

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

## Những yếu tố tác động đến sự phát triển của lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam

10:49 | 30/10/2024

**EFR** Để duy trì vị thế cạnh tranh và đáp ứng kịp thời những đòi hỏi của thị trường, các doanh nghiệp BĐS buộc phải liên tục đổi mới, không chỉ dừng lại ở việc cải tiến sản phẩm và dịch vụ, mà còn phải tối ưu hóa quy trình quản lý, áp dụng công nghệ mới và khai thác nguồn lực hiệu quả.

Nguyễn Thu Hương

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

Hà Diệu Linh

Trường Đại học Kinh tế Quốc dân

### Tóm tắt

Lĩnh vực bất động sản (BDS) là một trong những ngành kinh tế mũi nhọn của Việt Nam với đóng góp quan trọng vào GDP quốc gia. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy, thị trường BDS Việt Nam đang phải đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức. Để duy trì vị thế cạnh tranh và đáp ứng kịp thời những đòi hỏi của thị trường, các doanh nghiệp BĐS buộc phải liên tục đổi mới. Bài viết làm rõ những yếu tố tác động đến sự phát triển của lĩnh vực BDS tại Việt Nam nhằm cung cấp cơ sở khoa học và thực tiễn cho việc hoạch định và hoàn thiện chính sách quản lý nhà nước, đồng thời đưa ra 1 số hàm ý góp phần tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp BĐS trong tương lai.

**Từ khóa:** bất động sản, thị trường bất động sản, Việt Nam

### Summary

The real estate sector is one of Vietnam's key economic sectors and contributes significantly to the national GDP. However, in reality, the Vietnamese real estate market is facing many difficulties and challenges. Real estate enterprises have to innovate continuously to maintain a competitive position and promptly meet market demands. The article clarifies the factors affecting the development of the real estate sector in Vietnam to provide a scientific and practical basis for planning and perfecting state management policies, and at the same time, proposes some implications that contribute to creating a premise for the sustainable development of real estate enterprises in the future.

**Keywords:** real estate, real estate market, Vietnam

### ĐẶT VẤN ĐỀ

Lĩnh vực BĐS là một trong những ngành kinh tế mũi nhọn của Việt Nam với đóng góp quan trọng vào GDP quốc gia. Tuy nhiên thực tiễn cho thấy, thị trường BĐS Việt Nam đang phải đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức, như: sự biến động không ngừng của giá cả, sự thay đổi trong các chính sách và quy hoạch đô thị, cùng với yêu cầu ngày càng cao của khách hàng đối với các sản phẩm xanh, thông minh và bền vững. Để duy trì vị thế cạnh tranh và đáp ứng kịp thời những đòi hỏi của thị trường, các doanh nghiệp BĐS buộc phải liên tục đổi mới, không chỉ dừng lại ở việc cải tiến sản phẩm và dịch vụ, mà còn phải tối ưu hóa quy trình quản lý, áp dụng công nghệ mới, và khai thác nguồn lực hiệu quả. Các chính sách quản lý nhà nước về đổi mới sáng tạo đóng vai trò vô cùng quan trọng trong việc hỗ trợ và định hướng doanh nghiệp nâng cao năng lực đổi mới (Phạm Thị Bích Chi và cộng sự, 2023). Những chính sách này có thể bao gồm: các biện pháp hỗ trợ tài chính, tạo điều kiện thuận lợi về pháp lý, bảo hộ sở hữu trí tuệ, và phát triển hệ sinh thái đổi mới sáng tạo. Tuy nhiên, để các chính sách này thực sự hiệu quả, cần có những nghiên cứu sâu rộng nhằm đánh giá tác động của chúng đến doanh nghiệp, đặc biệt là trong lĩnh vực BĐS, một lĩnh vực có tính đặc thù cao tại Việt Nam. Mặc dù đã có một số nghiên cứu liên quan đến đổi mới sáng tạo trong doanh nghiệp, nhưng vẫn còn thiếu những nghiên cứu chuyên sâu và hệ thống về tác động của chính sách quản lý nhà nước đến năng lực đổi mới sáng tạo của doanh nghiệp, đặc biệt là trong lĩnh vực BĐS. Bài viết làm rõ những yếu tố tác động đến sự phát triển của lĩnh vực BĐS tại Việt Nam nhằm cung cấp cơ sở khoa học và thực tiễn cho việc hoạch định và hoàn thiện chính sách quản lý nhà nước; từ đó thúc đẩy đổi mới sáng tạo, góp phần tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp BĐS trong tương lai.

