

# PHƯƠNG THỨC XÂY DỰNG CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Trần Kim Chung\*  
Hoàng Văn Cường\*\*

## Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản là một dạng thị trường hàng hoá đặc thù, thể hiện mức độ phát triển của nền kinh tế thị trường ở mọi quốc gia nói chung và Việt Nam nói riêng. Trước thực trạng thị trường bất động sản ở Việt Nam hiện nay, có nhiều câu hỏi được đặt ra cho các nhà nghiên cứu, các chuyên gia, các nhà hoạch định chính sách cũng như các cơ quan quản lý về bản chất, vai trò cũng như công cụ để dự báo độ “nóng” hay “lạnh” của thị trường hiện nay. Từ đó, Nhà nước sẽ dùng công cụ gì để quản lý thị trường bất động sản Việt Nam?

Thời gian gần đây đã có một số nghiên cứu đặt vấn đề xây dựng công cụ dự báo thị trường bất động sản. Tuy nhiên, về cơ bản, kết quả của nghiên cứu này vẫn chưa có cơ sở tin cậy về mặt khoa học, thêm vào đó là nguồn dữ liệu phục vụ tính toán lại là những dữ liệu không chính thống, chưa đầy đủ, với mẫu quan sát không đặc thù và ngẫu nhiên. Nghiên cứu này là nhằm đề xuất phương thức xây dựng chỉ số thị trường bất động sản Việt Nam (Viet Nam Real Estate Market Index - VNREMI).

## 1. Sự cần thiết của việc xây dựng Chỉ số thị trường bất động sản

Trong nền kinh tế thị trường đã hiện hữu rất nhiều các chỉ số quan sát. Ví dụ, đối với cả nền kinh tế có chỉ số tăng trưởng (GDP); chỉ số giảm phát (GDP deflator); chỉ số lạm phát CPI; chỉ số thất nghiệp thành thị và các chỉ số dẫn báo khác (nhập siêu, cán cân thanh toán...).

Đối với các thị trường thành phần của

nền kinh tế cũng có những chỉ số chỉ báo. Với thị trường chứng khoán, trên thế giới có các chỉ số như Dow Jones (Mỹ); chỉ số Nikkei (Nhật Bản)... Tại Việt Nam có các chỉ số thị trường chứng khoán như VNIndex, HsctIndex....

Thị trường bất động sản cũng giống như thị trường chứng khoán hay thị trường tiền tệ. Chúng được coi là những thị trường có độ “nhạy cảm” và hiệu ứng lan toả nhanh. Do vậy, các chỉ số phản ánh thị trường thường có độ biến và sự biến động theo thời gian rất ngắn. Những ảnh hưởng của nền kinh tế, biến động của thị trường hàng thay thế, ... thậm chí chỉ những biến động tâm lý hoặc chiến lược kinh doanh của nhóm chỉ phối thị trường cũng gây ra những xáo trộn cho cả phía cung lẫn phía cầu và cả nền kinh tế.

Vấn đề đặt ra là đối với thị trường bất động sản, để trả lời câu hỏi: “*Tình hình thị trường bất động sản hiện nay thế nào*”, “*Dự báo xu hướng biến động thời gian tới như thế nào?*” thì cần phải có một chỉ số để có thể đo lường và phản ánh được biến động thị trường như vậy.

Thị trường bất động sản là một trong những thị trường quan trọng của nền kinh tế thị trường vì thị trường này liên quan trực tiếp tới một lượng tài sản cực lớn cả về quy

\* Trần Kim Chung, Tiến sĩ Kinh tế, Phó Trưởng ban, Ban Nghiên cứu Khoa học Quản lý Kinh tế, Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương.

\*\* Hoàng Văn Cường, Thạc sĩ Kinh tế, Ban Nghiên cứu Khoa học Quản lý Kinh tế, Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương.

mô, tính chất cũng như giá trị của các mặt trong nền kinh tế quốc dân. Bất động sản là một hàng hoá đặc thù. Nó là tài sản lớn của mỗi quốc gia. Tỷ trọng bất động sản trong tổng số của cải xã hội ở các nước có khác nhau nhưng thường chiếm trên dưới 40% lượng của cải vật chất của mỗi nước. Các hoạt động liên quan đến bất động sản chiếm tới 30% tổng hoạt động của nền kinh tế<sup>1</sup>. Theo đánh giá của các chuyên gia, tổng giá trị vốn chưa được khai thác ẩn chứa trong bất động sản ở các nước đang phát triển là rất lớn, lên tới hàng nghìn tỷ đô la Mỹ (USD), gấp nhiều lần tổng hỗ trợ ODA của các nước phát triển hiện dành cho các nước đang phát triển trong vòng 30 năm qua.

