

PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ TRỊ SẢN XUẤT GIÁ SO SÁNH THEO NGÀNH SẢN PHẨM

(Tiếp theo kỳ trước)

TS. Nguyễn Bích Lâm*

9. DỊCH VỤ TRUNG GIAN TÀI CHÍNH

- Phạm vi tính giá trị sản xuất

Giá trị sản xuất ngành dịch vụ trung gian tài chính bao gồm sản phẩm dịch vụ của các hoạt động sau: (1) Hoạt động trung gian tài chính của khu vực ngân hàng; (2) Hoạt động bảo hiểm, trợ cấp hưu trí và hoạt động quản lý quỹ hưu trí; (3) Hoạt động phụ của hoạt động trung gian tài chính.

- Một số đặc điểm cần quan tâm khi tính giá trị sản xuất

Dịch vụ trung gian tài chính là sản phẩm của các đơn vị thường trú thuộc khu vực thể chế tài chính. Điều kiện để xếp một đơn vị thường trú vào khu vực thể chế tài chính là đơn vị phải đi vay vốn và dùng vốn đi vay để cho vay hay đầu tư vào các tài sản tài chính. Vì vậy công ty xổ số không được xếp vào khu vực thể chế tài chính và kết quả hoạt động sản xuất của công ty không phải là dịch vụ trung gian tài chính.

Ngân hàng Nhà nước có chức năng quản lý, giám sát các công ty tài chính hoạt động trong nền kinh tế và quản lý tiền tệ như một công ty tài chính công. Ngân hàng Nhà nước phát hành tiền, quản lý toàn bộ dự trữ ngoại hối và cũng phát sinh tiêu sản dưới dạng tiền ký gửi không thời hạn của các đơn vị trung gian tài chính khác và của Chính phủ. Với đặc điểm này nên Ngân hàng Nhà nước cũng được xếp vào khu vực trung gian tài chính và kết quả hoạt động của nó phải tính vào giá trị sản xuất của khu vực dịch vụ này. Chức năng của Ngân hàng Nhà nước không giống với chức năng quản lý nhà nước của các Bộ, ngành khác trong nền kinh tế, nên hoạt động của các Bộ, ngành được xếp vào dịch vụ quản lý nhà nước.

Do áp dụng thành tựu khoa học công nghệ nên dịch vụ trung gian tài chính đa dạng, gồm nhiều

loại và thay đổi rất nhanh trên thị trường nhằm đáp ứng yêu cầu của khách hàng và phát triển của thị trường. Để đảm bảo chất lượng tính GO theo giá so sánh, các nhà thống kê phải tách ngành dịch vụ trung gian tài chính thành ba nhóm có sản phẩm dịch vụ thuần nhất: dịch vụ trung gian tài chính không kể dịch vụ bảo hiểm và quỹ hưu trí; dịch vụ bảo hiểm và quỹ hưu trí; dịch vụ hỗ trợ trung gian tài chính.

a. *Dịch vụ trung gian tài chính không kể dịch vụ bảo hiểm và quỹ hưu trí* thực hiện chức năng chuyển tiền để dành từ những thực thể trong nền kinh tế đến các đơn vị cần vốn, đơn vị trung gian tài chính đã tạo ra GO dưới dạng phí dịch vụ và chúng được chia thành hai loại: phí dịch vụ thẳng và phí dịch vụ ngầm. Cơ cấu của mỗi loại phí thay đổi theo thời gian, trong đó phí dịch vụ thẳng đang có xu hướng tăng lên, phản ánh tính chủ động, bớt lệ thuộc vào hoạt động đi vay và cho vay của đơn vị trung gian tài chính.

Phí dịch vụ thẳng biểu thị giá trị của những loại dịch vụ do đơn vị trung gian tài chính cung cấp và thu trực tiếp từ khách hàng, như phí của dịch vụ mở tài khoản, dịch vụ chuyển tiền, mua bán thu đổi ngoại tệ, thanh toán tiền, v.v... Phí dịch vụ thẳng được thu theo một trong các hình thức sau:

- Theo một mức cố định, áp dụng với các loại dịch vụ như: mở tài khoản, làm thẻ tín dụng;

- Dựa trên giá trị của hoạt động giao dịch giữa đơn vị trung gian tài chính và khách hàng, áp dụng với các loại dịch vụ như: đại lý bán chứng khoán, quản lý quỹ đầu tư, tư vấn đầu tư, v.v.;

- Kết hợp cả hai hình thức trên, áp dụng với các loại dịch vụ như: dịch vụ thu đổi ngoại tệ. Trong dịch vụ thu đổi ngoại tệ, đơn vị trung gian tài chính thu phí với một mức cố định theo tỷ giá hối đoái và

* Phó Tổng cục trưởng Tổng cục Thống kê

nếu lượng tiền thu đổi nhiều đơn vị trung gian tài chính sẽ thu được nhiều.

