

Trang chủ/Diễn đàn khoa học/Nghiên cứu - Trao đổi

## Cơ hội và thách thức của PropTech trong phát triển thị trường bất động sản Việt Nam hiện nay

16:15 | 18/11/2024

**EFR** Kỳ nguyên số đang mở ra những cơ hội và thách thức mới cho nền kinh tế đất nước. Trong đó, sự xuất hiện, phát triển mạnh mẽ của công nghệ mới đã tác động đáng kể đến hoạt động của thị trường BĐS, thể hiện qua sự phát triển của PropTech.

Hoàng Lê Hường

Học viện Nông nghiệp Việt Nam

Email: hlhuong@vnua.edu.vn

Nguyễn Thị Thảo

Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

Email: ntthao.ph@hunre.edu.vn

### Tóm tắt

PropTech hay công nghệ bất động sản (BDS) là xu hướng và tương lai của một thị trường BDS phát triển và hội nhập. Tại Việt Nam, PropTech đã xuất hiện từ những năm 2000, có những bước phát triển nhanh chóng và đang dần tiếp cận với các quốc gia khác trong khu vực cũng như trên thế giới. Bên cạnh những cơ hội và tiềm năng, trong quá trình áp dụng và vận hành PropTech còn gặp nhiều khó khăn và thách thức. Nghiên cứu đưa ra các đánh giá về các cơ hội và thách thức của PropTech trong phát triển thị trường BDS Việt Nam hiện nay, đồng thời đề xuất một số giải pháp nhằm góp phần thúc đẩy sự phát triển của PropTech trong tương lai.

**Từ khóa:** Bất động sản, PropTech, chuyển đổi số, Việt Nam

### Summary

PropTech, or real estate technology, is the trend and future of a developing and integrated real estate market. PropTech has appeared since the 2000s in Vietnam, has developed rapidly, and is gradually approaching other countries in the region and the world. Besides opportunities and potentials, in the process of applying for and operating PropTech, there are many difficulties and challenges. The study provides assessments of the opportunities and challenges of PropTech in the development of the current Vietnamese real estate market and, at the same time, proposes several solutions to promote the development of PropTech in the future.

**Keywords:** Real estate, PropTech, digital transformation, Vietnam

### ĐẶT VẤN ĐỀ

Kỳ nguyên số đang mở ra những cơ hội và thách thức mới cho nền kinh tế đất nước. Trong đó, sự xuất hiện, phát triển mạnh mẽ của công nghệ mới đã tác động đáng kể đến hoạt động của thị trường BĐS. Quy mô thị trường PropTech toàn cầu được dự đoán sẽ tăng từ 36,55 tỷ USD vào năm 2024 lên 89,93 tỷ USD vào năm 2032, với tốc độ CAGR là 11,9% (Fortune Business Insights, 2024). Sự tiến bộ trong các công nghệ như trí tuệ nhân tạo, học máy và số hóa tài sản dữ liệu tài sản đang cách mạng hóa lĩnh vực BĐS. Do đó, một số doanh nghiệp và tổ chức đang đầu tư vào thị trường để có được lợi nhuận tốt hơn trong ngành BĐS.

Theo Báo cáo về tâm lý người tiêu dùng BDS (CSS) của Hội nghị BDS Việt Nam 2023, có đến 78% người tiêu dùng Việt Nam sử dụng kênh thông tin BĐS trực tuyến, 36% sử dụng các công cụ ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI), 20% sử dụng ứng dụng của nền kinh tế chia sẻ, và 10% trong số họ xem mô phỏng BĐS qua hình ảnh mô phỏng (thực tế tăng cường - AR, thực tế ảo - VR) (PropertyGuru Group, 2023).

Như vậy, có thể nhìn thấy tiềm năng và cơ hội rộng mở cho PropTech tại Việt Nam. Tuy nhiên, song song với nó là những khó

khẩn cần khắc phục và thách thức cần vượt qua để PropTech có thể phát triển toàn diện tại Việt Nam.

## KHÁI NIỆM PROPTech VÀ VAI TRÒ CỦA PROPTech TRONG PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BĐS

### Khái niệm PropTech

**PropTech (Property technology) - công nghệ BĐS** được dùng để chỉ việc ứng dụng công nghệ thông tin và kinh tế nền tảng vào ngành BĐS. Những công nghệ này bao gồm các ứng dụng phần mềm khác nhau, thuật toán phân tích dữ liệu phức tạp hoặc các trang web giúp cải thiện sự phong phú của các giao dịch khác nhau trong lĩnh vực BĐS (Fortune Business Insights, 2024). Áp dụng PropTech là việc mà các doanh nghiệp BĐS sử dụng các công cụ công nghệ để tối ưu hóa việc mua, bán, nghiên cứu, tiếp thị và quản lý tài sản. Về cốt lõi, PropTech luôn có nghĩa là sự liên kết chặt chẽ giữa BĐS và công nghệ, nhằm giúp kết nối người mua, người bán, người có sản phẩm và nhu cầu trên thị trường.

