịch thị trường, phản ánh đầy đủ tình hình thị trường bất động sản của 17 thành phố chính và định kỳ công bố chỉ số giá bất động sản của các thành phố.

➤ Chỉ tiêu về nguồn cung

Các chỉ tiêu đánh giá về mặt nguồn cung của thị trường được xây dựng tại Trung Quốc gồm các chỉ tiêu:

- Lượng tồn tại: là tổng lượng bất động sản đã được sở hữu và tổng lượng đã xây dựng xong mà chưa được sở hữu; thống kê theo giai đoạn tháng, quý, năm; tính theo diện tích hoặc số lượng căn hộ.

- Lượng xây mới hoàn thành: là lượng nhà ở mới hoàn thành đảm bảo điều kiện của người ở, đạt tiêu chuẩn giám định về chất lượng công trình xây dựng; được báo cáo theo kỳ; tính theo đơn vị diện tích hoặc số lượng căn hộ.

- Lượng nhà mất đi: là lượng nhà bị mất do các nguyên nhân như bị hư hỏng, phá hủy,... được thống kê theo đơn vị diện tích hoặc số lượng căn hộ.

- Lượng trống: là lượng nhà tồn tại chưa được sở hữu, sử dụng tính cho từng loại nhà ở. Chỉ tiêu này tại Trung Quốc hiện chưa hoàn chỉnh, chỉ bao gồm số liệu về diện tích nhà xây đã hoàn thành có thể bán và cho thuê, nhưng không bao gồm

diện tích bị phá dỡ xây lại, công trình công cộng, những diện tích không thể bán hay cho thuê.

- Tỷ lệ lượng trống: là tỷ lệ giữa lượng trống trên lượng tồn tại cùng kỳ, được thống kê theo từng loại nhà ở.

- Lượng cung để bán và cho thuê: là lượng nhà có thể bán và cho thuê; được báo cáo theo kỳ; được thống kê theo đơn vị diện tích hoặc số lượng căn hộ.

- Diện tích thi công nhà ở: là toàn bộ diện tích xây dựng nhà ở, bao gồm diện tích mới khởi công hiện tại và diện tích khởi công từ năm trước nhưng đến hiện tại vẫn tiếp tục thi công, và cả những nhà đã dừng thi công từ kỳ trước nhưng đến hiện tại tiếp tục thi công.

- Diện tích khởi công nhà ở mới: là diện tích nhà ở mới khởi công, không bao gồm diện tích đang thi công từ kỳ trước và diện tích dừng thi công từ kỳ trước đến hiện tại tiếp tục thi công.

- Chu kỳ xây dựng trung bình: là độ dài thời gian từ lúc bắt đầu thi công đến khi hoàn thành bàn giao sử dụng.

- Giá trị nhà hoàn thành: là giá trị của nhà ở đã hoàn thành.

➤ *Chỉ tiêu về nhu cầu*

Bao gồm các chỉ tiêu đánh giá về nhu cầu, khả năng tham gia vào thị trường bất động sản của người dân, bao gồm các chỉ tiêu dưới đây:

- Tổng sản phẩm quốc nội;
- Số lượng nhân khẩu;
- Dân số hộ gia đình đô thị;
- Số người lao động;
- Phân bố lao động;
- Tỷ lệ thất nghiệp;
- Thu nhập hộ gia đình thành thị;
- Tổng chi tiêu các hộ gia đình thành thị;
- Quỹ nhà ở hiện đang sử dụng;
- Chỉ số giá bán lẻ;

- Chỉ số giá tiêu dùng đô thị.

➤ *Chỉ tiêu giá và giao dịch thị trường*

Các chỉ tiêu về giá và giao dịch thị trường là các chỉ tiêu quan trọng không thể thiếu để đánh giá mức độ và trạng thái biến động của thị trường, bao gồm các chỉ tiêu:

- Lượng bán: là lượng nhà bán ra trong kỳ; được thống kê theo đơn vị là diện tích hoặc số lượng căn hộ. Trong quá trình thống kê, phân theo loại hình bất động sản và phân biệt giữa lượng tồn và lượng nhà xây mới. Lượng bán trong kỳ chỉ tính đến diện tích nhà đã hoàn thành và được giao dịch chính thức cho người mua hoặc đã ký hợp đồng giao dịch, không bao gồm nhà đã ký hợp đồng mua bán nhưng đang trong quá trình xây dựng.

- Lượng cho thuê: là lượng nhà cho thuê trong kỳ; được thống kê theo đơn vị diện tích hoặc số lượng căn hộ.

- Lượng tiêu thụ: là lượng nhà bán và cho thuê trong kỳ; được thống kê theo đơn vị diện tích hoặc số lượng căn hộ. Trong quá trình thống kê thực tế có thể phân loại theo bán và cho thuê, lượng tồn và xây mới và phân theo từng loại hình nhà.

- Tỷ lệ tiêu thụ: là tỷ lệ giữa lượng tiêu thụ so với lượng cung bán và cho thuê, biểu thị theo %; thống kê theo giai đoạn quý, năm.

- Chu kỳ tiêu thụ: chỉ tốc độ tiêu thụ, chỉ lượng tiêu thụ trong một đơn vị thời gian, thời gian để lượng cung cấp được thị trường tiêu thụ hết; đơn vị là tháng, quý, năm.

- Diện tích dự bán: là diện tích nhà chưa hoàn thiện và đưa vào sử dụng nhưng đã ký hợp đồng dự bán.

- Chỉ số giá bất động sản: là chỉ tiêu phản ánh xu hướng biến động giá bất động sản trong một khoảng thời gian cố định, gồm chỉ số giá tiêu thụ, chỉ số giá cho thuê và chỉ số giá giao dịch đất đai.

- Giá bất động sản: chỉ mức độ giá bất động sản trong kỳ. Trung Quốc hiện có thống kê giá bất động sản dựa trên giá thống kê trung bình của từng loại bất động sản.

- Giá thuê: chỉ mức độ tiền thuê bất động sản. Trung Quốc hiện có thống kê giá thuê bất động sản dựa trên giá thống kê trung bình của từng loại bất động sản.

1.5.3. Hệ thống các chỉ tiêu cơ bản đánh giá thị trường bất động sản tại Nhật Bản

Hệ thống thông tin thị trường của Nhật Bản cũng đã được xây dựng hoàn chỉnh. Viện Nghiên cứu xây dựng Nhật Bản tổ chức xây dựng và công bố dữ liệu liên quan đến thị trường xây dựng mới, cải tạo BĐS như giá trị hợp đồng xây dựng nhà ở, số lượng nhà ở mới khởi công,...

Hiệp hội các Công ty BĐS Nhật Bản tổ chức công bố các thông tin liên quan đến thị trường BĐS như số nhà ở mới hoàn thành, số lượng công ty BĐS, giá đất và giá nhà chung cư bình quân,...

Ngoài ra, Ngân hàng Nhật Bản cũng đã tính toán và công bố chỉ số giá được xây dựng cho loại nhà ở xây mới và nhà ở cũ. Hệ thống dữ liệu trên được phát hành định kỳ hàng tháng hoặc hàng quý trên website, tài liệu phát hành hoặc trên truyền hình.

1.5.4. Hệ thống các chỉ tiêu cơ bản đánh giá thị trường bất động sản tại một số nước Châu Âu

Tuy cách gọi các chỉ tiêu có thể khác nhau nhưng các nước Châu Âu chủ yếu quan tâm vào một số các chỉ tiêu sau:

➤ Chỉ số về giá bất động sản

Đây là một chỉ tiêu quan trọng hầu như nước nào khi xây dựng chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản đều nghiên cứu. Chỉ số giá bất động sản chủ yếu phản ánh mức độ biến động giá bán, giá cho thuê của nhà ở, đất đai và bất động sản khác. Chỉ số về giá biểu hiện sự biến động về giá qua con số tuyệt đối (giá cho 1m² để bán, cho thuê) hoặc biểu hiện qua số tương đối. Khi tính toán, trong thành phần chỉ số giá bất động sản chỉ xem xét một cách tổng hợp sự biến động về giá của các phân khúc thị trường bất động sản chủ yếu như: nhà cho thuê, nhà để bán, đất chuyển nhượng,... Ngoài chỉ số giá chung về thị trường bất động sản còn có thể có chỉ số giá nhà ở, chỉ số giá nhà cho thuê, chỉ số giá đất,...

➤ Chỉ số dự báo giá

Chỉ số này cho phép dự đoán động thái về giá của thị trường bất động sản trong một quãng thời gian. Bản chất của sự dự báo là khả năng thay đổi giá trong

tương lai (kéo dài đường cong chỉ số giá được phân tích). Giá trị chỉ số là mức độ thay đổi giá có khả năng nhất trên thị trường trong tháng sau (ở dạng %).

➤ *Chỉ số lợi nhuận nhà ở*

Chỉ số này giúp đánh giá hiệu quả kinh tế đầu tư tại thời điểm hiện tại cho bất động sản (mà cụ thể trong lĩnh vực nhà ở) dựa trên những quan niệm về việc sử dụng căn hộ như một phương tiện đầu tư và nhận được lợi nhuận từ đó. Giá trị chỉ số là mức độ lợi nhuận của bất động sản trên đơn vị lợi nhuận từ lãi ngân hàng dài hạn. Lợi nhuận tiềm năng được cộng từ 2 thành phần: Tiền thuê từ việc cho thuê căn hộ và mức thay đổi giá trị ban đầu của nó, phụ thuộc vào mức độ thay đổi giá trên thị trường.

➤ *Chỉ số giao dịch của thị trường*

Chỉ số này phản ánh sự biến động khối lượng giao dịch BĐS trên thị trường.

➤ *Chỉ số đánh giá thị trường*

Đây là chỉ số phản ánh biến động một cách tổng hợp của các yếu tố chính phản ánh động thái thị trường bất động sản như giá giao dịch và khối lượng giao dịch.

➤ *Chỉ số khả năng mua nhà*

Chỉ tiêu này mang tính chất vĩ mô, đánh giá chung về mặt xã hội trong lĩnh vực bất động sản. Nó phản ánh thời gian mà gia đình có thể tích trữ tiền đủ mua căn hộ. Chỉ số này không xem xét đến khả năng mua nhà bằng vay mượn, cầm cố hoặc sự giúp đỡ, hỗ trợ của chính quyền.

Một số vấn đề rút ra từ lược khảo hệ thống chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường BĐS của một số nước để xem xét áp dụng cho Việt Nam:

- Các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường BĐS tại các quốc gia rất đa dạng, tuy nhiên chủ yếu cũng chỉ đi vào các khía cạnh cơ bản của thị trường: cung, cầu, giá cả, giao dịch. Trong đó, các chỉ tiêu có tính chất vĩ mô liên quan đến quy mô thị trường (hiện tại, tương lai), đánh giá tính thanh khoản (biến động giá cả, tình hình giao dịch) rất được quan tâm và ưu tiên xây dựng. Một số chỉ tiêu có thể tham khảo áp dụng cho Việt Nam như: số lượng nhà ở khởi công, số lượng giấy phép xây dựng nhà ở, khả năng chi trả nhà ở, giá nhà trên thu nhập, giá nhà trên tiền thuê nhà, tỷ lệ hấp thụ,...

- Thông thường các chỉ tiêu được bổ sung theo từng giai đoạn phát triển của thị trường, tập trung xác định cho các thành phố, khu vực có thị trường BĐS phát triển trước, từng bước tính toán, công bố phủ khắp cả nước.

- Các nước đều có hệ thống cung cấp thông tin để xác định các chỉ tiêu về thị trường BĐS rất đa dạng, chi tiết, do các đối tượng tham gia thị trường BĐS cung cấp. Việc công bố các chỉ tiêu cũng có thể do nhiều cơ quan, đơn vị thực hiện phù hợp với chức năng, lĩnh vực hoạt động.

Tổng kết những nội dung thực hiện trong Chương 1:

- Chương 1 đã làm rõ những vấn đề lý luận cơ bản làm cơ sở để đánh giá hiện trạng xác định và công bố các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường BĐS tại Chương 2; làm rõ các yếu tố tác động để xây dựng các kiến nghị, đề xuất trong thực hiện xây dựng các chỉ tiêu trong tương lai.

- Chương 1 cũng đã lược khảo hệ thống các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường BĐS của một số nước trên thế giới làm cơ sở tham khảo khi đề xuất bổ sung chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường tại nước ta.

CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG VỀ VIỆC XÁC ĐỊNH VÀ CÔNG BỐ CÁC CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM

2.1. Thực trạng về việc xác định một số chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản

2.1.1. Xác định một số chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản của các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định hiện hành

Theo quy định hiện hành, các chỉ tiêu thống kê trong lĩnh vực bất động sản nước ta được xây dựng trong Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và 02 hệ thống chỉ tiêu thống kê gồm: Hệ thống chỉ tiêu thống kê quốc gia và Hệ thống chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng.

➤ Đối với Hệ thống chỉ tiêu thống kê quốc gia:

Danh mục các chỉ tiêu thống kê quốc gia trong lĩnh vực nhà ở, bất động sản và các quy định về kỳ công bố, nguồn số liệu của các chỉ tiêu thống kê này được quy định tại Nghị định số 97/2016/NĐ-CP như sau:

Bảng 2.1. Các chỉ tiêu thống kê quốc gia trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản

STT	Danh mục chỉ tiêu	Kỳ công bố	Nguồn số liệu
1	Diện tích sàn xây dựng nhà ở hoàn thành	5 năm	- Điều tra hoạt động xây dựng - Điều tra doanh nghiệp - Chế độ báo cáo thống kê cấp quốc gia
2	Số lượng nhà ở, tổng diện tích nhà ở hiện có và sử dụng	5 năm	- Tổng điều tra dân số và nhà ở - Điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ
3	Diện tích nhà ở bình quân đầu người	5 năm	- Tổng điều tra dân số và nhà ở - Điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ
4	Chỉ số giá bất động sản	Quý, năm	Điều tra giá bất động sản

Có thể thấy, số lượng và danh mục các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản thuộc Hệ thống chỉ tiêu quốc gia theo quy định hiện nay chưa thể phục vụ công tác đánh giá thị trường bất động sản một cách toàn diện. Trong đó, chỉ tiêu Diện tích sàn xây dựng nhà ở hoàn thành thuộc nhóm chỉ tiêu phản ánh nguồn cung BĐS; chỉ tiêu Chỉ số giá bất động sản thuộc nhóm chỉ tiêu phản ánh về giá BĐS.

Mặt khác, ngoại trừ chỉ số giá bất động sản được tính toán và công bố định kỳ hàng quý, hàng năm thì các chỉ tiêu thống kê quốc gia trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản khác đều thực hiện theo thời kỳ rất dài (5 năm). Do vậy, việc xác định các chỉ tiêu thống kê này là không đảm bảo tính kịp thời trong việc sử dụng các chỉ tiêu thống kê để đánh giá thị trường bất động sản.

Đối với chỉ tiêu chỉ số giá bất động sản được xây dựng với mục đích chủ yếu là:

(1) Bổ sung vào nhóm các chỉ tiêu thống kê kinh tế vĩ mô phản ánh dấu hiệu của nền kinh tế phục vụ công tác hoạch định chính sách tiền tệ, điều hành lạm phát mục tiêu;

(2) Phục vụ công tác thống kê Hệ thống Tài khoản Quốc gia (SNA) trong định giá tài sản, loại trừ biến động về giá của bất động sản mới được đầu tư và xây dựng;

Với mục đích xây dựng chỉ số giá bất động sản quốc gia nói trên, chỉ số sẽ được dùng cho việc quản lý, điều tiết kinh tế vĩ mô của Chính phủ. Việc sử dụng chỉ số để nghiên cứu, phân tích, đánh giá làm cơ sở điều hành, quản lý thị trường bất động sản của các cơ quan quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS cũng như việc xây dựng kế hoạch, chiến lược kinh doanh của các doanh nghiệp,... thì còn rất hạn chế.

Theo quy định tại Nghị định 97/2016/NĐ-CP, việc xác định chỉ số giá BĐS quốc gia được phân công cho Tổng Cục Thống kê thực hiện. Theo đó, Tổng Cục Thống kê đã tích cực triển khai thực hiện nhiệm vụ này trong đó đã nghiên cứu xây dựng phương pháp và quy trình biên soạn chỉ số giá bất động sản ở Việt Nam, xây dựng phương án điều tra và tính chỉ số giá bất động sản, phối hợp với Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF) tổ chức hội thảo về nguồn số liệu và phương pháp tính chỉ số giá bất động sản,... Tuy nhiên, cho đến nay chỉ tiêu chỉ số giá bất động sản quốc gia vẫn chưa được Tổng Cục Thống kê thực hiện công bố.

➤ *Đối với Hệ thống chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng:*

Để phục vụ cho công tác quản lý đối với lĩnh vực nhà ở và thị trường theo chức năng nhiệm vụ của Bộ Xây dựng, Bộ Xây dựng đã quy định việc xây dựng một số chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản trong hệ thống chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng tại Thông tư số 06/2018/TT-BXD.

Danh mục các chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng trong lĩnh vực nhà ở, bất động sản và các quy định về kỳ công bố, nguồn số liệu của các chỉ tiêu thống kê này theo quy định tại Thông tư số 06/2018/TT-BXD như sau:

Bảng 2.2. Các chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản

STT	Danh mục chỉ tiêu	Kỳ công bố	Nguồn số liệu
1	Số lượng nhà ở, diện tích nhà ở công vụ hiện có và sử dụng	Năm	Chế độ báo cáo thống kê ngành Xây dựng
2	Tổng số nhà ở hoàn thành trong năm	Năm	Chế độ báo cáo thống kê ngành Xây dựng
3	Tổng diện tích nhà ở theo dự án hoàn thành trong năm	Năm	Chế độ báo cáo thống kê ngành Xây dựng
4	Tổng số nhà ở và tổng diện tích nhà ở xã hội hoàn thành trong năm	Năm	Chế độ báo cáo thống kê ngành Xây dựng
5	Chỉ số giá giao dịch một số loại bất động sản	Quý, năm	- Chế độ báo cáo thống kê ngành Xây dựng - Điều tra thị trường
6	Chỉ số lượng giao dịch bất động sản	Quý, năm	Chế độ báo cáo thống kê ngành Xây dựng

Trong số các chỉ tiêu thống kê trên, một số chỉ tiêu có thể được dùng để đánh giá thị trường bất động sản, gồm:

- Các chỉ tiêu phản ánh nguồn cung BĐS: tổng số nhà ở hoàn thành trong năm, tổng diện tích nhà ở theo dự án hoàn thành trong năm và tổng số nhà ở và tổng diện tích nhà ở xã hội hoàn thành trong năm;
- Chỉ số giá giao dịch một số loại bất động sản phản ánh giá BĐS;
- Chỉ số lượng giao dịch bất động sản phản ánh lượng giao dịch BĐS.

Đây là các chỉ tiêu quan trọng và cơ bản có thể sử dụng để đánh giá thị trường BĐS. Theo quy định tại Thông tư số 06/2018/TT-BXD thì Sở Xây dựng các địa phương là cơ quan đầu mối tại địa phương chịu trách nhiệm thu thập, tổng hợp thông tin thống kê trên địa bàn phục vụ tính toán các chỉ tiêu thống kê trong Hệ thống chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng và gửi Báo cáo về Bộ Xây dựng để tổng hợp các chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng.

Tuy nhiên, qua 04 năm triển khai quy định tại Thông tư số 06/2018/TT-BXD, các chỉ tiêu thống kê ngành trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản được các Sở Xây dựng thực hiện là rất hạn chế, thông tin, số liệu báo cáo thưa thớt, tính chính xác không cao và thời hạn báo cáo không đúng quy định dẫn đến việc tổng hợp các chỉ tiêu thống kê ngành của Bộ Xây dựng không đảm bảo yêu cầu đặt ra.

Riêng đối với chỉ tiêu chỉ số giá bất động sản, ngoài quy định thu thập, tổng hợp trên cơ sở báo cáo của các Sở Xây dựng còn được quy định việc thu thập, tổng hợp theo điều tra thị trường. Trên cơ sở đó, việc thu thập thông tin, tính toán, xác định chỉ số giá một số loại bất động sản đã được Viện Kinh tế xây dựng chủ động thực hiện và báo cáo định kỳ.

Trên thực tế, việc xác định chỉ số giá một số loại bất động sản của Viện Kinh tế xây dựng đã được triển khai thực hiện để báo cáo Bộ Xây dựng phục vụ công tác điều hành, quản lý thị trường bất động sản từ năm 2012. Giai đoạn đầu, chỉ số giá bất động sản chỉ được tính toán theo định kỳ 6 tháng và 1 năm. Bắt đầu từ năm 2017, kỳ tính toán được thực hiện theo quý và theo tháng từ tháng 10/2017 sau khi được Bộ trưởng Bộ Xây dựng giao nhiệm vụ báo cáo diễn biến giá giao dịch bất động sản hàng tháng tại Quyết định số 567/QĐ-BXD ngày 20/6/2017.

Về phạm vi xác định chỉ số giá bất động sản, từ năm 2012 đến năm 2019, việc thu thập, tính toán các chỉ số giá một số loại bất động sản được Viện Kinh tế

xây dựng thực hiện cho 02 thành phố là Hà Nội và Hồ Chí Minh do việc hạn chế về thông tin và nguồn lực thực hiện. Năm 2020 trở lại đây, việc mở rộng phạm vi xác định chỉ số giá một số loại bất động sản đã tăng dần và hiện nay đã là 09 địa phương¹. Ngoài ra, số lượng các loại bất động sản được xác định chỉ số giá cũng đã được mở rộng thêm so với trước đây².

Việc tiếp tục mở rộng phạm vi và loại bất động sản được tính toán chỉ số giá là rất cần thiết. Tuy nhiên, việc triển khai còn một số tồn tại, hạn chế như sau:

- Thông tin thị trường bất động sản nước ta vẫn chưa minh bạch, số lượng giao dịch ngầm còn lớn, việc kê khai thông tin giá giao dịch bất động sản thường lệch so với giá trị giao dịch thực tế. Do đó, việc thu thập thông tin, dữ liệu bất động sản giao dịch trên thị trường gặp nhiều khó khăn.

- Việc thu thập thông tin, dữ liệu bất động sản trên thị trường phải thực hiện điều tra từ nhiều nguồn khác nhau như: chủ đầu tư, sàn giao dịch, tổ chức, cá nhân môi giới... nên việc xử lý, kiểm tra thông tin tốn nhiều thời gian.

- Việc thu thập thông tin, dữ liệu bất động sản trên phạm vi rộng, số lượng bất động sản cần thu thập, theo dõi thông tin rất lớn³ nên cần rất nhiều nguồn lực cả nguồn lực về con người và nguồn lực về tài chính.

➤ *Đối với các chỉ tiêu thống kê thuộc Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản:*

Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản nước ta được xây dựng, quản lý và sử dụng theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP từ 01/01/2016 đến 14/8/2022 và quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP từ ngày 15/8/2022 đến nay.

Theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP, các chỉ tiêu thống kê trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng gồm:

- Tổng số nhà ở khởi công theo dự án;
- Tổng số nhà ở hoàn thành trong năm;

¹ 09 địa phương được Viện Kinh tế xây dựng thực hiện xác định chỉ số giá một số loại BĐS gồm: Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Hải Phòng, Bình Dương, Đồng Nai, Khánh Hòa, Bà Rịa - Vũng Tàu và Quảng Ninh.

² Các loại BĐS đang được thực hiện xác định chỉ số giá gồm: căn hộ chung cư để bán, nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án, đất nền xây dựng nhà ở, văn phòng cho thuê và chung cư cho thuê

³ Riêng số lượng dự án chung cư trên thị trường thứ cấp tại Hà Nội là trên 620 dự án, tại Hồ Chí Minh là trên 710 dự án

- Tổng diện tích nhà ở theo dự án hoàn thành trong năm;
- Tổng số nhà ở và tổng diện tích nhà ở xã hội hoàn thành trong năm;
- Số lượng giao dịch kinh doanh bất động sản qua sàn;
- Chỉ số giá giao dịch một số loại bất động sản;
- Chỉ số lượng giao dịch bất động sản.

Các chỉ tiêu thống kê này được Bộ Xây dựng định kỳ tổng hợp cho cả nước và cập nhật vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản từ các chỉ tiêu do Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối chịu trách nhiệm thu thập, tổng hợp, tính toán. Một số chỉ tiêu thống kê trong Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản có trùng và thống nhất cũng như là cơ sở để thực hiện một số chỉ tiêu trong Hệ thống chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng như đã nêu ở trên. Tuy nhiên, việc thu thập, tổng hợp, tính toán các chỉ tiêu này còn rất nhiều hạn chế và gần như không được thực hiện.

Qua điều tra, khảo sát tại một số Sở Xây dựng địa phương (kết quả được tổng hợp tại Bảng 1 của Phụ lục 02), quá trình xác định các chỉ tiêu thống kê đánh giá thị trường còn tồn tại một số vấn đề vướng mắc, bất cập trong như sau:

- Tình trạng thiếu nhân lực thực hiện công tác xây dựng các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản tại các địa phương là khá phổ biến. Nguyên nhân chủ yếu là do việc triển khai xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở, trong đó có các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản không cho phép các Sở Xây dựng được bổ sung thêm biên chế cho nguồn lực con người thực hiện. Trong khi đó, số lượng công chức, cán bộ làm việc tại các phòng phụ trách lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản tại Sở Xây dựng các địa phương hiện đang rất ít.

- Thông tin, dữ liệu thu thập được của các Sở Xây dựng còn rất hạn chế do việc thực hiện báo cáo, cung cấp thông tin của các chủ đầu tư, sàn giao dịch còn chưa nghiêm túc; các cơ quan nhà nước như Sở Tư pháp, Sở Tài Nguyên và Môi trường, Cục Thuế, UBND cấp huyện và cấp xã còn chưa quan tâm phối hợp và cung cấp thông tin chưa đúng thời hạn.

- Việc bố trí ngân sách để thực hiện cho việc xây dựng chỉ các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản của các địa phương còn hạn chế và chưa được UBND cấp tỉnh thực sự quan tâm và đánh giá đúng vai trò, ý nghĩa của các

chỉ tiêu. Nhiều địa phương chưa thực hiện cấp ngân sách cho việc thực hiện, tính toán các chỉ tiêu thống kê trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản.

Trên cơ sở những khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện xây dựng, quản lý và sử dụng Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 117/2015/NĐ-CP, Nghị định số 44/2022/NĐ-CP đã được ban hành thay thế, trong đó số liệu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng gồm:

- Số liệu thống kê về nhà ở:

+ Kết quả thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở;

+ Số lượng, diện tích nhà ở tại khu vực đô thị, nông thôn;

+ Số lượng nhà ở, đất ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Số liệu thống kê về thị trường bất động sản:

+ Tổng số dự án bất động sản được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp phép xây dựng, khởi công;

+ Số lượng, diện tích các loại bất động sản của dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh;

+ Số lượng, diện tích các loại bất động sản của dự án;

+ Số lượng các loại bất động sản của dự án được giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản;

+ Chỉ số giá giao dịch bất động sản;

+ Chỉ số lượng giao dịch bất động sản.