Do áp dụng thành tựu khoa học công nghệ nên chất lượng của dịch vụ tăng thay đổi trên thị trường, cần lưu ý tới yếu tố này khi tính PPI của dịch vụ tăng. Các yếu tố biểu hiện chất lượng của dịch vụ tăng bao gồm: số giờ phục vụ khách hàng trong ngày; khả năng được uỷ quyền phục vụ khách hàng của các ngân hàng chi nhánh; khả năng tiếp cận các loại dịch vụ ngân hàng; chất lượng tư vấn về đầu tư, chất lượng quản lý quỹ đầu tư.

Phí dịch vụ ngầm chiếm tỷ trọng lớn trong giá trị sản xuất của đơn vị trung gian tài chính, bao gồm giá trị của hoạt động cung cấp dịch vụ cho đơn vị đi vay (ngân hàng cho các đơn vị vay tiền) và đơn vị cho vay (các đơn vị gửi tiền vào ngân hàng). Khi cung cấp dịch vụ cho các đối tượng này, đơn vị trung gian tài chính không trực tiếp thu phí mà thu ngầm qua việc trả lãi suất thấp đối với đơn vị cho họ vay tiền và đòi lãi suất cao đối với đơn vị vay tiền của họ. Vì vậy phí dịch vụ này được gọi là phí dịch vụ ngầm và được viết tắt là FISIM, thuật ngữ “ngầm” không có nghĩa là bất hợp pháp.

FISIM được tạo ra bởi cả hoạt động ký gửi và hoạt động cho vay tín dụng. Số lượng và lãi suất tiền ký gửi khác với số lượng và lãi suất tiền cho vay, vì vậy cần tính riêng FISIM đối với hoạt động tín dụng cho vay và FISIM đối với hoạt động tín dụng tiền gửi. Hiện nay TCTK tính phí dịch vụ ngầm theo giá hiện hành bằng phương pháp lấy tổng thu về tiền lãi nhận được trừ đi tổng tiền lãi phải trả. Phương pháp này chỉ tính được tổng số FISIM, không tách theo từng loại vì vậy hạn chế rất nhiều đến chất lượng tính FISIM theo giá so sánh. Phương pháp tính từng loại phí dịch vụ ngầm như sau:

$$FISIM_L = R_L - (L \times r^*) \quad (5)$$

$$FISIM_D = (D \times r^*) - R_D \quad (6)$$

Trong đó: FISIM_L - Phí dịch vụ ngầm đối với tín dụng cho vay;

FISIM_D - Phí dịch vụ ngầm đối với tiền ký gửi;

R_L - Tiền lãi phải thu từ cho vay tín dụng;

R_D - Tiền lãi phải trả cho tiền ký gửi;

r* - Tỷ lệ lãi đối sánh;

L - Số dư tín dụng cho vay;

D - Số dư tiền ký gửi.

Phương pháp tính từng loại phí dịch vụ ngầm có thể áp dụng cho từng khu vực thể chế có hoạt động giao dịch với khu vực trung gian tài chính và có ưu điểm nổi bật đó là đã tách riêng được FISIM của đơn vị trung gian tài chính thực hiện với khu vực có tiền ký gửi, chủ yếu là hộ gia đình và FISIM của đơn vị trung gian tài chính thực hiện với khu vực đi vay, chủ yếu là khu vực kinh doanh, khi tính về giá so sánh, mỗi loại FISIM sẽ phải dùng các chỉ số giá khác nhau.

Tỷ lệ lãi đối sánh biểu thị chi phí thuần khiết của tiền vay, nó không bao gồm phí dịch vụ ngân hàng và tiền bù cho rủi ro. Lãi suất tái chiết khấu của Ngân hàng Nhà nước là tỷ lệ lãi đối sánh dùng để tính FISIM cho từng khu vực thể chế.

Phí dịch vụ ngầm của toàn bộ nền kinh tế bằng tổng phí dịch vụ ngầm đối với tín dụng cho vay, phí dịch vụ ngầm đối với tiền ký gửi và phí dịch vụ ngầm là tiền lãi công trái, tín phiếu, cổ tức. Dưới dạng công thức, FISIM của toàn bộ nền kinh tế được viết như sau:

$$FISIM = R_L - R_D - (L - D) \times r^* \quad (7)$$

FISIM là tiền lãi công trái, tín phiếu, cổ tức được tính theo từng khu vực thể chế. Nếu công trái và tín phiếu có thời hạn dưới một năm, tiền lãi thu được tại thời điểm của năm nào tính vào FISIM của năm đó. Nếu tín phiếu và công trái dài hạn, tiền lãi thu được phải chia đều cho số năm. Cách xử lý này tránh phản ánh sai lệch FISIM của ngân hàng nếu khu vực này kinh doanh tài sản tài chính dài hạn với giá trị lớn và tiền lãi thu được đổ dồn về năm đáo hạn của tài sản tài chính. Cổ tức thu được năm nào tính vào FISIM của năm đó.