## NHỮNG YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN SỰ PHÁT TRIỂN CỦA LĨNH VỰC BĐS

### Chủ trương của Đảng và chính sách, pháp luật của Nhà nước

Chủ trương của Đảng và chính sách, pháp luật của Nhà nước đóng vai trò quan trọng trong việc định hướng và thúc đẩy sự phát triển của thị trường BĐS. Khác với các hàng hóa thông thường, cung về BĐS phụ thuộc rất lớn vào chính sách của Nhà nước về các chế độ quản lý đất đai và nhà ở, chính sách sử dụng đất đai và các khoản đầu tư cho phát triển BĐS. Các chính sách này ảnh hưởng lớn đến những vấn đề, như: hướng đầu tư, nguồn vốn đầu tư, đối tượng và sản phẩm đầu tư, cơ hội đầu tư của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước, thông qua đó ảnh hưởng trực tiếp đến sự phát triển của thị trường.

Sự hợp pháp hóa về các quyền sở hữu và sử dụng BĐS cùng với việc thừa nhận và cho ra đời hoạt động công khai của thị trường BĐS cũng là một nhân tố tác động rất lớn đến lượng cung và cầu về BĐS. Sự hoạt động công khai hóa của thị trường cho phép mọi đối tượng đều có thể tham gia thị trường, làm phong phú thêm nguồn cung và đa dạng hóa cơ cấu về cung. Chia sẻ tại "Diễn đàn bất động sản 2024 - Vượt qua thách thức", do Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARIS), ông Hoàng Hải - Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) cho biết, thị trường năm 2023 có sức mua kém, thiếu nguồn cung, cơ cấu không phù hợp, thiếu phân khúc phù hợp với người thu nhập thấp, nguồn vốn cho bất động sản và phát hành trái phiếu cũng còn nhiều "rào cản". Trong những nguyên nhân "gây khó cho dự án, doanh nghiệp và thị trường bất động sản, thì có tới 50% liên quan đến thể chế, pháp lý. Cùng với đó là việc tổ chức thực thi của các cơ quan có thẩm quyền (Mai Tấn, 2024).

### Tình hình thực thi pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh BĐS

Việc thực thi pháp luật là một yếu tố then chốt ảnh hưởng sâu sắc đến sự ổn định và minh bạch của thị trường BĐS. Cụ thể hơn:

(i) Một trong những lợi ích quan trọng nhất của việc thực thi pháp luật nghiêm minh là giảm thiểu tranh chấp đất đai. Khi quyền sở hữu và quyền sử dụng đất được quy định rõ ràng và bảo vệ chặt chẽ bởi pháp luật, các bên tham gia thị trường sẽ có cơ sở pháp lý vững chắc để giải quyết các xung đột và tranh chấp. Điều này không chỉ giúp giảm thiểu các vụ kiện tụng kéo dài, mà còn tạo ra môi trường đầu tư ổn định, khuyến khích các nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia vào thị trường BĐS.

(ii) Việc thực thi pháp luật hiệu quả cũng đóng vai trò quan trọng trong việc phòng ngừa gian lận trong các giao dịch BĐS. Các quy định về hợp đồng, giấy tờ pháp lý, và quy trình chuyển nhượng tài sản được áp dụng nghiêm ngặt sẽ giúp bảo vệ quyền lợi của người mua và người bán. Sự minh bạch trong các giao dịch không chỉ nâng cao niềm tin của người tiêu dùng, mà còn làm tăng tính cạnh tranh lành mạnh trong thị trường, từ đó thúc đẩy sự phát triển bền vững.