Thị trường bất động sản có quan hệ trực tiếp với các thị trường như thị trường tài chính tín dụng, thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động... Theo phân tích đánh giá của các chuyên gia kinh tế, ở các nước phát triển nếu đầu tư vào lĩnh vực bất động sản tăng lên 1 USD thì sẽ có khả năng thúc đẩy các ngành có liên quan phát triển từ 1,5 - 2 USD<sup>2</sup>. Phát triển và điều hành tốt thị trường bất động sản sẽ có tác dụng thúc đẩy tăng trưởng kinh tế thông qua các biện pháp kích thích vào đất đai, tạo lập các công trình, nhà xưởng, vật kiến trúc... để từ đó tạo nên chuyển dịch đáng kể và quan trọng về cơ cấu trong các ngành, các vùng lãnh thổ và trên phạm vi cả nước. Do vậy, việc đưa ra chỉ số quan sát thị trường là rất có ý nghĩa cả về khoa học lẫn thực tiễn.

Chỉ số thị trường bất động sản ở đây được hiểu là chỉ số phản ánh biến động giá cả chung của thị trường bất động sản xét trên phương diện của một quốc gia tại một thời điểm nhất định.

Mục tiêu của chỉ số này là nhằm phản ánh một số đo tổng thể về thị trường bất động sản. Trong một chừng mực nào đó, ở giai đoạn đầu, việc xây dựng sẽ đi từ hẹp đến rộng, từ phản ánh một bộ phận thị trường đến toàn bộ thị trường. Dựa vào chỉ số này, các cơ quan quản lý nhà nước có thể nắm bắt được diễn biến của thị trường bất động sản. Từ đó, có những cơ chế, chính sách, quản lý

và điều hành phù hợp để thị trường phát triển.

## 2. Cơ sở lý luận

Về nguyên tắc, trong một nền kinh tế vận hành theo cơ chế thị trường (giả định ở trạng thái lý tưởng là thị trường cạnh tranh hoàn hảo) thì sự giao nhau giữa cung và cầu sẽ cho chúng ta xác định được mức giá bán của sản phẩm và số lượng sản phẩm được bán. Bất động sản là một hàng hóa trên thị trường nên cũng theo nguyên tắc này.

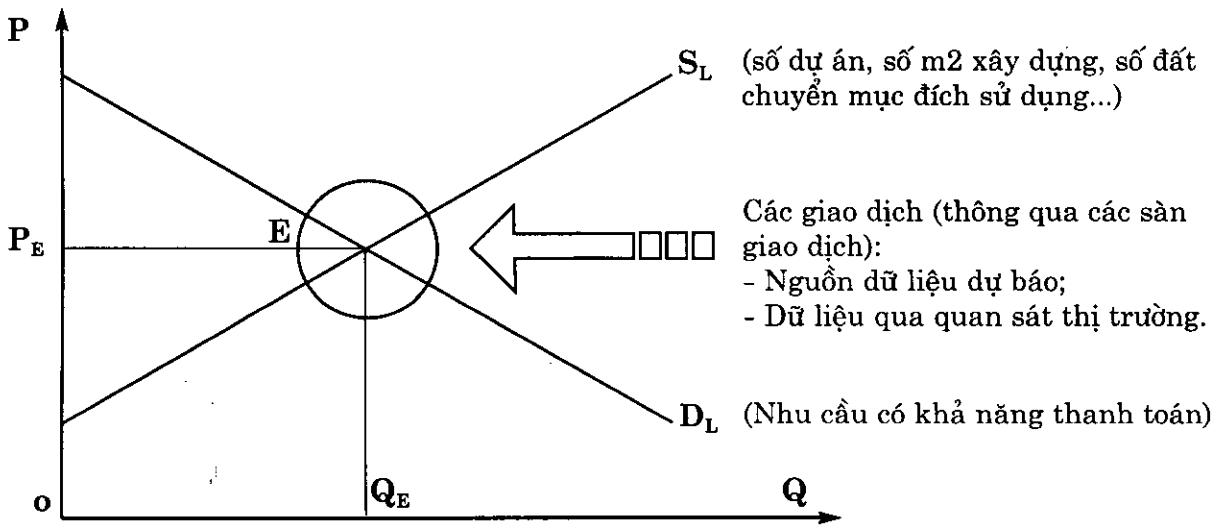
Một điều rất rõ là cầu về bất động sản bắt nguồn từ nhu cầu trong xã hội (người dân, doanh nghiệp, nhà nước). Nhu cầu xem xét ở đây là nhu cầu có khả năng thanh toán. Nhu cầu này phụ thuộc vào luồng tiền trong xã hội (tín dụng, dân, doanh nghiệp, nhà nước làm tăng cung tiền, dẫn đến tăng cầu bất động sản) và luồng thuế của nhà nước thu về (làm giảm cung tiền trong dân, dẫn đến làm giảm cầu trong dân; nhưng mặt khác lại tăng cầu từ khu vực nhà nước...). Vấn đề là cần cụ thể hóa các tiêu chí cụ thể hơn, có thể lượng hóa càng rõ càng thuận tiện cho việc xác định tính toán nguồn cầu.