b. Dịch vụ bảo hiểm và quỹ hưu trí

Các loại rủi ro thường xảy ra đối với con người và tài sản là lý do để các nhà kinh doanh tiến hành hoạt động bảo hiểm và quỹ hưu trí. Nhiều loại rủi ro đã tạo nên tính đa dạng của dịch vụ bảo hiểm, tuy vậy các loại dịch vụ bảo hiểm có thể gộp vào ba nhóm chính: bảo hiểm con người; bảo hiểm tài sản; bảo hiểm trách nhiệm dân sự.

Giá trị sản xuất của dịch vụ bảo hiểm được tính bằng phí bảo hiểm cộng với thu nhập do đầu tư từ

dự phòng kỹ thuật của quỹ bảo hiểm trừ đi tiền bồi thường bảo hiểm trừ đi dự phòng phí. Giá trị sản xuất của dịch vụ quỹ hưu trí được tính bằng tổng số tiền đóng quỹ hưu trí cộng với thu nhập do đầu tư từ dự phòng kỹ thuật của quỹ hưu trí trừ đi tiền hưu trí phải trả trừ đi dự phòng phí. Nội dung giá trị sản xuất của dịch vụ bảo hiểm và quỹ hưu trí đã biểu thị đặc trưng cơ bản đó là không thể thu thập giá cả và tính trực tiếp chỉ số giá của loại dịch vụ này. Vì vậy các nhà thống kê phải tìm chỉ tiêu thay thế cho chỉ số giá để tính giá trị sản xuất của dịch vụ bảo hiểm và quỹ hưu trí theo giá so sánh.

Trong hoạt động kinh doanh, các công ty bảo hiểm và quỹ hưu trí phải lập ra quỹ dự phòng để bồi thường rủi ro dự kiến trong tương lai. Thay đổi giá trị của quỹ dự phòng không chỉ phản ánh thay đổi rủi ro mà còn do biến động của mức giá chung trong nền kinh tế và các rủi ro không thể dự tính trước do thiên tai gây nên. Dựa vào đặc trưng của dịch vụ bảo hiểm và hưu trí, các nhà thống kê đã dùng quỹ dự phòng như một chỉ tiêu khối lượng để tính giá trị sản xuất của nhóm dịch vụ này theo giá so sánh.

Các loại dịch vụ bảo hiểm khác nhau có thời gian bảo hiểm khác nhau, bảo hiểm tài sản có thời gian ngắn, hàng năm công ty bảo hiểm và khách hàng thường tổ chức ký lại hợp đồng. Vì vậy số lượng hợp đồng chia theo loại và giá trị trong lĩnh vực bảo hiểm tai nạn có thể dùng làm chỉ tiêu khối lượng để ngoại suy giá trị sản xuất của loại hình dịch vụ này theo giá so sánh.

c. Dịch vụ phụ của dịch vụ trung gian tài chính

Bên cạnh dịch vụ thẳng và dịch vụ ngầm, các đơn vị trung gian tài chính còn trực tiếp hoặc thông qua các đại lý hay các nhà môi giới cung cấp một số loại dịch vụ phụ. Vai trò và chức năng của các đại lý và các nhà môi giới tài chính gần giống với vai trò và chức năng của các đơn vị trung gian tài chính, chỉ có một điểm khác biệt đó là các đại lý và nhà môi giới tài chính không phát sinh tài sản nợ để hình thành tài sản có. Giá trị của dịch vụ phụ được tính theo hai phương thức: theo một mức cố định hoặc dựa trên giá trị của hoạt động giao dịch giữa đơn vị trung gian tài chính, các đại lý hay nhà môi giới với khách hàng. Giá trị của dịch vụ phụ

của dịch vụ trung gian tài chính chiếm một tỷ lệ nhỏ so với dịch vụ thẳng và dịch vụ ngầm nên các nhà thống kê không thu thập đầy đủ và chi tiết thông tin về giá để tính PPP của từng loại dịch vụ này. Mặt khác CPI của loại dịch vụ này cũng không được tính hoặc có tính nhưng chưa đầy đủ và không tách chi tiết theo từng nhóm dịch vụ.