PropTech được chia làm 3 phân khúc chính và 1 phân khúc phụ. Phân khúc chính bao gồm: (i) Phân khúc BĐS thông minh (Smart Real Estate); (ii) Phân khúc Nền kinh tế chia sẻ (Sharing Economy); và (iii) Phân khúc Tài chính cho BĐS (Real Estate Fintech). Phân khúc phụ là Công ty khởi nghiệp công nghệ phục vụ ngành xây dựng (ConTech) (ZenOne, 2022).

**BĐS thông minh** (Smart Real Estate) là một mảnh ghép không mới mẻ nhưng rất tiềm năng của PropTech, nhất là đối với thị trường BĐS tại Việt Nam, và được coi là xu hướng tất yếu của các đô thị trong tương lai. Về cơ bản, đây là mô hình với các nền tảng BĐS vận hành dựa trên sự hỗ trợ của công nghệ, có phạm vi nhỏ như một căn hộ đơn lẻ hoặc cả một thành phố thông minh. Thông qua đó, giúp nâng cao hiệu suất, gia tăng trải nghiệm khách hàng và giảm chi phí hoạt động. BĐS thông minh giúp tạo ra các ưu thế bán hàng hấp dẫn hơn cho các nhà đầu tư, cũng như cung cấp thêm các lý do lựa chọn cho người tiêu dùng thông qua việc kiến tạo môi trường sống thông minh, bao gồm: hệ thống quản lý tòa nhà thông minh, quản lý năng lượng thông minh, bãi đỗ xe thông minh, an ninh thông minh, kiểm soát ra vào thông minh (ZenOne, 2022; Forlee, 2021).

**Công nghệ tài chính cho BĐS** (Real Estate FinTech) là việc các chủ đầu tư BĐS sử dụng các ứng dụng công nghệ mới hỗ trợ cho hoạt động thanh toán, đầu tư tài chính. Các ứng dụng này giúp việc trao đổi, mua bán BĐS trở nên hiệu quả hơn so với cách thức truyền thống. (ZenOne, 2022; Forlee, 2021)

**Nền kinh tế chia sẻ** (Sharing Economy) là một trong 3 phân khúc chính còn lại của PropTech và còn khá mới mẻ tại Việt Nam. Nền kinh tế chia sẻ là mô hình thị trường dựa trên sự chia sẻ và sử dụng chung BĐS của cộng đồng. Những người chủ sở hữu tài sản sẽ chia sẻ quyền truy cập cũng như sử dụng tài sản đó trong một khoảng thời gian, ngắn hạn hoặc dài hạn thông qua sự hỗ trợ của các nền tảng công nghệ. Thông qua đó, nền kinh tế cũng sẽ hình thành hệ sinh thái dịch vụ và mang lại giá trị cho tất cả các bên tham gia cũng như người tiêu dùng (Vuong và Nguyen, 2024). Các mô hình kinh tế chia sẻ phổ biến trên thế giới có thể kể tới như: (i) Co-living – nền tảng giúp chia sẻ không gian nhà ở nhân rãi với những người có nhu cầu, thông qua việc đăng tải trên các nền tảng hỗ trợ; (ii) Co-working – mô hình môi trường làm việc mở nơi nhiều công ty hoặc nhiều người từ các công ty khác nhau cùng chia sẻ một không gian văn phòng, cùng sử dụng trang thiết bị trong không gian chung do một công ty cung cấp. Với hình thức này, bạn có thể thuê một bộ bàn ghế làm việc riêng lẻ hoặc thuê cả một văn phòng mà không phải trả toàn bộ chi phí đầu tư ban đầu (Galloway, 2024; ZenOne, 2022).

**Công nghệ xây dựng** (ConTech) đề cập đến các công nghệ tiên tiến và giải pháp đổi mới mà ngành xây dựng sử dụng để nâng cao hiệu quả và an toàn tại nơi làm việc, cải thiện tính bền vững của dự án và áp dụng các quy trình tiết kiệm chi phí hơn (Forlee, 2021).