Thời gian có hiệu lực của Nghị định số 44/2022/NĐ-CP chưa lâu nên việc triển khai theo các quy định mới này tại các địa phương còn chậm chạp. Cho đến nay, hệ thống phần mềm thu thập, cập nhật thông tin đã được hoàn thiện lại cho phù hợp với quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP, công tác phổ biến, tập

huấn Nghị định và hướng dẫn sử dụng phần mềm dùng chung đã được tổ chức đề các địa phương triển khai thực hiện.

2.1.2. Xác định một số chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản của các tổ chức, doanh nghiệp

Hiện nay có rất nhiều các đơn vị, các doanh nghiệp, các tổ chức trong nước và các tổ chức nước ngoài quan tâm và thực hiện nghiên cứu, đưa ra một số các chỉ tiêu trong việc đánh giá diễn biến thị trường bất động sản Việt Nam. Một số đơn vị tư vấn nghiên cứu thị trường bất động sản nổi bật tại Việt Nam có thể kể đến như: công ty CB Richard Ellis Việt Nam (CBRE), công ty Jones Lang LaSalle Việt Nam (JLL), Cushman & Wakefield Việt Nam, Colliers International Việt Nam, công ty Savills Việt Nam (Savills), công ty DKRA Vietnam,... Ngoài ra, một số các tổ chức, hiệp hội (như: Hiệp hội bất động sản Việt Nam, Hội môi giới bất động sản Việt Nam), báo điện tử về nhà đất (như: batdongsan.com.vn, cafeland.vn,...) cũng có những nghiên cứu riêng để đưa ra các đánh giá và định hướng xu thế về thị trường bất động sản.

Có thể nói, việc có rất nhiều các đơn vị, tổ chức, doanh nghiệp nghiên cứu và đưa ra các chỉ tiêu thống kê liên quan đến tình hình diễn biến của thị trường bất động sản đã cho thấy được vai trò của các chỉ tiêu này trong phân tích, đánh giá thị trường cũng như nhu cầu về thông tin của các tổ chức, doanh nghiệp đối với những diễn biến của thị trường bất động sản. Việc theo dõi và nghiên cứu, đánh giá và dự báo diễn biến của thị trường bất động sản trong tương lai sẽ giúp các doanh nghiệp có được sự chuẩn bị và ra quyết định đầu tư hợp lý hơn.

Khác với các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản thuộc Hệ thống chỉ tiêu quốc gia và Hệ thống chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng theo quy định hiện nay để đưa ra các đánh giá cơ bản và khái quát về thị trường bất động sản, hiện nay tại các tổ chức, doanh nghiệp nghiên cứu thị trường và hoạt động trong lĩnh vực bất động sản còn đưa thêm một số các chỉ tiêu đánh giá một cách tương đối về xu hướng diễn biến của thị trường hoặc xây dựng các chỉ tiêu trong phạm vi hẹp, cục bộ tại các khu vực của các địa phương. Các chỉ tiêu được các tổ chức, doanh nghiệp sử dụng để đánh giá thị trường bất động sản chủ yếu vẫn dựa trên quy luật thị trường của hàng hóa về cung – cầu, giá cả và các thông tin, dữ liệu sẵn có của mình. Tuy nhiên, qua khảo sát tại một số tổ chức, doanh nghiệp (chi tiết tại Bảng 2, Phụ lục 02), một số chỉ tiêu không được làm rõ về phương

pháp tính toán, cách lựa chọn, xử lý thông tin, dữ liệu,... nên việc tham khảo, sử dụng chỉ tiêu có thể gặp khó khăn khi người đọc không hiểu được đúng ý nghĩa, phạm vi xác định của chỉ tiêu. Mặc dù vậy, việc đưa ra và phân tích các chỉ tiêu này cũng giúp cho người đọc có thêm thông tin tham khảo, nhận định được các vấn đề liên quan đến thị trường ở nhiều góc nhìn hơn.

Đối với các chỉ tiêu đánh giá về nguồn cung BĐS: Chỉ tiêu về nguồn cung của thị trường trong các công bố thông tin về diễn biến thị trường bất động sản của các tổ chức, doanh nghiệp thường được xác định bằng việc thống kê số lượng sản phẩm bất động sản được đưa vào giao dịch trong kỳ tính toán (hàng quý, 6 tháng hoặc cả năm), trong đó bao gồm nguồn cung mới và tổng nguồn cung được tổng hợp trong kỳ tính toán trên cả 2 thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp. Bên cạnh đó, nguồn cung còn được tính toán, so sánh tương quan với kỳ tính toán trước để thấy được sự biến động tăng/giảm của nguồn cung qua đó đánh giá được tốc độ phát triển của thị trường bất động sản thông qua việc đánh giá phân tích chỉ tiêu này.

Đối với các chỉ tiêu về giao dịch bất động sản: Chỉ tiêu về giao dịch trong các nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản của các tổ chức, doanh nghiệp thường được thể hiện qua các chỉ tiêu thống kê về lượng giao dịch thành công trong kỳ tính toán. Ngoài ra, chỉ tiêu về tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ hấp thụ nguồn cung của bất động sản cũng được nhiều tổ chức, đơn vị sử dụng để đánh giá mức độ tiêu thụ sản phẩm và đánh giá lượng hàng tồn kho bất động sản hiện hữu trên thị trường, qua đó đánh giá và dự báo nhu cầu về nguồn cung, nhu cầu của thị trường trong tương lai.

Đối với các chỉ tiêu về giá bất động sản: Chỉ số giá bất động sản cũng là chỉ tiêu chủ yếu được dùng để phản ánh mức độ biến động giá giao dịch bất động sản trong các sản phẩm nghiên cứu về thị trường bất động sản của các tổ chức, doanh nghiệp. Ngoài ra, các đơn vị nghiên cứu thị trường cũng tổ chức khảo sát, thu thập thông tin về giá giao dịch tại một số dự án, một số khu vực của các địa phương để đưa ra giá trung bình của các loại bất động sản.

Ngoài các chỉ tiêu về nguồn cung, lượng giao dịch, giá giao dịch BĐS thì một số tổ chức, đơn vị còn điều tra khảo sát thông tin để đưa ra một số chỉ tiêu nhằm đánh giá và dự báo thị trường bất động sản như mức độ quan tâm của người dân tới sản phẩm bất động sản hay nhu cầu tìm kiếm/nhu cầu mua các sản phẩm bất động sản, hoặc thống kê lượng tin đăng bài về các thông tin liên quan đến thị trường bất động sản (trên các website, báo điện tử).

Các chỉ tiêu đánh giá diễn biến thị trường và dự báo xu thế phát triển của thị trường bất động sản trong các sản phẩm nghiên cứu của các tổ chức, doanh nghiệp thường được tính toán, công bố hàng quý, thậm chí một số chỉ tiêu còn được đo đếm và công bố hàng tháng (như: mức độ quan tâm của nhà đầu tư đối với hàng hóa bất động sản, nhu cầu mua/bán/thuê/cho thuê bất động sản, lượng truy cập tìm kiếm bất động sản, lượng tin đăng mua/bán/thuê/cho thuê bất động sản,...). Do đó các thông tin này thường có tính thời sự cao và cập nhật tình hình thị trường nhanh chóng hơn so với các báo cáo của các cơ quan quản lý nhà nước.

Tuy nhiên, do nguồn số liệu thu thập được còn hạn chế và đến từ nhiều nguồn khác nhau (như: chủ đầu tư, sàn giao dịch, tổ chức, cá nhân môi giới,...), phạm vi xác định, phương pháp tính toán, xử lý số liệu của các tổ chức, doanh nghiệp cũng có sự khác nhau nên thông tin đưa ra giữa các đơn vị, doanh nghiệp thường có sự sai lệch và không đồng nhất dù cùng trong một kỳ công bố thông tin (Bảng 2.3). Bên cạnh đó nguồn thông tin, dữ liệu được các tổ chức, doanh nghiệp đưa vào sử dụng để tính toán các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản cũng chưa được kiểm chứng rõ ràng. Sự không đồng nhất về thông tin và nguồn số liệu này khiến cho người đọc, các doanh nghiệp, các nhà đầu tư bất động sản có nhu cầu tham khảo sẽ gặp lúng túng trong việc xác định được nguồn thông tin đáng tin cậy để đánh giá và dự báo thị trường.

Bảng 2.3. Tổng hợp thông tin lượng giao dịch căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh năm 2018-2019 của một số tổ chức, doanh nghiệp

Đơn vị: căn

Khu vực	Nguồn số liệu	Quý I/2018	Quý II/2018	Quý III/2018	Quý IV/2018	Quý I/2019	Quý II/2019	Quý III/2019	Quý IV/2019
Hà Nội	CBRE	5.074	5.900	4.300		9.390	6.900	4.800	
	JLL		8.549	10.554	8.252		4.660	7.782	
	Savills					9.800	9.495	9.400	10.400
TP. Hồ Chí Minh	JLL		7.374	8.189	8.800		>4.300	17.248	4.400
	Savills		14.400	10.000		6.949	8.200	15.600	6.100
	DKRA		7.302			2.326	2.047		
	CBRE	8.684	6.947		8.228	5.924	4.576	13.386	

(Nguồn: Nhóm thực hiện theo dõi, tổng hợp)

2.2. Thực trạng về nguồn thông tin, dữ liệu phục vụ xác định các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản

So với thời gian trước đây thì hiện nay lượng thông tin về quy hoạch đất đai, xây dựng, nhà ở, chính sách phát triển thị trường BĐS và đặc biệt là thông tin về các dự án BĐS đã phong phú, đa chiều và cập nhật hơn. Nếu như trước đây, thông tin được đưa ra thị trường chủ yếu thông qua các kênh không chính thống, thì nay thông tin về quy hoạch, dự án, hệ thống cơ sở dữ liệu văn bản pháp luật, văn bản hành chính của các cơ quan nhà nước liên quan đến đất đai, nhà ở, dự án đã được cập nhật thường xuyên hơn trên website của các bộ, ngành, địa phương và trên các phương tiện thông tin đại chúng. Ngoài ra, các tổ chức, doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản cũng rất tích cực trong việc thu thập, tổng hợp và công bố thông tin liên quan đến thị trường để các đơn vị, cá nhân tham khảo. Đây là những tín hiệu tích cực góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản nước ta phát triển ngày càng ổn định, lành mạnh, bền vững.

Thông tin, dữ liệu về thị trường bất động sản được phân chia thành các nhóm chính như sau:

- Thông tin liên quan đến nguồn cung: số lượng nhà ở khởi công xây dựng, số lượng các dự án được cấp giấy phép xây dựng, số lượng dự án hoàn thành đưa vào sử dụng, dự án đủ điều kiện được bán... Tại Việt Nam, các số liệu này có thể được cập nhật một phần từ các cơ quan cấp phép xây dựng tại địa phương, Sở Xây dựng, các chủ đầu tư dự án... Tuy nhiên các nguồn thông tin này hầu như không được công khai, minh bạch, không có số liệu thống kê qua các thời kỳ.

- Thông tin liên quan đến nguồn cầu: số lượng đơn xin vay mua nhà, giá trị giải ngân cho khoản vay này, dự kiến mức tăng hộ gia đình mới, thu nhập hộ gia đình... Các số liệu trên có thể thu thập được từ Ngân hàng Nhà nước, Tổng cục Thống kê,.... Tuy nhiên, việc cập nhật kịp thời và chính xác các số liệu từ Ngân hàng Nhà nước là điều khó khăn vì phải có giải pháp để loại trừ nhu cầu do đầu cơ và số lượng đơn xin mua nhà trong diện được giải chấp sẽ thường xuyên thay đổi phụ thuộc chính sách tín dụng của ngân hàng. Ngoài ra, đối với việc công bố thông tin của Tổng cục Thống kê, số liệu tại Niên giám thống kê thường có độ trễ trên nửa năm so với năm được công bố.

- Thông tin liên quan đến giá thị trường: giá bán sơ cấp, giá bán thứ cấp, giá cho thuê bất động sản. Các số liệu này được khai thác từ thông tin từ các chủ đầu tư xây dựng, của các sàn giao dịch bất động sản, công bố của các tổ chức, cá nhân

về lĩnh vực bất động sản; các chi cục thuế tại địa phương. Tuy nhiên, các thông tin về giá bán sơ cấp thường được các chủ đầu tư lồng ghép với các chính sách khuyến mãi, ưu đãi để thu hút người mua; giá bán thứ cấp chịu tác động từ rất nhiều yếu tố (vị trí, đặc điểm hình dạng bất động sản, thiết kế,...) và khó có thể xác định được đúng giá giao dịch thực tế.

- Thông tin liên quan đến tình hình giao dịch của thị trường: số lượng giao dịch, thời gian giao dịch, ... Các số liệu này có thể thu thập được từ Sở Tài nguyên và Môi Trường, Sở Tư pháp,... Tuy nhiên, việc tổng hợp số lượng giao dịch của Sở Tài và Môi trường thông qua tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất thường bị trễ do việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận diễn ra sau thời điểm giao dịch. Đối với thông tin về giao dịch bất động sản qua tổng hợp của Sở Tư pháp từ các văn phòng công chứng là thông tin rất kịp thời phù hợp với diễn biến của thị trường và có thể sử dụng hiệu quả trong việc đánh giá thị trường bất động sản nhưng theo quy định thì các văn phòng công chứng phải giữ bí mật, không được công khai thông tin.

- Thông tin liên quan đến quy mô, khối lượng của thị trường: số lượng bất động sản mới đã bán, số lượng bất động sản hiện hữu đã bán, số lượng bất động sản hoàn thành chưa bán hết, dư nợ tín dụng cho lĩnh vực bất động sản, tình hình phát hành trái phiếu, các khoản thu ngân sách từ đất đai, thuế từ chuyển nhượng bất động sản và hoạt động kinh doanh bất động sản,... Các số liệu về số lượng bất động sản rất khó thu thập vì từ trước đến nay các chủ đầu tư đều không muốn công bố số liệu thật, số liệu về các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản từ văn phòng công chứng, chứng thực không được công khai. Các thông tin về dư nợ, về trái phiếu và thu ngân sách, thuế trong lĩnh vực bất động sản có thể thu thập được từ Ngân hàng nhà nước, Bộ Tài chính.

Thông tin, dữ liệu phục vụ xác định các chỉ tiêu đánh giá thị trường thị trường bất động sản cần phải đáp ứng đủ 4 yếu tố: chính xác, đầy đủ, khách quan và kịp thời. Việc thông tin không đáp ứng được một trong các yếu tố trên sẽ khiến việc đánh giá, phân tích, nhận định đối với diễn biến của thị trường bất động sản không chính xác, không kịp thời dẫn đến các giải pháp quản lý, điều hành thị trường bị chậm trễ, không đạt hiệu quả cao. Tuy nhiên, việc thu thập các thông tin, dữ liệu của thị trường bất động sản hiện nay gặp rất nhiều khó khăn, việc đảm bảo đáp ứng được cả 4 yếu tố nêu trên hầu như chưa thực hiện được.

Thứ nhất, thông tin thị trường bất động sản còn thiếu minh bạch, độ tin cậy thấp do hoạt động giao dịch, thỏa thuận ngầm trong giao dịch bất động sản còn tương đối nhiều, hiện tượng "hai giá", kê khai thấp hơn giá giao dịch thực nhằm trốn thuế trong giao dịch kinh doanh bất động sản còn khá phổ biến. Nhiều doanh nghiệp thường giấu diếm, không muốn công khai các thông tin của dự án (việc thế chấp ngân hàng, tình trạng pháp lý,...) và tình hình triển khai dự án. Việc công bố thông tin quy hoạch còn chưa được tuyên truyền rộng rãi đến người dân nên một bộ phận môi giới bất động sản lợi dụng nhu cầu đón đầu thông tin quy hoạch của các nhà đầu tư để tung tin đồn nhằm thao túng thị trường, gây ra tình trạng sốt đất ảo cục bộ tại các địa phương. Ngoài ra, thị trường bất động sản là một trong những thị trường lớn nhất của nền kinh tế, phạm vi rộng với nhiều chủ thể tham gia, quá trình đầu tư phát triển bất động sản kéo dài, nhiều thủ tục phức tạp. Vì thế việc thao túng thông tin nhằm trục lợi dễ dàng xảy ra và tình trạng này cũng xuất hiện không ít, tồn tại ngay cả ở các cơ quan nhà nước cũng như các chủ đầu tư, môi giới,...

Thứ hai, các thông tin, dữ liệu phục vụ đánh giá thị trường bất động sản hiện do nhiều cơ quan quản lý nhà nước thực hiện quản lý theo các lĩnh vực thuộc chức năng nhiệm vụ được giao. Ngoài các cơ quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản thuộc ngành Xây dựng, ngành Tài nguyên và Môi trường quản lý các thông tin về đất đai, về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất; Ngân hàng Nhà nước quản lý thông tin về tình hình tín dụng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản; ngành Tư pháp quản lý các thông tin liên quan đến các hợp đồng công chứng chuyển nhượng bất động sản; ngành Tài chính quản lý các thông tin về thuế trong lĩnh vực bất động sản, tiền sử dụng đất, tình hình phát hành trái phiếu...; ngành Kế hoạch - Đầu tư quản lý các thông tin liên quan đến dự án đầu tư BĐS trên địa bàn, vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản, thông tin về thu nhập hộ gia đình, số lượng hộ gia đình có nhà ở, thông tin điều tra thống kê về tổng số lượng nhà ở (tại đô thị, nông thôn), mức độ kiên cố nhà ở, ... Hiện nay, các cơ quan này chưa có sự kết nối, liên thông cơ sở dữ liệu. Vì vậy, việc thu thập, tập hợp các thông tin đánh giá thị trường bất động sản một cách đầy đủ phải qua nhiều đầu mối và cần có sự phối hợp chặt chẽ. Trong khi đó, mỗi ngành, lĩnh vực có nhu cầu sử dụng, tổng hợp, quản lý thông tin và thời hạn tổng hợp thông tin khác nhau. Do đó, việc cung cấp, chia sẻ thông tin theo nhu cầu, đề xuất của ngành Xây dựng đối với lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản không phù hợp với việc tổng

hợp thông tin của một số ngành, lĩnh vực khác (ví dụ như ngành Tư pháp, ngành Tài chính) và thường chậm trễ.

Thứ ba, đối với các thông tin trong Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản do Chính phủ xây dựng, quản lý. Từ khi Chính phủ ban hành Nghị định số 117/2015/NĐ-CP bước đầu đã hình thành một hệ thống thông tin gồm cơ sở dữ liệu, hệ thống phần mềm và hạ tầng công nghệ thông tin được xây dựng, quản lý đồng bộ, thống nhất từ trung ương đến các địa phương. Các thông tin, số liệu, dữ liệu chuyên ngành về nhà ở, thị trường bất động sản đã dần được cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu chung và thực hiện công bố công khai các thông tin tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản được tiếp cận thông tin. Tuy nhiên, sau 7 năm triển khai xây dựng Hệ thống thông tin nói trên, các thông tin, dữ liệu được cập nhật vào Hệ thống còn rất ít, một số thông tin được cập nhật nhưng không đầy đủ cho tất cả các kỳ báo cáo, thời hạn cập nhật báo cáo không đúng quy định. Do vậy, hầu hết các nguồn thông tin, số liệu này không đầy đủ và đảm bảo để sử dụng cho việc quản lý, hoạch định chính sách của các cơ quan quản lý nhà nước cũng như công bố thông tin phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản, đánh giá thị trường bất động sản để các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân sử dụng và tham khảo.

Hiện nay, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 44/2022/NĐ-CP thay thế Nghị định số 117/2015/NĐ-CP nhằm khắc phục những tồn tại, vướng mắc trong xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản thời gian qua theo hướng giảm bớt một số nội dung thông tin, dữ liệu cần thu thập, tổng hợp, báo cáo, cập nhật trong Hệ thống thông tin. Việc điều chỉnh giảm số lượng thông tin cần thu thập, giảm tần suất và đầu mỗi báo cáo dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản có thể giúp giảm áp lực về khối lượng công việc và các nguồn lực huy động để xây dựng Hệ thống thông tin tại các địa phương. Tuy nhiên, thông tin, dữ liệu về thị trường bất động sản thu thập trong Hệ thống thông tin không đảm bảo đầy đủ các thông tin cần thiết để đánh giá thị trường bất động sản một cách toàn diện, kịp thời.

Mặt khác, các thông tin được tổng hợp, thu thập qua nhiều cấp theo nguyên tắc chung là cơ quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản tại Trung ương (Bộ Xây dựng) tổng hợp, cập nhật thông tin, dữ liệu từ các Bộ ngành, địa phương (Sở Xây dựng); Sở Xây dựng tổng hợp, cập nhật thông tin từ các ngành tại địa phương, UBND cấp huyện, các chủ đầu tư dự án, sàn giao dịch bất động sản. Tuy nhiên, mức độ chấp hành và thực hiện các quy định về chế độ

báo cáo thông tin, dữ liệu tại các địa phương còn rất hạn chế. Nguyên nhân của vấn đề này một phần do công tác quản lý thông tin, dữ liệu nói trên chưa thực sự được coi trọng, một phần do thiếu về nhân sự và nguồn ngân sách bố trí cho công tác này còn hạn chế. Các địa phương hầu như không có bộ phận chuyên trách để quản lý thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, việc kiểm tra và xử phạt vi phạm trong việc báo cáo không đúng sự thật đối với các chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản còn gặp nhiều khó khăn. Vì vậy, việc thu thập thông tin của thị trường bất động sản còn thiếu về cả nội dung thông tin, phạm vi thu thập tại các địa phương đồng thời việc kiểm chứng tính chính xác của thông tin còn hạn chế.

Thứ tư, do thông tin, dữ liệu thu thập từ Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và các cơ quan quản lý nhà nước còn nhiều khó khăn nên việc phân tích, đánh giá thị trường bất động sản cần phải thu thập, tham khảo thêm các thông tin được công bố từ các tổ chức, doanh nghiệp tư vấn, môi giới, kinh doanh bất động sản,... Hiện nay có rất nhiều doanh nghiệp, tổ chức có những hoạt động khảo sát, thu thập, cập nhật thông tin và công bố thông tin, nhận định, đánh giá định kỳ đối với diễn biến thị trường bất động sản. Tuy nhiên, hoạt động này chủ yếu mang tính tự phát và mang mục tiêu quảng bá thương hiệu đồng thời định hướng khách hàng, nhà đầu tư đến các phân khúc, sản phẩm doanh nghiệp đang phát triển, kinh doanh. Ngoài ra, phạm vi thu thập thông tin, dữ liệu của các doanh nghiệp, tổ chức còn khá hẹp, chủ yếu tập trung tại các đô thị lớn, các địa phương có thị trường bất động sản phát triển hoặc có xu hướng đầu tư, phát triển với các thông tin được tổng hợp từ dữ liệu sẵn có của doanh nghiệp khai thác được từ khách hàng trong quá trình hoạt động, kinh doanh.

Trong khi đó, thị trường BĐS chứa đựng lượng tài sản rất lớn của đất nước, phạm vi không gian rộng, loại hình BĐS đa dạng, nhiều đối tượng, chủ thể tham gia thị trường nên lượng thông tin, dữ liệu cần thu thập là rất lớn, cần huy động nhiều nguồn lực để thực hiện. Do vậy, việc các tổ chức, doanh nghiệp đơn phương tự tổ chức thu thập, tổng hợp thông tin về thị trường bất động sản không thể thực hiện đồng bộ cho toàn bộ thị trường. Thông tin, dữ liệu thu thập trong phạm vi hẹp sẽ dẫn đến việc hạn chế về số lượng và độ chính xác của dữ liệu. Trong một số trường hợp, các thông tin do các công ty công bố lại không trùng khớp nhau, thậm chí có sự chênh lệch tới vài lần. Vì vậy, các thông tin này có độ tin cậy không cao, chủ yếu có giá trị tham khảo, trong đó có thể sử dụng để tham khảo về xu hướng diễn biến của thị trường. Các dữ liệu, thông tin tổng hợp được hầu hết

mang tính chất cục bộ, khó có thể suy rộng cho toàn thị trường, càng khó hơn nếu muốn tổng hợp số liệu qua các thời kỳ để so sánh, phân tích, đánh giá.

2.3. Thực trạng về việc công bố và sử dụng các chỉ tiêu trong đánh giá diễn biến thị trường bất động sản

2.3.1. Việc công bố và sử dụng các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản tại Việt Nam của các cơ quan quản lý nhà nước

Hiện nay, các thông tin, chỉ tiêu thống kê về thị trường bất động sản được các cơ quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản công bố theo 03 hình thức, bao gồm:

- Các chỉ tiêu về nhà ở và thị trường bất động sản trong Hệ thống chỉ tiêu thống kê ngành được công bố theo Lịch phổ biến thông tin thống kê của Bộ Xây dựng phù hợp với quy định của lĩnh vực thống kê.

- Các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản trong Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản do Bộ Xây dựng quản lý được công bố theo quy định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin nói trên.

- Các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản được công bố trong quá trình thực hiện chức năng, nhiệm vụ của cơ quan quản lý nhà nước đối với lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản.

(1) Đối với nhóm các chỉ tiêu về nhà ở và thị trường bất động sản trong Hệ thống chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng:

Các chỉ tiêu thống kê ngành đối với lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản đã được công bố tại Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng từ năm 2019 đến nay thể hiện tại Bảng 2.4.

Bảng 2.4. Các chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng đối với lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản được công bố từ năm 2019 đến nay

STT	Tên chỉ tiêu	Tình hình công bố (Đã công bố (x)/chưa công bố (-))			
		Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
1	Số lượng nhà ở, diện tích nhà ở công vụ hiện có và sử dụng	x	x	x	x
2	Tổng số nhà ở hoàn thành trong năm	-	-	-	-
3	Tổng diện tích nhà ở theo dự án hoàn thành trong năm	-	-	-	-
4	Tổng số nhà ở và tổng diện tích nhà ở xã hội hoàn thành trong năm	x	-	-	-
5	Chỉ số giá giao dịch một số loại bất động sản	x	x	-	-
6	Chỉ số lượng giao dịch bất động sản	-	-	-	-

Có thể thấy, trong số các chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng đối với lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản đã được quy định tại Thông tư số 06/2018/TT-BXD, việc công bố hiện nay mới chỉ thực hiện được 03/06 chỉ tiêu. Tuy nhiên các chỉ tiêu được công bố cũng chưa đầy đủ các kỳ công bố (trừ chỉ tiêu về số lượng nhà ở, diện tích nhà ở công vụ hiện có và sử dụng).

(2) Đối với các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản trong Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Bộ Xây dựng là đơn vị quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 và trước đây là Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS.

Theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP các chỉ tiêu thống kê được công bố trên cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng đối với thông tin, chỉ tiêu thống kê trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản quốc gia và Sở Xây dựng công bố trên cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng đối với thông tin, chỉ tiêu thống kê trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản địa

phương do Sở Xây dựng chịu trách nhiệm thực hiện. Tuy nhiên, trong quá trình có hiệu lực của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP, các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản được các địa phương báo cáo và công bố rất ít⁴.