Xét về phía bên cung: Cung bất động sản phụ thuộc vào số dự án được phê duyệt, số dự án đã đi vào triển khai, diện tích sàn xây dựng, số đất chuyển mục đích sử dụng (từ nông nghiệp sang đất xây dựng, đất ở) v.v... Về nguyên tắc, cung của đất đai của một quốc gia hay một vùng, thông thường sẽ là đại lượng cố định. Nhưng đối với bất động sản, thì cung của nó phụ thuộc vào nhiều yếu tố. Do vậy nó sẽ là một hàm số. Để có thể nghiên cứu được sâu hơn, cần cụ thể hóa các chỉ tiêu này (sẽ được bàn đến ở những nghiên cứu tiếp theo).

Điều cần nhấn mạnh ở đây là quan sát về sự giao dịch trên thị trường. Về nguyên tắc, số quan sát càng nhiều, thì kết quả tính toán càng chính xác. Tuy nhiên, để quan sát được các giao dịch cần có các điểm thu thập thông tin và biểu báo để thu thập thông tin.

Chỉ số thị trường bất động sản đã được nghiên cứu và sử dụng trên thế giới và được gọi là REMI (Viết tắt của Real Estate Market Index).

Đồ thị 1. Chỉ số thị trường bất động sản trong quan hệ cung - cầu



Ghi chú:

- P: Mức giá;
- Q: Sản lượng;
- SL: Đường cung về bất động sản;
- DL: Đường cầu về bất động sản;
- E: Điểm cân bằng thị trường.

Nguồn: Nhóm tác giả xây dựng.

Có nhiều cách tính chỉ số thị trường bất động sản; có nhiều cấp độ tính chỉ số thị trường bất động sản. Ở đây sẽ giới thiệu cách xây dựng, ước lượng và phân tích chỉ số thị trường bất động sản cấp độ hẹp. Chỉ số thị trường bất động sản cấp độ hẹp được xây dựng từ các quan sát về:

1. Số lượng các giao dịch (tính bằng số lượng - Biến X1);
2. Giá các giao dịch (tính bằng tiền - Biến X2);
3. Thời gian của bất động sản được rao bán trên thị trường (từ lúc được rao bán đến lúc giao dịch thành công), đơn vị này tính bằng số ngày (Biến X3).

David Zetland đã thực hiện tải dữ liệu từ trên 16.500 giao dịch bán, hoạt động môi giới đã thành công từ giữa tháng 01 năm 2000 đến tháng 02 năm 2008 tại Mission Viejo (California, Mỹ). Liệt kê các loại dữ liệu dịch vụ (MLS) có sẵn cho các thành viên của hội đồng nhà đất địa phương, những người nói chung là các nhân viên bất động sản. Một công trình tính toán đã tải được 17.234 hoạt động môi giới đã thành công và đã bỏ 578 báo cáo không hoàn thành (chiếm

3,3%) để nhận được số lượng 16.656 giao dịch bán. Dữ liệu có trên 2.000 giao dịch bán từ Ladera Ranch - quỹ phát triển nhà được lập năm 1999, gồm có dữ liệu MLS Mission Viejo đến tận năm 2007.