## VAI TRÒ CỦA PROPTech TRONG PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BĐS

Hiện nay công nghệ PropTech đang bắt đầu được ứng dụng hỗ trợ đắc lực cho sự phát triển minh bạch, bền vững của thị trường như: sử dụng dữ liệu lớn (Big data) trong nghiên cứu thị trường BĐS và đưa ra chiến lược kinh doanh; ứng dụng các công cụ thông minh trong quản lý và vận hành BĐS; số hóa ở doanh nghiệp BĐS truyền thống; ứng dụng công nghệ hỗ trợ môi giới và bán BĐS. Công nghệ, PropTech được dự đoán sẽ trở thành một công cụ quan trọng trong lĩnh vực BĐS, đặc biệt là tiếp cận khách hàng/nhà đầu tư. Trong đó, sự xuất hiện của phần mềm hỗ trợ cho thuê, mua bán trực tuyến sẽ giúp hoạt động môi giới nâng cao hiệu quả và hạn chế rủi ro (Tấn Minh, 2024; PropertyGuru Group, 2023). PropTech đang là xu thế chuyển đổi không thể đảo ngược trên toàn thế giới (Nhịp cầu đầu tư, 2022).

Theo kết quả phân tích, dự báo thị trường năm 2024, tổng hợp bởi Fortune Business Insights (2024), tại các thị trường Bắc Mỹ, Nam Mỹ, Châu Âu, Trung Đông và châu Phi và châu Á Thái Bình Dương, cho thấy: Bắc Mỹ, Hoa Kỳ có số lượng nhà đầu tư tối đa trên thị trường trong khu vực. Khu vực này cũng có nhiều công ty và công ty khởi nghiệp PropTech nhất. Nguồn lao động có kiến thức dồi dào, các nhà đầu tư tiềm năng và thị trường ổn định với sự đảm bảo về lợi nhuận linh hoạt góp phần vào sự phát triển của thị trường trong khu vực. Ở Nam Mỹ, việc áp dụng công nghệ kỹ thuật số trong lĩnh vực BĐS đang tăng lên đáng kể. Số lượng ngày càng tăng của các công ty tập trung vào quản lý BĐS ở Brazil đang thúc đẩy việc mở rộng thị trường trong khu vực. Khu vực Châu Á Thái Bình Dương được dự báo sẽ tăng trưởng với tốc độ cao nhất, các công ty khởi nghiệp về BĐS đang tác động tích cực đến thị trường BĐS lớn nhất và năng động nhất khu vực như Ấn Độ, Trung Quốc, Hàn Quốc, Thái Lan, Singapore. Hơn nữa PropTech tiếp tục định hình lĩnh vực BĐS có giá trị nhất với mức đầu tư ngày càng tăng. Các doanh nghiệp vừa và nhỏ về PropTech và các công ty khởi nghiệp đang đổi mới hoạt động mua bán, cho thuê BĐS ở

châu Âu. Mức đầu tư vào nhiều quốc gia, như: Anh, Đức, Tây Ban Nha và nhiều quốc gia khác đang gia tăng, từ đó thúc đẩy sự phát triển của thị trường ở các quốc gia này.

Trên thực tế, cổng thông tin BĐS vào những năm 2000 có thể được coi là PropTech đầu tiên tại Việt Nam, cho phép người dùng giới thiệu tài sản của họ trực tuyến (ZenOne, 2022). Thời điểm thế hệ PropTech đầu tiên tại Việt Nam được thành lập hầu hết là các cổng thông tin rao vặt. Tìm kiếm thông tin là điểm chạm đầu tiên của người dùng trước khi cần đến 2 mặt xích quan trọng, là: sự hỗ trợ từ môi giới và tìm khoản vay trên suốt hành trình mua bán nhà (Forbes Vietnam, 2022).

Ứng dụng PropTech trong lĩnh vực BĐS ở Việt Nam đang trong giai đoạn 2.0 và dần chuyển mình sang 3.0, chậm hơn so với tốc độ chung trên thế giới và các nước phát triển. Bên cạnh nhiều yếu tố thuận lợi, như: các chính sách của Nhà nước, sự phát triển của hạ tầng công nghệ thông tin, tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế và đô thị hóa, nguồn vốn FDI; PropTech vẫn tồn tại nhiều khó khăn cần khắc phục, như: sự hiểu biết về ứng dụng công nghệ số trong ngành còn hạn chế; nguồn vốn đầu tư phát triển công nghệ cho lĩnh vực BĐS vẫn chưa rõ ràng và đủ lớn; tư duy đổi mới sáng tạo chưa phổ biến khiến "cái mới" khó được nhìn nhận đúng, đầy đủ, khách quan và nhận được sự ủng hộ cần thiết từ thị trường cũng như các cơ quan quản lý nhà nước. Từ đó, dễ sinh ra tâm lý ngại chuyển đổi số của các doanh nghiệp kinh doanh, các nhà môi giới BĐS và khách hàng (Thu Hà, 2023).