Hiện tại, việc xây dựng Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đã được thực hiện theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP. Theo đó, hệ thống phần mềm thu thập, cập nhật, công bố thông tin trong đó có cả các chỉ tiêu thống kê đã thay đổi và không thể truy cập để xem được các chỉ tiêu thống kê đã được công bố trước đó theo quy định cũ. Nội dung các thông tin được công bố hiện tại liên quan đến các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản gồm có:

- Số dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Số lượng căn hộ, lô đất của dự án theo phê duyệt;
- Số lượng căn hộ, lô đất của dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai;
- Số lượng căn hộ, lô đất của dự án đã giao dịch.

Trong đó, các thông tin đã được cập nhật, công bố kể từ quý 4/2022 đến nay nhưng mới chỉ có 02 địa phương cập nhật, công bố đối với 02 nội dung thông tin, số liệu gồm TP. Hà Nội (cập nhật, công bố cho quý 4/2022 và quý 2/2023) và Bắc Giang (cập nhật, công bố cho quý 1/2023 và quý 3/2023).

(3) Đối với các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản được công bố trong quá trình thực hiện chức năng, nhiệm vụ của cơ quan quản lý nhà nước

Bộ Xây dựng là cơ quan trung ương thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản trên cả nước và được giao nhiệm vụ báo cáo Thủ tướng Chính phủ định kỳ về tình hình phát triển của thị trường bất động sản. Trên cơ sở đó, Bộ Xây dựng đã thực hiện công bố rộng rãi các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản định kỳ từ quý III năm 2019 đến nay trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng, trong đó có một số thông tin, chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản như:

⁴ Chỉ có 04/63 địa phương thực hiện đối với năm 2021 là Bà Rịa - Vũng Tàu, Bến Tre, Bình Dương và Bình Thuận tính toán, tổng hợp và gửi báo cáo về Bộ Xây dựng các chỉ tiêu thống kê về chỉ số giá giao dịch một số loại bất động sản và chỉ số lượng giao dịch bất động sản

- Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành (công bố từ quý III/2019);

- Số lượng dự án bất động sản, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai và các dự án được Bộ Xây dựng thẩm định, nghiệm thu (công bố từ quý III/2019);

- Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền chuyển nhượng (công bố từ quý III/2019);

- Các thông tin về tình hình giá giao dịch đối với một số loại bất động sản bao gồm: căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ (công bố từ quý III/2019), đất nền (công bố từ quý I/2021), dự án, văn phòng cho thuê (công bố từ quý I/2020), mặt bằng thương mại (công bố từ quý II/2020), khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng (công bố từ quý III/2020), bất động sản công nghiệp (công bố từ quý I/2020);

- Tồn kho bất động sản (công bố từ quý III/2020).

Các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được công bố hiện nay so với các chỉ tiêu thống kê ngành có phần đa dạng hơn tuy nhiên các thông tin này chủ yếu là số tổng hợp của những địa phương có cung cấp thông tin, số liệu, thường là không đầy đủ các địa phương và số địa phương thực hiện tại mỗi kỳ công bố lại khác nhau⁵.

Đối với việc công bố các thông tin trên các trang thông tin của Sở xây dựng địa phương, số lượng thông tin được công bố hiện nay còn rất ít, chủ yếu là các thông tin về một số dự án đang triển khai và mang tính chất điểm tên chứ không mang tính tổng hợp theo kỳ báo cáo, kỳ công bố.

Như vậy có thể thấy, việc xây dựng và công bố các chỉ tiêu thống kê trong lĩnh vực bất động sản của các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định hiện hành còn gặp nhiều khó khăn và hạn chế và chưa đáp ứng được nhu cầu tham khảo, sử dụng để đánh giá tình hình diễn biến của thị trường bất động sản. Còn đối với các thông tin, chỉ tiêu thống kê được Bộ Xây dựng và các Sở Xây dựng công bố khi triển khai các công tác trong quá trình thực hiện chức năng, nhiệm vụ về quản lý hoạt động của thị trường bất động sản tuy có nhiều thông tin và ngày càng đa dạng hơn nhưng một số số liệu thống kê chưa đảm bảo tính đồng nhất về số liệu tổng hợp để so sánh, đánh

⁵ Thông tin tổng hợp trong công bố quý III/2019 là từ 22/63 tỉnh/thành phố, quý III/2021 là 59/63 tỉnh/thành phố, quý III/2022 là 51/63 tỉnh/thành phố.

giá tình hình phát triển thị trường bất động sản giữa các thời điểm khác nhau. Bên cạnh đó, do thiếu thông tin chi tiết của các địa phương nên việc xem xét, so sánh thị trường tại các địa phương chưa thể thực hiện được. Do vậy, việc đánh giá thị trường bất động sản một cách tổng thể, toàn diện còn nhiều hạn chế.

2.3.2. Việc công bố và sử dụng các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản tại Việt Nam của các tổ chức, doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản

Hiện nay, có khá nhiều tổ chức, doanh nghiệp trong và ngoài nước thực hiện nghiên cứu và công bố các báo cáo đánh giá tình hình thị trường bất động sản nước ta trong đó có một số các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản. Một số tổ chức, doanh nghiệp đã thực hiện theo dõi, đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam từ khá sớm và có nhiều kinh nghiệm hoạt động tại thị trường nước ta.

Bảng 2.5. Một số đơn vị tư vấn nghiên cứu, đánh giá thị trường bất động sản tại Việt Nam

Stt	Tên đơn vị nghiên cứu	Tên viết tắt	Trụ sở công ty mẹ	Năm bắt đầu theo dõi tại Việt Nam
I	Các tổ chức quốc tế			
1	CB Richard Ellis Viet Nam	CBRE	Mỹ	2003
2	Savills Vietnam	Savills	Anh	1995
3	Jones Lang LaSalle	JLL	Mỹ	2006
4	Colliers International Việt Nam	Colliers	Mỹ	2006
5	Cushman & Wakefield Việt Nam		Mỹ	2007
II	Các tổ chức, doanh nghiệp trong nước			
1	Hiệp hội bất động sản Việt Nam	VNREA		2002
2	Hội môi giới bất động sản Việt Nam	VARs		2015
3	Công ty cổ phần DKRA Group	DKRA		2011
4	Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản Đất Xanh	Datxanh services		2011
5	Cộng đồng đầu tư bất động sản Legend Invest	Legend Invest		2018
6	Trang tin Đầu tư Bất động sản CafeLand			2010
7	Báo điện tử Batdongsan.com.vn			2008

(Nguồn: Tổng hợp từ thông tin công bố của các tổ chức, doanh nghiệp)

Việc công bố thông tin của các tổ chức, doanh nghiệp chủ yếu thông qua các phương tiện thông tin đại chúng như tạp chí, báo điện tử, các hội thảo, diễn đàn,... Vì vậy, các thông tin, số liệu chỉ tiêu thống kê đánh giá thị trường bất động sản này dễ dàng tiếp cận được với các đối tượng tham gia thị trường.

Các chỉ tiêu thống kê tương đối đa dạng, cụ thể chi tiết tại các khu vực thị trường hẹp không có nhiều ý nghĩa đối với công tác thống kê để đánh giá thị trường một cách tổng quát với phạm vi rộng trong dài hạn phục vụ công tác điều hành, hoạch định chính sách của các cơ quan quản lý nhà nước. Tuy nhiên, các thông tin, số liệu này đã phần nào đáp ứng được nhu cầu tham khảo, sử dụng để đánh giá, nhận định các khu vực thị trường cụ thể của các nhà đầu tư, các doanh nghiệp kinh doanh phát triển bất động sản, các đơn vị tư vấn môi giới, người dân có nhu cầu mua nhà,... một cách kịp thời. Mặc dù, các thông tin, số liệu này chưa được kiểm chứng về tính chính xác, độ tin cậy và có thể chênh lệch nhau giữa các tổ chức, doanh nghiệp công bố khác nhau nhưng thông qua đó, xu hướng diễn biến của thị trường cũng có thể được phản ánh, nhận định cơ bản phù hợp với tình hình thực tế chung của thị trường.

Tổng kết những nội dung thực hiện trong chương 2:

- Chương 2 đã làm rõ danh mục hệ thống các chỉ tiêu liên quan đến thị trường BĐS hiện nay của Việt Nam. Qua khảo sát đã sơ bộ định hướng các chỉ tiêu cần bổ sung nhằm hỗ trợ tốt hơn nữa công tác đánh giá thị trường BĐS trong giai đoạn hiện nay.

- Đã làm rõ thực trạng thu thập số liệu, tính toán xác định các chỉ tiêu đánh giá thị trường BĐS do cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức khác trong xã hội thực hiện. Chỉ rõ những vấn đề bất cập trong việc xác định, công bố các chỉ tiêu.

CHƯƠNG 3. ĐỀ XUẤT XÂY DỰNG BỔ SUNG MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

3.1. Các căn cứ để đề xuất bổ sung một số chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản

Qua nghiên cứu kinh nghiệm một số nước trên thế giới, mỗi quốc gia đều có hệ thống các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản khác nhau dựa trên tình hình phát triển và đặc điểm riêng của thị trường bất động sản từng nước. Do đó, việc đề xuất các chỉ tiêu thống kê đánh giá thị trường bất động sản bổ sung cần phải nghiên cứu, phân tích và xem xét trên cơ sở phù hợp về pháp lý và thực tiễn phát triển thị trường bất động sản nước ta đồng thời phù hợp với mục tiêu, nguyên tắc xây dựng các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản giai đoạn hiện nay.

3.1.1. Căn cứ pháp lý

- Căn cứ khoản 2 Điều 77 của Luật Kinh doanh bất động sản có quy định “*Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước*” và trong đó có nhiệm vụ, quyền hạn “*Xây dựng và quản lý vận hành hệ thống thông tin quốc gia về thị trường bất động sản; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước*”;

- Căn cứ Nghị định số 52/2022/NĐ-CP ngày 08/8/2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng, tại khoản 11 Điều 2 quy định nhiệm vụ và quyền hạn của Bộ Xây dựng về thị trường bất động sản có nội dung “*Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về thị trường bất động sản thuộc phạm vi quản lý nhà nước được giao, kết nối và chia sẻ với cơ sở dữ liệu về đất đai quốc gia; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật.*”

- Căn cứ Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, tại khoản 8 Điều 26 có quy định trách nhiệm của Bộ Xây dựng “*Báo cáo Thủ tướng Chính phủ về tình hình phát triển của thị trường bất động sản; chia sẻ, cung cấp thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản cho các bộ, ngành có liên quan phục vụ công tác quản lý nhà nước.*”

3.1.2. Căn cứ tình hình thực tiễn của thị trường bất động sản nước ta

a. Thực trạng phát triển của thị trường bất động sản

➤ *Về loại hình bất động sản*

Thị trường bất động sản nước ta hiện nay khá đa dạng và gồm nhiều loại hình. Ngoài các loại bất động sản truyền thống như: nhà ở, đất nền để xây dựng nhà ở, văn phòng cho thuê, khách sạn, mặt bằng thương mại dịch vụ,... thì những năm gần đây đã có một số loại hình bất động sản mới được phát triển như condotel, officitel, shop house, biệt thự nghỉ dưỡng,... Tuy nhiên, bất động sản để ở, đặc biệt là nhà ở chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tất cả các loại hình bất động sản trên thị trường vì nhà ở là nhu cầu thiết yếu của mọi người dân và việc phát triển đầu tư xây dựng nhà ở luôn được quan tâm để có thể đảm bảo an sinh xã hội, đảm bảo chất lượng và môi trường sống cho người dân.

Do đó, việc xây dựng các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản nước ta cần tập trung vào các chỉ tiêu liên quan đến nhà ở. Có thể thấy, đây cũng là đặc điểm chung trong xây dựng các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản tại các nước trên thế giới.

➤ *Về cung – cầu bất động sản*

Bất kỳ thị trường hàng hóa nào cũng đều được vận hành dựa trên quy luật cung - cầu, trong đó bất động sản cũng không nằm ngoại lệ. Không những vậy, tác động của cung-cầu bất động sản lên hoạt động của thị trường là rất lớn bởi cung trong thị trường bất động sản không thể phản ứng nhanh chóng đối với sự thay đổi của cầu nên việc mất cân đối cung-cầu có thể kéo dài và tác động tiêu cực đến thị trường cũng như nền kinh tế. Nguyên nhân chính là do đất đai là hữu hạn và việc đầu tư xây dựng công trình thường mất nhiều thời gian.

Mặt khác, thị trường bất động sản nước ta những năm gần đây đang trong tình trạng phát triển lệch pha khiến mất cân đối cung-cầu nghiêm trọng về nhà ở. Cụ thể là nguồn cung về nhà ở cao cấp ngày càng trở nên phổ biến và đa dạng trong khi nguồn cung nhà ở bình dân, nhà ở cho người có thu nhập thấp rất ít và khan hiếm. Theo Hiệp hội bất động sản TP. Hồ Chí Minh, năm 2020, nhà ở bình dân chỉ chiếm 1%, năm 2021 và 6 tháng đầu năm 2022 không còn nhà ở bình dân.

Ngược lại, năm 2020, nhà cao cấp chiếm 42,1%; năm 2021 chiếm 74% và trong 6 tháng đầu năm 2022 chiếm đến 80,1%, còn lại là nhà ở trung cấp.

Theo thống kê tại một số địa phương có thị trường bất động sản phát triển nước ta những năm gần đây, cơ cấu nguồn cung nhà ở trên thị trường thứ cấp hiện đang có xu hướng gia tăng nguồn cung nhà ở giá trị cao (cụ thể tại Bảng 3.1). Ngoài lý do tăng giá của bất động sản thì lý do chính là bởi các dự án phát triển nhà ở mới hiện nay hầu hết là dự án nhà ở cao cấp. Nguồn cung mới bổ sung cho phân khúc trung cấp và bình dân ngày càng ít. Do đó, thị trường thiếu hàng hóa có quy mô và giá cả phù hợp với đa số nhu cầu của người dân, việc sở hữu nhà ngày càng trở nên khó khăn với tầng lớp thu nhập trung bình và người lao động.

Bảng 3.1. Cơ cấu nguồn cung căn hộ theo giá trị tại một số địa phương

Đơn vị tính: %

STT	Địa phương/Loại căn hộ	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng cuối năm 2021	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng cuối năm 2022	6 tháng đầu năm 2023
I	Căn hộ < 1,5 tỷ đồng					
1	Hà Nội	15.83%	13.20%	10.13%	7.65%	8.07%
2	TP. Hồ Chí Minh	4.36%	3.43%	2.76%	2.62%	3.33%
3	Đà Nẵng	18.75%	26.43%	19.54%	22.20%	23.62%
4	Bình Dương	8.04%	11.56%	11.20%	7.07%	7.45%
II	Căn hộ từ 1,5 đến 3 tỷ đồng					
1	Hà Nội	43.53%	43.15%	41.09%	37.30%	36.56%
2	TP. Hồ Chí Minh	44.16%	41.36%	39.59%	36.40%	38.53%
3	Đà Nẵng	56.41%	35.12%	33.35%	32.10%	43.58%
4	Bình Dương	65.04%	54.11%	58.29%	57.85%	58.12%
III	Căn hộ trên 3 tỷ đồng					
1	Hà Nội	40.64%	43.64%	48.77%	55.05%	55.37%
2	TP. Hồ Chí Minh	51.48%	55.22%	57.65%	60.98%	58.14%
3	Đà Nẵng	24.84%	38.45%	47.11%	45.70%	32.80%
4	Bình Dương	26.92%	34.33%	30.51%	35.08%	34.43%

(Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp)

Vì vậy, việc theo dõi, thu thập thông tin, số liệu cũng như cập nhật, xây dựng các chỉ tiêu liên quan đến nguồn cung, nguồn cầu thị trường bất động sản là rất cần thiết và quan trọng. Trên cơ sở đó, cơ quan quản lý nhà nước có thể đánh giá, dự báo được diễn biến của thị trường đồng thời kịp thời đưa ra các giải pháp quản

lý, điều tiết thị trường để khắc phục tình trạng phát triển lệch pha và giúp đưa thị trường dần trở về trạng thái cân bằng cung-cầu.

➤ *Về giá bất động sản*

Đối với các hàng hóa thông thường, quan hệ cung cầu và giá cả thường diễn ra theo quy luật chung là: khi cầu tăng đẩy giá tăng lên sẽ kích thích tăng cung cân bằng với cầu và kéo giá quay trở lại mức cân bằng. Tuy nhiên, đối với hàng hóa bất động sản, khi cầu tăng, cung bất động sản không thể phản ứng tăng nhanh và đáp ứng kịp nhu cầu như các loại hàng hóa khác. Do vậy, sự thay đổi về giá bất động sản thường bắt đầu do sự thay đổi mất cân đối cung cầu, hay nói cách khác giá cả là do quan hệ cung cầu quyết định. Sự biến động về giá cả thường bắt đầu do sự thay đổi của cầu, sự phản ứng của cung không kịp cầu sẽ dẫn đến sự biến động của giá cả theo hướng tăng lên, hình thành những cơn sốt giá bất động sản. Ở chiều ngược lại, giá cả cũng có tác động tới cung-cầu nhưng khả năng điều tiết cung và cầu bất động sản thông qua giá cả thì rất hạn chế. Khi giá tăng sẽ kích thích nhu cầu đầu tư bất động sản tăng lên đồng thời nguồn cung thứ cấp cũng tăng lên do sự luân chuyển chủ sở hữu, quay vòng đầu tư, chia tách bất động sản,... Tuy nhiên, giá bất động sản tăng sẽ khiến nhu cầu ở thực của người dân giảm xuống do khả năng tài chính không theo kịp tốc độ tăng giá nhà ở. Theo đó, vấn đề an sinh xã hội cũng như sự phát triển của thị trường bất động sản nói riêng, của nền kinh tế nói chung sẽ bị tác động tiêu cực và ảnh hưởng nghiêm trọng.

Ngoài ra, mặc dù thị trường bất động sản có các loại hình sản phẩm rất phong phú nhưng là thị trường không hoàn hảo. Sở dĩ như vậy là do các thông tin về hàng hoá bất động sản trong thị trường không đầy đủ và phổ biến rộng rãi như các loại hàng hoá khác. Sự so sánh giữa các bất động sản cùng loại khó đánh giá cụ thể vì các tiêu chí đánh giá bất động sản không chính xác như đối với các hàng hoá khác (vị trí địa lý, kích thước thửa đất, chất lượng công trình, vẻ đẹp kiến trúc,... đều được đo lường một cách tương đối, khó định lượng). Bất động sản mang tính vùng, tính khu vực và tính cá biệt cao; cùng với lượng cung có hạn, nhu cầu thay đổi theo từng đối tượng nên không thể đảm bảo các tiêu chí cho cạnh tranh hoàn hảo khiến giá bất động sản hầu hết là giá sản phẩm đơn chiếc. Do vậy, việc đánh giá sự biến động của giá bất động sản cần phải dựa vào mặt bằng giá bình quân được xác định trên cơ sở số liệu thu thập từ nhiều giao dịch tại cùng khu vực. Mặt khác, đặc điểm này khiến cho người bán dễ đẩy cao giá, “thổi giá” khiến thị trường phát triển không ổn định và kém bền vững. Không những vậy,

khi giá bất động sản tăng quá cao, quá nhanh sẽ dẫn đến hiện tượng bong bóng giá bất động sản bùng nổ, và sau đó, thị trường sẽ sụp đổ, tình trạng trầm lắng, đóng băng sẽ diễn ra. Việc thị trường xảy ra hiện tượng bong bóng hay đóng băng đều không tốt cho sự phát triển thị trường bất động sản, thậm chí có thể gây ra tình trạng suy thoái nền kinh tế đất nước.

Trên thực tế, quá trình phát triển thị trường bất động sản Việt Nam đã diễn ra những đợt bong bóng cũng như trầm lắng gây ra hậu quả lớn và kéo dài tới việc phát triển kinh tế đất nước khi việc huy động, khai thác nguồn lực từ đất đai, bất động sản rất khó thực hiện đồng thời nhiều lĩnh vực kinh tế liên quan đến bất động sản bị ngưng trệ.

Trong thời gian vừa qua giá bất động sản đã tăng cao tại nhiều địa phương. Thậm chí, các cơn sốt đất cục bộ diễn ra một cách chóng vánh tại nhiều khu vực như tại Đà Nẵng, Kiên Giang (Phú Quốc), Khánh Hoà (Bắc Vân Phong), Quảng Ninh (Vân Đồn) thời điểm nửa đầu năm 2018; Hà Nội (Đông Anh, Đan Phượng, Thạch Thất), Hải Phòng (Thủy Nguyên, Kiến Thụy), Bắc Ninh (Từ Sơn), Ninh Bình (Gia Viễn), Thanh Hóa (huyện Quảng Xương), Quảng Trị (Gio Linh), Bình Thuận (TP. Phan Thiết và thị xã La Gi), Bình Phước (Hớn Quảng) thời điểm đầu năm 2021,... Mặc dù các địa phương đã có biện pháp can thiệp sớm để ngăn chặn hiện tượng tăng nóng giá đất, tuy nhiên, cho đến nay giá đất nền tại nhiều nơi vẫn neo cao khiến lượng giao dịch thưa thớt, thị trường rơi vào trầm lắng. Giá đất nền tăng cũng khiến giá nhà ở tăng, việc phát triển dự án bất động sản, dự án nhà ở thương mại ngày càng khó khăn. Do đó, để gia tăng lợi nhuận, các chủ đầu tư thường hướng đến phân khúc bất động sản cao cấp. Thị trường đã xuất hiện các căn hộ có mức giá lên đến trên 600 triệu đồng/m² tại Hà Nội (dự án D'. San Raffles - Hàng Bài) và 1 tỷ đồng/m² tại TP. Hồ Chí Minh (dự án IFC One Saigon) vào năm 2022. Thực trạng này khiến cho việc sở hữu nhà ở của tầng lớp người lao động, người thu nhập trung bình, thu nhập thấp ngày càng khó khăn, đặc biệt là tại các đô thị lớn.

Với những phân tích trên, có thể thấy việc xây dựng các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản có liên quan đến giá bất động sản là rất quan trọng và cần thiết, giúp cho các cơ quan quản lý nhà nước cập nhật diễn biến thị trường bất động sản một cách nhanh chóng và kịp thời.

➤ *Về sự phát triển và hoạt động của thị trường bất động sản*

Quá trình phát triển của thị trường bất động sản nước ta còn thiếu ổn định, khi thì phát triển quá "nóng", lúc thì "đóng băng" không có giao dịch. Kể từ khi

hình thành thị trường bất động sản tại nước ta (sau khi Luật Đất đai năm 1993 được ban hành), thị trường đã trải qua 04 chu kỳ hoạt động với mỗi chu kỳ dao động gồm 02 giai đoạn tăng trưởng và thoái trào. Tình trạng giao dịch “nóng – lạnh” thất thường của thị trường khi thị trường ở đỉnh điểm của tăng trưởng và tại thời điểm thị trường ảm đạm đóng băng đều gây ảnh hưởng đến cân đối vĩ mô, tác động tiêu cực đến nền kinh tế. Nguyên nhân do thị trường bất động sản là một trong những bộ phận trọng yếu của nền kinh tế, đóng góp lớn vào sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Ngoài ra, thị trường bất động sản liên quan mật thiết và có tác dụng thúc đẩy sự phát triển của nhiều thị trường khác như thị trường tài chính, xây dựng, nội thất, dịch vụ du lịch... Vì vậy, việc thu thập thông tin, dữ liệu và xây dựng các chỉ tiêu liên quan đến giao dịch bất động sản trên thị trường cũng như sự tăng trưởng, quy mô thị trường là rất cần thiết để xác định trạng thái, diễn biến của thị trường.

➤ *Về tính minh bạch của thị trường bất động sản*

Có thể nói, điểm yếu nhất của thị trường bất động sản hiện nay là thông tin thiếu và kém minh bạch. Theo Tập đoàn Jones Lang LaSalle, chỉ số minh bạch thông tin của thị trường bất động sản Việt Nam năm 2016 xếp thứ 68 trong số 109 quốc gia được khảo sát và thuộc nhóm có độ minh bạch thấp. Năm 2022, Việt Nam đứng thứ 52 trong số 94 quốc gia trên thế giới và thuộc nhóm bán minh bạch. Thị trường bất động sản kém minh bạch, thiếu thông tin gây ra khó khăn trong công tác dự báo, lập kế hoạch cũng như quản lý của Nhà nước. Có nhiều nguyên nhân gây ra tình trạng này, trong đó nguyên nhân khách quan là do thị trường này được công nhận muộn hơn so với các thị trường bộ phận khác trong khi quá trình hình thành và minh bạch hóa cần phải có thời gian. Nguyên nhân chủ quan là do thị trường bất động sản phải điều tiết một lượng tài sản quá lớn, lợi ích đem lại quá cao nên dễ nảy sinh những tiêu cực vì càng kém minh bạch, lợi nhuận siêu ngạch lại càng lớn. Vì vậy, việc xây dựng hệ thống thông tin cũng như xây dựng các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản một cách đa dạng, toàn diện là rất quan trọng.

b. Xu hướng phát triển của thị trường bất động sản nước ta

- Thị trường bất động sản ngày càng phát triển đa dạng các loại hình sản phẩm, dịch vụ. Tuy nhiên, nhà ở sẽ tiếp tục là loại hình bất động sản chủ yếu trên thị trường và nhận được sự quan tâm lớn nhất từ các chủ thể tham gia thị trường bất động sản.

- Thị trường bất động sản nhà ở sẽ có sự điều chỉnh về cơ cấu sản phẩm, nguồn cung sản phẩm phân khúc nhà ở xã hội sẽ tăng lên để đáp ứng nhu cầu rất lớn của người dân hiện nay.

- Thị trường bất động sản ngày càng minh bạch khi sự cạnh tranh trên thị trường của các nhà đầu tư, đơn vị tư vấn, môi giới,... ngày càng lớn, các chủ thể tham gia thị trường ngày càng chuyên nghiệp hơn và công tác kiểm soát và điều tiết của Nhà nước được tăng cường.

- Thị trường bất động sản ngày càng ổn định khi công tác điều hành, quản lý thị trường ngày càng chặt chẽ, linh hoạt để có thể kịp thời ứng phó với sự biến động thực tế của thị trường.

- Quy mô thị trường bất động sản ngày càng gia tăng và đóng góp của thị trường bất động sản đối với sự phát triển của nền kinh tế nước ta ngày càng nhiều. Theo đó, thị trường vốn, thị trường tài chính liên quan đến lĩnh vực bất động sản sẽ phát triển và đa dạng hóa nguồn vốn huy động vào thị trường bất động sản.

c. Mục tiêu phát triển thị trường bất động sản của các cơ quan quản lý nhà nước

- Phát triển thị trường bất động sản ổn định, vững chắc, có cấu trúc hoàn chỉnh và đồng bộ; đa dạng hóa các sản phẩm, dịch vụ, bảo đảm thị trường bất động sản hoạt động hiệu quả và trở thành thị trường quan trọng, kết nối thông suốt với các thị trường khác của nền kinh tế.