### 3. Công thức tính toán chỉ số thị trường bất động sản REMI

Xây dựng REMI phạm vi hẹp được David Zetland<sup>3</sup> sử dụng theo các bước như sau:

**Bước 1:** Tập hợp các giao dịch riêng lẻ dựa trên tiêu chuẩn đề ra (VD như thành phố, mã ZIP, số phòng của các phòng ngủ, vườn đất, v.v...) trong nhiều tháng như yêu cầu. Tức là chọn mẫu có tính toán (không phải mẫu ngẫu nhiên).

**Bước 2:** Tính toán giá trung gian và số ngày trên thị trường theo tháng (t) để gán cho giá trị là  $X_{1t}$  và  $X_{3t}$ . Cũng như vậy tính toán số giao dịch sẽ gán cho giá trị là  $X_{2t}$ , với lưu ý là không điều chỉnh các mức giá khi lạm phát. Mặc dù các vấn đề lạm phát nhiều thập kỷ nay, hầu hết mọi người nghĩ về các mức giá theo đô la (USD) là không đáng kể - thường là mức giá nội địa - và chỉ số REMI tương xứng với tìm tòi đó.

**Bước 3:** Quy đổi tất cả các giá trị về tháng cơ sở (tháng đầu tiên trong dãy) bằng việc chia mỗi giá trị này cho giá trị tháng cơ sở sẽ được các giá trị tương ứng như:

$$P_{X1t} = x_{1t}/x_1$$

**Bước 4:** Sử dụng các trọng số kết hợp các giá trị chỉ số để nhận được chỉ số thị trường bất động sản hàng tháng (REMI). Chỉ số REMI tăng cùng chiều với giá và số giao dịch nhưng giảm theo số ngày trên thị trường, cộng thêm và trừ số ngày trên thị trường.

Ở đây nhân với 100 và chia cho REMI<sub>t</sub> làm cho REMI một chỉ số nguyên với một giá trị 100 trong tháng cơ sở.

$$REMI_t = 100 \cdot \left[ \frac{a \cdot P_{X1t} + b \cdot P_{X2t} - c \cdot P_{X3t}}{REMI_t} \right]$$

**Trong đó:**

- REMI<sub>t</sub>: Chỉ số thị trường bất động sản tại thời điểm t;
- REMI<sub>1</sub>: Chỉ số thị trường tại thời điểm gốc;
- P<sub>Xnt</sub>: Giá trị chuyển đổi của biến X, với n = 1 - 3;
- a, b, c: là các trọng số cho các biến chuyển đổi tương ứng; và
- t: Thời điểm tính toán.

Có một số tiêu chí có thể quan sát được tác động đến cầu về bất động sản trong lĩnh vực về tài chính - tiền tệ. Đó là lượng tiền mà hệ thống ngân hàng cấp tín dụng cho thị trường bất động sản. Nguồn tín dụng từ ngân hàng có thể cung cấp cho người dân, doanh nghiệp. Bên cạnh đó là lượng thuế mà nhà nước thu được từ các nguồn có nguồn gốc thị trường bất động sản (nhà, đất).

Có một số tiêu chí có thể quan sát được liên quan đến cung bất động sản là lượng đất được chuyển đổi mục đích sử dụng (từ đất nông nghiệp, đất chuyên dùng sang đất công nghiệp, đất ở...); số dự án được cấp

phép; lượng vốn đầu tư cam kết, lượng vốn đầu tư thực hiện; số m2 nhà, xưởng được xây dựng.

Các tiêu chí có thể quan sát được này có thể được cụ thể hóa bởi các chỉ tiêu thứ cấp:

- Nhà ở: nhà ở chung cư; văn phòng cho thuê; nhà liên đất;
- Đất ở: đất ở đô thị; đất ở nông thôn; đất kinh doanh...