Vai trò của PropTech đối với doanh nghiệp BĐS bao gồm: (i) Cắt giảm chi phí vận hành cho các mô hình kinh doanh truyền thống; (ii) Đơn giản hóa quy trình và quản lý dữ liệu khách hàng một cách trực quan và chính xác hơn; (iii) Tiếp cận được các đối tượng khách hàng mà lâu nay doanh nghiệp truyền thống không tiếp cận đến; (iv) Giúp tối ưu hóa quản lý, vận hành BĐS, đầu tư và cho thuê, dịch vụ môi giới, chia sẻ không gian và cả tài chính BĐS; (v) Giúp hình thành nên các sản phẩm dịch vụ BĐS trực tuyến khá mạnh mẽ, đáp ứng được nhiều nhu cầu nâng cao của người dùng, như: sàn Imuabanbds.vn, Batdongsan.com.vn, Chotot.com... Với sàn trực tuyến, khách cần mua nhà hoặc mua đất có thể dễ dàng tìm kiếm BĐS theo đúng nhu cầu nhờ tính năng tìm kiếm trên web (ZenOne, 2022).

Đối với người đầu tư BĐS, PropTech hỗ trợ họ: (i) Dễ dàng xem, tìm và mua BĐS mình ưng ý chỉ bằng một cú click chuột; (ii) Có thể khai thác được tối đa BĐS nhân rồi thông qua các nền tảng công nghệ; (iii) Có cơ hội thử nghiệm các mô hình đầu tư mới trong lĩnh vực BĐS (như BĐS mua chung) (Thanh Trí, 2021).

## THÁCH THỨC CỦA PROPTech TRONG THỊ TRƯỜNG BĐS TẠI VIỆT NAM

BĐS luôn là một loại hàng hóa đặc biệt, do đó, quá trình chuyển đổi số, áp dụng công nghệ trong thị trường BĐS không chỉ gặp những khó khăn như các hàng hóa khác, mà còn gặp những khó khăn thách thức từ chính thị trường BĐS. Một số khó khăn, thách thức đáng lưu ý khi áp dụng PropTech tại thị trường BĐS tại Việt Nam bao gồm:

**Thứ nhất**, trở ngại từ công nghệ. Việc ứng dụng công nghệ vào các hoạt động trong đời sống trong thời đại bùng nổ về công nghệ đòi hỏi trình độ cao về cả kỹ thuật và nhân lực. Việc áp dụng PropTech trong kinh doanh BĐS tại Việt Nam còn gặp nhiều khó khăn, do Việt Nam vẫn còn đi sau nhiều nước về mặt công nghệ, chuyển đổi số tại Việt Nam hiện vẫn cơ bản sử dụng các công nghệ sẵn có trên thế giới.

**Thứ hai**, khó khăn từ vốn đầu tư. Đầu tư cho công nghệ, cụ thể ở đây là PropTech, là đầu tư để thay đổi, từ nhận thức, chiến lược, nhân lực, kết cấu hạ tầng tới giải pháp, vì vậy, yêu cầu nguồn vốn đầu tư lớn. Việc phải đầu tư lớn về tài chính và nhân lực đã, đang và sẽ tạo rào cản lớn đối với phần lớn các doanh nghiệp không chỉ riêng ở Việt Nam.

**Thứ ba**, vướng mắc trong chính sách. Ứng dụng công nghệ mới, hình thành các mô hình giao dịch mới đòi hỏi phải có hệ thống khung pháp lý phù hợp với các mô hình, dịch vụ mới này. Việc ứng dụng các công nghệ dẫn tới phát sinh các giao dịch tần suất cao, đồng thời công nghệ Big Data, công nghệ di động cũng phát sinh dịch vụ tài chính mới, như: phân tích đầu tư, giao dịch qua thiết bị di động, thu thập và phân tích dữ liệu khách hàng. Điều này đòi hỏi sự cải cách, sửa đổi khung pháp lý liên quan đến quản lý, giám sát giao dịch tần suất cao, hay bảo mật dữ liệu. Ngoài ra, thị trường BĐS Việt Nam có những đặc thù riêng, đòi hỏi sự am hiểu sâu sắc về pháp luật và tầm nhìn dài hạn, nên đây cũng là một trong những thách thức đối với các doanh nghiệp PropTech.

