

CÁC CHỈ SỐ ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ KHẢ NĂNG ÁP DỤNG TẠI VIỆT NAM

Trần Thị Minh Thư*, Trần Quốc Khánh**

Thị trường bất động sản của Việt Nam đang trong quá trình phát triển, những người tham gia thị trường cũng như các nhà quản lý rất khó biết thị trường đang trong tình trạng nào để có thể có được các quyết sách đúng trong quản lý cũng như trong quá trình tham gia giao dịch. Mặc dù Bộ Xây dựng đã đề xuất thử nghiệm xây dựng một số chỉ số đánh giá thị trường bất động sản (BDS) và yêu cầu 4 đô thị lớn là Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Cần Thơ phải công bố chỉ số giá BDS từ quý 3/2011, nhưng đến nay mới chỉ có Hà Nội công bố được chỉ số giá chung cư, còn nhiều loại BDS khác vẫn chưa làm được. Một trong những nguyên nhân chính là có nhiều phương pháp xác định chỉ số đánh giá thị trường và chưa có sự thống nhất, việc tính toán đòi hỏi phải có hệ thống số liệu thống kê đầy đủ, trong khi việc thu thập thông tin về các giao dịch bất động sản trên thị trường rất khó khăn, nguồn thông tin thì rất đa dạng, nhưng lại thiếu minh bạch. Bài viết này tập trung thảo luận các loại chỉ số đánh giá thị trường bất động sản và khả năng áp dụng chúng trong điều kiện của Việt Nam.

Từ khóa: Chỉ số giá bất động sản, chỉ số lượng giao dịch bất động sản và chỉ số thị trường bất động sản.

1. Đặt vấn đề

Để hỗ trợ việc phân tích thị trường nhiều nước trên thế giới đã tiến hành xây dựng các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản (BDS) như chỉ số giá BDS (Real Estate Price Index- PI); chỉ số lượng giao dịch (Number of Sales Index- QI) và chỉ số thị trường BDS (Real Estate Market Index- REMI). Các chỉ số này giúp cho người tham gia thị trường biết được thực trạng thị trường BDS đã và đang diễn ra như thế nào, từ đó đưa ra được các quyết định phù hợp trong quá trình quản lý cũng như giao dịch trong thị trường bất động sản.

Thị trường bất động sản của Việt Nam đang trong quá trình phát triển, những người tham gia thị trường luôn muốn biết tình trạng thị trường thông qua những thước đo sức khỏe thị trường cụ thể. Với chức năng quản lý thị trường BDS Bộ Xây dựng đã đưa ra hướng dẫn thử nghiệm xây dựng một số chỉ số đánh giá thị trường như chỉ số giá bất động sản, chỉ số lượng giao dịch bất động sản. Tuy nhiên, khi

áp dụng vào thực tế cho đến nay vẫn là bài toán khó đối với tất cả các địa phương và các doanh nghiệp kinh doanh BDS khi muốn thực hiện ước lượng các chỉ số này. Với những khó khăn trong việc xác định các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản tại Việt Nam hiện nay, bài viết này tập trung thảo luận các phương pháp xác định các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản mà các nước đang áp dụng và đề xuất phương pháp có thể áp dụng phù hợp nhất, cũng như cách thức sử dụng các nguồn thông tin khác nhau để giúp cho việc ước lượng các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản một cách hữu hiệu.

2. Các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản

2.1 Chỉ số giá BDS (PI)

Chỉ số giá BDS thể hiện mối quan hệ tỷ lệ giữa giá cả theo đơn vị sản phẩm của giai đoạn thời gian quan sát và giai đoạn định gốc, nó cho thấy xu hướng giá bất động sản ở những giai đoạn khác nhau. Chỉ số giá phản ánh ảnh hưởng của lạm phát và của cung cầu trên thị trường đến giá bất động

sản. Thông qua chỉ số giá những người tham gia thị trường có thể đo lường được tình trạng cung cầu của thị trường đối với loại bất động sản cụ thể trong từng khu vực ảnh hưởng như thế nào đến giá bất động sản. Nếu chỉ số giá tăng (ngoại trừ ảnh hưởng lạm phát lên giá BĐS) chứng tỏ thị trường đang nóng lên, cầu tăng so với cung, chỉ số giá giảm chỉ ra thị trường đang suy thoái và dư cung hoặc cầu giảm mạnh so với trước.

