

**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 CƯ

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 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