Introduction

Dự đoán giá nhà là một lĩnh vực quan trọng trong ngành bất động sản và khoa học dữ liệu, giúp người mua, người bán và các nhà hoạch định chính sách đưa ra quyết định chính xác hơn. Trước đây, các mô hình hồi quy tuyến tính và mô hình định giá hedonistic thường được sử dụng để ước tính giá nhà dựa trên các yếu tố vật lý và vị trí [1,2]. Tuy nhiên, các phương pháp truyền thống chưa thể nắm bắt hết được tính phi tuyến và các mối quan hệ phức tạp giữa các biến.

Sự phát triển của học máy đã mở ra các hướng tiếp cận mới với các thuật toán như random forest, gradient boosting, SVM, KNN và neural networks, giúp cải thiện độ chính xác dự báo. Bài khảo sát này tổng hợp và phân tích các nghiên cứu về ứng dụng học máy trong dự đoán giá nhà.

Methodology

Nghiên cứu được thực hiện thông qua việc thu thập các tài liệu từ các cơ sở dữ liệu khoa học như Google Scholar, IEEE Xplore, ScienceDirect và SpringerLink. Các từ khóa tìm kiếm bao gồm “house price prediction”, “machine learning”, “real estate valuation”, “hedonic pricing” và “housing dataset”. Tiêu chí lựa chọn tài liệu bao gồm:

Ứng dụng học máy trong dự đoán giá nhà.

Trình bày rõ ràng dữ liệu và hiệu suất mô hình.

Công bố trên các tạp chí hoặc hội thảo uy tín.

Ưu tiên các nghiên cứu gần đây.

References   
[1]. Lancaster, K.J. (1966) A new approach to consumer theory. Journal of Political Economy, 74(2), 132-157.  
[2]. Rosen, S. (1974) Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition. Journal of Political Economy, 82(1), 34-55.