**Thứ tư**, thách thức từ nhận thức. Đối với doanh nghiệp, áp dụng công nghệ mới sẽ tác động tới toàn bộ tổ chức, hoạt động của doanh nghiệp, tạo áp lực cho nhà quản trị trong việc nhận thức vai trò của công nghệ đối với sự phát triển doanh nghiệp, nguồn vốn, sự đồng thuận và tham gia của người lao động, tính hiệu quả của công nghệ. Do đó, việc áp dụng PropTech đòi hỏi có tư duy đổi mới sáng tạo, sự sẵn sàng đổi mới và phát triển, mà những điều này cũng dễ sinh ra tâm lý ngại chuyển đổi số của các doanh nghiệp kinh doanh, các nhà môi giới BĐS. Đối với khách hàng, khi tham gia thị trường kinh doanh số, các chủ thể tham gia cần có sự hiểu biết về ứng dụng công nghệ số trong lĩnh vực BĐS, đây là trở ngại lớn do nhóm khách hàng lớn tuổi trong thị trường này vẫn chiếm đa số, mặc dù đã có sự gia tăng đáng kể của nhóm khách hàng trẻ tuổi những năm gần đây.

**Thứ năm**, thách thức về nhân lực. Trình độ lực lượng lao động cũng là một thách thức trong áp dụng, chuyển đổi công nghệ (Tổng cục Thống kê, 2022). Kỹ năng của lao động Việt Nam còn thấp, nhiều hạn chế, kém xa so với nhóm các quốc gia ASEAN-4 (bao gồm: Indonesia, Malaysia, Philippines và Thái Lan), chỉ đạt 46/100 điểm, xếp thứ 103 thế giới (Khánh Vy, 2021). Trong khi đó, để thích ứng với các kỹ năng từ cơ bản đến nâng cao của quá trình áp dụng và chuyển đổi số trong thị trường BĐS, yêu cầu cần có lao động có kỹ năng cao.

**Thứ sáu**, thách thức trong xây dựng mạng lưới mối quan hệ. Tương tự như các phân khúc trong lĩnh vực BĐS, phân khúc kinh doanh công nghệ BĐS cũng dựa trên các mối quan hệ. Mạng lưới quan hệ sẽ tạo ra giá trị ròng. Do đó, việc xây dựng mạng lưới quan hệ bền vững là một thách thức mà các nhà đầu tư cần giải quyết (Anh Nguyễn, 2021).

## CƠ HỘI CỦA PROPTECH TRONG THỊ TRƯỜNG BĐS TẠI VIỆT NAM

Thị trường BĐS ở Việt Nam là một thị trường tiềm năng và cơ hội cho PropTech. Hiện nay, thị trường BĐS tại Việt Nam còn vô cùng nhạy cảm, có quá nhiều thông tin hỗn tạp, khiến người mua BĐS phải đối mặt với nhiều vấn đề, rủi ro. Trong đó, sự thiếu thông tin chính xác, tin cậy cho tất cả các thành phần tham gia thị trường đã dẫn đến các đợt "sốt" hay "đóng băng" của thị trường. Vì vậy, việc tạo ra các nền tảng công nghệ đột phá thúc đẩy số hóa BĐS, tạo giá trị cho khách hàng luôn luôn là nhu cầu thường trực. Đây là động lực để PropTech phát triển ở Việt Nam trong thời gian tiếp theo.

Trong sự phát triển bùng nổ của công nghệ thông tin, Việt Nam đang chứng kiến sự tăng trưởng mạnh mẽ về xu hướng công nghệ PropTech trong thị trường BĐS. Với 64 triệu người dùng internet, chiếm 66% dân số, cùng với đó 62 triệu người thường xuyên sử dụng mạng xã hội, chiếm 64% dân số, xu hướng sử dụng điện thoại để giao dịch quản lý ngày càng tăng (Anh Nguyễn, 2021). Không nằm ngoài xu hướng PropTech của toàn cầu, Việt Nam đang chứng kiến công nghệ thông minh được áp dụng vào nhiều khía cạnh của thị trường BĐS (Minh Khuê, 2022).

Thị hiếu, nhu cầu đầu tư BĐS của các khách hàng tại Việt Nam ngày càng gia tăng, BĐS luôn được coi là kênh đầu tư an toàn và hiệu quả đối với đa phần nhà đầu tư. Thu hút nhà đầu tư BĐS tại Việt Nam xếp thứ 2 ở châu Á - Thái Bình Dương, đây xem như một tín hiệu tốt, phản ánh tiềm năng của thị trường BĐS tại Việt Nam đang phát triển tích cực. Ngoài ra, ngày càng có nhiều người nước ngoài muốn mua nhà tại Việt Nam. Theo CBRE Việt Nam, dòng vốn đầu tư vào Việt Nam từ trước đến nay chủ yếu đến từ các nhà đầu tư quen thuộc gốc Á, như: Singapore, Nhật Bản, Hong Kong (Trung Quốc), Hàn Quốc (Xuân Minh, 2024). Có thể thấy, nhu cầu thị trường chính là động lực mạnh mẽ cho các doanh nghiệp PropTech tại Việt Nam.