- Phương pháp tính giá trị sản xuất

a. Dịch vụ trung gian tài chính không kể dịch vụ bảo hiểm và quỹ hưu trí

Dịch vụ thẳng. Phương pháp chỉ số giá áp dụng cho từng loại dịch vụ thẳng với PPI đã điều chỉnh yếu tố thay đổi chất lượng dịch vụ được xếp loại A, vẫn dùng phương pháp này nhưng PPI không điều chỉnh yếu tố thay đổi chất lượng dịch vụ và không đại diện cho các nhóm dịch vụ thẳng được xếp loại B. Phương pháp chỉ số khối lượng áp dụng cho từng loại dịch vụ thẳng được xếp loại B. Chẳng hạn, chỉ tiêu khối lượng đối với dịch vụ mở tài khoản hay làm thẻ tín dụng là số lần mở tài khoản và số thẻ tín dụng đã cấp, v.v...

Dùng chỉ số chung CPI để loại trừ biến động về giá của toàn bộ phí dịch vụ thẳng, hoặc dùng phương pháp chỉ số giá với công cụ là CPI chưa điều chỉnh từ giá sử dụng về giá cơ bản được xếp loại C.

Dịch vụ ngầm. Do không có giá và không tính được khối lượng dịch vụ ngầm thực tế của các đơn vị trung gian tài chính cung cấp vì vậy không có phương pháp nào tính GO của dịch vụ ngầm theo giá so sánh được xếp loại A.

Các phương pháp sau đây được xếp loại B

Cơ quan Thống kê của Liên minh châu Âu đưa ra phương pháp có tên gọi là “Phương pháp chỉ tiêu sản lượng chi tiết” thuộc phương pháp chỉ số khối lượng để tính và xếp vào loại B. Eurostat cũng chỉ rõ cách tính này khó giải quyết vấn đề thay đổi chất lượng dịch vụ, nội dung của phương pháp như sau: dựa vào thông tin về số lượng và giá trị của tín dụng cho vay và tín dụng tiền gửi để tính chỉ số khối lượng theo khu vực sản xuất kinh doanh và khu vực hộ gia đình của hai hoạt động tín dụng này. Phí dịch vụ ngầm của năm gốc cũng phải tách theo hai khu vực trên. Tính chỉ số khối lượng của tín dụng cho vay và tín dụng tiền gửi gặp nhiều khó khăn

trong thực tiễn vì mỗi giao dịch tín dụng có giá trị khác nhau, không thể dùng quyền số của năm gốc để tổng hợp và tính chỉ số khối lượng của năm nghiên cứu, vì vậy cách tính có ý nghĩa về lý thuyết nhưng khó áp dụng trong thực tiễn.

Trên cơ sở đề xuất của tác giả về phương pháp tính FISIM theo giá hiện hành đối với tín dụng cho vay và tín dụng tiền ký gửi theo từng khu vực thể chế, tác giả đưa ra hai phương pháp tính FISIM theo giá so sánh như sau:

Phương pháp 1. Thu thập thông tin của năm gốc về tỷ lệ lãi bình quân cả năm cho vay tín dụng, tỷ lệ lãi đối sánh và tỷ lệ lãi bình quân cả năm của tiền ký gửi. Đối với năm nghiên cứu cần tính theo giá so sánh, thu thập thông tin về số dư tín dụng cho vay và số dư tín dụng tiền gửi chia theo các đối tượng vay và đối tượng gửi. FISIM của năm t (năm nghiên cứu) tính theo giá so sánh được thực hiện theo các bước sau:

Bước 1. Dùng chỉ số giảm phát GDP của các ngành sản xuất để chuyển số dư tín dụng cho vay đối với các ngành sản xuất từ giá hiện hành về giá năm gốc, nếu Chính phủ vay cho mục đích chi thường xuyên, dùng chỉ số giảm phát chi tiêu cuối cùng của khu vực nhà nước để chuyển khoản vay tín dụng này về giá năm gốc. Nếu hộ gia đình vay cho mục đích tiêu dùng cuối cùng, dùng chỉ số giảm phát chi tiêu cuối cùng của khu vực hộ gia đình để chuyển;

Bước 2. Dùng CPI chuyển số dư tiền ký gửi của năm t về giá năm gốc;

Bước 3. FISIM của năm t theo giá so sánh tính theo công thức sau:

$$FISIM_{t,0} = L_{t,0} \times (r_0^1 - r_0^2) + D_{t,0} \times (r_0^3 - r_0^4) \quad (8)$$

Trong đó:

$FISIM_{t,0}$ - Phí dịch vụ ngầm của năm t theo giá so sánh;

$L_{t,0}$ - Số dư tín dụng của năm t theo giá năm gốc;

$D_{t,0}$ - Số dư tiền ký gửi của năm t theo giá năm gốc;

r_0^1 - Tỷ lệ lãi bình quân năm về tín dụng cho vay;

r_0^2 - Tỷ lệ lãi bình quân năm về tiền ký gửi;

r_0^3 - Tỷ lệ lãi đối sánh của năm gốc.