*Quan sát các tiêu chí này có thể được thể hiện ở một số dạng:*

- Số lượng m<sup>2</sup> nhà mới được tăng thêm; Số m2 nhà còn tồn (của những năm trước) chưa được giao dịch; số lượng m<sup>2</sup> nhà đã giao dịch nhưng còn nằm ở các nhà đầu tư trung gian; số lượng m<sup>2</sup> nhà trong dân cư có nhu cầu chuyển đổi.

- Trong số lượng m<sup>2</sup> mới tăng cũng sẽ được quan sát theo các chỉ số cụ thể hơn nữa: Chung cư theo phân loại (4 nhóm theo các tiêu chí của Bộ Xây dựng về phân loại nhà chung cư); các loại văn phòng cho thuê...

Một điểm rất quan trọng tác động đến cung bất động sản là lực lượng sản xuất hàng hóa: Các công ty đầu tư, kinh doanh bất động sản; các nhà đầu tư thứ cấp và người dân.

Trước hết, để có thể tính toán được chỉ số thị trường, cần có được các chỉ tiêu trực tiếp của thị trường, cụ thể đó là:

- Số lượng các giao dịch: điều này được thống kê từ các sàn giao dịch bất động sản; tham chiếu với các giao dịch thu được từ hệ thống thu thuế.

- Giá trị các giao dịch: đây là một chỉ số hết sức nhạy cảm về tính chính xác. Tuy nhiên, thông qua các hướng tiếp cận (từ người bán, từ người mua, từ hệ thống thuế, từ hệ thống thông tin đại chúng) có thể căn chỉnh độ chính xác của chỉ số này.

- Số ngày bất động sản được rao bán: đây là nội dung rất quan trọng cho thấy dấu hiệu của thị trường đang có xu hướng thế nào (nóng, lạnh hay không có phản ứng).

Điều này có thể thu thập được thông qua các sàn giao dịch bất động sản. Trên cơ sở những quan sát có được, kết hợp với các

thông tin vĩ mô, có thể suy rộng ra, đưa ra chỉ báo về thị trường bất động sản của cả nước.

**4. Phân vùng số liệu**

Có thể chia vùng quan sát lấy số liệu theo các vùng kinh tế:

- Hà Nội và vùng lân cận gồm: Hải Dương, Hưng Yên; Hải Phòng, Quảng Ninh, Bắc Ninh, Vĩnh Phúc.
- Đà Nẵng và các vùng lân cận gồm: Thừa Thiên - Huế, Quảng Nam.
- Thành phố Hồ Chí Minh và các vùng lân cận gồm: Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu, Long An.

- Các vùng khác tùy theo quy mô, mục đích và đối tượng tính toán, có thể tính toán cho địa bàn một tỉnh (các địa bàn nhỏ của tỉnh là các quận, huyện, thị xã...)

**5. Chuỗi số liệu theo thời gian**

Các số liệu có thể lấy theo tháng, quý, nửa năm, năm. Hiện nay, việc lấy các số liệu theo tháng và quý là có khả năng khả thi trên địa bàn Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Việc này cũng có thể thực hiện được trên địa bàn Thành phố Đà Nẵng tuy cần có những bước đi phù hợp với đặc thù của từng địa bàn.

Kết cấu bảng số liệu có thể như sau:

**Bảng 1: Quan trắc tình hình thị trường bất động sản**

|         | Số lượng giao dịch<br>(Giao dịch) - Biến X1 | Giá trị giao dịch (đồng, triệu đồng, tỷ đồng...) - Biến X2 | Thời gian bất động sản được<br>rao bán (ngày) - Biến X3 |
|---------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Quý I   | ...                                         | ...                                                        | ...                                                     |
| Quý II  | ...                                         | ...                                                        | ...                                                     |
| Quý III | ...                                         | ...                                                        | ...                                                     |
| Quý IV  | ...                                         | ...                                                        | ...                                                     |

Nguồn: Nhóm tác giả xây dựng.