(iii) Pháp luật nghiêm minh giúp kiểm soát các vi phạm quy hoạch, đảm bảo rằng, các dự án BĐS được phát triển theo đúng kế hoạch và quy hoạch đã được phê duyệt. Việc xây dựng trái phép, vi phạm quy hoạch có thể dẫn đến sự mất cân đối trong phát triển hạ tầng và dịch vụ, gây áp lực lên các khu vực dân cư và làm giảm chất lượng sống. Kiểm soát chặt chẽ các vi phạm này giúp duy trì sự phát triển đồng bộ và hài hòa, tạo ra môi trường sống và làm việc tốt hơn cho cộng đồng.

(iv) Một thị trường BĐS hoạt động minh bạch và tuân thủ pháp luật sẽ giảm thiểu tình trạng lạm phát giá đất. Khi các giao dịch BĐS được thực hiện công khai và đúng quy định, thông tin về giá cả sẽ được minh bạch hóa, giúp tránh tình trạng đẩy giá đất lên cao do đầu cơ hoặc các hành vi thao túng thị trường. Điều này không chỉ bảo vệ người tiêu dùng, mà còn giúp duy trì sự ổn định và cân bằng trong thị trường BĐS.

(v) Sự ổn định và minh bạch trong việc thực thi pháp luật tạo ra môi trường kinh doanh an toàn và tin cậy, thu hút các nhà đầu tư và người mua nhà. Khi các quy định pháp lý được thực hiện một cách công bằng và hiệu quả, các nhà đầu tư sẽ có niềm tin vào tính pháp lý và an toàn của các dự án BĐS, từ đó mạnh dạn đầu tư vào các dự án mới. Người mua nhà cũng cảm thấy yên tâm khi giao dịch, giảm thiểu rủi ro về pháp lý và tài chính.

Nhìn chung, việc thực thi pháp luật có tác động rất lớn đến sự phát triển của thị trường BĐS. Một hệ thống pháp luật được thực thi nghiêm minh giúp tạo ra môi trường kinh doanh an toàn, minh bạch và ổn định, từ đó thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường. Ngược lại, sự yếu kém trong việc thực thi pháp luật có thể dẫn đến nhiều rủi ro và hành vi vi phạm trên thị trường BĐS. Tình trạng xây dựng trái phép, vi phạm quy hoạch, gian lận trong giao dịch và lạm phát giá đất không chỉ gây thiệt hại cho người tiêu dùng mà còn làm mất niềm tin của nhà đầu tư, gây bất ổn và khó khăn cho sự phát triển của toàn bộ thị trường. Do đó, việc thực thi pháp luật nghiêm minh là biện pháp quan trọng để ngăn chặn các hành vi vi phạm này, đảm bảo sự phát triển lành mạnh và bền vững của thị trường BĐS.

### Sự phát triển và hoàn thiện của kết cấu hạ tầng

Chính sách đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng và mở rộng phạm vi phát triển đô thị có tác động trực tiếp đến cung - cầu BĐS. Hạ tầng bao gồm: hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cầu cống, điện, nước, chiếu sáng, viễn thông) và hạ tầng kinh tế - xã hội (trường học, chợ, khu vui chơi giải trí, công đồng dân cư, các tổ chức xã hội, đoàn thể, chính quyền). Sự phát triển của hệ thống kết cấu hạ tầng có ảnh hưởng sâu rộng và mạnh mẽ đến thị trường BĐS, đặc biệt trên những khía cạnh sau:

(i) Hệ thống kết cấu hạ tầng có thể làm thay đổi hoàn toàn công dụng và giá trị của một BĐS. Ví dụ, một khu đất không có

hạ tầng cơ bản, như: đường giao thông, điện, nước, viễn thông, thì gần như không có giá trị sử dụng và không thể tham gia vào thị trường BĐS. Tuy nhiên, khi khu vực này được đầu tư phát triển hạ tầng đồng bộ, giá trị của nó sẽ tăng lên đáng kể, từ đó trở thành một nguồn cung quan trọng và có ý nghĩa cho thị trường BĐS. Hạ tầng tốt làm tăng giá trị BĐS không chỉ ở việc nâng cao tính tiện nghi và khả năng sử dụng, mà còn làm tăng tính hấp dẫn đối với nhà đầu tư và người tiêu dùng.