Phương pháp 2. Nếu FISIM được tính bằng tổng của phí dịch vụ ngầm đối với tín dụng cho vay

và phí dịch vụ ngầm đối với tiền ký gửi, khi đó FISIM của năm t theo giá so sánh được tính theo các bước sau:

Bước 1. Dùng chỉ số giảm phát GDP để tính phí dịch vụ ngầm đối với tín dụng cho vay của năm t về giá so sánh;

Bước 2. Dùng CPI để tính phí dịch vụ ngầm đối với tiền ký gửi của năm t về giá so sánh;

Bước 3. Phí dịch vụ ngầm của năm t theo giá so sánh ($FISIM_{t,0}$) bằng tổng kết quả của bước 1 và bước 2 ở trên.

Đối với FISIM là tiền lãi công trái, tín phiếu và cổ tức dùng chỉ số giảm phát đối với tổng FISIM của tín dụng cho vay và tiền ký gửi để tính.

Phương pháp chỉ số giá với công cụ là CPI áp dụng cho tổng phí dịch vụ ngầm của hoạt động trung gian tài chính được xếp loại C.

b. Dịch vụ bảo hiểm và quỹ hưu trí. Do không xác định cụ thể được sản phẩm và giá của dịch vụ bảo hiểm nên phương pháp chỉ số giá áp dụng trực tiếp cho GO không thực hiện được, vì vậy không có phương pháp xếp loại A đối với loại dịch vụ này.

Các phương pháp được xếp loại B

- Phương pháp chỉ số khối lượng áp dụng cho giá trị sản xuất năm gốc của dịch vụ bảo hiểm và quỹ hưu trí theo số lượng các kế ước bảo hiểm chia theo giá trị và loại kế ước;

- Phương pháp chỉ số khối lượng áp dụng cho giá trị sản xuất năm gốc của dịch vụ bảo hiểm và quỹ hưu trí với số liệu về quỹ dự phòng chi tiết theo từng loại hình bảo hiểm và quỹ hưu trí làm chỉ tiêu thay thế. Các bước tính như sau:

Bước 1. Dùng chỉ số giảm phát GDP để chuyển giá trị của quỹ dự phòng từ giá hiện hành về giá năm gốc;

Bước 2. Dùng chỉ tiêu giá trị quỹ dự phòng của năm cần tính theo giá năm gốc để ngoại suy GO năm gốc của dịch vụ bảo hiểm và quỹ hưu trí.

Các phương pháp xếp vào loại C: phương pháp chỉ số khối lượng áp dụng với giá trị sản xuất của năm gốc nhưng không tách chi tiết theo từng loại dịch vụ bảo hiểm và quỹ hưu trí; phương pháp chỉ phí trung gian; phương pháp chỉ số giá với công cụ là CPI hoặc chỉ số giảm phát GDP để tính chuyển

tổng số giá trị sản xuất.

c. *Dịch vụ phụ của dịch vụ trung gian tài chính.* Đối với loại dịch vụ thu phí theo một mức cố định: nếu có thông tin về giá để tính PPI và điều chỉnh yếu tố thay đổi chất lượng dịch vụ, khi đó phương pháp chỉ số giá được xếp loại A, nếu PPI không điều chỉnh yếu tố thay đổi chất lượng, phương pháp chỉ số giá được xếp loại B.

Đối với loại dịch vụ được tính dựa trên giá trị của hoạt động giao dịch giữa đơn vị trung gian tài chính, các đại lý hay nhà môi giới tài chính với khách hàng: sử dụng phương pháp chỉ số khối lượng được xếp loại B, chỉ số khối lượng áp dụng trong trường hợp này có thể tính theo số lượng hoạt động giao dịch chia chi tiết theo giá trị của giao dịch. Đối với dịch vụ phụ của dịch vụ bảo hiểm, chỉ số khối lượng được tính theo số khế ước bảo hiểm chia theo giá trị của khế ước.

Bất kỳ các phương pháp tính nào khác như dùng chỉ số chung CPI để loại trừ biến động giá đều xếp loại C.

10. DỊCH VỤ KHI DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

- Phạm vi tính giá trị sản xuất

Giá trị sản xuất của ngành dịch vụ kinh doanh bất động sản bao gồm sản phẩm của các hoạt động sau: (1) Dịch vụ trung gian mua bán bất động sản; (2) Dịch vụ trung gian cho thuê bất động sản trên cơ sở hợp đồng thu phí; (3) Dịch vụ chuẩn bị dự án bất động sản; (4) Dịch vụ nhà tự có, tự ở.

