

2. NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG PHƯƠNG PHÁP VÀ QUY TRÌNH BIÊN SOẠN CHỈ SỐ GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

Mã đề tài: 2.1.2-B19-20

Nội dung nghiên cứu:

1. Nghiên cứu phương pháp luận và quy trình tính chỉ số giá bất động sản quốc tế

- Khái niệm, phân loại bất động sản, công thức tính, cấu trúc chỉ số giá, quyền số, đơn vị thống kê, phương pháp tính và quy trình tính toán.v.v... theo chuẩn mực quốc tế.

- Kinh nghiệm tính toán và quy trình tính toán chỉ số giá bất động sản ở một số nước tiên tiến trên thế giới, từ đó rút ra bài học kinh nghiệm.

2. Đánh giá thực trạng về phương pháp, quy trình, nguồn số liệu tính chỉ số giá bất động sản ở Việt Nam.

3. Xây dựng khái niệm, phân loại bất động sản; đề xuất nguồn số liệu, phương pháp và quy trình tính chỉ số giá bất động sản ở Việt Nam

3.1. Khái niệm, phân loại bất động sản, công thức tính, cấu trúc chỉ số giá

3.2. Nguồn số liệu về giá và đặc điểm bất động sản

Điều tra thống kê truyền thống

Trực tiếp phỏng vấn đơn vị điều tra để ghi các thông tin về loại bất động sản, đặc điểm bất động sản, giá mua bán bất động sản vào phiếu điều tra. Trong trường hợp đặc biệt, có thể thu thập giá và bổ sung thông tin điều tra qua người thạo tin tại từng khu vực điều tra.

Dữ liệu lớn (Big data)

Để thực hiện thu thập dữ liệu lớn về bất động sản cần thực hiện các bước chủ yếu sau: (i) Xây dựng phần mềm thu thập các tin rao bán bất động sản từ các trang web; (ii) Làm sạch tin rao; (iii) Phân tích định tính các tin rao; (iv) Phân tách dữ liệu; (v) Ước lượng mức giá cho các bất động sản trong các tin rao không công bố mức giá.

Khai thác hồ sơ hành chính

Khai thác thông tin từ các hợp đồng mua bán chuyển nhượng bất động sản từ cơ quan Thuế.

3.3. Nguồn số liệu tính quyền số chỉ số giá bất động sản

- Tổng hợp và đánh giá nguồn số liệu tính chỉ số giá bất động sản.

- Đánh giá khả năng đáp ứng của nguồn số liệu phục vụ tính toán quyền số tính chỉ số giá bất động sản.

3.4. Phương pháp xử lý và tính toán chỉ số giá bất động sản

Nghiên cứu sử dụng mô hình Hồi quy Hedonic để tính toán chỉ số giá bất động sản thông qua phần mềm R.

3.5. Quy trình tính toán chỉ số giá bất động sản

4. Tính toán thử nghiệm chỉ số giá bất động sản

Tính thử nghiệm chỉ số giá bất động sản ở (RPPI) tại 2 tỉnh, thành phố: Hà Nội và Tp Hồ Chí Minh.

Chủ nhiệm đề tài: ThS. Đỗ Thị Ngọc

Thời gian thực hiện: tháng 7/2019 đến tháng 12/2020

Email: dtngoc@gso.gov.vn