- Phát triển đa dạng các loại bất động sản đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, cân đối cung - cầu, phù hợp định hướng chung về phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng giai đoạn;

- Tăng cường công tác kiểm soát và điều tiết của Nhà nước, bảo đảm tính công khai, minh bạch của thị trường bất động sản; tăng cường năng lực quản lý, giám sát bảo vệ lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và người dân khi tham gia thị trường bất động sản;

- Khai thác sử dụng bất động sản hiệu quả, đặc biệt là bất động sản là nhà đất, phát huy tối đa nguồn lực từ đất đai, nhà và công trình trên đất để phát triển kinh tế - xã hội phục vụ sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước;

- Thu hút các nguồn lực xã hội, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển hàng hóa bất động sản, đặc biệt là đầu tư xây dựng các công trình sản xuất, kinh doanh, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Nhà

nước chủ động định hướng điều tiết và kiểm soát ổn định thị trường bất động sản, khắc phục tình trạng tự phát, đầu cơ bất động sản.

3.2. Đề xuất xây dựng bổ sung một số chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản

3.2.1. Nguyên tắc đề xuất bổ sung các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản

- Việc đề xuất, xây dựng bổ sung các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản cần thực hiện theo hướng hội nhập quốc tế để về lâu dài các chỉ tiêu có thể sử dụng tham khảo khi so sánh trình độ phát triển, thực trạng diễn biến thị trường BĐS nước ta với các quốc gia, khu vực khác trên thế giới.

- Các chỉ tiêu đề xuất bổ sung phải thực sự có ý nghĩa, phù hợp với điều kiện thực tế phát triển của thị trường bất động sản nước ta.

- Các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản phải đảm bảo tính khả thi trong việc xác định đồng thời phản ánh kịp thời, trung thực, khách quan về tình hình thị trường bất động sản nước ta cũng như tại địa phương, khu vực.

- Căn cứ thực trạng về danh mục, nội dung của các chỉ tiêu thống kê trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản của nước ta hiện nay để tránh việc đề xuất trùng lặp các chỉ tiêu đã có.

3.2.2. Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản có liên quan đến nguồn cung

3.2.2.1. Chỉ tiêu số lượng nhà ở khởi công

a. Khái niệm, đơn vị tính:

- Số lượng nhà ở khởi công là chỉ tiêu phản ánh số lượng nhà ở mới được khởi công xây dựng trong kỳ tính toán.

- Đơn vị tính: căn.

b. Vai trò, ý nghĩa của chỉ tiêu:

Chỉ tiêu về số lượng nhà ở khởi công được coi là một trong những chỉ tiêu quan trọng trong nền kinh tế của nhiều quốc gia phát triển như Mỹ, Anh, Đức, Singapore, ... Thông thường, số lượng nhà ở khởi công là chỉ tiêu được theo dõi nhiều nhất bởi những ý nghĩa, vai trò của chỉ tiêu như sau:

- Số lượng nhà ở khởi công phản ánh quy mô, khả năng cung cấp nhà ở trong tương lai. Ngoài ra, việc khởi công xây dựng nhà ở cần huy động nhiều nguồn lực nên số lượng nhà ở khởi công thể hiện mức độ tăng trưởng, phát triển của thị trường bất động sản. Tại Hoa Kỳ, giai đoạn thị trường bất động sản bị khủng hoảng năm 2007-2009 chỉ tiêu này ở mức rất thấp và đạt mức thấp nhất vào năm 2009 ngay trước khi thị trường bất động sản bắt đầu phục hồi.

- Số lượng nhà ở khởi công được đánh giá là một chỉ tiêu phản ánh mạnh mẽ về diễn biến của thị trường bất động sản nói riêng và của nền kinh tế nói chung thông qua khả năng phản ánh nhu cầu, xu hướng của thị trường về nhà ở bởi các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản thường phải nghiên cứu, phân tích, đánh giá thị trường một cách cẩn trọng trước khi quyết định triển khai thực hiện dự án. Xu hướng khởi công nhà ở cũng có thể cung cấp thông tin về nhu cầu và tâm lý của người tiêu dùng trong từng giai đoạn.

- Số lượng nhà ở khởi công có thể cung cấp thông tin có giá trị trong việc nghiên cứu, xem xét thông tin, số liệu trong thời gian dài để biết được mức tăng trưởng nhà ở đã chịu tác động như thế nào bởi sự gia tăng dân số.

- Nhà ở là một lĩnh vực then chốt đối với việc phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia và là lĩnh vực quan trọng đối với ngành ngân hàng, xây dựng và bất động sản. Khởi công xây dựng nhà ở cũng là yếu tố quan trọng thúc đẩy gia tăng nhu cầu việc làm cũng như các hàng hóa khác như các loại vật liệu xây dựng, nội thất công trình,... Do đó, số lượng nhà ở khởi công đo lường mức độ sẵn sàng sử dụng nguồn lực của các nhà thầu xây dựng cho các dự án mới và khởi động nhà ở có thể được xem như một thước đo hướng tới tương lai để đánh giá triển vọng phát triển của một nền kinh tế.

- Việc khởi công công trình xây dựng có tác động lan tỏa trong toàn bộ nền kinh tế khi gây ra hiệu ứng thúc đẩy nhu cầu đối với nhiều ngành, lĩnh vực (như: ngân hàng, xây dựng, vật liệu xây dựng, nội thất, sân vườn,...) nên cũng có thể ảnh hưởng đến thị trường tài chính và danh mục đầu tư của các nhà đầu tư. Do đó, các nhà đầu tư có thể sử dụng chỉ tiêu này như một dữ liệu kinh tế để phân tích, đánh giá sự vận hành của nền kinh tế và lựa chọn, quản lý danh mục đầu tư của mình.

- Các cơ quan quản lý Nhà nước có thể sử dụng chỉ tiêu này để đánh giá sự phù hợp của việc triển khai chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng thời kỳ với diễn biến thực tế của thị trường.

c. Phương pháp xác định:

Số lượng nhà ở khởi công được xác định ngay khi bắt đầu động thổ đào móng công trình và được tính toán theo tổng số lượng căn nhà, căn hộ của công trình, dự án được khởi công.

Để phục vụ công tác quản lý, phát triển nhà ở của cơ quan quản lý nhà nước, số lượng nhà ở khởi công được xác định riêng cho nhà ở xã hội và nhà ở thương mại theo hai loại hình nhà ở, gồm nhà ở chung cư và nhà ở riêng lẻ.

d. Phạm vi áp dụng:

Chỉ tiêu số lượng nhà ở khởi công được áp dụng để xác định cho các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương và tổng hợp cho cả nước.

e. Phân tổ chủ yếu:

- Tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương.
- Nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư.

f. Kỳ tính toán:

Việc khởi công xây dựng nhà ở tại nước ta cũng thường chịu ảnh hưởng bởi thời tiết nên có thể khác nhau ở các vùng miền, các thời điểm trong năm. Mặt khác, số lượng nhà ở khởi công là một trong những chỉ tiêu quan trọng đối với lĩnh vực bất động sản cũng như nền kinh tế nói chung. Do đó, chỉ tiêu này cần được xác định và cập nhật, công bố theo từng quý.

g. Nguồn số liệu tính toán

Số liệu để xác định số lượng nhà ở khởi công được thu thập, cập nhật thông tin tại các giấy thông báo khởi công mà các cơ quan quản lý nhà nước nhận được từ các chủ đầu tư theo quy định của Luật Xây dựng và báo cáo về thông tin của dự án bất động sản của chủ đầu tư theo chế độ báo cáo và các quy định về xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

3.2.2.2. Chỉ tiêu số lượng nhà ở đã cấp phép xây dựng

a. Khái niệm, đơn vị tính:

- Số lượng nhà ở đã cấp phép xây dựng là số căn nhà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép cho chủ đầu tư để xây dựng mới nhà ở trong khoảng thời gian xác định.

- Đơn vị tính: căn.

b. Vai trò, ý nghĩa của chỉ tiêu:

- Số lượng nhà ở đã cấp phép xây dựng là một trong những chỉ báo hàng đầu về tình trạng của ngành xây dựng cũng như thị trường nhà ở nói riêng và nền kinh tế nói chung tại các quốc gia phát triển như Hoa Kỳ, Úc, Hàn Quốc, Singapore,... Số lượng giấy phép xây dựng hàng tháng tại các quốc gia này được các nhà kinh tế cũng như nhà đầu tư theo dõi chặt chẽ bởi tất cả các yếu tố liên quan đến việc xây dựng một tòa nhà đều liên quan đến những hoạt động kinh tế quan trọng (như tài chính, việc làm,...) nên số lượng cấp phép xây dựng có thể đưa ra gợi ý quan trọng về xu hướng, tình trạng của nền kinh tế trong tương lai gần. Cụ thể như sau:

+ Thông qua số lượng nhà ở đã cấp phép xây dựng của từng loại nhà có thể nhận biết được dấu hiệu tăng trưởng hoặc trì trệ của từng phân khúc, loại hình nhà ở trên thị trường trong tương lai. Ngoài ra, việc tăng giấy phép xây dựng nhà ở có thể báo hiệu một thị trường nhà ở lành mạnh, với nhu cầu ngày càng tăng và khả năng tăng giá. Ngược lại, việc giảm giấy phép xây dựng nhà ở có thể cho thấy thị trường nhà ở đang suy yếu, với nhu cầu thấp hơn và khả năng giảm giá nhà.

+ Việc cấp giấy phép xây dựng tăng lên cho thấy nhu cầu về dịch vụ xây dựng ngày càng tăng và tiềm năng mở rộng của ngành, trong khi sự sụt giảm có thể cho thấy ngành này đang chậm lại hoặc bị thu hẹp.

+ Lãi suất và áp lực lạm phát là một trong những yếu tố có thể ảnh hưởng đến giấy phép xây dựng do nhu cầu dịch vụ xây dựng cao hơn và nền kinh tế đang phát triển có thể dẫn đến áp lực lạm phát gia tăng. Khi đó, các ngân hàng trung ương thường phản ứng trước tình trạng lạm phát gia tăng bằng cách tăng lãi suất, điều này có thể dẫn đến đồng tiền tăng giá. Ngược lại, sự chậm lại trong ngành xây dựng và kỳ vọng lạm phát thấp hơn có thể dẫn đến lãi suất thấp hơn và đồng tiền mất giá. Vì vậy, các nhà kinh tế xem giấy phép xây dựng là một thước đo để

xác định liệu nền kinh tế đang thu hẹp hay mở rộng, qua đó tìm kiếm các cơ hội đầu tư tiềm năng trong các lĩnh vực có liên quan như bất động sản, vật liệu xây dựng, dịch vụ tài chính.

- Xu hướng tăng trưởng về số lượng nhà ở đã cấp phép xây dựng có thể cho thấy nhu cầu về nhà ở cũng như đánh giá được niềm tin và khả năng tích lũy đủ tài chính để thanh toán cho nhu cầu về nhà ở của người tiêu dùng.

- Việc thu thập số liệu, xây dựng chỉ tiêu số lượng nhà ở đã cấp phép xây dựng không những phản ánh tình trạng đầu tư xây dựng các dự án phát triển nhà ở mà còn có thể giúp cho việc xác định tình trạng đầu tư xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong các khu dân cư hiện hữu.

c. Phương pháp xác định:

Số lượng nhà ở đã cấp phép xây dựng được tính toán theo tổng số lượng căn nhà, căn hộ của công trình, dự án, nhà ở được cấp giấy phép xây dựng mới trong kỳ tính toán.

d. Phạm vi áp dụng:

Chỉ tiêu số lượng nhà ở đã cấp phép xây dựng được áp dụng để xác định cho các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương và tổng hợp cho phạm vi cả nước.

e. Phân tổ chủ yếu:

- Tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương.
- Nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư.

f. Kỳ tính toán:

Số lượng nhà ở đã cấp phép xây dựng là một trong những chỉ tiêu quan trọng đối với lĩnh vực bất động sản cũng như nền kinh tế nói chung. Do đó, chỉ tiêu này cần được xác định và cập nhật, công bố theo từng quý.

g. Nguồn số liệu tính toán

Số liệu để xác định số lượng nhà ở đã cấp phép xây dựng được thu thập, cập nhật thông tin từ các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng nhà ở. Theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng thì các cơ quan này bao gồm:

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc đối tượng có yêu cầu phải cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh, trừ công trình nhà ở riêng lẻ. UBND cấp tỉnh phân cấp, ủy quyền cho Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng nhà ở thuộc chức năng và phạm vi quản lý của cơ quan này.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn do mình quản lý.

3.2.3. Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản có liên quan đến nguồn cầu

Cầu về bất động sản là khối lượng sản phẩm bất động sản mà người tiêu dùng sẵn sàng chấp nhận và có khả năng chi trả để nhận được khối lượng sản phẩm đó trên thị trường.

Bất động sản là tài sản có giá trị lớn thậm chí là giá trị lớn nhất của đa số cá nhân, hộ gia đình đồng thời bất động sản vừa là tài sản đáp ứng nhu cầu thiết yếu của con người về chỗ ở, vừa mang tính đầu tư, tích lũy tài sản nên nhu cầu có thể xuất hiện với tất cả các đối tượng trên phạm vi rộng có quy mô lớn. Do đó, cầu trong bất động sản có sự khác biệt rất lớn so với cầu tiêu dùng không chỉ về quy mô mà còn về cả phạm vi và đối tượng. Cầu trong bất động sản sẽ bị ảnh hưởng bởi các yếu tố là nhu cầu, khả năng thanh toán và điều kiện hoạt động của thị trường. Khi hội tụ đủ 3 yếu tố này (có nhu cầu sở hữu bất động sản, có nguồn lực về tài chính để đảm bảo khả năng chi trả cho các sản phẩm bất động sản và có sự hoạt động của thị trường để cung thỏa mãn cầu) thì nhu cầu mới được xác định là cầu trên thị trường bất động sản.

Cầu bất động sản thường bị ảnh hưởng rất lớn bởi sự gia tăng dân số, thu nhập của dân cư, giá cả và kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội của Chính phủ. Vì vậy, việc đánh giá và dự báo nguồn cầu về nhà ở có thể dựa trên lượng giao dịch nhà ở, khả năng chi trả nhà ở, tỷ lệ nhà trống và số liệu về dân số, về thu nhập, tình hình phát triển kinh tế thông qua các chỉ tiêu như: số hộ gia đình, thu nhập bình quân đầu người, tổng sản phẩm quốc nội (GDP), lãi suất cho vay, tỷ lệ thất nghiệp. Tuy nhiên, các chỉ tiêu này hầu hết đã được xác định và công bố hàng năm theo lĩnh vực của ngành Kế hoạch và Đầu tư, ngân hàng. Do vậy, trong nghiên cứu tại đề tài sẽ đề xuất xây dựng một số chỉ tiêu quan trọng, có tính khả

thì và chưa được triển khai thực hiện hoặc chưa đáp ứng được nhu cầu sử dụng trong nghiên cứu, đánh giá thị trường bất động sản.

3.2.3.1. Chỉ tiêu khả năng chi trả nhà ở

a. Khái niệm:

Chỉ tiêu khả năng chi trả nhà ở là chỉ tiêu đo lường khả năng của một hộ gia đình có đủ thu nhập và điều kiện để vay mua một ngôi nhà giá trung bình ở khu vực đô thị.

b. Vai trò, ý nghĩa của chỉ tiêu:

Chỉ tiêu khả năng chi trả nhà ở là thước đo quan trọng để đánh giá nguồn cầu về nhà ở trên thị trường trong ngắn hạn thông qua khả năng chi trả của các hộ gia đình, giá nhà ở bình quân trên thị trường và lãi suất cho vay của các tổ chức ngân hàng thương mại. Trên cơ sở đó, các cơ quan quản lý nhà nước có thể sử dụng chỉ tiêu này để nhận định xu hướng và tình hình chung của thị trường nhà ở nói riêng, thị trường bất động sản nói chung đồng thời đánh giá được khoảng cách giữa cung-cầu trên thị trường và có các giải pháp quản lý, điều tiết kịp thời trong trường hợp cần thiết.

Cá nhân, hộ gia đình có nhu cầu mua nhà có thể sử dụng chỉ tiêu khả năng chi trả nhà ở để xác định xem có nên mua nhà bằng cách huy động vốn vay thế chấp căn nhà với mức thu nhập của hộ gia đình và giá nhà ở khu vực có nhu cầu mua hay không. Chỉ tiêu càng cao chứng tỏ khả năng mua nhà ở càng thuận lợi khi điều kiện và khả năng chi trả số tiền vay mua nhà càng dễ dàng. Hoặc trường hợp thu nhập của hộ gia đình càng cao so với mức thu nhập bình quân thì người mua nhà có thể lựa chọn nhà ở và đáp ứng việc chi trả cho nhà ở phân khúc cao cấp hơn.

Các nhà môi giới bất động sản và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có thể sử dụng chỉ tiêu khả năng chi trả nhà ở để đánh giá doanh số bán hàng và dự kiến, xây dựng kế hoạch bán hàng, đưa sản phẩm ra thị trường.

Các ngân hàng thương mại sẽ xem xét chỉ tiêu khả năng chi trả nhà ở để dự báo nhu cầu vay vốn thế chấp nhà ở trong tương lai và đánh giá các hồ sơ vay thế chấp mua nhà để giải ngân vốn cho vay.

c. Phương pháp xác định:

Chỉ tiêu khả năng chi trả nhà ở được tính bằng cách lấy dữ liệu về giá bán nhà ở hiện có, lãi suất cho vay hàng tháng của ngân hàng thương mại và thu nhập của hộ gia đình trong năm.

Công thức tính toán:

$$\text{Khả năng chi trả nhà ở} = \frac{\text{Thu nhập trung bình của hộ gia đình}}{\text{Thu nhập đủ điều kiện vay vốn}} \times 100 \quad (5)$$

Trong đó, thu nhập đủ điều kiện vay vốn chính là thu nhập thỏa mãn số tiền nợ vay cả gốc và lãi mà người mua nhà phải trả trong năm. Vì vậy, giá nhà và lãi suất cho vay có tác động trực tiếp đến quy mô thanh toán nợ hàng năm của người mua nhà. Giá nhà ở được thu thập, xác định để tính toán số tiền người mua nhà phải trả nợ hàng năm là giá trung bình của nhà ở hiện có, không xác định cho nhà ở mới. Đôi khi, giá nhà giảm nhưng lãi suất cho vay tăng vẫn khiến khoản nợ vay phải trả tăng lên và tác động đến khả năng chi trả của người mua nhà.

Tại Hoa Kỳ, việc tính toán thu nhập đủ điều kiện vay vốn dựa trên giả định rằng người mua nhà đã đặt cọc 20% giá trị căn nhà và sẽ vay thế chấp 80% còn lại trong vòng 30 năm; đồng thời, số tiền mà người mua nhà sử dụng để chi trả tiền vay mua nhà hàng tháng là 25% tổng thu nhập hàng tháng của hộ gia đình. Tỷ lệ 25% này được xác định trên cơ sở các nghiên cứu tại Hoa Kỳ đã chỉ ra khoản chi tiêu dành cho nhà ở của mỗi hộ gia đình (gồm cả bảo hiểm, thuế tài sản và các chi phí liên quan khác) không nên vượt quá 30% thu nhập hàng tháng để đảm bảo duy trì tiền tiết kiệm và trang trải các chi phí khác như thực phẩm, giáo dục, y tế,... Theo đó, thu nhập đủ điều kiện vay mua nhà được xác định như sau:

$$\text{Thu nhập đủ điều kiện vay vốn} = \frac{\text{Khoản thanh toán hàng tháng}}{25\%} \times 12 \text{ tháng} \quad (6)$$

$$\text{Khoản thanh toán hàng tháng} = \frac{\text{Giá nhà trung bình}}{x 80\% \times (r/12)/(1-(1+r/12)^{360})} \quad (7)$$

Trong đó:

+ r (%/năm) là lãi suất vay mua nhà;

+ 80% là số tiền còn lại sau khi người mua đặt cọc và phải vay ngân hàng để mua nhà;

+ 12 là số tháng phải trả tiền vay mua nhà trong 1 năm;

+ 360 là số tháng phải trả tiền vay mua nhà trong suốt thời gian vay 30 năm.

Tuy nhiên, tại Việt Nam thời gian vừa qua, người mua nhà hầu hết chỉ đạt được thỏa thuận vay thế chấp với ngân hàng thương mại là 70% giá trị căn nhà trong thời hạn tối đa là 15-20 năm. Ngoài ra, ngoài số tiền phải trả nợ vay mua nhà hàng tháng, các khoản chi khác có liên quan như thuế, bảo hiểm,... tại Việt Nam thường rất thấp. Do vậy, tỷ lệ tiền trả nợ vay mua nhà trên thu nhập hàng tháng tính toán bằng 30% là phù hợp. Trên cơ sở đó, việc xác định chỉ số khả năng chi trả của các hộ gia đình Việt Nam cần điều chỉnh các thông tin, dữ liệu đưa vào tính toán một cách phù hợp với tình hình thực tiễn ở nước ta. Theo đó, thu nhập đủ điều kiện vay mua nhà tại Việt Nam được xác định như sau:

$$\frac{\text{Thu nhập đủ điều kiện vay vốn}}{\text{Thu nhập đủ điều kiện vay vốn}} = \frac{\text{Khoản thanh toán hàng tháng}}{30\%} \times 12 \text{ tháng} \quad (8)$$

$$\frac{\text{Khoản thanh toán hàng tháng}}{\text{Khoản thanh toán hàng tháng}} = \frac{\text{Giá nhà trung bình}}{\text{Giá nhà trung bình}} \times 70\% \times \frac{(r/12)}{(1-(1+r/12)^{180})} \quad (9)$$

Trong đó:

+ r (%/năm) là lãi suất vay mua nhà;

+ 70% là số tiền còn lại sau khi người mua đặt cọc và vay ngân hàng để mua nhà;

+ 12 là số tháng phải trả tiền vay mua nhà trong 1 năm;

+ 180 là số tháng phải trả tiền vay mua nhà trong suốt thời gian vay 15 năm.

d. Phạm vi áp dụng:

Chỉ tiêu khả năng chi trả nhà ở được tính toán cho các khu vực đô thị và được xác định tổng hợp cho các địa phương và cho cả nước.

e. Phân tổ chủ yếu:

- Tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương.

- Nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư.

f. Kỳ tính toán:

Chỉ tiêu khả năng chi trả nhà ở được xác định trên cơ sở số liệu bình quân trong năm. Do đó, chỉ tiêu này được xác định và cập nhật, công bố theo hàng năm.

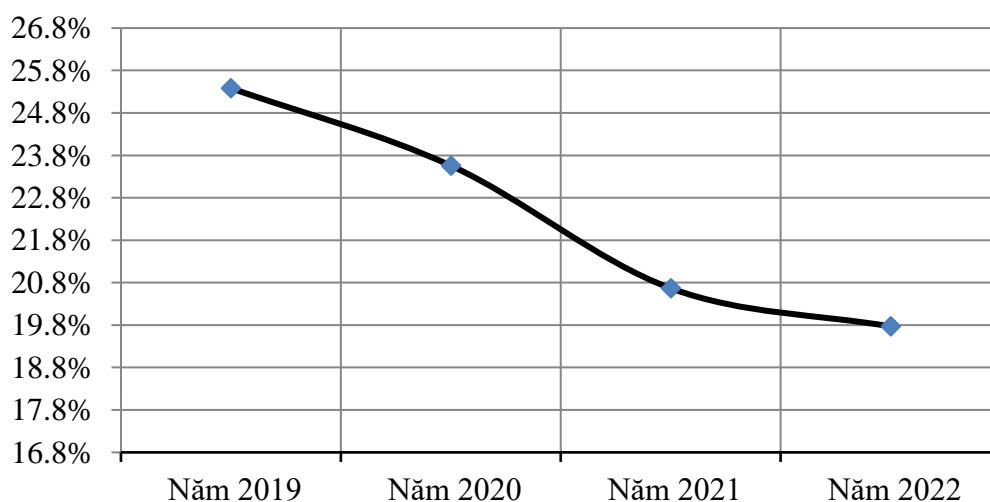
g. Nguồn số liệu tính toán

- Số liệu về thu nhập bình quân của hộ gia đình được thu thập từ thông tin về thu nhập bình quân đầu người hàng năm do Tổng cục Thống kê công bố.

- Số liệu về giá trung bình của nhà ở hiện có thu thập từ thông tin, dữ liệu về giao dịch thứ cấp nhà ở có sẵn tại các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở, dự án tòa nhà chung cư hỗn hợp theo báo cáo của chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản theo chế độ báo cáo và các quy định về xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP và các thông tin thu thập, điều tra thị trường từ tổ chức tư vấn, môi giới bất động sản,...

- Số liệu về lãi suất, kỳ hạn vay mua nhà thu thập, tổng hợp từ thông tin, dữ liệu của các ngân hàng thương mại.

➤ Trên cơ sở phương pháp xác định chỉ tiêu khả năng chi trả nhà ở và các số liệu thu thập được về giá giao dịch căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh thời gian qua của Viện Kinh tế xây dựng, mức thu nhập bình quân đầu người do Tổng Cục Thống kê công bố và lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng thương mại, chỉ tiêu khả năng chi trả nhà ở được xác định như sau:



Hình 3.1. Khả năng chi trả nhà ở đối với căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh từ năm 2019 đến nay

3.2.3.2. Chỉ tiêu tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập

a. Khái niệm:

Chỉ tiêu tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập là chỉ số đo lường tỷ lệ của số tiền cần thiết mà người mua nhà phải chi trả cho khoản nợ vay mua nhà so với thu nhập của hộ gia đình trong từng giai đoạn.

b. Vai trò, ý nghĩa của chỉ tiêu:

Chỉ tiêu tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập là chỉ tiêu phản ánh cơ cấu chi phí trả nợ vay mua nhà so với thu nhập của hộ gia đình, qua đó có thể xác định được việc vay mua nhà tại từng thời điểm có phù hợp với mức thu nhập bình quân của các hộ gia đình không. Vì vậy, đây cũng chính là chỉ tiêu đánh giá khả năng chi trả và nhu cầu về nhà ở của các cá nhân, hộ gia đình.

Chỉ tiêu tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập càng cao chứng tỏ các hộ gia đình phải dành càng nhiều thu nhập để trả nợ vay mua nhà. Khi tỷ lệ này tăng cao vượt quá khả năng chi trả của người dân thì nhu cầu mua nhà ở sẽ giảm xuống và ngược lại. Do đó, chỉ tiêu tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập càng thấp sẽ càng tốt cho người mua nhà và thị trường bất động sản.

c. Phương pháp xác định:

Chỉ tiêu tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập được tính bằng cách lấy dữ liệu về số tiền mà người mua nhà phải sử dụng để trả nợ vay mua nhà chia cho thu nhập trung bình của hộ gia đình trong năm.

Công thức tính toán:

$$\text{Tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập} = \frac{\text{Số tiền để trả nợ vay mua nhà}}{\text{Thu nhập trung bình của hộ gia đình}} \quad (10)$$

Trong đó, số tiền để trả nợ vay mua nhà chính là số nợ vay cả gốc và lãi mà người mua nhà phải trả trong năm. Giá trị này sẽ phụ thuộc vào giá bán nhà và lãi suất cho vay mua nhà của các ngân hàng. Việc tính toán số tiền để trả nợ vay mua nhà có thể tham khảo phương án tính toán thu nhập đủ điều kiện vay vốn khi xác định chỉ tiêu khả năng chi trả nhà ở.

d. Phạm vi áp dụng:

Chỉ tiêu tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập được tính toán, xác định cho các địa phương và tổng hợp cho cả nước.

e. Phân tổ chủ yếu:

- Tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương.
- Nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư.

f. Kỳ tính toán:

Chỉ tiêu tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập được xác định trên cơ sở số liệu thu thập bình quân trong năm. Do đó, chỉ tiêu này được xác định và cập nhật, công bố theo hàng năm.