Chỉ số giá được xác định cho từng loại BĐS theo tuần, tháng, quý hoặc năm, theo từng khu vực hoặc từng địa phương. Chỉ số giá được xác định theo công thức sau:

$$PI_t = \frac{Giá_t}{Giá_0}$$

PI_t là chỉ số giá của giai đoạn t;

$Giá_t$ là giá BĐS ở giai đoạn t;

$Giá_0$ là giá BĐS ở giai đoạn gốc, 0.

Có 3 cách xác định chỉ số giá cho từng loại bất động sản theo khu vực hoặc theo địa phương như sau:

Lấy giá bán trung bình ($P_{\text{trung bình}}$) của tất cả các cuộc giao dịch trong giai đoạn quan sát theo m² hoặc theo đơn vị bất động sản bằng cách lấy tổng giá bán của các cuộc giao dịch chia cho tổng diện tích đã bán của loại bất động sản cụ thể trong giai đoạn thời gian quan sát (tháng hoặc quý, năm). Theo đó ta có chỉ số giá (PI) của loại BĐS i tại thời điểm quan sát t như sau:

$$PI_{BDSi}^t = P_{\text{trung bình } i}^t / P_{\text{trung bình } i}^0$$

Lấy giá theo trung bình trọng số (WP) của của các cuộc bán bất động sản có giá bán được lặp lại trong mỗi giai đoạn thời gian quan sát. Ta có công thức xác định chỉ số giá như sau:

$$PI_{BDSi}^t = WP_i^t / WP_i^0$$

Lấy giá trung vị (P_m) của các cuộc bán BĐS trong giai đoạn quan sát. Ta có PI như sau:

$$PI_{BDSi}^t = P_{mi}^t / P_{mi}^0$$

2.2. Chỉ số lượng giao dịch BĐS (QI_{BDS})

Chỉ số lượng giao dịch BĐS nói lên mức độ tiêu thụ sản phẩm BĐS (theo số lượng diện tích-m² hoặc theo số lượng đơn vị sản phẩm BĐS được giao dịch) của một thời điểm quan sát cụ thể khi so sánh với thời điểm gốc. Thời điểm quan sát ở đây có thể được tính theo tuần, tháng, quý và năm. Chỉ số lượng giao dịch BĐS được xác định theo loại bất động sản, theo vùng hoặc theo địa phương. Khi chỉ

số này tăng thể hiện thị trường đang nóng lên, số lượng giao dịch thành công nhiều, như vậy sự hoạt động của thị trường có xu hướng tích cực. Khi so sánh giữa các khu vực thị trường khác nhau tại một thời điểm chỉ số lượng giao dịch cũng cung cấp những tín hiệu chỉ ra sự hấp dẫn của các khu vực thị trường nghiên cứu, nơi nào có chỉ số này tăng chứng tỏ thị trường ở nơi đó có sức hấp dẫn hơn những khu vực thị trường khác.

Chỉ số lượng giao dịch cho từng loại bất động sản (QI_{BDS}) xác định theo công thức sau:

$$QI_{BDSi}^t = Q_{BDSi}^t / Q_{BDSi}^0$$

Trong đó: Q_{BDSi}^t - Số lượng giao dịch thành công của loại bất động sản i tại thời điểm so sánh, t;

Q_{BDSi}^0 - Số lượng giao dịch thành công của loại bất động sản i tại thời điểm lựa chọn làm gốc, 0.

2.3. Chỉ số thị trường bất động sản (Real Estate Market Index- REMI)

Căn cứ xây dựng chỉ số thị trường bất động sản:

Để đánh giá thị trường bất động sản người ta cần xác định được *tính thanh khoản và hoạt động của thị trường*. Tính thanh khoản là khả năng bán BĐS này một cách tương đối so với khả năng bán BĐS khác ở mức giá trị thị trường. Còn hoạt động của thị trường thể hiện qua số lượng giao dịch và tốc độ giao dịch (số ngày một BĐS được rao bán trên thị trường). Đây là những yếu tố để ước lượng thị trường BĐS.