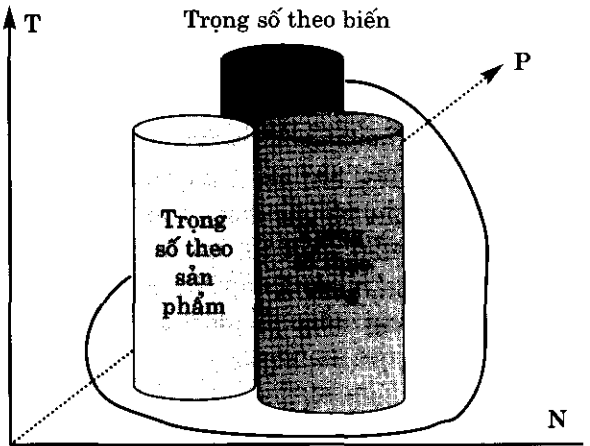
**6. Đánh giá trọng số để tính toán**

Để có thể tính toán được chỉ số thị trường bất động sản, một việc rất quan trọng là việc ước lượng, đánh giá các trọng số.

Trong bối cảnh hiện nay, có thể có ba nhóm trọng số cần được xác định:

- Một là, trọng số theo sản phẩm (các sản phẩm nhà, đất khác nhau được đánh trọng số khác nhau). Chẳng hạn, nhà chung cư theo 4 nhóm tiêu chí của phân loại chung cư của Bộ Xây dựng; nhà phố theo nhà khu đô thị cũ, đô thị mới... Đất phân theo đất đô thị, nông thôn...
- Hai là, trọng số theo vùng, địa bàn (các vùng, địa bàn như phần trên có các trọng số khác nhau). Địa bàn Thành phố Hồ Chí

**Hình 1. Sự tương tác các trọng số**



Ghi chú:

- T: Trục biểu diễn thời gian rao bán
- P: Trục biểu diễn mức giá giao dịch
- N: Trục biểu diễn số lượng giao dịch

Nguồn: Nhóm tác giả xây dựng.

Minh và các vùng lân cận có trọng số lớn nhất; Hà Nội và các vùng lân cận có trọng số lớn thứ hai; Đà Nẵng và các vùng lân cận có trọng số lớn thứ ba; Cần Thơ và các vùng lân cận có trọng số lớn thứ tư; Nha Trang và các vùng lân cận có trọng số lớn thứ năm; Vinh và các vùng lân cận có trọng số lớn thứ sáu; Tây

Nguyên có trọng số lớn thứ bảy...  
- Ba là, trọng số theo các biến (kinh nghiệm quốc tế đã sử dụng trọng số biến X1 là 0,5; Biến X2 là 0,3 và X3 là -0,2 hoặc các bộ trọng số khác nhau tùy tình hình).

7. Các tác động dự kiến

**Bảng 2: Tác động định tính của các yếu tố lên thị trường bất động sản**

|                                                                         | Số lượng giao dịch<br>(Giao dịch) - Biến X1 | Giá trị giao dịch<br>(đồng, triệu đồng, tỷ đồng...) - Biến X2 | Thời gian bất động<br>sản được rao bán<br>(ngày) - Biến X3 |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Số m <sup>2</sup> xây dựng                                              | +                                           | -                                                             | +                                                          |
| Số dư tín dụng của hệ thống<br>ngân hàng cho thị trường bất<br>động sản | +                                           | -                                                             | -                                                          |
| Số thu ngân sách từ thị trường<br>bất động sản                          | -                                           | +                                                             | +                                                          |
| Số dự án đăng ký                                                        | +                                           | -                                                             | +                                                          |
| Số vốn đăng ký                                                          | +                                           | -                                                             | +                                                          |
| Số lượng đất chuyển mục đích<br>sử dụng (m <sup>2</sup> )               | +                                           | -                                                             | +                                                          |
| ....                                                                    |                                             |                                                               |                                                            |

Nguồn: Nhóm tác giả xây dựng.

8. Các bước triển khai

Để triển khai việc xây dựng chỉ số quan sát thị trường bất động sản có một số bước cần làm.

Thứ nhất, thị trường bất động sản là một thị trường liên ngành nên cần có sự thống nhất chỉ đạo của Chính phủ và sự tham gia thực sự của 6 Bộ, ngành: Kế hoạch và Đầu tư; Tài nguyên và Môi trường; Xây dựng; Tư pháp, Ngân hàng và Tài chính.

8.1. Đối với ngành Kế hoạch và Đầu tư cần có được các số liệu:

- Số dự án được phê duyệt (tổng số/cho lĩnh vực kinh doanh bất động sản) theo thời gian và trong giai đoạn (theo năm, theo nửa năm, theo quý, theo tháng).
- Số vốn được phê duyệt (tổng số/cho lĩnh

vực kinh doanh bất động sản) theo thời gian và trong giai đoạn (theo năm, theo nửa năm, theo quý, theo tháng).