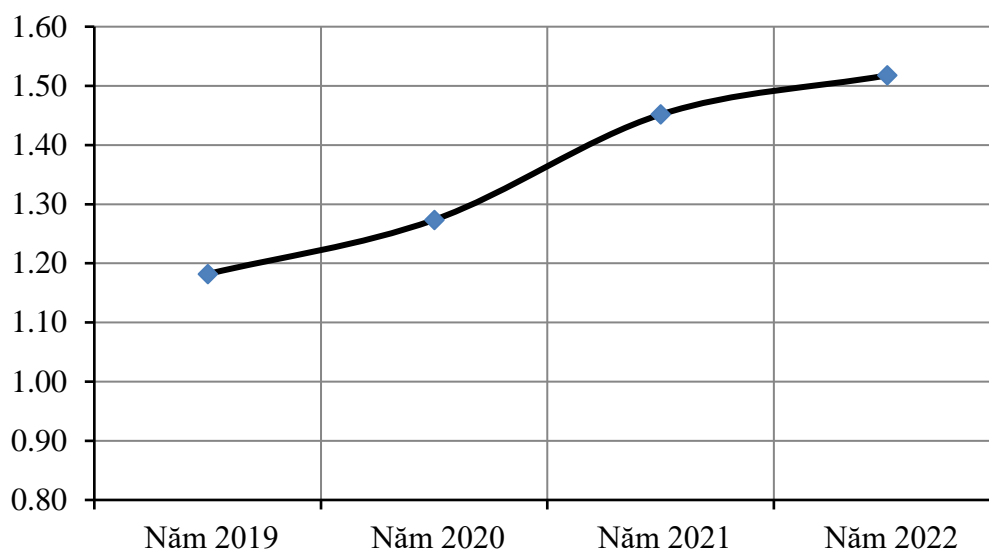
g. Nguồn số liệu tính toán

- Số liệu về thu nhập bình quân của hộ gia đình được thu thập từ thông tin về thu nhập bình quân đầu người hàng năm do Tổng cục Thống kê công bố.

- Số liệu về giá trung bình của nhà ở hiện có thu thập từ thông tin, dữ liệu về giao dịch thứ cấp nhà ở có sẵn tại các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở, dự án tòa nhà chung cư hỗn hợp theo báo cáo của chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản theo chế độ báo cáo và các quy định về xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP và các thông tin thu thập, điều tra thị trường từ tổ chức tư vấn, môi giới bất động sản,...

- Số liệu về lãi suất, kỳ hạn vay mua nhà thu thập, tổng hợp từ thông tin, dữ liệu của các ngân hàng thương mại.

➤ Trên cơ sở phương pháp xác định chỉ tiêu tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập và các số liệu thu thập được về giá giao dịch căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh thời gian qua của Viện Kinh tế xây dựng, mức thu nhập bình quân đầu người do Tổng Cục Thống kê công bố và lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng thương mại, chỉ tiêu tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập được xác định như sau:



Hình 3.2. Tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập đối với căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh từ năm 2019 đến nay

3.2.3.3. Số hộ gia đình

a. Khái niệm, đơn vị tính:

- Số hộ gia đình là chỉ tiêu thống kê số lượng hộ gia đình tại khu vực thị trường bất động sản tại một thời điểm xác định.

- Đơn vị tính: hộ.

b. Vai trò, ý nghĩa của chỉ tiêu:

Sự tăng trưởng dân số làm tăng mọi nhu cầu của xã hội trong đó có nhu cầu về nhà đất. Khi số lượng hộ gia đình tăng và quy mô hộ gia đình tăng lên sẽ tạo ra nhu cầu mới và nhu cầu gia tăng diện tích nhà ở. Tuy nhiên, quy mô hộ gia đình thường sẽ tác động và tạo ra độ co giãn của cầu nhỏ hơn do gia đình của người độc thân, của những cặp vợ chồng hay gia đình có thêm con nhỏ, nhìn chung không có sự thay đổi đáng kể về nhu cầu nhà ở. Sự thay đổi lớn về nhu cầu nhà ở thường gắn liền với những gia đình có nhiều thế hệ sống chung hay khi con cái lập gia đình hoặc là con cái trưởng thành.

Trên cơ sở số hộ gia đình và dự báo gia tăng dân số, các cơ quan quản lý nhà nước xác định nhu cầu về nhà ở phục vụ công tác xây dựng chiến lược phát triển nhà ở quốc gia cũng như của địa phương phù hợp với tình hình tăng dân số.

c. Phương pháp xác định:

Việc xác định số hộ gia đình thường được thực hiện theo chương trình điều tra về dân số và nhà ở. Chương trình Tổng điều tra dân số và nhà ở tại nước ta được thực hiện định kỳ 10 năm/lần và 05 năm sau Tổng điều tra thì sẽ thực hiện Điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ. Trong đó, các kết quả điều tra này sẽ có các dữ liệu về dân số, số hộ gia đình tính tại thời điểm điều tra cụ thể, quy mô hộ gia đình bình quân. Tuy nhiên, nếu chỉ căn cứ trên nguồn số liệu này, chỉ tiêu về số hộ gia đình sẽ không đáp ứng được tình hình thực tế và cập nhật kịp thời.

Do đó, một số cơ quan, tổ chức khi xác định số hộ gia đình của nước ta hàng năm thường căn cứ trên dữ liệu thống kê hàng năm về dân số và quy mô hộ gia đình tại kỳ điều tra gần nhất. Việc sử dụng quy mô hộ gia đình này có thể chấp nhận được do dữ liệu này thường thay đổi ít và thay đổi rất chậm trong giai đoạn hiện nay (năm 2019 bình quân mỗi hộ gia đình có 3,6 người/hộ, thấp hơn 0,2 người/hộ so với năm 2009). Theo đó, việc tính toán số hộ gia đình có thể thực hiện theo công thức tính toán sau:

$$\text{Số hộ gia đình} = \frac{\text{Số liệu thống kê dân số trong năm}}{\text{Quy mô hộ gia đình bình quân}} \quad (11)$$

d. Phạm vi áp dụng:

Số hộ gia đình có thể được xác định cho các khu vực, các địa phương và tính toán cho cả nước.

e. Phân tổ chủ yếu:

- Tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương.
- Thành thị/nông thôn.

f. Kỳ tính toán:

Chỉ tiêu này sử dụng đánh giá nhu cầu trong thời gian dài hạn nên có thể được xác định, cập nhật, công bố theo hàng năm.

g. Nguồn số liệu:

Chỉ tiêu số hộ gia đình được thu thập, tổng hợp trên cơ sở kết quả thực hiện chương trình Tổng điều tra dân số và nhà ở và Điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ được Tổng Cục thống kê thực hiện định kỳ 10 năm/lần và công bố. Đối với các

năm khác, chỉ tiêu số hộ gia đình sẽ được tính toán trên cơ sở số liệu thống kê dân số hàng năm tại Niên giám thống kê do Tổng Cục thống kê thực hiện và quy mô hộ gia đình bình quân công bố tại kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở và Điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ nói trên.

3.2.4. Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản có liên quan đến giá giao dịch

Ngoài chỉ tiêu chỉ số giá giao dịch bất động sản đã được quy định việc tính toán, xác định tại Hệ thống chỉ tiêu thống kê quốc gia và Hệ thống chỉ tiêu ngành Xây dựng, các chỉ tiêu đánh giá về giá giao dịch bất động sản được đề xuất bổ sung như sau:

3.2.4.1. Giá nhà ở trung bình

a. Khái niệm, đơn vị tính:

- Giá nhà ở trung bình là chỉ tiêu phản ánh mức giá bình quân của nhà ở được giao dịch thành công trong kỳ tính toán.

Tại Việt Nam, giá nhà ở trung bình thường được hiểu và sử dụng là giá bán trung bình của 1m² nhà ở. Tuy nhiên, tại các quốc gia có xây dựng chỉ tiêu về giá nhà ở trung bình thì chỉ tiêu này được xác định theo giá trị của 1 căn nhà. Bên cạnh đó, tại một số quốc gia, giá nhà ở trung bình được xây dựng, tính toán và sử dụng song song hoặc có thể thay thế nhau theo 02 loại dữ liệu là giá nhà ở bình quân (bình quân số học) và giá nhà ở trung vị. Giá nhà ở trung vị là giá bán của ngôi nhà ở vị trí giữa trong danh sách các giao dịch mua bán nhà ở được sắp xếp theo thứ tự từ giá thấp nhất đến giá cao nhất.

Qua xem xét, nghiên cứu, thì cả 3 loại giá nhà ở này đều có sự tương đồng nhất định trong việc sử dụng với tính chất của giá nhà ở trung bình nhưng cũng có vai trò, ý nghĩa khác nhau do sự khác biệt về cách tính toán. Việc xác định giá nhà ở trung bình theo 3 cách tính toán này sẽ giúp cho việc sử dụng, đánh giá giá trung bình nhà ở được linh hoạt, toàn diện hơn.

- Đơn vị tính: đồng/m², đồng/căn.

b. Vai trò, ý nghĩa của chỉ tiêu:

Vai trò, ý nghĩa chung của các chỉ tiêu về giá nhà ở trung bình:

- Giá nhà ở trung bình cung cấp thông tin quan trọng về mặt bằng giá nhà ở qua các thời kỳ, các khu vực mà người mua nhà phải chi trả, từ đó có thể so sánh

giá nhà ở giữa các thị trường bất động sản khác nhau theo thời gian cũng như đánh giá tình hình biến động giá nhà ở trên thị trường. Ngoài ra, đây là một chỉ tiêu quan trọng được dùng để đánh giá nguồn cầu thông qua đánh giá khả năng chi trả của người dân cũng như xác định một số chỉ tiêu tổng hợp khác như chỉ số giá nhà ở, chỉ số giá nhà ở trên thu nhập, chỉ số giá nhà ở trên tiền thuê nhà,...

- Các cá nhân, hộ gia đình có thể tham khảo giá nhà ở trung bình để quyết định việc có nên mua nhà hay không cũng như lựa chọn khu vực, địa phương có giá nhà ở phù hợp với ngân sách, khả năng chi trả của mình. Mặt khác, cá nhân hộ gia đình có thể tham khảo chỉ tiêu này để có phương án chuẩn bị nguồn tài chính khi có kế hoạch mua nhà ở.

Sự khác biệt giữa các chỉ tiêu về giá nhà ở trung bình:

- Giá bán trung bình của 1m² nhà ở cung cấp thông tin về giá nhà ở trong đó đã triệt tiêu sự ảnh hưởng về quy mô căn nhà tới giá nhà được giao dịch trên thị trường. Do vậy, giá bán trung bình của 1m² nhà ở phản ánh rõ nét hơn về mặt bằng giá nhà của các phân khúc nhà ở, vị trí khu vực nhà ở. Qua đó, việc tham khảo sử dụng giá bán trung bình của 1m² nhà ở trong việc lựa chọn, ra quyết định mua nhà phù hợp với quy mô gia đình và nhu cầu sử dụng nhà ở của người mua nhà sẽ dễ dàng hơn.

- Giá nhà ở trung bình của 01 căn nhà phản ánh rõ nét về quy mô giá trị nhà ở giao dịch trên thị trường. Vì vậy, giá nhà ở trung bình của 01 căn nhà có ưu thế trong việc sử dụng để đánh giá khả năng mua nhà và nhu cầu của các cá nhân, hộ gia đình cũng như về giá trị giao dịch và sự hoạt động của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, do có sự khác biệt trong việc tính toán nên giữa giá nhà ở bình quân và giá nhà ở trung vị có xuất hiện sự khác nhau. Thông thường, giá bình quân và giá trung vị có thể tương tự nhau nếu giá bán nhà ở tương đối đều nhau. Nhưng trong trường hợp tập hợp giá bán nhà có những ngôi nhà giá rất cao hoặc rất thấp thì giá trị trung vị có vai trò là thước đo xu hướng trung tâm của giá giao dịch nhà ở nên nó không bị ảnh hưởng bất lợi bởi các giá trị cực trị. Ngược lại, nhược điểm của giá bình quân là chúng có thể bị ảnh hưởng bởi các giá trị ngoại lệ, điều này có thể dẫn đến những sai lệch lớn làm sai lệch việc diễn giải dữ liệu. Do đó, giá nhà ở trung vị cung cấp sự phản ánh chân thực hơn về thị trường về mặt giá cả và tăng trưởng giữa các thời kỳ.

c. Phương pháp xác định:

- Giá bán trung bình của 1m² nhà ở (đồng/m²) được tính bằng cách tính bình quân số học của giá giao dịch tính cho 1m² nhà ở của tất cả các căn nhà được mua bán thành công trong kỳ tính toán.

Công thức tính toán:

$$\text{Giá bán trung bình của 1m}^2 \text{ nhà ở} = \frac{\text{Tổng giá giao dịch tính cho 1m}^2 \text{ nhà ở}}{\text{Số lượng nhà ở giao dịch thành công}} \quad (12)$$

- Giá nhà ở bình quân (đồng) được tính bằng cách tính bình quân số học của giá giao dịch tất cả các căn nhà được mua bán thành công trong kỳ tính toán.

Công thức tính toán:

$$\text{Giá nhà ở bình quân} = \frac{\text{Tổng giá trị giao dịch nhà ở}}{\text{Số lượng nhà ở giao dịch thành công}} \quad (13)$$

- Giá nhà ở trung vị (đồng) được xác định theo giá ngôi nhà có vị trí ở giữa trong danh sách nhà ở được giao dịch thành công trong kỳ tính toán và sắp xếp theo thứ tự từ giá thấp nhất đến giá cao nhất. Trường hợp số lượng nhà ở được giao dịch thành công trong kỳ là số chẵn thì giá nhà ở trung vị là giá trung bình cộng của 2 căn nhà ở giữa trong danh sách nhà ở được giao dịch thành công sắp xếp như trên.

- Việc tính toán giá nhà ở bình quân hay giá nhà ở trung vị đều cần có số liệu thống kê đủ lớn để có thể phản ánh đúng và phù hợp với tình hình thực tế khi nó được sử dụng là thước đo đại diện cho giá trị của tất cả các tài sản nhà ở trên thị trường. Nếu số liệu càng ít thì rủi ro sai lệch về mặt bằng giá và sự biến động giá cả nhà ở trên thị trường càng lớn. Tại Pháp, tiêu chuẩn được sử dụng là tối thiểu 30 giao dịch mua bán nhà ở để xác định việc tính toán, công bố giá trung bình.

- Giá nhà ở trung bình được xác định theo giá giao dịch nhà ở trên thị trường thứ cấp.

d. Phạm vi áp dụng:

Chỉ tiêu giá nhà ở trung bình được áp dụng để xác định cho các khu vực, tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương và xác định chung cho phạm vi cả nước.

e. Phân tổ chủ yếu:

- Tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương.
- Nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư (có thể phân lớp theo chung cư bình dân, trung cấp, cao cấp).

f. Kỳ tính toán:

Do sự biến động liên tục của giá bất động sản và nhu cầu theo dõi, sử dụng thường xuyên cũng như đưa vào tính toán một số chỉ tiêu khác nên giá nhà ở trung bình cần được tính toán, xác định theo từng tháng và tổng hợp theo từng quý và theo năm.

g. Nguồn số liệu tính toán

Số liệu về giá nhà ở trung bình thu thập từ thông tin, dữ liệu về giá giao dịch thứ cấp nhà ở tại các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở, dự án tòa nhà chung cư hỗn hợp theo báo cáo của chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản theo chế độ báo cáo và các quy định về xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP và các thông tin thu thập, điều tra thị trường từ tổ chức tư vấn, môi giới bất động sản, văn phòng công chứng,...

3.2.4.2. *Chỉ tiêu giá nhà trên thu nhập*

a. Khái niệm:

Chỉ tiêu giá nhà trên thu nhập là chỉ tiêu so sánh giá nhà trung bình với thu nhập bình quân của hộ gia đình tại một khu vực, một quốc gia trong từng thời điểm.

b. Vai trò, ý nghĩa của chỉ tiêu:

- Chỉ tiêu giá nhà trên thu nhập được sử dụng để đo lường khả năng chi trả dài hạn của các ngôi nhà trong một khu vực, một quốc gia. Chỉ tiêu này cho ta biết tại một nước hoặc một địa phương, người dân phải tích lũy bao nhiêu năm thu nhập mới mua được nhà ở. Nếu chỉ tiêu này càng cao chứng tỏ giá nhà ở càng vượt xa thu nhập của người dân.

- Chỉ tiêu giá nhà trên thu nhập cũng là một tham số tốt để đánh giá khả năng chi trả hiện tại của các ngôi nhà trong một khu vực so với mức giá cả phải chăng

trước đây của nó. Nếu tỷ lệ giá trên thu nhập tăng lên, điều đó có nghĩa là giá nhà đang trở nên đắt hơn, việc sở hữu nhà là thách thức đối với khả năng chi trả của người dân. Nếu tỷ lệ giá trên thu nhập đang giảm, điều đó có nghĩa là giá nhà đang trở nên hợp túi tiền hơn.

- Chỉ tiêu giá nhà trên thu nhập cũng được dùng để so sánh, mô tả sự đắt đỏ của thị trường nhà ở các khu vực, các quốc gia. Theo Global Property Guide, vào năm 2014, chỉ tiêu giá nhà trên thu nhập của Ấn Độ là 758,61, khi mức thu nhập của người Ấn Độ so với một căn hộ cao cấp rộng 100 m². Đây là mức đặc biệt cao, theo tiêu chuẩn toàn cầu. Ở Singapore, chỉ số giá nhà trên thu nhập năm 2014 là 27,64 và ở Malaysia là 27,47.

- Chỉ tiêu giá nhà trên thu nhập có thể tác động đến toàn bộ nền kinh tế theo các chiều hướng khác nhau. Trong trường hợp chỉ tiêu giá nhà trên thu nhập cao có thể dẫn đến giảm tỷ lệ sở hữu nhà và làm tăng nhu cầu thuê nhà đồng thời tác động tiêu cực một cách gián tiếp đến chi tiêu của người tiêu dùng và tăng trưởng kinh tế. Ngược lại, khi chỉ tiêu giá trên thu nhập ở mức hợp lý sẽ có thể đóng góp vào tăng trưởng thị trường nhà ở và bất động sản một cách lành mạnh hơn cũng như tác động tích cực đến kết quả hoạt động của nền kinh tế.

- Khi có nhu cầu mua nhà, người mua nhà có thể sử dụng chỉ tiêu giá nhà trên thu nhập như một công cụ hữu ích để ra quyết định mua nhà. Chỉ tiêu giá nhà trên thu nhập được tham khảo để xem xét, đánh giá chi phí mua nhà hợp lý, phù hợp với ngân sách của hộ gia đình nhằm tránh mua nhà bị vượt quá khả năng và phải chịu áp lực, gánh nặng tài chính sau khi mua nhà.

c. Phương pháp xác định:

Chỉ tiêu giá nhà trên thu nhập được tính bằng cách lấy giá nhà ở trung bình chia cho thu nhập bình quân hộ gia đình trong từng thời điểm.

Công thức tính toán:

$$\text{Chỉ tiêu giá nhà trên thu nhập} = \frac{\text{Giá nhà ở trung bình}}{\text{Thu nhập bình quân của hộ gia đình}} \quad (14)$$

Trong đó: Giá nhà ở trung bình (đồng) là giá nhà ở bình quân hoặc giá trung vị trong các giá trị giao dịch nhà ở trên thị trường thứ cấp của khu vực phạm vi tính toán trong năm.

d. Phạm vi áp dụng:

Chỉ tiêu giá nhà trên thu nhập được áp dụng để xác định cho các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương và xác định chung cho phạm vi cả nước.

e. Phân tổ chủ yếu:

- Tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương.
- Nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư (có thể phân lớp theo chung cư bình dân, trung cấp, cao cấp).

f. Kỳ tính toán:

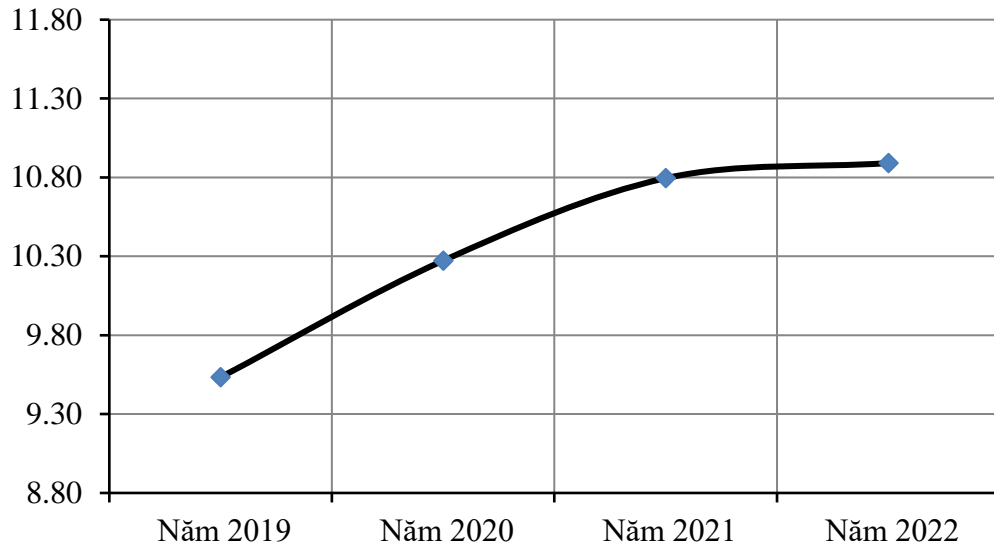
Chỉ tiêu giá nhà trên thu nhập được tính toán theo từng năm.

g. Nguồn số liệu tính toán

- Số liệu về giá nhà ở bình quân để xác định chỉ tiêu giá nhà trên thu nhập xác định trên cơ sở kết quả tính toán chỉ tiêu giá nhà ở trung bình (nếu có) hoặc theo nguồn số liệu thu thập để xác định chỉ tiêu giá nhà ở trung bình như đã nêu trên.

- Số liệu về thu nhập bình quân của hộ gia đình được xác định, cập nhật theo số liệu công bố hàng năm của Tổng cục Thống kê và Cục Thống kê tại các địa phương.

➤ Trên cơ sở phương pháp xác định chỉ tiêu giá nhà trên thu nhập và các số liệu thu thập được về giá giao dịch căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh thời gian qua của Viện Kinh tế xây dựng và mức thu nhập bình quân đầu người do Tổng Cục Thống kê công bố, chỉ tiêu giá nhà trên thu nhập được xác định như sau:



Hình 3.3. Giá nhà trên thu nhập đối với căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh từ năm 2019 đến nay

3.2.4.3. Chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà

a. Khái niệm:

Chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà là chỉ tiêu so sánh giá nhà trung bình với thu nhập trung bình hàng năm từ tiền cho thuê nhà tại một khu vực, một quốc gia trong từng thời điểm.

b. Vai trò, ý nghĩa của chỉ tiêu:

- Tiền cho thuê là nhân tố kinh tế tạo nên giá trị cơ bản của nhà ở, do đó, chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà phản ánh giá nhà ở có phù hợp với giá trị cơ bản hay không. Trong trường hợp chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà cao chứng tỏ giá nhà ở đã vượt xa giá trị kinh tế cơ bản của nhà ở, đây có thể coi là một biểu hiện của bong bóng bất động sản. Tuy nhiên, việc phân tích, đưa ra nhận định chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà cao hay thấp thì phải căn cứ trên cơ sở so sánh với mức bình quân dài hạn trong nhiều năm của chỉ số này của chính quốc gia đó và so sánh với các quốc gia khác trên thế giới.

- Chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà được sử dụng làm công cụ trong việc xem xét, đánh giá để ra quyết định lựa chọn phương án thuê nhà hay mua nhà. Khi chỉ tiêu ở mức thấp cho thấy giá nhà rẻ hơn so với giá trị sử dụng và mọi người sẽ ưu tiên phương án mua nhà hơn là thuê nhà. Ngược lại, khi chỉ tiêu giá

nhà trên tiền thuê nhà ở mức cao sẽ cho thấy giá thuê tương đối phải chăng so với giá nhà nên việc thuê sẽ hấp dẫn hơn mua. Do vậy, chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà còn được sử dụng để xác định khả năng, xu hướng trong thị trường nhà ở và nhu cầu về bất động sản. Tuy nhiên, không thể chỉ dựa vào chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà để đưa ra quyết định về việc lựa chọn thời điểm thích hợp để mua nhà vì chỉ tiêu này không cung cấp được thông tin đánh giá về khả năng chi trả, khả năng mua nhà mà chỉ đo lường ưu thế trong việc thuê hay mua nhà trên thị trường.

- Đối với các nhà đầu tư bất động sản, chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà là một chỉ tiêu cần thiết để đánh giá, xác định lợi tức đầu tư tiềm năng của một bất động sản nhất định. Trường hợp chỉ tiêu thấp, ngôi nhà có thể có tiềm năng tốt để tạo ra lợi nhuận trong dài hạn, còn khi chỉ tiêu cao hơn có nghĩa là ngôi nhà đó có thể không đem lại mức lợi nhuận kỳ vọng theo thời gian. Ngoài ra, việc so sánh chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà tại các khu vực khác nhau cũng có thể giúp cho nhà đầu tư đánh giá được thị trường bất động sản tại các khu vực có khả năng tăng trưởng trong dài hạn tốt hơn.

c. Phương pháp xác định:

Chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà được tính bằng cách lấy giá nhà ở trung bình chia cho thu nhập trung bình hàng năm từ tiền cho thuê nhà ở.

Công thức tính toán:

$$\frac{\text{Chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà}}{\text{Chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà}} = \frac{\text{Giá nhà ở trung bình}}{\text{Tiền thuê nhà trung bình một năm}} \quad (15)$$

Trong đó:

- Giá nhà ở trung bình (đồng) là giá trị trung vị hoặc giá trị bình quân số học của các giá trị giao dịch nhà ở của khu vực phạm vi tính toán trong năm.

- Tiền thuê nhà ở trung bình một năm (đồng) là giá trị trung vị hoặc giá trị bình quân số học của các giá trị giao dịch cho thuê nhà ở của khu vực phạm vi tính toán trong năm.

Việc sử dụng giá trị trung vị sẽ giúp cho giá trị bình quân không bị ảnh hưởng bởi các giá trị có tính chất bất thường, đột biến (quá cao, quá thấp) so với giá trị

bình quân số học. Tuy nhiên, việc sử dụng giá trị trung vị cần có lượng thông tin đủ lớn để có thể lựa chọn được giá trị phù hợp. Thông thường, ở những khu vực ngoại ô hoặc những khu vực thị trường ít giao dịch, giá trị bình quân số học sẽ được ưu tiên sử dụng vì có ít dữ liệu. Tuy nhiên, đối với những khu vực mà các căn nhà có nhiều đặc điểm tương đồng nhau thì việc sử dụng giá trị trung vị sẽ là lựa chọn tốt hơn.

d. Phạm vi áp dụng:

Chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà có thể được áp dụng để xác định cho các khu vực, các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương và xác định chung cho phạm vi cả nước.

e. Phân tổ chủ yếu:

- Tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương.
- Nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư (có thể phân lớp theo chung cư bình dân, trung cấp, cao cấp).

f. Kỳ tính toán:

Do sự biến động liên tục của giá bất động sản, chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà có thể được tính toán theo từng tháng, quý hoặc theo năm.