Stein đã kết hợp giá cả của các giao dịch, số lượng các giao dịch và số ngày một BĐS được rao bán trên thị trường trong Mô hình đánh giá thị trường nhà ở tại Mỹ (1995). Stein cho rằng tính thanh khoản của BĐS cao sẽ cho thấy thị trường nóng, đồng nghĩa với việc số lượng bán nhiều và thời gian BĐS được rao bán trên thị trường ngắn. Cũng theo mô hình của Stein giá bán và số lượng bán có mối tương quan thuận chiều với chỉ số thị trường BĐS.

Các nghiên cứu vĩ mô về cầu nhà ở cũng chỉ ra rằng những thay đổi trong cầu bất động sản ảnh hưởng đến lượng giao dịch nhanh hơn ảnh hưởng đến giá BĐS. Clayton at al. (2008) phát biểu rằng tính thanh khoản là hàm số kết hợp của giá bán và số lượng giao dịch của bất động sản.

Novy- Maxc đã chỉ ra trong nghiên cứu về tính thanh khoản đối với BĐS rằng nếu có sự tăng lên bất thường về số lượng người mua BĐS sẽ làm giảm số lượng ngày BĐS được rao bán trên thị trường và

kéo người bán nhanh chóng ra khỏi thị trường.

Như vậy chỉ số thị trường bất động sản là chỉ số nhìn về quá khứ về các điều kiện thực tế của thị trường dựa trên những số liệu về các giao dịch đã hoàn thành. REMI được xây dựng trên cơ sở 3 căn cứ quan trọng, đó là giá cả giao dịch; số lượng của các giao dịch; và số ngày một bất động sản được rao bán trên thị trường.

- *Phương pháp xác định chỉ số thị trường bất động sản (REMI):*

Các bộ phận cấu thành của REMI bao gồm giá trung vị của bất động sản (theo m² hoặc theo đơn vị bất động sản...), số lượng giao dịch và trung vị số ngày một bất động sản được rao bán trên thị trường từ tất cả các giao dịch mua bán của từng loại BĐS trong một tháng (quý, năm) cho trước ở một khu vực xác định. Chỉ số này miêu tả một cách trực giác về thị trường, nếu thị trường nóng giá cả của bất động sản sẽ tăng, lượng giao dịch tăng và số ngày rao bán của BĐS trên thị trường giảm. Trong thời gian có nhiều người mua và người bán, lượng giao dịch tăng; ngược lại khi ít người mua và người bán, lượng giao dịch sẽ giảm và những người mua sẽ mất nhiều thời gian hơn để tìm kiếm BĐS. Số ngày một BĐS được rao bán trên thị trường giảm trong thời điểm thị trường nóng, nghĩa là BĐS có khả năng bán ngay vào ngày niêm yết thì chỉ số về số ngày BĐS được rao bán trên thị trường sẽ bằng 0. Những chỉ số này có thể thay đổi không cùng một tỷ lệ trong thời điểm thị trường nóng. Nghiên cứu REMI chỉ dựa trên giá bán hoặc số lượng giao dịch hoặc số ngày rao bán một BĐS trên thị trường riêng biệt rất dễ dẫn đến hiểu sai về mối tương quan giữa các bộ phận cấu thành khác nhau với sự thay đổi trong tính thanh khoản của BĐS.

Một khía cạnh khác khi xây dựng REMI là trọng số của các bộ phận cấu thành trong REMI. Trọng số sẽ cho phép các bộ phận cấu thành vận động chỉ số nhưng không ảnh hưởng đến tầm quan trọng tương đối của mỗi bộ phận cấu thành. Theo nghiên cứu của David Zetland về REMI (2009) đã xác định là REMI tăng khi 2 trong 3 bộ phận cấu thành của nó chỉ ra thị trường đang nóng lên và giảm khi 2 trong 3 bộ phận cấu thành chỉ ra thị trường đang trầm lắng. David Zetland đã tiến hành khảo sát hệ thống các trọng số khác nhau đối với giá cả, số lượng giao dịch và số ngày một BĐS được rao bán trên thị trường. Ví dụ, hệ thống trọng số về giá cả/ số lượng giao dịch/ số ngày rao bán trên thị trường của một