- Số vốn thực hiện (tổng số/cho lĩnh vực kinh doanh bất động sản) theo thời gian và trong giai đoạn (theo năm, theo nửa năm, theo quý, theo tháng).

8.2. Đối với ngành Tài nguyên và Môi trường cần có được các số liệu:

- Diện tích đất đã được quy hoạch (tổng diện tích, theo cả nước, theo tỉnh, theo huyện, theo xã) theo thời gian và trong giai đoạn (theo năm, theo nửa năm, theo quý, theo tháng)...
- Số đất đai được phê duyệt cho dự án (tổng diện tích, theo cả nước, theo tỉnh, theo huyện, theo xã) theo thời gian và trong giai

đoạn (theo năm, theo nửa năm, theo quý, theo tháng).

- Số đất đai được chuyển đổi mục đích sử dụng đất tổng diện tích, theo cả nước, theo tỉnh, theo huyện, theo xã) theo thời gian và trong giai đoạn (theo năm, theo nửa năm, theo quý, theo tháng).

- Số giao dịch thành công (chuyển đổi chứng nhận quyền sử dụng đất) theo địa bàn (theo cả nước, theo tỉnh, theo huyện, theo xã) và theo thời gian và trong giai đoạn (theo năm, theo nửa năm, theo quý, theo tháng).

### **8.3. Đối với ngành Xây dựng cần có các số liệu**

#### **8.3.1. Đối với ngành nói chung là các số liệu:**

- Số công trình khởi công theo địa bàn (cả nước; tỉnh; huyện xã) và theo thời gian (theo năm, theo nửa năm, theo quý, theo tháng).

- Số m<sup>2</sup> được xây dựng theo địa bàn (cả nước; tỉnh; huyện xã) và theo thời gian (theo năm, theo nửa năm, theo quý, theo tháng).

- Số công trình hoàn thành theo địa bàn (cả nước; tỉnh; huyện xã) và theo thời gian (theo năm, theo nửa năm, theo quý, theo tháng).

#### **8.3.2. Đối với Mạng các Sàn giao dịch bất động sản là các số liệu:**

- Số lượng giao dịch theo địa bàn (cả nước; tỉnh; huyện xã) và theo thời gian (theo năm, theo nửa năm, theo quý, theo tháng).

- Giá trị giao dịch theo địa bàn (cả nước; tỉnh; huyện xã) và theo thời gian (theo năm, theo nửa năm, theo quý, theo tháng).

- Thời gian giao dịch.

- Địa bàn diễn ra các giao dịch.

### **8.4. Đối với ngành Tư pháp cần có các số liệu:**

- Các hợp đồng công chứng.

- Các đăng ký bất động sản (sẽ tiến hành

sau khi luật đăng ký bất động sản được thông qua).

### **8.5. Đối với ngành Ngân hàng cần có các số liệu:**

- Tổng dư nợ của hệ thống ngân hàng cho thị trường bất động sản (tổng số và phân theo cơ cấu trên tổng thể; tổng số và phân theo cơ cấu chuyên cho bất động sản: cho vay mua nhà, đất để ở; mua đất xây dựng khu đô thị; mua đất xây dựng khu công nghiệp; xây dựng và sửa chữa nhà; xây dựng nhà xưởng; xây dựng văn phòng; xây dựng khách sạn, resort; mua đất để ăn chênh lệch giá; thế chấp bất động sản để kinh doanh).

- Số lượng thế chấp của thị trường bất động sản đối với hệ thống ngân hàng.

### **8.6. Đối với ngành Tài chính cần có các số liệu:**

- Tổng nguồn thu từ đất đai, bất động sản theo địa bàn (cả nước; tỉnh; huyện xã) và theo thời gian (theo năm, theo nửa năm, theo quý, theo tháng).

- Số giao dịch chịu thuế liên quan đến thị trường bất động sản theo địa bàn (cả nước; tỉnh; huyện xã) và theo thời gian (theo năm, theo nửa năm, theo quý, theo tháng).

