

# ỨNG DỤNG PHƯƠNG PHÁP HỌC MÁY TRONG XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

**Applying machine learning methods in determining the value of real estate firms in Vietnam**

PHAN THÙY DƯƠNG  
ĐỖ THỊ VÂN TRANG

**B**ài viết ứng dụng phương pháp học máy trong xác định giá trị doanh nghiệp ngành bất động sản niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Nghiên cứu sử dụng dữ liệu của các doanh nghiệp ngành bất động sản niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam giai đoạn 2012 - 2020. Các phương pháp học máy khác nhau được sử dụng để xem phương pháp nào phù hợp nhất với ngành bất động sản Việt Nam. Kết quả nghiên cứu cho thấy, phương pháp học máy phù hợp nhất là phương pháp NNET. Theo mô hình Neural networks (NNET) cho thấy các biến trong mô hình gồm quy mô doanh nghiệp, tỷ suất sinh lời tài sản, đòn bẩy tài chính, tỷ lệ đầu tư tài sản cố định đều tác động lớn đến giá trị doanh nghiệp mức độ tác động trên 80%. Kết quả nghiên cứu này có thể sử dụng để đề xuất các khuyến nghị giúp nhà quản trị doanh nghiệp ngành bất động sản gia tăng giá trị doanh nghiệp.

**Từ khóa:** giá trị doanh nghiệp, phương pháp học máy, ngành bất động sản.

**T**his research applies machine learning methods to determine the value of real estate enterprises in Vietnam. With data from real estate enterprises listed on the Vietnamese stock market in the period 2012-2020, various machine learning methods are used to see which method is most suitable for the Vietnamese real estate industry. The research results indicate that the most suitable machine learning method is the Neural Networks (NNET) method. According to the NNET method, the variables in the model including enterprise size, asset profitability, financial leverage, and fixed asset investment ratio all have a large impact on enterprise value with an impact level of over 80 percent. These results can be used to propose recommendations to help real estate enterprise administrators increase enterprise value.

**Keywords:** business value, machine learning method, real estate industry.

## 1. Giới thiệu chung

Thị trường bất động sản là một thị trường có vai trò, vị trí quan trọng đặc biệt đối với nền kinh tế do nó vừa có sự vận hành riêng vừa có mối quan hệ mật thiết với các thị trường khác như thị trường tài chính,

thị trường lao động... Trong thời gian qua, Chính phủ đã có sự chỉ đạo, điều hành

---

Phan Thùy Dương, TS., Trường đại học Công nghệ giao thông vận tải; Đỗ Thị Vân Trang, PGS.TS., Học viện Ngân hàng