BĐS là 50/30/20 nghĩa là giá trị của REMI được xác định bằng 50% từ giá cả, 30% từ số lượng giao dịch và 20% từ số ngày rao bán trên thị trường của BĐS ấy. Sử dụng các hệ thống trọng số 100/0/0; 50/30/20; 40/40/20; 33/33/33 để xác định giá trị REMI đã chỉ ra rằng các hệ thống trọng số 100/0/0 và 33/33/33 không đáp ứng mục tiêu và bị loại bỏ. Hệ thống trọng số 40/40/20 lệch mục tiêu 14 lần, hệ thống trọng số 50/30/20 lệch mục tiêu 11 lần trong tổng số các quan sát (107 tháng). Do đó, hệ thống trọng số 50/30/20 được lựa chọn để sử dụng cho ước lượng giá trị REMI. Trong hệ thống trọng số này, giá cả sẽ được gán với trọng số lớn nhất, tới 50%, còn số ngày rao bán trên thị trường của một BĐS có trọng số nhỏ nhất 20%, vì hệ thống trọng số này có hệ số biến thiên cao trong phần lớn các thị trường.

- *Các bước xác định REMI cho khu vực thị trường cụ thể:*

(1) Thu thập số liệu về các giao dịch theo loại BĐS (theo vùng, theo địa phương) về giá bán, diện tích bán... Số liệu phải thu thập cho tất cả các tháng trong năm và có thể trong nhiều năm.

(2) Tính trung vị của giá cả (P_m) và trung vị của số ngày một BĐS được rao bán trên thị trường ($sngb_m$) của tháng (t) để có giá trị của giá và số ngày rao bán trên thị trường của BĐS tại tháng t. Tính số lượng giao dịch để có số lượng bán trong tháng t (Q_t).

(3) Xác định chỉ số giá trị theo tháng cơ sở (tháng đầu tiên của chuỗi giá trị) bằng cách chia mỗi biến số của tháng quan sát t cho giá trị của tháng cơ sở để có chỉ số giá trị tháng t.

$$\text{Chỉ số giá tháng } t: PI_t = P_{mt} / P_{m0}$$

$$\text{Chỉ số lượng giao dịch tháng } t: QI_t = Q_t / Q_o$$

Chỉ số về số ngày bất động sản được giao bán trên thị trường tháng t:

$$Isngbt = sngb_{mt} / sngb_{m0}$$

(4) Kết hợp các chỉ số giá trị sử dụng trọng số để có REMI theo tháng. Vì REMI tỉ lệ thuận với giá cả và số lượng bán và tỉ lệ nghịch với số ngày một BĐS được rao bán trên thị trường nên trong biểu thức để tính REMI giá cả và số lượng giao dịch sẽ mang dấu cộng và số lượng ngày rao bán trên thị trường sẽ mang dấu trừ.

$$REMI_t = 100 \times \left[\frac{0,5PI_t + 0,3QI_t - 0,2Isnrb_t}{REMI_o} \right]$$

$REMI_t$ là chỉ số thị trường BĐS trong tháng t

$REMI_o$ là chỉ số thị trường BĐS của tháng cơ sở, o

Khi nhân với 100 và chia cho $REMI_o$ làm cho $REMI$ trở thành một chỉ số nguyên với giá trị của tháng cơ sở là 100.

$REMI$ là chỉ số nhìn lại quá khứ về hoạt động của thị trường, nhưng nhiều người muốn sử dụng nó để dự báo thị trường. Chúng ta cũng có thể sử dụng chỉ số giá- PI để dự báo giá BĐS trong tương lai. Vậy chúng ta nên sử dụng chỉ số nào để dự báo. *Thứ nhất*, $REMI$ chỉ cho chúng ta thấy giá cả BĐS đang đi theo hướng nào. *Thứ hai*, khi sử dụng PI để xem xét đặc tính của thị trường sẽ phát sinh vấn đề đó là nó chỉ ra giá cả BĐS có xu hướng luôn tăng lên chứ không giảm đi. Như vậy dễ dẫn đến tình trạng những người bán BĐS muốn chờ đợi để bán được với mức giá cao hơn là bán ở mức giá thị trường, họ sẽ không tham gia vào thị trường hoặc rút lui khỏi thị trường. Rõ ràng với xu hướng giá như vậy thì thị trường phải điều chỉnh ở đâu đó để phản ánh thực tế lượng bán sẽ giảm và số ngày một BĐS được rao bán trên thị trường sẽ tăng lên. Như vậy $REMI$ là chỉ số cung cấp miêu tả chính xác về điều kiện thị trường hơn là PI.