- Tổng lượng vốn đầu tư từ các quỹ đầu tư vào thị trường bất động sản theo địa bàn (cả nước; tỉnh; huyện xã) và theo thời gian (theo năm, theo nửa năm, theo quý, theo tháng).

Thứ hai, xây dựng và tính toán Chỉ số quan sát thị trường bất động sản là một việc làm cần thiết nhưng phức tạp và khó khăn. Đặc biệt, hiện các tiêu chí liên quan chưa được bóc tách trong hệ thống thống kê chính thống. Vì vậy, trước mắt, cần thu thập thông tin điểm từ các sàn giao dịch bất động sản được hình thành và phát triển trong Mạng các sàn giao dịch bất động sản để tính toán VNREMI cấp độ hẹp. Từ đó, chính thức hóa từng bước và đưa vào hệ thống thống kê

chính thống, mở rộng từng bước để tính toán VNREMI ở cấp độ rộng; theo năm, theo nửa năm, theo quý và theo tháng; theo quy mô cả nước, vùng, tỉnh và các địa bàn cụ thể.

### 9. Kết luận

Thị trường bất động sản Việt Nam hiện đang trong giai đoạn điều chỉnh chờ đi lên. Việc đánh giá hiện trạng cũng như dự báo tương lai cần có chỉ số để nắm bắt. Xây dựng Chỉ số thị trường bất động sản Việt Nam là cần thiết trong giai đoạn hiện nay để xem xét, đánh giá và dự báo phục vụ điều hành, quản lý và phát triển thị trường bất động sản Việt Nam theo hướng lành mạnh hoá trong các giai đoạn tiếp theo.

Để có thể xây dựng được Chỉ số thị trường bất động sản Việt Nam (VNREMI), cần làm rất nhiều nội dung. Trong đó không những chỉ cần có công cụ mà còn cần có sự thống nhất trong chỉ đạo điều hành từ Chính phủ đến các Bộ, ngành địa phương.

Trước mắt, việc tính toán Chỉ số thị trường bất động sản Việt Nam cấp độ hẹp. Từ đó, thúc đẩy các hoạt động liên quan. Trên cơ sở tổng kết, đánh giá sẽ xây dựng VNREMI cấp độ rộng trong tương lai./.

1. Michael J. Lea, PhD (2006): Secondary mortgage markets: International perspectives, trang 34.
2. Michael J. Lea, PhD (2006): Secondary mortgage markets: International perspectives, trang 37.
3. <http://ssrn.com/abstract=1148808>.

### TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bộ Xây dựng (2008), Báo cáo về tình hình thị trường bất động sản.
- Đinh Văn Ân và Trần Kim Chung (2008), “Phát triển thị trường bất động sản: Phải phối hợp đồng bộ các chính sách”, Tạp chí Tài chính, số 3(521), 2008, trang 41-44.
- David Zetland (2008), Đăng trên website <http://ssrn.com/abstract=1148808>, The Real Estate Market Index.
- Trần Kim Chung (2008), Thị trường bất động sản và những bất cập hiện nay: Thực trạng và giải pháp, Tài liệu hội thảo “Thị trường bất động sản miền Trung: Cơ hội và triển vọng”, Đà Nẵng, Tháng 4 năm 2008.
- Trần Kim Chung (2008), Đầu tư bất động sản hiện nay: Tình hình, dự báo và gợi ý giải pháp, tài liệu hội thảo “Đầu tư kinh doanh bất động sản trong điều kiện kiểm chế lạm phát”, hội khoa học kinh tế Việt Nam, câu lạc bộ bất động sản Việt Nam, Hà Nội, Tháng 8 năm 2008.
- Trần Kim Chung và Hoàng Văn Cương (2008), tài liệu hội thảo “Tài chính và thị trường bất động sản: Thực trạng và giải pháp”, thành phố Hồ Chí Minh, tháng 8 năm 2008.
- Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương (2007), Chính sách phát triển thị trường bất động sản Việt Nam, Đề cương đề tài cấp Nhà nước.
- Viện Nghiên cứu Quản lý kinh tế Trung ương (2008), Kinh tế Việt Nam 2007, Nhà xuất bản Tài chính, Hà Nội.
- Michael J. Lea (2006), Secondary mortgage markets: International perspectives. page 34 – 37, International Union for Housing Finance, Chicago, Illinois USA 60601-3704.