(ii) Hạ tầng phát triển làm tăng tính kết nối và khả năng tiếp cận của các khu vực, từ đó mở ra nhiều cơ hội phát triển mới. Các dự án BĐS tại các khu vực có hạ tầng tốt thường thu hút nhiều nhà đầu tư và người mua, nhờ vào tính thuận tiện trong việc di chuyển và sự sẵn có của các tiện ích. Việc xây dựng các tuyến đường mới, cầu vượt và hệ thống giao thông công cộng không chỉ cải thiện khả năng tiếp cận, mà còn tạo ra những khu vực phát triển mới, giúp đa dạng hóa thị trường BĐS. Đơn cử như khi việc di chuyển trở nên thuận tiện hơn nhờ hạ tầng giao thông, như: đường cao tốc, cầu, hệ thống giao thông công cộng, các khu vực ven đô thị và ngoại thành trở thành lựa chọn hấp dẫn cho các dự án BĐS. Điều này không chỉ giảm áp lực lên các khu vực trung tâm, mà còn mở rộng phạm vi phát triển của thị trường BĐS, giúp phân bổ dân cư và nguồn lực một cách hợp lý hơn.

Nhìn chung, sự phát triển và hoàn thiện của kết cấu hạ tầng sẽ là yếu tố có ảnh hưởng lớn đến sự phát triển của thị trường BĐS. Mức độ phát triển của kết cấu hạ tầng không chỉ làm thay đổi công dụng và giá trị của BĐS hiện có, mà còn quyết định khả năng tiếp cận của đất đai, từ đó tạo ra nguồn cung BĐS dồi dào và chất lượng cho thị trường (Vuong và Nguyen, 2024). Do đó, đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng không chỉ là một phần thiết yếu trong quy hoạch phát triển đô thị, mà còn là nhân tố quan trọng đảm bảo sự cân bằng giữa cung và cầu trên thị trường BĐS, thúc đẩy sự phát triển bền vững của toàn bộ thị trường. Hiện nay, mặc dù có sự đa dạng hóa về hình thức và các nguồn tham gia xây dựng phát triển BĐS, Nhà nước vẫn là tổ chức chính có chức năng, vai trò và khả năng trong việc đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng. Đầu tư này cần phải đi trước để tạo nền tảng cho các hoạt động xây dựng và cung cấp nhà ở, công sở văn phòng và các khu thương mại phát triển tiếp theo.

### Sự phát triển của nền kinh tế và thị trường tài chính

Khi nền kinh tế tăng trưởng mạnh và thị trường tài chính phát triển, các yếu tố này trở thành động lực chính thúc đẩy nhu cầu và đầu tư BĐS, từ đó làm cho thị trường BĐS trở nên sôi động và bền vững hơn (Đỗ Anh Đức và cộng sự, 2023). Cụ thể:

(i) Khi nền kinh tế tăng trưởng mạnh, thu nhập của người dân tăng lên, dẫn đến khả năng chi tiêu và đầu tư cao hơn. Mức sống được cải thiện, người dân sẽ có điều kiện tài chính tốt hơn để mua nhà, nâng cấp hoặc đầu tư vào BĐS như một kênh tích lũy tài sản. Nhu cầu này không chỉ thúc đẩy sự phát triển của các dự án BĐS, mà còn tạo ra sự cạnh tranh lành mạnh, từ đó nâng cao chất lượng và giá trị của các sản phẩm BĐS.