- Một số đặc điểm cần quan tâm khi tính giá trị sản xuất

Dịch vụ trung gian mua, bán và cho thuê bất động sản là dịch vụ của các đại lý bất động sản cung cấp cho người bán hay người cho thuê và người mua hay người đi thuê bất động sản. Đại lý bất động sản thu tiền trên cơ sở hợp đồng cung cấp dịch vụ hoặc tiền hoa hồng được quy định theo tỷ lệ phần trăm của giá trị bất động sản đem bán hay tổng số tiền cho thuê.

Dịch vụ chuẩn bị dự án bất động sản là dịch vụ của các hoạt động nhằm tập hợp nguồn tài chính, kỹ thuật và nhân lực cần thiết để thực hiện các dự án bất động sản nhằm mục đích bán kiếm lời. Các dự án bất động sản có thể là dự án về nhà

ở, công trình xây dựng không phải nhà ở như: trung tâm thương mại, trụ sở cho thuê, khách sạn, v.v. Dịch vụ chuẩn bị dự án bất động sản rất khó xác định giá trị vì công việc chuẩn bị của mỗi công trình có những đặc thù riêng, nghĩa là mỗi dự án bất động sản đều là những “sản phẩm đơn chiếc”.

Do đặc điểm và biến động về giá khác nhau giữa bất động sản là nhà ở và các công trình xây dựng khác, nên phải phân tổ chi tiết các loại bất động sản để thu thập thông tin về giá và tính chỉ số giá. Chất lượng của dịch vụ trung gian bất động sản có vai trò quan trọng trong tính giá trị sản xuất của loại dịch vụ này theo giá so sánh vì trong thực tế nhiều đơn vị kinh doanh bất động sản còn cung cấp cả các dịch vụ liên quan tới hoạt động mua bán bất động sản như: dịch vụ pháp lý liên quan tới mua bán nhà, dịch vụ chuyển quyền sử dụng đất, v.v..., giúp cho người mua bất động sản không cần liên hệ gì thêm với cơ quan tư pháp.

Giá trị sản xuất của dịch vụ nhà tự có tự ở theo giá hiện hành được tính bằng tiền đi thuê trên thị trường của loại nhà tương tự, đòi hỏi phải có thông tin về quỹ nhà thuộc sở hữu riêng của hộ gia đình dùng để ở, cho thuê và được phân tổ theo đặc trưng của nhà như: diện tích sàn; số phòng; các trang thiết bị như phòng tắm, máy điều hòa, ti vi; vị trí nhà và giá thuê trên thị trường. Áp dụng phương pháp này, thống kê nhiều nước trên thế giới phải điều tra một năm để có thông tin chi tiết về quỹ nhà phân tổ theo đặc trưng của nhà và giá thuê trên thị trường của năm đó. Lựa chọn chỉ tiêu để áp dụng phương pháp chỉ số khối lượng khi tính giá trị sản xuất của dịch vụ nhà tự có tự ở của năm nghiên cứu theo giá hiện hành và giá so sánh có vai trò rất quan trọng. Để đảm bảo tính đồng nhất khi tính giá trị sản xuất theo hai loại giá nên dùng cùng một loại chỉ số khối lượng.

- Phương pháp tính giá trị sản xuất

a. *Dịch vụ trung gian mua bán bất động sản.*

Giá trị của dịch vụ mua bán bất động sản thường tính theo tỷ lệ phần trăm trong tổng giá trị bất động sản trao đổi trên thị trường. Phương pháp chỉ số khối lượng tính theo số lượng bất động sản đem ra trao đổi thường dựa vào số lần công chứng bất động sản được xếp loại B. Chỉ tiêu khối lượng bất động

sản đưa ra trao đổi trên thị trường phải phân tổ chi tiết theo từng loại bất động sản phù hợp với giá trị sản xuất của năm gốc.

Phương pháp gián tiếp tính dịch vụ trung gian mua bán bất động sản theo giá so sánh được xếp loại B, cụ thể như sau:

Bước 1. Dùng PPI của nhóm sản phẩm bất động sản để loại trừ biến động về giá đối với giá trị của những bất động sản đưa ra trao đổi trên thị trường của năm nghiên cứu;

Bước 2. Dùng tỷ lệ dịch vụ hoạt động mua bán bất động sản so với tổng giá trị bất động sản đem ra trao đổi trên thị trường trong năm theo giá hiện hành của năm nghiên cứu nhân với giá trị bất động sản đem ra trao đổi trên thị trường tính theo giá so sánh (kết quả bước 1).

b. Dịch vụ trung gian cho thuê bất động sản.

Dịch vụ cho thuê nhà ở tính về giá so sánh bằng phương pháp chỉ số giá với công cụ là CPI của nhóm dịch vụ này được xếp loại A. Đối với dịch vụ cho thuê bất động sản không phải là nhà ở, dùng PPI của loại dịch vụ này để loại trừ biến động giá được xếp loại A.