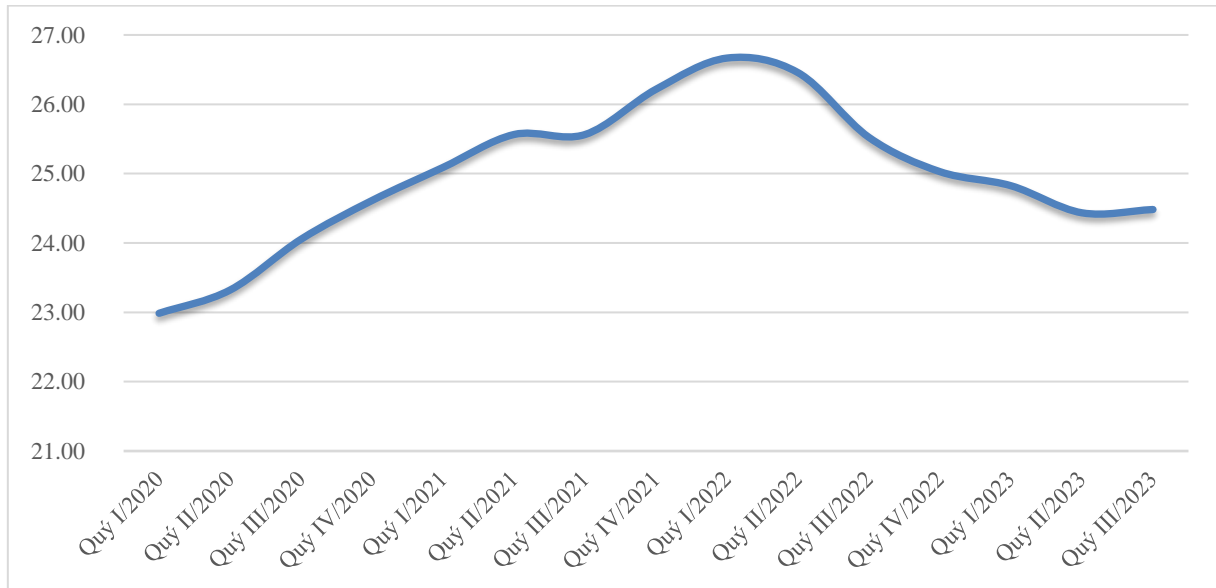
g. Nguồn số liệu tính toán

- Số liệu về giá nhà ở trung bình để xác định chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà xác định trên cơ sở kết quả tính toán chỉ tiêu giá nhà ở trung bình (nếu có) hoặc theo nguồn số liệu thu thập để xác định chỉ tiêu giá nhà ở trung bình như đã nêu trên.

- Số liệu về tiền thuê nhà bình quân thu thập từ thông tin, dữ liệu về giá cho thuê nhà trong năm tại các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở, dự án tòa nhà chung cư hỗn hợp theo báo cáo của chủ đầu tư theo chế độ báo cáo và các quy định về xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP và thông tin thu thập tại các sàn giao dịch bất động sản, tổ chức tư vấn, môi giới bất động sản,... thông qua điều tra thị trường.

➤ Trên cơ sở phương pháp xác định chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà và các số liệu thu thập được về giá giao dịch và giá cho thuê căn hộ chung cư tại Hà Nội

và TP. Hồ Chí Minh thời gian qua của Viện Kinh tế xây dựng, chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà được xác định như sau:



Hình 3.4. Giá nhà trên tiền thuê nhà đối với căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh từ năm 2020 đến nay

3.2.5. Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản có liên quan đến tình hình giao dịch

Ngoài chỉ tiêu chỉ số lượng giao dịch bất động sản đã được quy định việc tính toán, xác định tại Hệ thống chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng, các chỉ tiêu dùng để đánh giá tình hình giao dịch bất động sản được đề xuất bổ sung như sau:

3.2.5.1. Lượng giao dịch bất động sản

a. Khái niệm, đơn vị tính:

Lượng giao dịch bất động sản là chỉ tiêu đo lường lượng bất động sản được giao dịch mua bán trên thị trường trong một khoảng thời gian nhất định.

- Đơn vị tính: căn nhà, nền,... hoặc m².

b. Vai trò, ý nghĩa của chỉ tiêu:

- Lượng giao dịch bất động sản là chỉ tiêu chính phản ánh quy mô khối lượng giao dịch bất động sản của thị trường. Trên cơ sở đó, chỉ tiêu lượng giao dịch bất động sản được sử dụng để đánh giá mức độ và trạng thái hoạt động của thị trường bất động sản. Ngoài ra, lượng giao dịch bất động sản còn là chỉ tiêu cơ bản để

đánh giá sự biến động cũng như tình hình diễn biến của thị trường bất động sản theo các yếu tố đánh giá khác thông qua việc sử dụng để xác định các chỉ tiêu như chỉ số lượng giao dịch bất động sản, tỷ lệ hấp thụ, doanh số bán nhà,...

- Lượng giao dịch bất động sản có thể sử dụng để so sánh mức độ hoạt động của các khu vực thị trường bất động sản khác nhau tại từng thời điểm. Qua đó, chỉ tiêu lượng giao dịch bất động sản góp phần mô tả sự phát triển của thị trường bất động sản các khu vực trong bức tranh tổng thể chung của thị trường bất động sản.

- Lượng giao dịch bất động sản là chỉ tiêu hết sức quan trọng phản ánh tình trạng phát triển nóng hoặc đóng băng của thị trường bất động sản.

c. Phương pháp xác định:

Lượng giao dịch bất động sản có thể được xác định theo tổng số lượng bất động sản giao dịch thành công (căn nhà, nền,... hoặc gọi chung là giao dịch) hoặc theo tổng diện tích bất động sản giao dịch thành công (m²) trong kỳ tính toán.

d. Phạm vi áp dụng:

Chỉ tiêu lượng giao dịch BĐS được áp dụng để xác định cho các khu vực, tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương và xác định chung cho phạm vi cả nước. Ngoài ra, chỉ tiêu này có thể được tính toán, xác định theo một số loại hình BĐS gồm nhà ở (căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ) và đất nền.

e. Phân tổ chủ yếu:

- Tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương.
- Nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư (có thể phân lớp theo chung cư bình dân, trung cấp, cao cấp), đất nền.
- Thị trường sơ cấp, thị trường thứ cấp.

f. Kỳ tính toán:

Với vai trò quan trọng của chỉ tiêu lượng giao dịch bất động sản và nhu cầu theo dõi, sử dụng thường xuyên cũng như đưa vào tính toán một số chỉ tiêu khác nên chỉ tiêu này cần được tính toán, xác định theo từng tháng và tổng hợp theo từng quý và theo năm.

g. Nguồn số liệu tính toán

Số liệu để xác định lượng giao dịch bất động sản được thu thập từ thông tin, dữ liệu về số lượng giao dịch nhà ở, đất nền tại các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở, dự án tòa nhà chung cư hỗn hợp theo báo cáo của chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản theo chế độ báo cáo và các quy định về xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP và các thông tin thu thập, điều tra thị trường từ tổ chức tư vấn, môi giới bất động sản, văn phòng công chứng,...

3.2.5.2. Tỷ lệ hấp thụ

a. Khái niệm:

Tỷ lệ hấp thụ là một chỉ tiêu được sử dụng trong lĩnh vực bất động sản để đánh giá tỷ lệ nhà ở có sẵn được bán ở một thị trường hoặc một khu vực cụ thể trong một khoảng thời gian nhất định.

b. Vai trò, ý nghĩa của chỉ tiêu:

- Tỷ lệ hấp thụ thường được sử dụng trong thị trường bất động sản để xác định tỷ lệ bao nhiêu căn nhà được bán trên thị trường tại một thời điểm cụ thể. Do đó, tỷ lệ hấp thụ cung cấp thông tin chi tiết về khả năng giao dịch nhà cũng như tốc độ bán nhà nhanh hay chậm trên thị trường bất động sản, từ đó phản ánh rõ nét về tình hình giao dịch của thị trường bất động sản tại từng thời điểm. Thông qua tỷ lệ hấp thụ có thể tính toán được thời gian cần thiết để có thể tiêu thụ hết số lượng nhà ở hiện có trên thị trường trong điều kiện thị trường ổn định, không thay đổi so với hiện tại.

- Tỷ lệ hấp thụ cao có thể cho thấy nguồn cung nhà có sẵn sẽ giảm nhanh chóng. Các chủ sở hữu nhà ở có thể bán tài sản của họ nhanh hơn, các sàn giao dịch, môi giới có thể tăng giá bán mà không làm ảnh hưởng đến nhu cầu về nhà ở trong thời gian tỷ lệ hấp thụ ở mức cao. Ngược lại khi tỷ lệ hấp thụ thấp, các chủ nhà, sàn giao dịch hay các nhà môi giới thường phải giảm giá bán để thu hút khách hàng và kích thích nhu cầu mua nhà trên thị trường. Do đó, có thể thấy, tỷ lệ hấp thụ là một chỉ tiêu rất quan trọng để người mua cũng như người bán nhà lựa chọn và đưa ra quyết định về thời điểm mua, bán nhà phù hợp.

- Tỷ lệ hấp thụ cũng là một chỉ tiêu quan trọng để các doanh nghiệp xây dựng và các chủ đầu tư, các nhà phát triển bất động sản tham khảo, xác định xem có nhu cầu về nhà mới trong khu vực hay không để quyết định việc triển khai xây dựng nhà ở mới. Trong điều kiện thị trường có tỷ lệ hấp thụ cao, nhu cầu lớn sẽ đảm bảo sự phát triển hơn nữa của bất động sản, việc xây dựng nhà ở mới sẽ đem lại hiệu quả tốt hơn. Trái lại, thời kỳ có tỷ lệ hấp thụ thấp hơn cho thấy giai đoạn ngưng trệ trong ngành xây dựng và phát triển bất động sản.

- Các thẩm định viên sử dụng tỷ lệ hấp thụ để phân tích điều kiện thị trường và xem xét tính toán trong việc xác định giá trị, thẩm định giá bất động sản. Định giá hiện tại của một ngôi nhà sẽ giảm trong thời kỳ tỷ lệ hấp thụ giảm và tăng lên khi tỷ lệ hấp thụ cao.

- Tỷ lệ hấp thụ cũng được các tổ chức ngân hàng sử dụng để xem xét các điều kiện thị trường khi đánh giá các điều khoản cho vay và tín dụng. Trong thời kỳ tỷ lệ hấp thụ thấp, các ngân hàng có thể thu hút khách hàng vay tiền với các điều khoản cho vay thuận lợi hơn. Tuy nhiên, các ngân hàng có thể chọn lọc khách hàng với các điều kiện khắt khe hơn trong thời kỳ tỷ lệ hấp thụ cao vì đối tượng khách hàng có nhu cầu vay vốn nhiều hơn.

- Tỷ lệ hấp thụ có thể được xác định, tính toán cho từng nhóm nhà ở có các tiêu chí, đặc điểm, thông số khác nhau để từ đó xác định được xu hướng của nguồn cầu phù hợp với nhóm nhà ở có tỷ lệ hấp thụ cao trên thị trường.

c. Phương pháp xác định:

Tỷ lệ hấp thụ được tính bằng cách chia số lượng nhà được bán trong khoảng thời gian quy định cho tổng số nhà có sẵn trên thị trường. Thông thường, tỷ lệ hấp thụ được xác định trong khoảng thời gian 01 tháng.

Công thức tính toán:

$$\text{Tỷ lệ hấp thụ} = \frac{\text{Số nhà đã bán trong tháng} / \text{Số nhà đã bán trung bình 01 tháng}}{\text{Tổng số nhà ở có sẵn}} \quad (16)$$

Trong đó:

- Việc thu thập số liệu về số nhà ở đã bán để xác định tỷ lệ hấp thụ có thể dựa trên số liệu hàng tháng hoặc số liệu trong khoảng thời gian dài hơn như 6

tháng, 1 năm. Trong trường hợp số liệu đưa vào tính toán được căn cứ vào số liệu trong khoảng thời gian dài hơn 01 tháng thì tỷ lệ hấp thụ sẽ xác định theo số nhà đã bán tính trung bình trong 01 tháng.

- Tổng số nhà ở có sẵn được xác định tại thời điểm đầu trong khoảng thời gian xác định tỷ lệ hấp thụ. Trường hợp những ngôi nhà mới được bổ sung gia nhập thị trường vào những thời điểm khác nhau trong khoảng thời gian xác định tỷ lệ hấp thụ thì sẽ không được đưa vào tính toán.

d. Phạm vi áp dụng:

Tỷ lệ hấp thụ thường được xác định cho các khu vực, các địa phương và có thể tính toán cho các loại nhà ở cũng như các loại BĐS khác nhau.

Do vậy, ở nước ta, tỷ lệ hấp thụ có thể áp dụng để xác định cho các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương và xác định cho các loại hình bất động sản nhà ở gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ và đất nền.

e. Phân tổ chủ yếu:

- Tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương.
- Nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư (có thể phân lớp theo chung cư bình dân, trung cấp, cao cấp), đất nền.
- Thị trường sơ cấp, thị trường thứ cấp.

f. Kỳ tính toán:

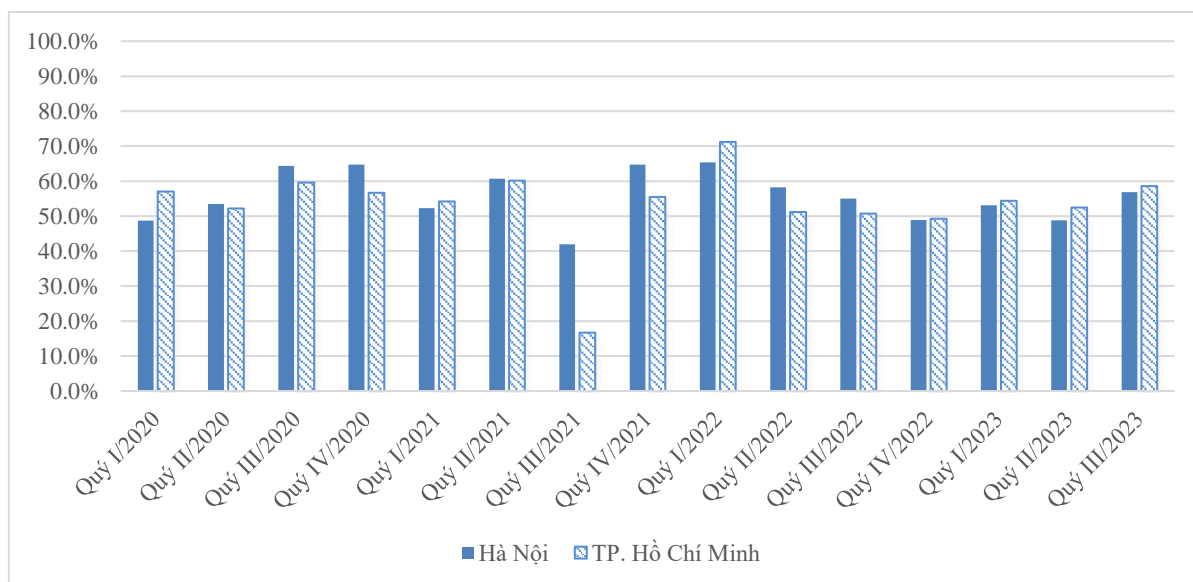
Có thể thấy, tỷ lệ hấp thụ là một công cụ mạnh mẽ để nhận biết nhịp điệu của thị trường bất động sản. Do đó, chỉ tiêu này cần được xác định, cập nhật, công bố theo từng tháng và bình quân cho từng quý.

g. Nguồn số liệu tính toán

Số liệu để xác định tỷ lệ hấp thụ được xác định theo chỉ tiêu lượng giao dịch bất động sản đối với loại hình nhà ở, đất nền và thông tin, dữ liệu về nhà ở có sẵn, đất nền trên thị trường thông qua điều tra thị trường từ sàn giao dịch bất động sản, tổ chức tư vấn, môi giới bất động sản,...

➤ Trên cơ sở phương pháp xác định chỉ tiêu tỷ lệ hấp thụ và các số liệu thu thập được về lượng giao dịch căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh

thời gian qua của Viện Kinh tế xây dựng, chỉ tiêu tỷ lệ hấp thụ được xác định như sau:



Hình 3.5. Tỷ lệ hấp thụ căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh từ năm 2020 đến nay

3.2.5.3. Thời gian tiêu thụ

a. Khái niệm, đơn vị tính:

- Thời gian tiêu thụ là một chỉ tiêu được sử dụng trong lĩnh vực bất động sản để đo lường khoảng thời gian cần thiết để tiêu thụ hết số lượng nguồn cung bất động sản trên thị trường.

- Đơn vị tính: tháng.

b. Vai trò, ý nghĩa của chỉ tiêu:

- Thời gian tiêu thụ là chỉ tiêu thống kê cung cấp thông tin một cách tương đối về khoảng thời gian mà số lượng nguồn cung hiện tại trên thị trường được tiêu thụ hết với điều kiện thị trường ổn định, không thay đổi so với hiện tại. Do vậy, đây là chỉ tiêu quan trọng để đánh giá, xem xét mối quan hệ giữa nguồn cung bất động sản và sự hoạt động của thị trường. Khi thời gian tiêu thụ ngắn có nghĩa là thị trường đang hoạt động rất tích cực, nguồn cung sẽ sụt giảm nhanh chóng nếu không được bổ sung thêm nguồn cung mới và ngược lại.

- Thời gian tiêu thụ là chỉ tiêu quan trọng được tham khảo sử dụng khi chủ sở hữu nhà có ý định bán nhà và các cá nhân, hộ gia đình có nhu cầu mua nhà.

Khi thời gian tiêu thụ nhà ở ngắn thì các chủ sở hữu, người bán nhà có ưu thế hơn người mua. Ngược lại, khi thời gian tiêu thụ nhà ở kéo dài chứng tỏ thị trường hoạt động kém, người mua có nhiều lựa chọn hơn, có thể thỏa thuận giảm giá bán dễ dàng hơn.

c. Phương pháp xác định:

Thời gian tiêu thụ thường được tính theo tháng và xác định trên cơ sở số lượng bất động sản có sẵn và số lượng bất động sản được bán trong tháng. Đây chính là số nghịch đảo của tỷ lệ hấp thụ nên thường được xác định thông qua tỷ lệ hấp thụ và tính toán bằng cách lấy 1 chia cho tỷ lệ hấp thụ.

Công thức tính toán:

$$\frac{\text{Thời gian tiêu thụ}}{\text{tỷ lệ hấp thụ}} = \frac{1}{\text{Tỷ lệ hấp thụ}} \quad (17)$$

d. Phạm vi áp dụng:

Tương tự như tỷ lệ hấp thụ, thời gian tiêu thụ thường được xác định cho các khu vực, các địa phương và có thể tính toán cho các loại nhà ở khác nhau.

Ở nước ta, thời gian tiêu thụ có thể áp dụng để xác định cho các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương và xác định cho các loại hình bất động sản nhà ở gồm căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền.

e. Phân tổ chủ yếu:

- Tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương.
- Nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư (có thể phân lớp theo chung cư bình dân, trung cấp, cao cấp), đất nền.
- Thị trường sơ cấp, thị trường thứ cấp.

f. Kỳ tính toán:

Chỉ tiêu thời gian tiêu thụ được xác định, cập nhật, công bố theo từng tháng.

g. Nguồn số liệu tính toán

Số liệu để tính toán thời gian tiêu thụ được xác định trên cơ sở kết quả tính toán tỷ lệ hấp thụ.

3.2.5.4. *Doanh số bán nhà ở mới*

a. Khái niệm, đơn vị tính:

- Doanh số bán nhà ở mới là một chỉ số kinh tế đo lường doanh số bán nhà ở mới xây trên thị trường bất động sản trong kỳ tính toán.

- Đơn vị tính: đồng.

b. Vai trò, ý nghĩa của chỉ tiêu:

Doanh số bán nhà ở mới là một chỉ tiêu cung cấp những thông tin có giá trị về tình trạng hoạt động của thị trường nhà ở nói riêng và thị trường bất động sản nói chung. Ngoài ra, do thị trường bất động sản là động lực quan trọng trong tăng trưởng kinh tế quốc gia đồng thời việc đầu tư xây dựng cũng như mua nhà ở mới sẽ kích thích tiêu dùng nên chỉ tiêu này còn dùng để đánh giá tình trạng chung của nền kinh tế cũng như đóng vai trò là một chỉ báo tốt về những bước ngoặt kinh tế bởi mức độ nhạy cảm về thu nhập của người tiêu dùng.

Doanh số bán nhà ở mới cung cấp thông tin quan trọng cho thấy bức tranh về nhu cầu nhà ở khi một phần nhu cầu về nhà ở mới trong quá khứ đã được đáp ứng và thỏa mãn bằng các giao dịch mua bán để tạo nên doanh số bán nhà. Mặc dù chỉ tiêu này mô tả doanh số và tình hình giao dịch nhà ở mới trong quá khứ nhưng nhiều nhà kinh tế vẫn coi nó là một trong những chỉ số hàng đầu của nền kinh tế, đặc biệt là mức độ nhu cầu xây dựng mới nhà ở. Bằng cách phân tích dữ liệu doanh số bán nhà ở mới, các nhà kinh tế, nhà đầu tư và nhà hoạch định chính sách có thể tìm kiếm các manh mối về những chuyển động rộng lớn hơn trong nền kinh tế nhằm đưa ra quyết định sáng suốt dựa trên các điều kiện và xu hướng hiện tại của thị trường nhà ở thông qua các tác động lan tỏa đến các lĩnh vực khác của nền kinh tế như xây dựng, tài chính, và các sản phẩm dịch vụ khác có liên quan.

Doanh số bán nhà ở mới được xác định ngay khi giao dịch mua bán nhà ở mới xây dựng bắt đầu hình thành. Tính đến khi kết thúc giao dịch, thời gian có thể kéo dài từ vài tháng đến vài năm (chủ yếu phụ thuộc vào tiến độ xây dựng công trình) và thường đi kèm theo những khoản vay thế chấp. Do đó, các tổ chức tài chính, ngân hàng thương mại thường sử dụng chỉ tiêu này để dự báo khối lượng cho vay thế chấp nhà ở trong ngắn hạn.

c. Phương pháp xác định:

Doanh số bán nhà ở mới được xác định trên cơ sở số lượng nhà ở mới xây dựng được bán (gồm nhà ở ký hợp đồng mua bán và nhà ở nhận đặt cọc của người mua nhà) và giá bán bình quân của nhà ở mới trong kỳ tính toán.

Số lượng nhà ở mới được bán trong kỳ tính toán không bao gồm bất kỳ ngôi nhà mới nào được xây dựng nhưng không để bán, ví dụ như chủ sở hữu đất xây dựng nhà để ở. Khi thu thập số liệu, thống kê số lượng nhà ở mới được bán trong kỳ, ngôi nhà có thể xác định ở bất kỳ giai đoạn xây dựng nào, đang xây dựng hoặc đã hoàn thành.

Trong trường hợp các hợp đồng mua bán bị hủy bỏ hoặc thỏa thuận đặt cọc không được ký hợp đồng giao dịch thì doanh số bán nhà ở không phải điều chỉnh giảm đối với các trường hợp này. Tuy nhiên, lần bán tiếp theo của căn nhà này cho khách hàng khác sẽ không được tính lại vào doanh số bán nhà ở mới trong kỳ tính toán có phát sinh giao dịch.

d. Phạm vi áp dụng:

Doanh số bán nhà ở mới thường được xác định cho các khu vực, các địa phương tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương.

e. Phân tổ chủ yếu:

- Tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương.
- Nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư (có thể phân lớp theo chung cư bình dân, trung cấp, cao cấp).

f. Kỳ tính toán:

Doanh số bán nhà ở mới là một trong những chỉ tiêu quan trọng đối với lĩnh vực bất động sản cũng như nền kinh tế nói chung. Do đó, chỉ tiêu này thường được xác định và cập nhật, công bố theo từng tháng.

g. Nguồn số liệu tính toán

Số liệu để xác định doanh số bán nhà ở mới gồm số lượng nhà ở mới được bán và giá bán bình quân của nhà ở mới được thu thập từ thông tin, dữ liệu về giao dịch sơ cấp nhà ở tại các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở, dự

án tòa nhà chung cư hỗn hợp theo báo cáo của chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản theo chế độ báo cáo và các quy định về xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP và các thông tin thu thập, điều tra thị trường từ tổ chức tư vấn, môi giới bất động sản, văn phòng công chứng,...

3.2.5.5. *Doanh số bán nhà hiện có*

a. Khái niệm, đơn vị tính:

- Doanh số bán nhà ở hiện có là một chỉ số kinh tế đo lường doanh số bán nhà ở hiện có trên thị trường bất động sản trong kỳ tính toán.

- Đơn vị tính: đồng.

b. Vai trò, ý nghĩa của chỉ tiêu:

Những ngôi nhà hiện có đóng vai trò chính trong tổng doanh số bán nhà ở, vì vậy chỉ tiêu doanh số bán nhà ở hiện có được coi là một dấu hiệu rộng rãi về diễn biến và xu hướng của thị trường bất động sản. Xu hướng doanh số bán nhà hiện có giảm có thể chỉ ra sự suy thoái về nhà ở trong khi doanh số bán tăng có thể hàm ý rằng thị trường bất động sản đang tăng trưởng tốt hơn.

Dữ liệu về doanh số bán nhà hiện có cung cấp cái nhìn sâu sắc và có giá trị về số lượng người dân đang sở hữu nhà đồng thời chỉ ra tình trạng của thị trường bất động sản cũng như điều kiện kinh tế, khả năng chi trả của người tiêu dùng và các thị trường nói chung.

Doanh số bán nhà hiện có là một trong những chỉ tiêu quan trọng và có mối tương quan với nền kinh tế, có ảnh hưởng đến tâm lý của các nhà đầu tư. Các chuyên gia tài chính thường coi doanh số bán nhà hiện tại là một cách để đo lường sức mạnh của nền kinh tế. Trường hợp doanh số bán nhà hiện có tăng trưởng tốt, điều này cho thấy một nền kinh tế phát triển mạnh mẽ. Trong trường hợp doanh số bán nhà hiện có giảm, điều đó cho thấy nền kinh tế nhìn chung đang hiện diện những vấn đề không thuận lợi. Tuy nhiên, chỉ tiêu này thường có độ trễ so với xu hướng phát triển và điều kiện kinh tế. Doanh số bán nhà hiện có thường giảm vài tháng sau khi tỷ lệ thất nghiệp và các chỉ số kinh tế khác đi xuống. Tại Hoa Kỳ, chỉ tiêu này còn đóng vai trò quan trọng trong một số thị trường tài chính khác như thị trường ngoại hối. Nếu doanh số bán nhà ở hiện có tăng trong tháng, nó sẽ phản ánh tích cực về giá trị của đồng đô la Mỹ so với các loại tiền tệ khác. Ngược

lại, nếu số liệu thống kê của chỉ tiêu giảm trong tháng, nó có thể tác động tiêu cực đến giá trị của đồng đô la so với các loại tiền tệ khác trên thị trường.