Sự chuyển dịch trong cách kênh đầu tư BĐS cũng là xu hướng chung trên toàn thế giới, từ các BĐS truyền thống như nhà hay đất thổ cư, hay các sản phẩm BĐS thay thế khác (Nhịp cầu đầu tư, 2022) (Galloway, 2024). Đây là lợi thế cho các doanh nghiệp PropTech khi dễ dàng đưa đến các nhà đầu tư về các sản phẩm mới, khách hàng cũng dễ dàng tiếp cận, ngay cả khi không cần đến tận nơi.

Việt Nam có quy mô dân số hơn 100 triệu dân và tốc độ tăng trưởng kinh tế nhanh trong khu vực, với những người trẻ năng động và có khả năng tiếp cận công nghệ nhanh chóng. Do đó, Việt Nam được đánh giá là có tiềm năng rất lớn trong việc chuyển đổi số. Bên cạnh đó, sự gia tăng cơ cấu của nhóm khách hàng trẻ trong thị trường BĐS, từ 39% năm 2022 thành 42% năm 2023, là cơ hội tốt để các doanh nghiệp BĐS tại Việt Nam tạo ra sự đột phá trên thị trường nhờ vào PropTech (Vi Anh, 2024).

Chính sách phát triển Chính phủ điện tử và sự ủng hộ của Chính phủ cho chuyển đổi số là cơ sở quan trọng cho sự phát triển PropTech trong tương lai. Chuyển đổi số ở Việt Nam hiện nay được thể hiện trong rất nhiều văn bản pháp lý, cụ thể như Nghị quyết số 52-NQ/TW, ngày 27/9/2019 của Bộ Chính trị; Quyết định số 749/QĐ-TTg, ngày 03/06/2020 của Thủ tướng Chính phủ. Theo Báo cáo khảo sát xếp hạng mức độ phát triển chính phủ điện tử năm 2020 của Liên hợp quốc, doanh thu của các doanh nghiệp số ở Việt Nam tăng trưởng gần 10%. Xếp hạng chỉ số phát triển Chính phủ điện tử của Việt Nam đã tăng 2 bậc, xếp hạng 86/193 quốc gia, 24/47 châu Á và 6/11 Đông Nam Á. Chỉ số tổng hợp của Việt Nam là 0,6667, cao hơn chỉ số trung bình thế giới và khu vực, thuộc nhóm quốc gia ở mức cao (Bộ Thông tin và Truyền thông, 2020).

Nhu cầu về đầu tư, kinh doanh BĐS tại Việt Nam luôn ở mức cao so với các kênh đầu tư khác. Tuy nhiên, trong quá trình tiếp cận thị trường, khách hàng và các nhà đầu tư thường bị hạn chế trong tiếp cận thông tin, trong thủ tục giao dịch hay các thanh toán tài chính (PropertyGuru Group, 2023). Theo đánh giá của đơn vị nghiên cứu như PwC Việt Nam, thì hiện vẫn còn thiếu nhà cung cấp hệ thống giải pháp một cách toàn diện. Nói cách khác là rất cần một hệ sinh thái công nghệ BĐS đầy đủ, và PropTech chính là một giải pháp hiệu quả cho bài toán này.

## GIẢI PHÁP CHO PROPTECH TRONG THỊ TRƯỜNG BĐS TẠI VIỆT NAM

Một số giải pháp nhằm thúc đẩy sự phát triển của PropTech tại thị trường BĐS Việt Nam bao gồm:

**Một là**, hoàn thiện thể chế, tạo khuôn khổ pháp luật đầy mạnh phát triển kinh tế số. Xây dựng nền tảng, thể chế cho các mô hình kinh doanh kinh tế số, trong đó, sửa đổi, bổ sung quy định pháp luật cho các ngành đang có nhiều mô hình kinh doanh mới như thương mại điện tử, tài chính số, ngân hàng số. Cải cách thể chế để thu hút đầu tư công nghệ số trong các lĩnh vực đầu tư BĐS. Sửa đổi, bổ sung hệ thống văn bản quy định pháp luật về công nghệ thông tin và truyền thông. Xây dựng cơ chế quản lý phù hợp với môi trường kinh doanh số, điều chỉnh các mối quan hệ mới phát sinh trong quá trình chuyển đổi số, phát triển kinh tế số.

