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 tình hình phát triển 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