Mặt khác, việc mua nhà là một trong những giao dịch quan trọng nhất của mỗi cá nhân, hộ gia đình luôn mong muốn thực hiện. Trong khi đó, lĩnh vực bất động sản cần huy động nhiều vốn nên quyết định mua nhà thường được đưa ra một phần dựa trên lãi suất thế chấp vay tại các ngân hàng thương mại. Do đó, doanh số bán nhà ở hiện có là dữ liệu nhạy cảm với lãi suất, đây là một khía cạnh quan trọng của phân tích kinh tế.

c. Phương pháp xác định:

Doanh số bán nhà ở hiện có được xác định trên cơ sở số lượng nhà ở hiện có được bán và giá bán bình quân của nhà ở hiện có trong kỳ tính toán.

Số lượng nhà ở hiện có được bán trong kỳ tính toán được xác định trên các giao dịch mua bán nhà ở đã hoàn thành, kết thúc giao dịch trong kỳ và không bao gồm những ngôi nhà mới được xây dựng được bán lần đầu. Nhà ở hiện có được xác định là nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng, phải có người ở trước khi được rao bán.

d. Phạm vi áp dụng:

Doanh số bán nhà ở hiện có thường được xác định cho các khu vực, các địa phương và cho các loại nhà ở khác nhau.

Do vậy, ở nước ta, doanh số bán nhà ở hiện có có thể áp dụng để xác định cho các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương và xác định cho các loại nhà ở như: căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ.

e. Phân tổ chủ yếu:

- Tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương.
- Nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư (có thể phân lớp theo chung cư bình dân, trung cấp, cao cấp).

f. Kỳ tính toán:

Doanh số bán nhà ở hiện có là một trong những chỉ tiêu quan trọng đối với lĩnh vực bất động sản cũng như nền kinh tế nói chung. Do đó, chỉ tiêu này thường được xác định và cập nhật, công bố theo từng tháng.

g. Nguồn số liệu tính toán

Số liệu để xác định doanh số bán nhà ở hiện có gồm số lượng nhà ở hiện có được bán và giá bán bình quân của nhà ở hiện có thu thập từ thông tin, dữ liệu về giao dịch thứ cấp nhà ở tại các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở, dự án tòa nhà chung cư hỗn hợp theo báo cáo sàn giao dịch bất động sản theo chế độ báo cáo và các quy định về xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP và các thông tin thu thập, điều tra thị trường từ các chủ đầu tư, tổ chức tư vấn, môi giới bất động sản, văn phòng công chứng,...

3.3. Đề xuất sử dụng chỉ tiêu trong đánh giá tình hình phát triển và quản lý thị trường bất động sản

Các chỉ tiêu thống kê trong đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản có thể được sử dụng một cách linh hoạt thông qua việc đánh giá định tính về xu hướng diễn biến của thị trường nhưng cũng có thể được sử dụng thông qua việc định lượng theo các mức, các ngưỡng đạt được của chỉ tiêu. Tuy nhiên, không phải chỉ tiêu nào cũng có thể sử dụng phương pháp định lượng để đánh giá thị trường bất động sản và để có thể đánh giá thị trường bằng các ngưỡng định lượng của chỉ tiêu thì cần có thời gian thống kê, quan sát đủ dài để từ đó so sánh các số liệu, chỉ tiêu thống kê của từng giai đoạn và tìm ra các ngưỡng đánh giá phù hợp.

Tại Việt Nam, thị trường bất động sản được hình thành chưa lâu so với các thị trường hàng hóa khác, việc xây dựng hệ thống chỉ tiêu cũng mới được triển khai thực hiện và còn nhiều hạn chế nên việc tìm ra quy luật và ngưỡng biến động của chỉ tiêu thống kê để đánh giá thị trường bất động sản là chưa thực hiện được.

Do đó, trước mắt các chỉ tiêu thống kê đánh giá thị trường bất động sản được xây dựng sẽ sử dụng để đánh giá tình hình diễn biến, khả năng tăng trưởng và xu hướng biến động và phát triển của thị trường. Đối với một số chỉ tiêu thống kê đã được các nước sử dụng lâu dài và có ngưỡng đánh giá định lượng cụ thể sẽ được tham khảo sử dụng và kiểm chứng lại theo tình hình thực tế của thị trường bất động sản nước ta. Ngoài ra, việc thu thập, tổng hợp số liệu về chỉ tiêu thống kê đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản của một số nước cũng sẽ cung cấp thông tin so sánh về chỉ tiêu thống kê tại Việt Nam, giúp cho việc đánh giá,

nhận định thị trường trong nước so với các quốc gia khác, đặc biệt là các quốc gia phát triển và các quốc gia trong cùng khu vực với nước ta.

3.3.1. Nhận định xu hướng diễn biến và phát triển của thị trường bất động sản thông qua biến động của một số chỉ tiêu đánh giá thị trường

Thông qua khái niệm, vai trò, ý nghĩa của các chỉ tiêu thống kê đánh giá thị trường bất động sản được trình bày tại mục 3.2 cũng đã cho thấy được các chỉ tiêu thống kê này có thể được nhiều đối tượng tham gia thị trường bất động sản sử dụng theo nhiều mục tiêu khác nhau. Trong đó, các chỉ tiêu được sử dụng để đánh giá tình hình diễn biến của thị trường bất động sản cũng như sử dụng để đánh giá, dự báo sự phát triển của nền kinh tế và các lĩnh vực, ngành nghề khác có liên quan.

Đối với việc sử dụng để đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản, mỗi chỉ tiêu thống kê được sử dụng khác nhau tùy thuộc vào ý nghĩa, vai trò của từng chỉ tiêu và được tổng hợp tại Bảng 3.2 dưới đây.

Bảng 3.2. Tổng hợp đánh giá, nhận định diễn biến và phát triển của thị trường bất động sản thông qua các chỉ tiêu

STT	Chỉ tiêu	Biến động của chỉ tiêu	Đánh giá, nhận định diễn biến của thị trường BĐS
1	Chỉ tiêu số lượng nhà ở khởi công	Tăng	<ul style="list-style-type: none"> - Thị trường bất động sản phát triển tốt, nguồn cung tương lai tăng; - Xem xét, đánh giá xu hướng của nhu cầu đối với từng loại hình, phân khúc nhà ở trên cơ sở so sánh số lượng nhà ở khởi công nhà ở tương ứng; - Xem xét, đánh giá mối quan hệ giữa sự gia tăng dân số và tăng trưởng về nhà ở trong dài hạn.
		Giảm	- Thị trường bất động sản phát triển chậm
2	Chỉ tiêu số lượng nhà ở đã cấp phép xây dựng	Tăng	<ul style="list-style-type: none"> - Nguồn cung nhà ở trong tương lai tăng; - Nhu cầu và khả năng tích lũy tài chính để thanh toán cho nhu cầu về nhà ở của người dân tăng lên. - Là dấu hiệu tăng trưởng của thị trường BĐS nói chung, của từng loại hình, phân khúc nhà ở nói riêng trong tương lai.
		Giảm	- Thị trường bất động sản có dấu hiệu suy yếu
3	Chỉ tiêu khả năng chi trả nhà ở	Tăng	<ul style="list-style-type: none"> - Khả năng chi trả cho nhu cầu sở hữu nhà ở tăng lên, nguồn cầu trên thị trường tăng; - Thị trường có xu hướng tăng trưởng.
		Giảm	<ul style="list-style-type: none"> - Khả năng chi trả và tiếp cận nhà ở của người dân giảm xuống, nhu cầu trên thị trường suy yếu; - Thị trường có xu hướng suy giảm.
4	Chỉ tiêu tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập	Tăng	<ul style="list-style-type: none"> - Cơ cấu thu nhập để chi trả nợ vay mua nhà càng lớn, nguồn cầu trên thị trường giảm; - Hoạt động của thị trường yếu hơn và có xu hướng phát triển chậm lại.
		Giảm	<ul style="list-style-type: none"> - Cơ cấu thu nhập để chi trả nợ vay mua nhà càng thấp, nguồn cầu trên thị trường tăng; - Thị trường có động lực để tăng trưởng và phát triển tốt.
5	Số hộ gia đình	Tăng	<ul style="list-style-type: none"> - Nhu cầu về nhà ở tăng lên, thị trường có xu hướng phát triển để đáp ứng nhu cầu; - Dự báo nhu cầu và xây dựng kế hoạch, chiến lược phát triển nhà ở phù hợp.
		Giảm	- Thị trường có xu hướng phát triển giảm.
6	Giá nhà ở trung bình	Tăng	<ul style="list-style-type: none"> - Phản ánh xu hướng phát triển của thị trường; - Đánh giá, so sánh mặt bằng giá nhà ở các khu vực của thị trường; - Sử dụng xác định mức độ biến động giá thị trường và các chỉ tiêu thống kê khác liên quan đến giá nhà ở.
		Giảm	- Thị trường hoạt động suy yếu.

STT	Chỉ tiêu	Biến động của chỉ tiêu	Đánh giá, nhận định diễn biến của thị trường BĐS
7	Chỉ tiêu giá nhà trên thu nhập	Tăng	- Sự gia tăng thu nhập không theo kịp sự gia tăng giá nhà, nhu cầu giảm; - Thị trường có xu hướng phát triển giảm; - So sánh, đánh giá mức độ đắt đỏ của giá nhà ở các khu vực, các quốc gia.
		Giảm	- Thu nhập của người dân dễ dàng thỏa mãn nhu cầu sở hữu nhà ở hơn, nhu cầu tăng lên; - Thị trường có xu hướng tăng trưởng và phát triển.
8	Chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà	Tăng	- Thị trường đang tăng trưởng nhưng có thể là dấu hiệu của tăng trưởng không bền vững; - Xu hướng nhu cầu thuê nhà cao hơn nhu cầu mua nhà ở.
		Giảm	- Xu hướng mua nhà cao hơn thuê nhà; - Thị trường có xu hướng tăng trưởng tốt.
9	Lượng giao dịch bất động sản	Tăng	- Thị trường phát triển và hoạt động tích cực; - Xem xét đánh giá nhu cầu của từng loại hình, phân khúc bất động sản thông qua lượng giao dịch bất động sản tương ứng; - So sánh, đánh giá diễn biến của các khu vực thị trường.
		Giảm	- Thị trường phát triển chậm.
10	Tỷ lệ hấp thụ	Tăng	- Thị trường hoạt động sôi động, nguồn cung hiện có đáp ứng tốt nhu cầu của thị trường; - Xem xét đánh giá xu hướng nhu cầu của thị trường trên cơ sở so sánh, đánh giá tỷ lệ hấp thụ của từng loại hình, phân khúc nhà ở.
		Giảm	- Thị trường hoạt động yếu hơn.
11	Thời gian tiêu thụ	Tăng	- Nguồn cung nhà ở được tiêu thụ chậm, thị trường hoạt động trì trệ hơn.
		Giảm	- Nguồn cung nhà ở được tiêu thụ nhanh, thị trường hoạt động tích cực.
12	Doanh số bán nhà ở mới	Tăng	- Thị trường phát triển tốt, hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển bất động sản tăng trưởng tích cực; - So sánh, đánh giá nhu cầu của các loại hình, phân khúc nhà ở; - Dự báo nhu cầu vay thế chấp nhà ở trong ngắn hạn.
		Giảm	- Thị trường suy thoái.
13	Doanh số bán nhà hiện có	Tăng	- Thị trường hoạt động tích cực và tăng trưởng tốt; - Sức mua và nhu cầu sở hữu nhà ở cao.
		Giảm	- Thị trường phát triển kém hơn.

Ngoài việc sử dụng các chỉ tiêu một cách độc lập, đơn lẻ để đánh giá thị trường bất động sản, việc kết hợp các chỉ tiêu để đánh giá thị trường một cách

toàn diện và đầy đủ là rất cần thiết. Ví dụ việc giá nhà tăng lên cho thấy thị trường đang hoạt động tốt, nhưng nếu giá nhà tăng lên trong khi doanh số bán nhà và lượng giao dịch giảm thì đó lại là dấu hiệu yếu kém và tiềm ẩn nguy cơ phát triển suy thoái, hoạt động giảm sút của thị trường bất động sản.

Sử dụng đồng thời chỉ tiêu giá nhà ở bình quân và giá nhà ở trung vị có thể đánh giá được sự phân bố giá nhà ở. Trường hợp giá nhà ở bình quân cao hơn giá nhà ở trung vị chứng tỏ thị trường xuất hiện giá giao dịch cao bất thường đồng thời sự chênh lệch giữa giá nhà ở bình quân và giá nhà ở trung vị càng lớn chứng tỏ các mức giá bất thường này càng nhiều hoặc mức giá này cao hơn rất nhiều so với các mức giá giao dịch phổ biến. Ngược lại, trường hợp giá nhà ở bình quân thấp hơn giá nhà ở trung vị chứng tỏ thị trường đã có giao dịch với mức giá rất thấp, đây có thể là hành động giảm sâu cắt lỗ nhằm thu hồi vốn đầu tư.

Việc so sánh xu hướng khởi công, cấp giấy phép xây dựng (thông qua chỉ tiêu số lượng nhà ở khởi công và số lượng giấy phép xây dựng nhà ở) với xu hướng giao dịch của từng phân khúc nhà ở (thông qua các chỉ tiêu liên quan đến tình hình giao dịch bất động sản) có thể đánh giá được sự phù hợp của nguồn cung trong tương lai và nhu cầu của thị trường.

Việc so sánh các chỉ tiêu nguồn cung về nhà ở hiện có với chỉ tiêu về tình hình giao dịch bất động sản đối với từng phân khúc nhà ở sẽ nhận được thông tin về tính cân đối cung – cầu của thị trường hiện tại.

Sử dụng chỉ số khả năng chi trả nhà ở có thể xác định được giá nhà ở trung bình phù hợp với khả năng chi trả của người dân và kết hợp chỉ tiêu số hộ gia đình để xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở trong ngắn hạn. Bên cạnh đó, các chỉ tiêu số lượng nhà ở khởi công và số lượng nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán có thể sử dụng để so sánh với kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm để đánh giá sự phù hợp của việc xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch với tình hình thực tiễn.

Các chỉ tiêu đánh giá về giá giao dịch bất động sản, chỉ số khả năng chi trả nhà ở và tỷ lệ hấp thụ có thể được theo dõi, xem xét, đánh giá đồng thời để nắm bắt kịp thời các dấu hiệu có thể xảy ra tình trạng bong bóng của thị trường bất động sản.

Ngoài ra, thị trường bất động sản là thị trường có quy mô lớn trong nền kinh tế, chịu ảnh hưởng lớn từ các chính sách phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia, đồng thời cũng có tác động lớn đến nhiều ngành, lĩnh vực kinh tế khác cũng như nền kinh tế đất nước. Vì vậy, việc sử dụng các chỉ tiêu đánh giá và dự báo diễn biến của thị trường bất động sản cần kết hợp với các thông tin, dữ liệu, chỉ tiêu thống kê của các ngành, lĩnh vực khác có liên quan và có ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường bất động sản như: lạm phát, tốc độ tăng trưởng kinh tế, lãi suất, dư nợ tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp bất động sản, thị trường chứng khoán, thông tin quy hoạch, ... Khi đó, việc phân tích, đánh giá diễn biến thị trường sẽ làm rõ được các nguyên nhân và yếu tố tác động đến thị trường bất động sản, kết hợp với thông tin của các chỉ tiêu thống kê về thị trường thì các cơ quan quản lý nhà nước sẽ có các biện pháp quản lý, điều tiết kịp thời, phù hợp với tình hình phát triển thị trường bất động sản nói riêng và tình hình phát triển kinh tế nói chung.

3.3.2. Sử dụng một số chỉ tiêu đánh giá khả năng xảy ra tình trạng bong bóng của thị trường bất động sản

Bong bóng bất động sản là một trạng thái của thị trường BĐS mà trong đó giá BĐS tăng nhanh, liên tục trong một khoảng thời gian dài nhất định vượt xa giá trị cơ bản, cũng như khả năng chi trả của phần lớn người dân, đồng thời sự kỳ vọng giá tăng trong tương lai phổ biến khắp thị trường khiến cầu và giá trong hiện tại tăng lên. Sau giai đoạn tăng giá cao, thị trường thường có sự điều chỉnh giảm giá mạnh. Thông thường, tình trạng bong bóng bất động sản thường bắt đầu bằng việc nhu cầu tăng vọt và số lượng hàng tồn kho hạn chế.

Việc theo dõi, cập nhật thường xuyên các thông tin về thị trường bất động sản đặc biệt là các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản có vai trò quan trọng trong việc phân tích, đánh giá tình hình diễn biến của thị trường cũng như nhận diện được các dấu hiệu và dự báo khả năng xảy ra bong bóng của thị trường bất động sản. Trong đó, một số chỉ tiêu chính được sử dụng làm dấu hiệu để nhận diện tình trạng bong bóng bất động sản gồm:

- Chỉ số giá bất động sản khi có diễn biến tăng nhanh một cách bất thường;
- Chỉ số giá nhà trên thu nhập tăng cao cho thấy giá nhà ở tăng nhanh hơn mức gia tăng thu nhập và chỉ số giá nhà trên thu nhập cao hơn chỉ số bình quân dài hạn;

- Chỉ số giá nhà trên tiền thuê nhà tăng nhanh chứng tỏ giá bán nhà ở trên thị trường càng vượt xa giá trị cơ bản của tài sản;

- Chỉ số khả năng chi trả nhà ở giảm mạnh phản ánh mức thu nhập của người dân ngày càng khó đáp ứng việc chi trả khoản nợ vay mua nhà ở;

- Lượng giao dịch bất động sản tăng lên nhanh chóng chứng tỏ đã xuất hiện xu hướng gia tăng giao dịch mang tính chất đầu tư, đầu cơ do nhu cầu thực của người dân thường không dễ dàng tăng đột biến trong thời gian ngắn được;

- Tỷ lệ hấp thụ cao và thời gian tiêu thụ nhà ở giảm xuống thấp cho thấy nhu cầu tăng lên khiến sự sụt giảm nguồn cung nhà ở có sẵn một cách nhanh chóng, khả năng nguồn cung sẽ không đáp ứng kịp sự gia tăng nhu cầu trên thị trường.

Các diễn biến của các chỉ tiêu thống kê nói trên không nhất thiết sẽ xuất hiện đầy đủ và xảy ra đồng thời để hình thành bong bóng thị trường bất động sản. Tuy nhiên, nếu có nhiều dấu hiệu của bong bóng bất động sản thì cần phải thận trọng và xem xét các rủi ro tiềm ẩn của thị trường.

Việc sử dụng các chỉ tiêu thống kê trên cần được sử dụng đồng thời các chỉ tiêu với tính chất hỗ trợ lẫn nhau kết hợp với điều kiện hoạt động của thị trường bất động sản trong quá trình đánh giá. Bởi trên thực tế có những chỉ số phụ thuộc vào đặc điểm của giai đoạn quan sát, do mức độ biến động quá lớn của các yếu tố đầu vào phục vụ phân tích, tính toán (như giá đất, chi phí đầu tư xây dựng,...) có thể làm sai lệch tính chất của chỉ số. Ngoài ra, các thông tin như lãi suất, dư nợ tín dụng bất động sản, sự gia tăng các dòng vốn đổ vào thị trường,... cũng cần được thu thập, theo dõi, đánh giá do lãi suất thấp, việc dễ dàng tiếp cận vốn vay từ các ngân hàng thương mại và tăng trưởng nguồn vốn đưa vào thị trường là nguyên nhân tác động rất lớn đến việc gia tăng nhu cầu về nhà ở cũng như đầu tư kinh doanh bất động sản.

Tại Việt Nam, tình trạng bong bóng bất động sản còn có thể xuất phát từ các thông tin về quy hoạch, về các dự án đầu tư xây dựng lớn, trọng điểm hoặc từ các thủ đoạn đầu cơ, thổi giá, tạo sóng gây sốt ảo giá đất tại một số địa phương. Bên cạnh đó, sự phát triển mất cân đối các phân khúc thị trường bất động sản dẫn đến tình trạng lệch pha cung – cầu cũng có thể là nguyên nhân gây ra hiện tượng bong bóng bất động sản.

Do đó, việc sử dụng và xem xét mức độ phản ánh của các chỉ tiêu thống kê về thị trường bất động sản để nhận diện bong bóng bất động sản phù hợp với đặc điểm, điều kiện hoạt động của thị trường bất động sản nước ta là rất cần thiết.

3.3.3. Sử dụng một số chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản trong công tác quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản

Trong công tác quản lý, điều hành thị trường bất động sản của các cơ quan quản lý nhà nước nói chung, của Bộ Xây dựng nói riêng, các chỉ tiêu đánh giá thị trường BĐS có thể được sử dụng trong một số nhiệm vụ cụ thể như sau:

- Sử dụng trong các Báo cáo Chính phủ về thị trường bất động sản để kịp thời phục vụ công tác quản lý, điều hành thị trường thông qua việc ban hành các cơ chế, chính sách, các biện pháp kiểm soát hoặc tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy hoạt động của thị trường cũng như xây dựng các chiến lược, kế hoạch phát triển thị trường bất động sản nước ta.

- Sử dụng trong các phân tích, đánh giá, Báo cáo Bộ xây dựng về tình hình biến động của thị trường bất động sản, trên cơ sở đó dự báo và đề xuất các giải pháp điều hành, quản lý thị trường một cách kịp thời, phù hợp.

- Bổ sung vào hệ thống chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản do Bộ Xây dựng thực hiện và công bố để các chủ thể tham gia thị trường bất động sản có thể tham khảo sử dụng và góp phần tăng tính minh bạch của thị trường.

- Sử dụng và lồng ghép vào trong các Thông cáo về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản hàng quý của Bộ Xây dựng.

- Sử dụng trong việc tổng hợp, phân tích, đánh giá và dự báo tình hình biến động giá bất động sản phục vụ công tác tham gia của Bộ Xây dựng đối với giá cả nhà ở và bất động sản trong Ban Chỉ đạo điều hành giá của Chính phủ.

3.4. Một số đề xuất thực hiện xây dựng chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản giai đoạn hiện nay

Qua việc đánh giá thực trạng về việc xác định và công bố các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản nước ta có thể thấy việc triển khai xây dựng hệ thống thông tin, chỉ tiêu thống kê trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản giai

đoạn hiện nay chưa thể thực hiện dần trải mà cần lựa chọn phạm vi thực hiện phù hợp với tình hình thực tiễn của thị trường bất động sản nước ta. Trên cơ sở đó, việc thực hiện xây dựng chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản cần nghiên cứu, xem xét một số nội dung sau:

- Nghiên cứu tập trung thực hiện xây dựng các chỉ tiêu đối với các loại hình nhà ở được phát triển theo dự án. Cơ sở đề xuất là do nguồn cung mới về nhà ở trên thị trường nước ta hiện nay chủ yếu đến từ các dự án phát triển khu đô thị, khu nhà ở. Ngoài ra, việc tổ chức thực hiện thu thập số liệu từ các chủ đầu tư dự án thuận lợi, dễ dàng hơn việc thu thập số liệu từ các chủ sở hữu nhà ở trong khu dân cư hiện hữu.

- Nghiên cứu xây dựng lộ trình thực hiện với các địa phương, trong đó những địa phương có thị trường bất động sản lớn, phát triển (như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Hải Phòng, Quảng Ninh, Bình Dương,...) cần quy định bắt buộc thực hiện trước, các địa phương có thị trường bất động sản quy mô nhỏ, giao dịch ít có thể thực hiện sau nhưng vẫn khuyến khích thực hiện càng sớm càng tốt. Đồng thời, việc theo dõi, thu thập, cập nhật số liệu, thông tin và xây dựng các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản tại các địa phương cũng nên tập trung nguồn lực để thực hiện với các khu vực thị trường phát triển so với mặt bằng chung thị trường của địa phương.

- Xem xét, quy định bổ sung nguồn lực tài chính cũng như nhân sự nhằm bố trí đủ kinh phí và cán bộ đồng thời nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức để tổ chức thực hiện xây dựng các chỉ tiêu thống kê đánh giá thị trường bất động sản một cách đồng bộ, hiệu quả, khả thi.

- Do tính minh bạch của thị trường bất động sản có ảnh hưởng đến việc xác định chỉ tiêu đánh giá thị trường, ngược lại việc xây dựng các chỉ tiêu cũng sẽ giúp thị trường minh bạch hơn. Mà trong điều kiện hiện nay, thị trường bất động sản nước ta còn trong tình trạng thiếu minh bạch nên việc thu thập số liệu giao dịch của thị trường một cách chính xác là rất khó khăn. Vì vậy, việc nghiên cứu xây dựng cơ chế hợp tác, chia sẻ thông tin dữ liệu giữa các đối tượng tham gia thị trường là rất cần thiết. Trong giai đoạn đầu, có thể các chỉ tiêu chưa phản ánh chính xác về mức độ biến động, trạng thái diễn biến của thị trường nhưng quá

trình thực hiện, hoàn thiện sẽ giúp cho việc kết quả tính toán các chỉ tiêu sẽ dần chính xác hơn.

- Đối với các chỉ tiêu trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản đã được quy định thực hiện tại Hệ thống chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng tại Thông tư số 06/2018/TT-BXD, để đảm bảo tính kịp thời, cập nhật thường xuyên diễn biến của thị trường bất động sản nhằm phục vụ công tác quản lý, điều hành thị trường có hiệu quả và phù hợp với thực tiễn thì cần nghiên cứu điều chỉnh thời gian của kỳ tính toán và kỳ công bố, cụ thể như sau:

+ Chỉ tiêu tổng số nhà ở hoàn thành trong năm điều chỉnh kỳ tính toán và công bố theo quý, năm;

+ Chỉ tiêu tổng diện tích nhà ở theo dự án hoàn thành trong năm điều chỉnh kỳ tính toán và công bố theo quý, năm;

+ Chỉ tiêu chỉ số giá giao dịch một số loại bất động sản điều chỉnh kỳ tính toán và công bố theo tháng, quý, năm;

+ Chỉ tiêu chỉ số lượng giao dịch bất động sản điều chỉnh kỳ tính toán và công bố theo tháng, quý, năm.

- Điều chỉnh khái niệm “giá giao dịch bất động sản” và “lượng giao dịch bất động sản” trong quy định về xây dựng Hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP theo hướng thông tin về giao dịch bất động sản là giao dịch trên thị trường thứ cấp. Đối với quy định hiện nay, giá và lượng giao dịch theo quy định là giao dịch sơ cấp sẽ không đại diện phản ánh được diễn biến của cả thị trường do giao dịch sơ cấp chỉ chiếm tỷ lệ nhỏ trong toàn bộ giao dịch bất động sản trên thị trường. Ngoài ra, việc xác định biến động giá giao dịch bất động sản theo giá sơ cấp là rất khó khăn bởi: (1) Giá bán sơ cấp chưa phản ánh được toàn bộ chi phí mà người mua nhà phải chi trả khi kèm theo các điều kiện khuyến mại, ưu đãi,... theo từng giai đoạn bán hàng của chủ đầu tư; (2) Việc bán hàng của chủ đầu tư thường được thực hiện theo từng đợt với từng phạm vi khu vực của dự án, không thực hiện liên tục cho cả dự án; (3) Việc xuất hiện giá bán sơ cấp trên thị trường phụ thuộc vào việc kinh doanh của các chủ đầu tư nên không phải khu vực nào của thị trường cũng có thể thu thập giá bán sơ cấp một cách liên tục, đầy đủ cho các kỳ tính toán.