**Hai là**, xúc tiến nhanh hơn nữa chính phủ điện tử. Chính phủ cần đi đầu trong công cuộc chuyển đổi số. Sự tích cực dẫn dắt nền kinh tế chuyển đổi số của Chính phủ sẽ là chìa khóa quan trọng cho sự phát triển của PropTech trong tương lai.

**Ba là**, đầu tư nâng cấp hạ tầng kỹ thuật số. Phát triển hệ thống hạ tầng số quốc gia đồng bộ, rộng khắp nhằm đảm bảo đáp

ứng yêu cầu kết nối, lưu trữ, xử lý dữ liệu, thông tin, các chức năng về giám sát, bảo đảm an ninh, an toàn mạng; Xây dựng, phát triển hạ tầng băng thông rộng chất lượng cao theo kịp xu hướng thế giới; Xây dựng hệ thống hạ tầng thanh toán số quốc gia đồng bộ, thống nhất để tạo sự gắn kết chặt chẽ với PropTech.

**Bốn là**, tăng cường giáo dục kỹ thuật số, thúc đẩy đào tạo nguồn lao động chất lượng cao. Giáo dục trong nền kinh tế số không chỉ để thúc đẩy sự nhận thức chung về cơ hội, thách thức của nền kinh tế số mà đòi hỏi sự chuẩn bị kỹ lưỡng lực lượng lao động có kỹ năng, sẵn sàng thích ứng và nắm bắt cơ hội.

**Năm là**, đảm bảo an toàn, an ninh trên nền tảng công nghệ số, bảo đảm các vấn đề liên quan đến bảo mật dữ liệu và hệ thống luật pháp công khai, minh bạch đối với hệ thống doanh nghiệp PropTech nhằm củng cố lòng tin của người sử dụng.

**Sáu là**, nghiên cứu, thúc đẩy sự ra đời nhiều sản phẩm, giải pháp nhằm nâng cao sức hút của đầu BĐS. Nắm bắt được nhu cầu và tiềm năng của thị trường, đột phá sản phẩm mới sẽ tăng sức hút đầu tư.

## KẾT LUẬN

Trong bối cảnh nền kinh tế nói chung và thị trường BĐS đối diện với nhiều khó khăn, hàng loạt ngành nghề, loại hình kinh doanh chuyển hướng hoạt động từ hình thức truyền thống sang mô hình trực tuyến. Thị trường BĐS tiếp cận xu hướng chuyển đổi số nhằm tăng cường khả năng vận hành linh hoạt, thích ứng trước sự thay đổi để tồn tại và phát triển.

Việt Nam đang chứng kiến công nghệ thông minh được áp dụng vào nhiều khía cạnh của thị trường BĐS. Nhiều cá nhân, doanh nghiệp Việt Nam đã và đang áp dụng công nghệ PropTech vào lĩnh vực BĐS như: tiếp cận khách hàng, quản lý các danh mục, kết nối bên mua và bên bán. Việc ứng dụng công nghệ giúp nhiều doanh nghiệp đạt được thành công hơn bởi tính thuận tiện trong quá trình giao dịch, đồng thời giảm nhiều chi phí, tăng tính thanh khoản, minh bạch, bền vững cho thị trường. Tuy nhiên, bên cạnh đó việc áp dụng công nghệ PropTech vào lĩnh vực BĐS cũng còn gặp một số những thách thức nhất định về tiếp cận công nghệ, nguồn vốn, chính sách, nhân lực. Điều này đòi hỏi các chủ thể tham gia thị trường cần có những thay đổi mạnh mẽ về tư duy, cách tiếp cận công nghệ và không ngừng sáng tạo trong lĩnh vực này để tận dụng tối đa nguồn lực nhằm giúp thị trường BĐS ngày càng phát triển. Đồng thời cũng cần có những giải pháp hỗ trợ từ Chính phủ đặc biệt là đổi mới, cải cách chính sách và nâng cấp hạ tầng kỹ thuật./