$REMI$ kết hợp chỉ số giá cả, số lượng giao dịch và số ngày một BĐS được rao bán trên thị trường thành một chỉ số đơn giản và có thể được sử dụng để hiểu mức độ và chiều hướng thanh khoản của thị trường, thậm chí có thể dùng để so sánh tương đối với các $REMI$ của các thị trường BĐS khác. Khi $REMI$ cao nghĩa là thị trường đang nóng, khi $REMI$ thấp nghĩa là thị trường trầm lắng.

3. Khả năng áp dụng các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản tại Việt Nam

- Đối với chỉ số giá bất động sản (PI)

Theo thông tư 20/2010/ TT- BXD của Bộ Xây dựng ngày 27-10-2010 hướng dẫn thí điểm xây dựng và công bố một số chỉ số đánh giá thị trường BĐS, trong đó chỉ số giá BĐS được xây dựng theo khu vực, theo địa phương và theo loại BĐS và được tính toán và công bố theo quý và theo năm. Chỉ số giá giao dịch được tính toán dựa trên giá giao dịch bình quân của từng loại BĐS (theo m² hoặc theo đơn vị BĐS) và dựa trên tỷ trọng giá trị giao dịch bất động sản của khu vực hoặc của địa phương.

Bộ Xây dựng đã đề xuất thử nghiệm xây dựng một số chỉ số đánh giá thị trường BĐS và yêu cầu 4 đô thị lớn là Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Đà Nẵng,

Cần Thơ phải công bố chỉ số giá BĐS từ quý 3/2011, nhưng đến nay chỉ có Hà Nội là địa phương duy nhất trong cả nước đã công bố chỉ số giá bất động sản chung cư trong quyết định số 2641/QĐ-SXD ngày 26-4-2013, còn nhiều loại BĐS khác vẫn chưa làm được. Một trong những nguyên nhân chính là có nhiều phương pháp xác định chỉ số giá bất động sản, việc tính toán đòi hỏi phải có hệ thống số liệu thống kê đầy đủ, trong khi việc thu thập thông tin về các giao dịch bất động sản trên thị trường rất khó khăn, nguồn thông tin thì rất đa dạng, nhưng lại thiếu minh bạch.

Hiện nay, trên thị trường BĐS tại Việt Nam đã có một số công ty kinh doanh, môi giới BĐS đã bắt đầu tiến hành xây dựng bảng chỉ số giá BĐS, cập nhật đến từng tuần. Các công ty này đã xây dựng chỉ số giá BĐS dựa trên giá trung bình với mục đích phục vụ cho hoạt động kinh doanh của mình. Tuy vậy, nguồn số liệu mà họ sử dụng hoàn toàn phụ thuộc vào khả năng khai thác của mỗi công ty mà chưa có sự thống nhất trong việc tính toán, nguồn số liệu cũng không thể kiểm soát được. Theo đánh giá của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá miền Nam (SVIC) việc xây dựng chỉ số giá BĐS được thực hiện tự phát nên tính xác thực và độ tin cậy của chỉ số giá BĐS do các công ty đưa ra là một vấn đề đáng lưu tâm. Ví dụ như đối với cùng một dự án Him Lam- Kênh Tẻ (quận 7-TP Hồ Chí Minh), chỉ số giá BĐS của công ty Vina Land cho thấy giá đã tăng từ 9,7% đến 36%. Trong khi đó, bảng giá tham khảo của công ty Sacomreal thì cho thấy giá đất trong dự án này hầu như không tăng, hoặc chỉ tăng không đáng kể.

Tóm lại, có ba cách tính chỉ số giá bất động sản, thì 2 cách tính dựa trên giá trung bình hoặc giá trung bình trọng số đều đòi hỏi phải có số liệu thống kê đầy đủ và chính xác về giá bán của tất cả các giao dịch và diện tích bán của từng loại BĐS trên thị trường theo khu vực hoặc theo địa phương. Việc xây dựng chỉ số giá dựa trên giá trung bình hoặc trung bình trọng số là một điều hoàn toàn khó trong điều kiện hiện nay của Việt Nam khi mà số lượng giao dịch ngầm vẫn chiếm một tỷ trọng rất lớn. Hơn nữa những giao dịch có đăng ký giao dịch qua các phòng công chứng hoặc phòng nhà đất cũng không cho chúng ta thông tin chính xác về giá cả, phần lớn giá ghi trong hợp đồng công chứng thường thấp hơn rất nhiều giá thực tế giao dịch. Việc sử dụng giá trung vị dựa trên thông tin mua bán trên thị trường không

