

Ứng dụng các công cụ nghiên cứu định lượng trong định giá bất động sản tại Việt Nam

Nguyễn Thị Mỹ Linh

Trường Đại học Tài chính Marketing

Nhận bài: 23/06/2018 – Duyệt đăng: 23/07/2018

Tóm tắt:

Xuất phát từ những hạn chế trong việc xác định giá bất động sản (BDS) đang áp dụng phổ biến tại VN, bài viết nghiên cứu các yếu tố nội sinh ảnh hưởng đến giá BDS tại VN và ứng dụng các công cụ nghiên cứu định lượng với sự trợ giúp của các chương trình phân tích thống kê chuyên dụng như Stata, DTREG để định giá BDS với mục tiêu ước tính giá BDS sát với giá trị trường chuyển nhượng, tiết kiệm chi phí thẩm định, và đáp ứng yêu cầu của xã hội đối với ngành định giá hiện nay tại VN. Cơ sở dữ liệu nghiên cứu được thu thập sơ cấp từ điều tra 295 BDS là nhà ở riêng lẻ giao dịch trên thị trường BDS TP.HCM, thời điểm giao dịch trong quý 3 năm 2017 tại 3 Quận: Quận 3, Quận Bình Thạnh và Quận Gò Vấp. Kết quả nghiên cứu cho thấy, với mô hình Decision Tree được xử lý trên phần mềm DTREG cho kết quả tốt hơn, phù hợp với thị trường BDS vốn mang tính cục bộ hơn so với mô hình hồi qui đa biến được xử lý trên phần mềm Stata. Từ kết quả nghiên cứu này, tác giả bài viết đề xuất một số khuyến nghị nhằm ứng dụng thành công các công cụ định lượng trong định giá BDS tại VN.

Từ khóa: Decision Tree, định giá đất, định giá bất động sản.

Abstract:

Motivated by the limitations in determining real estate prices in Vietnam, this article examines the endogenous factors affecting real estate prices in Vietnam as well as the application of quantitative research tools with the assistance of specialized statistical software such as Stata, DTREG to assess real estate prices. The objective is to provide an estimate that is as close to the transfer value as possible, to save appraisal costs, and to meet the demand of the society for the current valuation industry in Vietnam. The research database was initially collected from 295 real estates that were separate house transaction in the third quarter of 2017 at district 3, Binh Thanh and Go Vap District in Ho Chi Minh City. The findings showed that the Decision Tree model, processed on DTREG software, provided better results than the multivariate regression model, performed on Stata, did. Based on the results of this research, the authors proposed some recommendations for successful application of quantitative tools in real estate valuation in Vietnam.

Keywords: Decision Tree, land valuation, real estate valuation.