Tổng kết những nội dung thực hiện trong Chương 3:

- Trên cơ sở thực trạng việc xác định, công bố các chỉ tiêu đánh giá thị trường BĐS, thực trạng và định hướng phát triển của thị trường BĐS Việt Nam, nội dung hệ thống chỉ tiêu đánh giá thị trường BĐS của một số nước trên thế giới, đề tài đã đề xuất bổ sung một số chỉ tiêu bao gồm:

- + Các chỉ tiêu liên quan đến nguồn cung: 02 chỉ tiêu
- + Các chỉ tiêu liên quan đến nguồn cầu: 03 chỉ tiêu
- + Các chỉ tiêu liên quan đến giá giao dịch: 03 chỉ tiêu
- + Các chỉ tiêu liên quan đến tình hình giao dịch: 05 chỉ tiêu

- Chương 3 của Đề tài cũng đã đề xuất sử dụng các chỉ tiêu trong đánh giá tình hình phát triển thị trường BĐS trong một số trường hợp cụ thể. Đồng thời kiến nghị, đề xuất một số nội dung trong xây dựng các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường BĐS trong giai đoạn hiện nay nhằm nâng cao hơn nữa tính khả thi trong xác định các chỉ tiêu.

KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN

Việc xây dựng được hệ thống chỉ tiêu về nhà ở và thị trường bất động sản tuy có thể gặp nhiều khó khăn nhưng thực sự rất quan trọng và cần thiết trong giai đoạn hiện nay để các cơ quan quản lý nhà nước nhận diện và dự báo được tình hình diễn biến của thị trường bất động sản, từ đó có các chính sách quản lý, điều hành thị trường phù hợp và giúp cho thị trường ngày càng minh bạch.

Trong phạm vi và điều kiện cụ thể thực hiện việc nghiên cứu, phân tích, Đề tài khoa học công nghệ *Nghiên cứu xây dựng bổ sung một số chỉ tiêu phục vụ nhiệm vụ đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản và công tác quản lý thị trường bất động sản* đã đạt được một số kết quả được thể hiện ở những điểm sau đây:

- Đã nghiên cứu tổng quan về các chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản trong đó có lược khảo hệ thống chỉ tiêu của một số nước trên thế giới;

- Đã tổng kết, đánh giá, phân tích thực trạng của việc xác định và công bố chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản của các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, doanh nghiệp tại nước ta trong thời gian qua;

- Đã phân tích các căn cứ để thực hiện đề xuất bổ sung một số chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản, trên cơ sở đó đã đề xuất việc xây dựng 13 chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản tại Việt Nam.

II. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ

Trên cơ sở các kết quả có được từ việc thực hiện đề tài KHCN có thể đề xuất với Bộ Xây dựng là cơ quan quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản một số các kiến nghị sau đây:

- Yêu cầu các địa phương, chủ đầu tư, sàn giao dịch,... thực hiện chế độ báo cáo nghiêm túc, tập trung, đầy đủ, kịp thời trong quá trình xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản thống nhất từ Trung ương đến địa phương.

- Tăng cường công tác thanh tra, giám sát việc thực thi pháp luật trong đầu tư, giao dịch trên thị trường bất động sản và việc xây dựng Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Đẩy mạnh công tác thông tin, tuyên truyền để nâng cao nhận thức và tạo sự đồng thuận trong việc xây dựng Hệ thống thông tin

về nhà ở và thị trường bất động sản của các cơ quan quản lý nhà nước, cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản.

- Xem xét, chỉnh sửa, bổ sung một số nội dung quản lý trong các văn bản có liên quan theo đề xuất trong Báo cáo Đề tài với mục tiêu nâng cao công tác dự báo và điều hành, quản lý thị trường bất động sản, trên cơ sở đảm bảo thực hiện được mục tiêu của nhà nước và phát triển thị trường BĐS lành mạnh.

- Trên cơ sở kết quả xây dựng các chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản, cần tiếp tục nghiên cứu mối liên hệ giữa chỉ tiêu thống kê về bất động sản với các thông tin, chỉ tiêu thống kê của các thị trường khác và nền kinh tế như chỉ số giá tiêu dùng, tăng trưởng GDP, tăng trưởng tín dụng, dư nợ tín dụng, chỉ số sản xuất công nghiệp, định hướng chính sách... để có thể có các biện pháp quản lý thị trường một cách đồng bộ, thống nhất nhằm đạt được các mục tiêu của Nhà nước đồng thời phát triển thị trường BĐS một cách ổn định, bền vững./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Xây dựng. (2019). *Công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý III, Quý IV năm 2019*.
2. Bộ Xây dựng. (2020). *Công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý I, Quý II, Quý III năm 2020, Quý IV/2020 và trong năm 2020*.
3. Bộ Xây dựng. (2021). *Công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý I, Quý II, Quý III năm 2021, Quý IV/2021 và trong năm 2021*.
4. Bộ Xây dựng. (2022). *Công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý I, Quý II, Quý III năm 2022, Quý IV/2022 và trong năm 2022*.
5. Bộ Xây dựng. (2023). *Công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý I, Quý II, Quý III năm 2023*.
6. Bộ Xây dựng. (2018). *Thông tư số 06/2018/TT-BXD ngày 08/8/2018 ban hành hệ thống chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng*.
7. Công ty CB Richard Ellis Việt Nam. (2018-2023). *Công bố Tiêu điểm thị trường bất động sản Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh từ năm 2018 đến quý III/2023*.
8. Công ty Jones Lang LaSalle Việt Nam. (2018-2023). *Báo cáo Tổng quan thị trường bất động sản từ năm 2018 đến quý III/2023*.
9. Công ty Savills Việt Nam. (2018-2023). *Báo cáo thị trường bất động sản Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh từ năm 2018 đến quý III/2023*.
10. Hiệp Hội bất động sản Việt Nam. (2018-2023). *Báo cáo thị trường bất động sản Việt Nam từ năm 2018 đến quý III/2023*.
11. Nguyễn Đình Hiếu. (2014). *Nghiên cứu xây dựng phương pháp xác định chỉ số giá bất động sản quốc gia làm cơ sở phục vụ quản lý điều hành kinh tế vĩ mô*. Đề tài khoa học công nghệ cấp Bộ, Viện Kinh tế xây dựng, Bộ Xây dựng.
12. Ths. Lê Thanh Ngọc. (2014). *Bong bóng bất động sản nhà đất để ở tại TP. Hồ Chí Minh*. Luận án tiến sỹ, Trường đại học ngân hàng thành phố Hồ Chí Minh.
13. Thủ tướng Chính phủ. (2015). *Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản*.
14. Thủ tướng Chính phủ. (2016). *Nghị định số 97/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 quy định nội dung chỉ tiêu thống kê thuộc hệ thống chỉ tiêu thống kê quốc gia*.

15. Thủ tướng Chính phủ. (2022). *Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.*

16. Tổng cục Thống kê. (2015). *Kiến thức thống kê thông dụng.* Nhà xuất bản thống kê, Hà Nội.

17. Viện Khoa học thống kê. (2005). *Một số vấn đề phương pháp luận thống kê.* Nhà xuất bản thống kê, Hà Nội.

18. Luke Arthur. (2023). What are Existing Home Sales?, Wisegeek, Finance, October 25, 2023.

19. Indeed Editorial Team. (2022). Average Sales Price vs. Median Sales Price: What's the Difference?, Indeed, Jun 25, 2022.

20. Paul Kim. (2023). Housing bubbles: When demand for real estate exceeds supply and causes a spike in prices, Business Insider, Personal Finance, Jun 14, 2023.

21. Crissinda Ponder. (2021). Using the Absorption Rate in Real Estate to Measure Demand, The Balance, Mortgages & Home Loans, September 29, 2021.

22. Marco Santarelli. (2022). Housing Bubble Meaning: Causes, Signs, and Impact, Norada Real Estate Investments, May 25, 2022.

PHỤ LỤC 01
MẪU PHIẾU ĐIỀU TRA KHẢO SÁT

BỘ XÂY DỰNG
VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG

Phiếu 01.VKT-BDS

PHIẾU KHẢO SÁT

Điều tra thông tin thực trạng việc tổ chức, thực hiện xây dựng các chỉ tiêu thống kê phục vụ đánh giá tình hình phát triển của thị trường bất động sản tại các cơ quan quản lý nhà nước

I. THÔNG TIN CHUNG

Viện Kinh tế xây dựng đang thực hiện đề tài “Nghiên cứu xây dựng bổ sung một số chỉ tiêu phục vụ nhiệm vụ đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản và công tác quản lý thị trường bất động sản”. Để có thêm cơ sở phục vụ quá trình thu thập thông tin, dữ liệu cho việc đánh giá, phân tích, xây dựng bổ sung một số chỉ tiêu phục vụ nhiệm vụ đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản và công tác quản lý thị trường bất động sản, chúng tôi trân trọng gửi tới quý anh/chị Phiếu khảo sát điều tra thông tin về thực trạng việc tổ chức, thực hiện xây dựng các chỉ tiêu thống kê phục vụ đánh giá tình hình phát triển của thị trường bất động sản tại các cơ quan quản lý nhà nước. Anh/chị vui lòng điền thông tin vào các ô tương ứng tại phiếu này.

Thông tin chung của người đánh giá:

1.1. Họ và tên:.....

1.2. Đơn vị:

II. NỘI DUNG KHẢO SÁT

1. Việc tổ chức, thực hiện xác định các chỉ tiêu thống kê trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản tại đơn vị:

- Có thực hiện theo quy định

- Đã tổ chức thực hiện nhưng chưa đáp ứng được theo quy định

- Đang nghiên cứu để tổ chức thực hiện
- Chưa sắp xếp được nguồn lực để thực hiện

2. Về việc thu thập thông tin dữ liệu phục vụ đánh giá thị trường bất động sản:

2.1. Thông tin dữ liệu thu thập được để tổng hợp, tính toán, xác định các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản như có đầy đủ không?

- Đầy đủ
- Không đầy đủ

2.2. Thông tin dữ liệu thu thập được để tổng hợp, tính toán, xác định các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản như có đủ độ tin cậy không?

- Có
- Không

3. Về việc phối hợp thực hiện thu thập thông tin dữ liệu phục vụ xác định, tính toán các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định giữa các cơ quan quản lý:

3.1. Các cơ quan quản lý nhà nước về thị trường bất động sản có phối hợp cung cấp thông tin, dữ liệu hay không?

- Cung cấp
- Không cung cấp

Khác:

3.2. Các cơ quan quản lý nhà nước phối hợp cung cấp thông tin, dữ liệu có đầy đủ hay không?

- Đầy đủ
- Không đầy đủ

3.3. Các cơ quan quản lý nhà nước phối hợp cung cấp thông tin, dữ liệu có đúng thời hạn hay không?

- Đúng thời hạn
- Không đúng thời hạn

4. Về việc phối hợp thực hiện báo cáo, cung cấp thông tin, dữ liệu phục vụ xác định, tính toán các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của các chủ đầu tư, các sàn giao dịch bất động sản:

4.1. Các chủ đầu tư, các sàn giao dịch bất động sản có phối hợp cung cấp thông tin, dữ liệu hay không?

Cung cấp

Không cung cấp

Khác:

.....

4.2. Các chủ đầu tư, các sàn giao dịch bất động sản phối hợp cung cấp thông tin, dữ liệu có đầy đủ hay không?

Đầy đủ

Không đầy đủ

4.3. Các chủ đầu tư, các sàn giao dịch bất động sản phối hợp cung cấp thông tin, dữ liệu có đúng thời hạn hay không?

Đúng thời hạn

Không đúng thời hạn

5. Về nhân lực: số lượng cán bộ biên chế tại các đơn vị chuyên môn phụ trách công tác quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương như thế nào?

Thiếu nhân lực

Đủ nhân lực

Thừa nhân lực

6. Về kinh phí: việc tính toán, xác định các chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản có được cấp kinh phí để thực hiện không?

Có

Không

7. Việc công bố thông tin các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản có được thực hiện theo quy định như thế nào?

- Công bố đầy đủ, đúng quy định
- Công bố chậm
- Công bố không đầy đủ
- Không công bố
- Khác

Xin trân trọng cảm ơn sự hợp tác của anh/chị !

Ngày tháng năm 2022

Người đi điều tra

Người điền phiếu

BỘ XÂY DỰNG
VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG

Phiếu 02.VKT-BDS

PHIẾU KHẢO SÁT

**Điều tra thông tin thực trạng việc nghiên cứu xác định và sử dụng các
chỉ tiêu đánh giá diễn biến, tình hình phát triển của thị trường bất
động sản tại các tổ chức, doanh nghiệp**

I. THÔNG TIN CHUNG

Viện Kinh tế xây dựng đang thực hiện đề tài “Nghiên cứu xây dựng bổ sung một số chỉ tiêu phục vụ nhiệm vụ đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản và công tác quản lý thị trường bất động sản”. Để có thêm cơ sở phục vụ quá trình thu thập thông tin, dữ liệu cho việc đánh giá, phân tích, xây dựng bổ sung một số chỉ tiêu phục vụ nhiệm vụ đánh giá tình hình phát triển thị trường bất động sản và công tác quản lý thị trường bất động sản, chúng tôi trân trọng gửi tới quý anh/chị Phiếu khảo sát điều tra thông tin về thực trạng việc nghiên cứu xác định và sử dụng các chỉ tiêu đánh giá diễn biến, tình hình phát triển của thị trường bất động sản tại các tổ chức, doanh nghiệp. Anh/chị vui lòng điền thông tin vào các ô tương ứng tại phiếu này.

Thông tin chung của người đánh giá:

1.1. Họ và tên:.....

1.2. Đơn vị:

II. NỘI DUNG KHẢO SÁT

1. Tổ chức/doanh nghiệp nơi Anh/Chị công tác có thực hiện nghiên cứu, đánh giá diễn biến, tình hình phát triển của thị trường bất động sản không?

Có thực hiện

Không thực hiện

Quan tâm nhưng chưa đủ điều kiện thực hiện

2. Việc thu thập thông tin dữ liệu để nghiên cứu, đánh giá và dự báo diễn biến thị trường bất động sản của Anh/Chị chủ yếu được tham khảo từ những nguồn nào?

Báo cáo, công bố của cơ quan quản lý nhà nước

Chủ đầu tư

Sàn giao dịch bất động sản

Các công ty môi giới bất động sản

Các tổ chức, hiệp hội nghiên cứu thị trường

Website, báo điện tử, internet

Khác:.....

.....

.....

3. Trong việc nghiên cứu, đánh giá diễn biến, tình hình phát triển của thị trường bất động sản, mức độ quan tâm của Anh/Chị như thế nào đối với các chỉ tiêu sau:

3.1. Các chỉ tiêu về nguồn cung:

- Rất quan tâm

- Quan tâm

- Không quan tâm

3.2. Các chỉ tiêu về nguồn cầu:

- Rất quan tâm

- Quan tâm

- Không quan tâm

3.3. Các chỉ tiêu về giá giao dịch:

- Rất quan tâm

- Quan tâm

- Không quan tâm

3.4. Các chỉ tiêu về tình hình giao dịch:

- Rất quan tâm
- Quan tâm
- Không quan tâm

4. Anh/Chị có đánh giá như thế nào về các thông tin, chỉ tiêu phục vụ việc đánh giá diễn biến của thị trường bất động sản do các tổ chức, doanh nghiệp xây dựng và công bố?

- Về số lượng thông tin, chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản:

- + Chưa đầy đủ
- + Đảm bảo các thông tin, chỉ tiêu cơ bản
- + Đa dạng, phong phú

- Về việc cập nhật, đáp ứng kịp thời của các thông tin, chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản:

- + Chậm trễ, không kịp thời
- + Cập nhật thường xuyên, kịp thời

- Về chất lượng của các thông tin, chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản:

- + Chưa đảm bảo do chưa rõ nguồn thông tin, số liệu
- + Có trích dẫn nguồn số liệu, có độ tin cậy

- Về việc nội hàm của các thông tin, chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản:

- + Chưa rõ khái niệm, phương pháp xác định
- + Chưa rõ phạm vi xác định
- + Rõ ràng, dễ hiểu

5. Anh/Chị có thể sử dụng các thông tin, chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản của các tổ chức, doanh nghiệp như thế nào?

- Tham khảo để đánh giá khu vực thị trường cụ thể
- Tham khảo để đánh giá, nhận định diễn biến cơ bản của thị trường
- Thống kê, tổng hợp dữ liệu và đánh giá thị trường trong dài hạn

6. Theo Anh/Chị, việc xây dựng và công bố các chỉ tiêu phục vụ đánh giá diễn biến thị trường bất động sản nên thực hiện theo kỳ tính toán và công bố như thế nào?

6.1. Các chỉ tiêu về nguồn cung:

- Hàng tháng
- Hàng quý
- 6 tháng
- Hàng năm

6.2. Các chỉ tiêu về nguồn cầu:

- Hàng tháng
- Hàng quý
- 6 tháng
- Hàng năm

6.3. Các chỉ tiêu về giá giao dịch:

- Hàng tháng
- Hàng quý
- 6 tháng
- Hàng năm

6.4. Các chỉ tiêu về tình hình giao dịch:

- Hàng tháng
- Hàng quý
- 6 tháng
- Hàng năm

7. Theo Anh/Chị, việc nghiên cứu, đánh giá diễn biến, tình hình phát triển của thị trường bất động sản còn phụ thuộc vào các yếu tố nào?:

- Yếu tố về kinh tế vĩ mô (GDP, FDI, lạm phát,...)
- Yếu tố về cơ chế, chính sách
- Yếu tố về tài chính, tín dụng

- Yếu tố về quy hoạch hạ tầng
- Yếu tố về mức độ phát triển của doanh nghiệp
- Yếu tố về dân số
- Yếu tố về phong tục, tập quán
- Yếu tố về trình độ dân trí

Khác:.....
.....
.....

Xin trân trọng cảm ơn sự hợp tác của anh/chị !

Ngày tháng năm 2022

Người đi điều tra

Người điền phiếu

PHỤ LỤC 02
TỔNG HỢP KẾT QUẢ ĐIỀU TRA KHẢO SÁT

Bảng 1. Tổng hợp thông tin thực trạng việc tổ chức, thực hiện xây dựng các chỉ tiêu thống kê phục vụ đánh giá tình hình phát triển của thị trường bất động sản tại các cơ quan quản lý nhà nước

STT	Nội dung thông tin điều tra	Kết quả điều tra
1	Việc tổ chức, thực hiện xác định các chỉ tiêu thống kê trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản tại đơn vị	
a	Có thực hiện theo quy định	8,33%
b	Đã tổ chức thực hiện nhưng chưa đáp ứng được theo quy định	62,50%
c	Đang nghiên cứu để tổ chức thực hiện	29,17%
d	Chưa sắp xếp được nguồn lực để thực hiện	0,00%
2	Đối với việc thu thập thông tin dữ liệu phục vụ đánh giá thị trường bất động sản	
2.1	<i>Sự đầy đủ của thông tin dữ liệu thu thập được để tổng hợp, tính toán, xác định các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản</i>	
a	Đầy đủ	25,00%
b	Không đầy đủ	75,00%
2.2	<i>Độ tin cậy của thông tin dữ liệu thu thập được để tổng hợp, tính toán, xác định các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản</i>	
a	Có	79,17%
b	Không	20,83%
3	Đối với việc phối hợp thực hiện thu thập thông tin dữ liệu phục vụ xác định, tính toán các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định giữa các cơ quan quản lý	
3.1	<i>Về việc phối hợp cung cấp thông tin, dữ liệu</i>	
a	Cung cấp	66,67%
b	Không cung cấp	33,33%
3.2	<i>Sự đầy đủ của thông tin dữ liệu phối hợp cung cấp</i>	
a	Đầy đủ	37,50%
b	Không đầy đủ	62,50%
3.3	<i>Thời hạn cung cấp thông tin dữ liệu</i>	
a	Đúng thời hạn	29,17%
b	Không đúng thời hạn	70,83%
4	Đối với việc phối hợp thực hiện báo cáo, cung cấp thông tin, dữ liệu phục vụ xác định, tính toán các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của các chủ đầu tư, các sàn giao dịch bất động sản	
4.1	<i>Về việc phối hợp cung cấp thông tin, dữ liệu</i>	
a	Cung cấp	41,67%
b	Không cung cấp	58,33%

STT	Nội dung thông tin điều tra	Kết quả điều tra
4.2	<i>Sự đầy đủ của thông tin dữ liệu phối hợp cung cấp</i>	
a	Đầy đủ	29,17%
b	Không đầy đủ	70,83%
4.3	<i>Thời hạn cung cấp thông tin dữ liệu</i>	
a	Đúng thời hạn	25,00%
b	Không đúng thời hạn	75,00%
5	Số lượng cán bộ biên chế tại các đơn vị chuyên môn phụ trách công tác quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương	
a	Thiếu nhân lực	87,50%
b	Đủ nhân lực	12,50%
c	Thừa nhân lực	0,00%
6	Kinh phí để thực hiện việc tính toán, xác định các chỉ tiêu thống kê ngành Xây dựng trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản	
a	Có được cấp	29,17%
b	Không được cấp	70,83%
7	Việc công bố thông tin các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản có được thực hiện theo quy định	
a	Công bố đầy đủ, đúng quy định	8,33%
b	Công bố chậm	20,83%
c	Công bố không đầy đủ	25,00%
d	Không công bố	45,83%

Bảng 2. Tổng hợp thông tin thực trạng việc tổ chức, thực hiện xây dựng các chỉ tiêu thống kê phục vụ đánh giá tình hình phát triển của thị trường bất động sản tại các tổ chức, doanh nghiệp

STT	Nội dung thông tin điều tra	Kết quả điều tra
1	Việc thực hiện nghiên cứu, đánh giá diễn biến, tình hình phát triển của thị trường bất động sản	
a	Có thực hiện	37,50%
b	Không thực hiện	26,79%
c	Quan tâm nhưng chưa đủ điều kiện thực hiện	35,71%
2	Nguồn dữ liệu để thu thập thông tin nghiên cứu, đánh giá và dự báo diễn biến thị trường bất động sản	
a	Báo cáo, công bố của cơ quan quản lý nhà nước	39,29%
b	Chủ đầu tư	16,07%
c	Sàn giao dịch bất động sản	3,57%
d	Các công ty môi giới bất động sản	12,50%
e	Các tổ chức, hiệp hội nghiên cứu thị trường	62,50%
f	Website, báo điện tử, internet	91,07%
3	Mức độ quan tâm đối với các chỉ tiêu đánh giá thị trường BĐS	
3.1	<i>Đối với chỉ tiêu về nguồn cung</i>	
a	Rất quan tâm	26,79%
b	Quan tâm	73,21%
c	Không quan tâm	0,00%
3.2	<i>Đối với chỉ tiêu về nguồn cầu</i>	
a	Rất quan tâm	19,64%
b	Quan tâm	80,36%
c	Không quan tâm	0,00%
3.3	<i>Đối với chỉ tiêu về giá giao dịch</i>	
a	Rất quan tâm	76,79%
b	Quan tâm	23,21%
c	Không quan tâm	0,00%
3.4	<i>Đối với chỉ tiêu về tình hình giao dịch</i>	
a	Rất quan tâm	67,86%
b	Quan tâm	32,14%
c	Không quan tâm	0,00%
4	Đánh giá về các thông tin, chỉ tiêu phục vụ việc đánh giá diễn biến của thị trường bất động sản do các tổ chức, doanh nghiệp xây dựng và công bố	
4.1	<i>Về số lượng thông tin, chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản</i>	
a	Chưa đầy đủ	21,43%
b	Đảm bảo các thông tin, chỉ tiêu cơ bản	62,50%
c	Đa dạng, phong phú	19,64%

STT	Nội dung thông tin điều tra	Kết quả điều tra
4.2	<i>Về việc cập nhật, đáp ứng kịp thời của các thông tin, chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản</i>	
a	Chậm trễ, không kịp thời	14,29%
b	Cập nhật thường xuyên, kịp thời	85,71%
4.3	<i>Về chất lượng của các thông tin, chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản</i>	
	Chưa đảm bảo do chưa rõ nguồn thông tin, số liệu	39,29%
	Có trích dẫn nguồn số liệu, có độ tin cậy	60,71%
4.4	<i>Về việc nội hàm của các thông tin, chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản</i>	
	Chưa rõ khái niệm, phương pháp xác định	19,64%
	Chưa rõ phạm vi xác định	32,14%
	Rõ ràng, dễ hiểu	48,21%
5	<i>Về việc sử dụng các thông tin, chỉ tiêu đánh giá thị trường bất động sản của các tổ chức, doanh nghiệp</i>	
a	Tham khảo để đánh giá khu vực thị trường cụ thể	58,93%
b	Tham khảo để đánh giá, nhận định diễn biến cơ bản của thị trường	41,07%
c	Thống kê, tổng hợp dữ liệu và đánh giá thị trường trong dài hạn	0,00%
6	<i>Về kỳ tính toán và công bố trong việc xây dựng và công bố các chỉ tiêu phục vụ đánh giá diễn biến thị trường bất động sản</i>	
6.1	<i>Các chỉ tiêu về nguồn cung</i>	
a	Hàng tháng	7,14%
b	Hàng quý	55,36%
c	6 tháng	26,79%
d	Hàng năm	10,71%
6.2	<i>Các chỉ tiêu về nguồn cầu</i>	
a	Hàng tháng	8,93%
b	Hàng quý	44,64%
c	6 tháng	25,00%
d	Hàng năm	21,43%
6.3	<i>Các chỉ tiêu về giá giao dịch</i>	
a	Hàng tháng	53,57%
b	Hàng quý	35,71%
c	6 tháng	8,93%
d	Hàng năm	1,79%
6.4	<i>Các chỉ tiêu về tình hình giao dịch</i>	
a	Hàng tháng	5,36%
b	Hàng quý	44,64%
c	6 tháng	28,57%
d	Hàng năm	21,43%
7	<i>Các yếu tố có thể tác động đến việc nghiên cứu, đánh giá diễn biến, tình hình phát triển của thị trường bất động sản</i>	

STT	Nội dung thông tin điều tra	Kết quả điều tra
a	Yếu tố về kinh tế vĩ mô (GDP, FDI, lạm phát,...)	73,21%
b	Yếu tố về cơ chế, chính sách	76,79%
c	Yếu tố về tài chính, tín dụng	89,29%
d	Yếu tố về quy hoạch hạ tầng	73,21%
e	Yếu tố về mức độ phát triển của doanh nghiệp	55,36%
f	Yếu tố về dân số	62,50%
g	Yếu tố về phong tục, tập quán	3,57%
h	Yếu tố về trình độ dân trí	7,14%