đòi hỏi chúng ta phải có đầy đủ số liệu thống kê, mà chỉ cần có thông tin về các mức giá bán (trên mỗi đơn vị m², hoặc đơn vị BĐS) của loại bất động sản quan sát trên những khu vực thị trường cụ thể. Loại thông tin này hoàn toàn có khả năng tìm được từ các sàn giao dịch, các trung tâm môi giới bất động sản, do đó cách tính PI theo giá trung vị là có thể khả thi trong điều kiện hiện nay tại Việt Nam, khi mà thông tin chính xác về các giao dịch của BĐS chưa thể thu thập được. Hơn nữa cách tính này sẽ phù hợp để áp dụng vào tính chỉ số thị trường bất động sản.

- Đối với chỉ số lượng giao dịch

Việc xác định chỉ số lượng giao dịch của từng loại bất động sản trên một khu vực thị trường hoặc một địa phương đòi hỏi phải có số liệu thống kê đầy đủ về tất cả các cuộc giao dịch của loại BĐS quan sát trên thị trường. Trong điều kiện hiện nay của Việt Nam nếu chúng ta tìm thông tin này qua các phòng nhà đất hoặc phòng đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất thì sẽ khó có số liệu đầy đủ, vì không phải ai mua bất động sản xong là đều đến làm các thủ tục sang tên đổi chủ. Thực tế giao dịch của các tổ chức, cá nhân trên thị trường cho thấy tất cả các giao dịch thứ cấp về bất động sản đều được làm hợp đồng thông qua các phòng công chứng để bảo đảm tính pháp lý của giao dịch, do đó số liệu thống kê có được từ các phòng công chứng sẽ cho chúng ta khá chính xác về số lượng của loại giao dịch này đối với từng loại BĐS trong mỗi giai đoạn thời gian trên từng địa bàn. Còn đối với các giao dịch lần đầu của các công ty kinh doanh bất động sản chủ yếu qua sàn giao dịch BĐS của họ hoặc sàn giao dịch của các công ty dịch vụ phân phối sản phẩm. Do đó kết hợp 2 nguồn số liệu trên có thể cho chúng ta số liệu đầy đủ về lượng giao dịch cả sơ cấp và thứ cấp của mỗi loại BĐS theo giai đoạn thời gian.

- Đối với chỉ số thị trường Bất động sản

Để xây dựng được REMI cho Việt Nam điều quan trọng chúng ta phải có được hệ thống số liệu thống kê về các giao dịch BĐS trên thị trường. Việc thu thập thông tin về giá bán BĐS chúng ta chỉ cần có giá bán trung vị của loại BĐS đang được phân tích, lượng giao dịch của loại BĐS đó qua số liệu thống kê của các phòng công chứng và của các sàn giao dịch bất động sản (như đã phân tích) và số trung vị về số ngày giao bán của một BĐS trên thị trường. Thông tin về số ngày một bất động sản được giao bán trên thị trường chúng ta có thể tìm được

qua thông tin tại các sàn giao dịch bất động sản.

Chỉ số REMI có thể tính toán cho riêng từng loại hàng hoá của thị trường BĐS như chỉ số thị trường nhà ở H-REMI, chỉ số thị trường đất đô thị UL-REMI... hoặc cho từng phân khúc thị trường tại các khu vực khác nhau như UL-REMI-HCM cho thị trường đất đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh, UL-REMI- HN cho thị trường đất đô thị tại Hà Nội...

4. Kiến nghị

4.1 Về phương pháp xác định các chỉ số và hệ thống thông tin

Để xác định được chỉ số giá cho từng loại bất động sản ở mỗi địa phương chúng ta có thể sử dụng giá trung vị và dựa trên hệ thống thông tin về các mức giá bán BĐS tại các sàn giao dịch và các trung tâm môi giới BĐS.

Để xác định chỉ số lượng giao dịch chúng ta cần có hệ thống thông tin của các giao dịch thứ cấp tại các phòng công chứng và thông tin về giao dịch sơ cấp tại các sàn giao dịch BĐS.

Để xác định chỉ số thị trường BĐS, ngoài hệ thống thông tin như trên cần có thông tin về số trung vị về số ngày một bất động sản được giao bán trên thị trường từ các sàn giao dịch bất động sản.