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Anh Nguyễn (2021), Thách thức khi xây dựng công ty công nghệ bất động sản (PropTech), truy cập từ <https://cafeland.vn/kien-thuc/thach-thuc-khi-xay-dung-cong-ty-cong-nghe-bat-dong-san-propotech-100782.html>.
2. Bộ Thông tin và Truyền thông (2020), Báo cáo khảo sát xếp hạng mức độ phát triển chính phủ điện tử năm 2020 của Liên hợp quốc.
3. DustyRobotics (2023), What is construction technology?, retrieved from <https://www.dustyrobotics.com/articles/what-is-construction-technology>.
4. Forbes Vietnam (2022), Những thách thức cần vượt qua để PropTech Việt Nam trở nên khổng lồ, Forbes Việt Nam, 111, Chuyên đề Giải mã nhà phát triển dự án.
5. Forlee, R. (2021), Real Estate Development Strategy for Investors, Melbourne: John Wiley & Son, Australia.
6. Fortune Business Insights (2024), Forecast Report - PropTech Market Size, Share & Industry Analysis, By Solution (Integrated Platform/Software and Standalone Software), By Deployment (Cloud and On-premise), By Property Type (Residential and Commercial), By End-user (Real Estate Agents, Housing Associations, Property Investors, and Others), and Regional Forecast, 2024-2032, retrieved from <https://www.fortunebusinessinsights.com/proptech-market-108634>.
7. Galloway, C. (2024), Emerging Trends in Real Estate Asia Pacific 2024, Pricewaterhouse Coopers (PWC) and the Urban Land Institute (ULI).
8. Khánh Vy (2021), Kỹ năng lao động của Việt Nam kém xa so với nhóm ASEAN-4, truy cập từ <https://vneconomy.vn/ky-nang-lao-dong-cua-viet-nam-kem-xa-so-voi-nhom-asean-4.htm>.
9. Minh Khuê (2022), Proptech - dự địa lớn cho thị trường bất động sản Việt Nam, truy cập từ <https://congthuong.vn/proptech-du-dia-lon-cho-thi-truong-bat-dong-san-viet-nam-182449.html>
10. Nhịp cầu đầu tư (2022), NCDT số 762 - PropTech trở dậy.
11. PropertyGuru Group (2023), Tâm lý người tiêu dùng bất động sản và những xu hướng mới, Hội nghị bất động sản Việt Nam (VRES2023).
12. Swinburne Việt Nam (2021), Proptech là gì? Ứng dụng phổ biến của Proptech hiện nay, truy cập từ <https://swinburne.vn.edu.vn/news/proptech-la-gi-ung-dung-pho-bien-cua-proptech-hien-nay>.
13. Tấn Minh (2024), Ứng dụng công nghệ trong kinh doanh bất động sản - xu hướng của thị trường năm 2024, truy cập từ

<https://thoibaotaichinhvietnam.vn/ung-dung-cong-nghe-trong-kinh-doanh-bat-dong-san-xu-huong-cua-thi-truong-nam-2024-143323.html>.

14. Thanh Trí (2021), PropTech là gì? Vai trò của PropTech trong ngành bất động sản, truy cập từ <https://moneyhub.vn/proptech/>.

15. Thu Hà (2023), PropTech Việt Nam – cơ hội và thách thức với thị trường bất động sản tỷ đô, truy cập từ <https://toquoc.vn/prop-tech-viet-nam-co-hoi-va-thach-thuc-voi-thi-truong-bat-dong-san-ty-do-20230720140816234.htm>.

16. Tổng cục Thống kê (2022), Báo cáo điều tra lao động việc làm năm 2022.

17. Vi Anh (2024), Xu hướng trẻ hoá tuổi mua nhà, truy cập từ <https://tapchitaichinh.vn/xu-huong-tre-hoa-tuoi-mua-nha.html>.

18. Vương, Q. H., Nguyễn, M. H. (2024). Further on informational quanta, interactions, and entropy under the granular view of value formation. <https://books.google.com/books/about?id=vy4ZEQAQBAJ>

19. Xuân Minh (2024), Thu hút nhà đầu tư bất động sản: Việt Nam xếp thứ 2 ở Châu Á - Thái Bình Dương, truy cập từ [https://congan.com.vn/thi-truong/bat-dong-san/viet-nam-xep-thu-2-o-chau-a-thai-binh-duong\\_159601.html](https://congan.com.vn/thi-truong/bat-dong-san/viet-nam-xep-thu-2-o-chau-a-thai-binh-duong_159601.html).

20. ZenOne (2022), PropTech và thị trường bất động sản ở Việt Nam, truy cập từ <https://zenone.com.vn/tin-tuc/tin-zenone/prop-tech-va-thi-truong-bds-o-viet-nam>.

**Ngày nhận bài: 02/11/2024; Ngày phản biện: 8/11/2024; Ngày duyệt đăng: 18/11/2024**

URL: <https://kinhtevadubao.vn/co-hoi-va-thach-thuc-cua-prop-tech-trong-phat-trien-thi-truong-bat-dong-san-viet-nam-hien-nay-30373.html>

© Kinh tế và Dự báo - Bộ Kế hoạch và Đầu tư