Phương pháp chỉ số khối lượng với chỉ số tính theo chỉ tiêu số lượng của bất động sản hiện có cho thuê làm nhà ở và cho thuê làm nơi sản xuất kinh doanh được xếp loại B.

c. Dịch vụ chuẩn bị các dự án bất động sản.

Như đã đề cập ở trên, loại dịch vụ này mang tính “đơn chiếc” vì vậy phương pháp duy nhất để tính giá trị sản xuất của loại dịch vụ này đó là phương pháp xác định giá theo mô hình sản phẩm và được xếp loại A.

d. Dịch vụ nhà tự có tự ở. Phương pháp chỉ số khối lượng với chỉ số tính theo số lượng nhà, phân tổ chi tiết theo đặc trưng của từng loại nhà được xếp loại A. Áp dụng phương pháp này nhưng chỉ số khối lượng không phân tổ chi tiết được xếp loại B.

Phương pháp chỉ số giá áp dụng cho giá trị sản xuất với công cụ là CPI của nhóm dịch vụ thuê nhà ở của hộ gia đình đã điều chỉnh yếu tố thay đổi chất lượng dịch vụ cho thuê được xếp loại A. Phương pháp chỉ số giá áp dụng cho giá trị sản xuất với công cụ là CPI bao gồm cả dịch vụ thuê bất động

sản cho mục đích kinh doanh, hoặc không điều chỉnh chất lượng dịch vụ cho thuê khi tính CPI được xếp loại B.

Dùng bất kỳ phương pháp nào khác để tính giá trị sản xuất của dịch vụ nhà tự có tự ở đều xếp loại C, như các phương pháp sau:

- Sử dụng chỉ số giá mua nhà để loại trừ biến động giá, vì giá mua nhà không liên quan chặt với giá thuê nhà và không phản ánh thu nhập nếu cho thuê nhà;

- Dùng chỉ số giảm phát giá trị sản xuất của hoạt động xây dựng nhà ở để trực tiếp loại trừ biến động giá cho giá trị sản xuất, vì biến động về giá thành xây dựng không liên quan chặt với giá thuê nhà;

- Dùng phương pháp chi phí trung gian, vì chi phí trung gian của dịch vụ này chiếm tỷ trọng nhỏ và không ổn định qua các năm. Chi phí sửa chữa nhỏ thực hiện không định kỳ hàng năm.

11. DỊCH VỤ CHO THUÊ MÁY MÓC THIẾT BỊ KHÔNG CÓ NGƯỜI ĐIỀU KHIỂN, ĐỒ DÙNG CÁ NHÂN VÀ HỘ GIA ĐÌNH

- Phạm vi tính giá trị sản xuất

Giá trị sản xuất ngành dịch vụ cho thuê máy móc thiết bị không có người điều khiển, dụng cụ cá nhân và hộ gia đình bao gồm giá trị dịch vụ của các nhóm sau: (1) Cho thuê xe ô tô; (2) Cho thuê phương tiện vận tải khác và máy móc thiết bị; (3) Cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình.

- Một số đặc điểm cần quan tâm khi tính giá trị sản xuất

Dịch vụ cho thuê ô tô không có người điều khiển phục vụ cho khách hàng là dân cư và doanh nhân. Thông thường người dân thuê ô tô trong thời gian ngắn, ít khi làm hợp đồng, ngược lại các doanh nhân thuê cả ngắn hạn và dài hạn và thường làm hợp đồng khi thuê. Với đặc điểm này, mức giá thuê xe giữa cá nhân dân cư và giới kinh doanh thường khác nhau, nhưng rất dễ thu được thông tin về số khách thuê xe và giá thuê xe theo từng thời hạn.

Đối tượng thuê phương tiện vận tải khác và máy móc thiết bị chủ yếu là giới kinh doanh. Nói cách khác, chỉ các đơn vị sản xuất kinh doanh có nhu cầu thuê phương tiện vận tải không dùng để chở khách và máy móc thiết bị. Khi thuê, các đơn vị

thường ký hợp đồng với thời hạn và giá trị khác nhau nên rất khó thu thập giá dịch vụ để so sánh qua các năm. Dịch vụ cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình thường theo thời hạn và có giá thống nhất, dễ thu thập thông tin.

11.3. Phương pháp tính giá trị sản xuất

Phương pháp chỉ số giá áp dụng cho giá trị sản xuất với các chỉ số giá phù hợp được xếp loại A, cụ thể như sau:

- Đối với dịch vụ cho thuê ô tô: giá trị sản xuất được tách theo hai loại khách hàng là dân cư và doanh nhân. Dùng CPI của dịch vụ cho thuê ô tô đã điều chỉnh từ giá sử dụng về giá cơ bản để loại trừ biến động giá cho phần giá trị sản xuất phục vụ cho dân cư; dùng PPI của dịch vụ cho thuê ô tô để loại trừ biến động giá cho phần giá trị sản xuất phục vụ cho giới doanh nhân.