Với cách tính toán các chỉ số như trên và kết hợp với việc sử dụng hệ thống thông tin hợp lý chúng ta hoàn toàn có thể xác định được các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản một cách hợp lý, có tác dụng chỉ dẫn những người tham gia thị trường và các cơ quan quản lý thị trường bất động sản trong việc đưa ra những quyết định phù hợp nhất cho mỗi giai đoạn khác nhau của thị trường.

4.2 Kiến nghị với Bộ Xây dựng

Hiện nay, Nhà nước đã giao cho Bộ Xây dựng trách nhiệm tổ chức xây dựng và định kỳ công bố hệ thống chỉ số đánh giá thị trường BĐS, Sở Xây dựng Hà Nội đã có động thái tích cực là đề nghị thành lập tổ công tác xây dựng chỉ số giá BĐS, nhưng rõ ràng với hệ thống thông tin thiếu minh bạch như hiện nay thì khó có thể có được một bộ chỉ số tương đối chính xác để phản ánh sức khỏe của thị trường BĐS.

Như vậy, với tư cách là cơ quan chủ trì việc xây dựng các chỉ số đánh giá thị trường Bất động sản, Bộ Xây dựng cần có cơ chế yêu cầu các tổ chức có liên quan tại các địa phương cung cấp số liệu thống kê định kỳ theo tháng, quý và năm. Có như vậy chúng ta mới hy vọng sớm có bộ chỉ số đánh giá thị trường bất động sản của Việt Nam. □

Tài liệu tham khảo:

- Clayton, J, Mckinnon, G., and Peng, L.(2008). Time variation of liquidity in Private Real Estate Market: An Empirical Investigation. Journal of Real Estate Research, Forthcoming
- David Zetland (2009).The real Estate Market index. <http://ssrn.com/abstract>
- Novy-Marx, R. (2008). Hot and Cold Market. Real Economic Markets. Forthcoming
- Quyết định số 2641/QĐ-SXD ngày 26-4-2013 của Sở Xây dựng Hà Nội về công bố chỉ số giá chung cư các quý năm 2012 và quý 1 năm 2013.
- Stein, J.C (1995). Prices and trading Volume in Housing Market: A model with Down- payment Effects. Quarterly Journal of Economics, 110(2):379-406
- Thông tư 20/2010/TT-BXD ngày 27-10-2010 hướng dẫn thí điểm xây dựng và công bố một số chỉ số đánh giá thị trường bất động sản.

Evaluation indicators for real estate market and ability to apply in the context of Vietnam

Abstract:

The real estate market in Vietnam is in the process of development. It is difficult for market participants and regulators to know how the market to make right policy and business decisions. Although the Ministry of Construction has proposed experimental indicators for evaluation of the real estate market and has required 4 big cities including Hanoi, Ho Chi Minh City, Da Nang, Can Tho to publish the real estate price index from quarter 3, 2011. But, so far, only Hanoi has published apartment price index. One of the main reasons that there are many methods of determining evaluation indicators of the real estate market and the lack of unified determination. The calculation of these indicators requires comprehensive statistics while gathering information on real estate transactions in the market is very difficult. This paper focuses on the evaluation indicators of real estate market and the ability to apply them in the context of Vietnam.

Thông tin tác giả:

***Trần Thị Minh Thư**, Thạc sĩ

- Nơi công tác: Khoa bất động sản và Kinh tế Tài nguyên, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân.
- Lĩnh vực nghiên cứu chính: Thị trường bất động sản, đầu tư tài chính bất động sản
- Một số tạp chí đã đăng tải công trình nghiên cứu: Tạp chí thị trường Tài chính.

Email: tranminhthu.neu@gmail.com

***Trần Quốc Khánh**, Phó giáo sư, tiến sĩ

- Nơi công tác: Khoa bất động sản và Kinh tế Tài nguyên, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân.
- Lĩnh vực nghiên cứu: Kinh tế Nông nghiệp và PTNT, Kinh tế Tài nguyên.
- Một số tạp chí đã đăng tải công trình nghiên cứu: Tạp chí Kinh tế và Phát triển, Tạp chí Quản lý Kinh tế Nông nghiệp, Tạp chí Hoạt động khoa học, tạp chí thị trường Tài chính.

Email: Khanhtq@neu.edu.vn