- Đối với dịch vụ cho thuê phương tiện vận tải khác và máy móc thiết bị dùng PPI của nhóm dịch vụ này để loại trừ biến động giá.

- Đối với dịch vụ cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình dùng CPI đã điều chỉnh từ giá sử dụng về giá cơ bản để loại trừ biến động giá.

Trong trường hợp dịch vụ cho thuê ô tô và cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình, khách hàng bao gồm cả giới kinh doanh nhưng không có PPI của loại dịch vụ này hoặc CPI không tách riêng theo loại khách hàng, khi đó dùng CPI của nhóm dịch vụ này để loại trừ biến động về giá cho giá trị sản xuất được xếp loại B.

Nếu không có chỉ số giá của ba loại dịch vụ nêu trên, có thể dùng PPI của ba nhóm sản phẩm: xe ô tô; phương tiện vận tải khác và máy móc thiết bị; đồ dùng cá nhân và gia đình để loại trừ biến động giá cho giá trị sản xuất của ba nhóm dịch vụ và phương pháp được xếp loại B với giả thiết giá của dịch vụ cho thuê các loại sản phẩm biến động cùng xu hướng với giá của sản phẩm tương ứng.

Dùng chỉ số chung CPI để loại trừ biến động giá cho giá trị sản xuất xếp vào loại C vì quyền số tiêu dùng của nhóm dịch vụ này chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu tiêu dùng của hộ gia đình, quyền số tiêu dùng trong CPI không bao gồm dịch vụ cho thuê phương tiện vận tải khác và máy móc thiết bị./.

Tài liệu tham khảo:

1. Nguyễn Bích Lâm (2001), "Một số nguyên tắc cơ bản tính giá trị tăng thêm theo giá so sánh bằng phương pháp sản xuất", *Thông tin Khoa học Thống kê*, (5), tr. 11-17.
2. Nguyễn Bích Lâm (2003), "Bảng nguồn và sử dụng trong đánh giá tổng sản phẩm trong nước theo giá so sánh", *Thông tin Khoa học Thống kê*, (6), tr. 6-10.
3. Nguyễn Bích Lâm (2005), "Một số suy nghĩ về phương pháp tính chỉ tiêu giá trị sản xuất trong chế độ báo cáo tài khoản quốc gia", *Thông tin Khoa học Thống kê*, (2), tr. 16-21.
4. Nguyễn Bích Lâm (2006), "Khả năng áp dụng giá cơ bản trong tính toán chỉ tiêu giá trị sản xuất", *Thông tin Khoa học Thống kê*, (2), tr. 7-11 & 32.
5. Tổng cục Thống kê (2003), *Phương pháp biên soạn Hệ thống tài khoản quốc gia Việt Nam*, Nhà xuất bản Thống kê.
6. Tổng cục Thống kê (2004), *Một số thuật ngữ thống kê thông dụng*, Nhà xuất bản Thống kê.
7. Tổng cục Thống kê (1997), *Hệ thống phân loại sản phẩm chủ yếu*, Nhà xuất bản Thống kê.
8. Tổng cục Thống kê (2004), *Phương án điều tra và báo cáo thống kê giá bán sản phẩm của người sản xuất hàng công nghiệp*, Nhà xuất bản Thống kê.
9. Tổng cục Thống kê (2004), *Phương án điều tra và báo cáo thống kê giá bán sản phẩm của người sản xuất hàng nông, lâm nghiệp, thủy sản*, Nhà xuất bản Thống kê.
10. Tổng cục Thống kê (1995), *Tài liệu hướng dẫn nghiệp vụ thống kê giá cả, Ban hành theo Quyết định số 302/TCTK-QĐ ngày 30 tháng 10 năm 1995 của Tổng cục trưởng Tổng cục Thống kê*.
11. Tổng cục Thống kê (2004), *Phương án điều tra giá tiêu dùng theo chương trình so sánh quốc tế (ICP) của khu vực châu Á - Thái Bình Dương*.
12. Australian Bureau of Statistics (2000), *Australian System of National Accounts, Concepts, Sources and Methods*.
13. Brussels/Luxembourg, New York, Paris, Washington, D.C. (1993), *System of National Accounts 1993*.
14. Commission of the European Communities, *Current classification: Statistical Classification of product by Activity in the European Economic Community, 2002 version, CPA 2002*.
15. European Commission, Eurostat (2001), *Handbook on price and volume measures in national accounts*.
16. Statistics New Zealand, *Producers Price Index, Concepts, Sources and Methods*.
17. United Nations (1968), *System of National Accounts*.