(ii) Một thị trường tài chính ổn định là nền tảng cho sự phát triển bền vững của thị trường BĐS. Khi thị trường tài chính hoạt động ổn định, lãi suất cho vay và các sản phẩm tài chính khác được kiểm soát tốt, giúp duy trì mức độ rủi ro thấp cho các nhà đầu tư và người tiêu dùng. Ngược lại, nếu thị trường tài chính gặp bất ổn, lãi suất cao và tín dụng bị thắt chặt, điều này sẽ làm giảm khả năng tiếp cận vốn, gây khó khăn cho việc mua nhà và đầu tư BĐS, từ đó ảnh hưởng tiêu cực đến sự phát triển của thị trường. Bên cạnh đó, thị trường tài chính phát triển sẽ cung cấp các dịch vụ tài chính đa dạng như cho vay mua nhà, tín dụng xây dựng và các sản phẩm đầu tư BĐS. Sự phát triển này tạo điều kiện thuận lợi cho việc huy động vốn đầu tư, giúp các nhà đầu tư và người tiêu dùng tiếp cận nguồn vốn dồi dào và linh hoạt. Ví dụ, các khoản vay mua nhà với lãi suất ưu đãi giúp nhiều người có thể mua nhà mà không cần phải tích lũy toàn bộ số tiền một lúc. Tín dụng xây dựng hỗ trợ các doanh nghiệp BĐS trong việc triển khai và hoàn thiện các dự án mới, từ đó tạo ra nguồn cung phong phú cho thị trường.

(iii) Khi nền kinh tế và thị trường tài chính phát triển, các nhà đầu tư sẽ có xu hướng mở rộng quy mô và đa dạng hóa danh mục đầu tư của mình. Đầu tư vào BĐS trở thành một lựa chọn hấp dẫn nhờ khả năng sinh lợi cao và tính ổn định. Điều này dẫn đến sự ra đời của nhiều dự án BĐS mới, từ nhà ở, căn hộ, khu đô thị đến các khu thương mại, dịch vụ. Các dự án này không chỉ đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của thị trường, mà còn góp phần cải thiện cơ sở hạ tầng và diện mạo đô thị, thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội.

Tóm lại, sự phát triển của nền kinh tế và thị trường tài chính là động lực chính thúc đẩy sự phát triển của thị trường BĐS. Tăng trưởng kinh tế và thu nhập người dân tạo ra nhu cầu lớn về nhà ở và đầu tư BĐS, trong khi sự phát triển của thị trường tài chính cung cấp nguồn vốn và các sản phẩm tài chính đa dạng, hỗ trợ cho các hoạt động đầu tư và phát triển dự án. Một nền kinh tế mạnh và thị trường tài chính phát triển ổn định không chỉ giúp duy trì sự sôi động của thị trường BĐS, mà còn đảm bảo sự phát triển bền vững và lành mạnh cho toàn bộ lĩnh vực này.

### Thông tin BĐS và dự báo thị trường

Thông tin BĐS và dự báo thị trường giúp các nhà đầu tư và người mua nhà nhận diện và đánh giá các rủi ro tiềm ẩn. Khi có thông tin chi tiết về quy hoạch, pháp lý, và giá cả, các bên tham gia thị trường có thể xác định được những khu vực có tiềm năng phát triển cao, tránh được những khu vực có rủi ro cao, như: tranh chấp đất đai, quy hoạch chưa rõ ràng, hoặc dự án chưa hoàn thành. Nhờ đó, họ có thể đưa ra các quyết định đầu tư an toàn và có lợi. Bên cạnh đó, sự minh bạch trong thị trường BĐS cũng được tăng cường thông qua việc cung cấp thông tin công khai và chính xác. Các nguồn thông tin minh bạch về giá cả, pháp lý, và quy hoạch giúp tạo ra một môi trường kinh doanh công bằng và tin cậy.

Dự báo thị trường chính xác cũng là tiền đề quan trọng giúp các nhà đầu tư và người mua nhà lập kế hoạch dài hạn. Các dự báo về xu hướng giá cả, sự phát triển của các khu vực đô thị mới, và các yếu tố kinh tế - xã hội khác giúp định hình chiến

lược đầu tư. Ví dụ, dự báo về việc phát triển hạ tầng giao thông hoặc các dự án lớn trong khu vực có thể làm tăng giá trị BĐS xung quanh, từ đó tạo ra cơ hội đầu tư hấp dẫn. Hiện nay, các công cụ phân tích dữ liệu hiện đại, như: trí tuệ nhân tạo (AI), học máy (machine learning) và phân tích dữ liệu lớn (big data) đang ngày càng trở nên quan trọng trong thị trường BĐS. Các công cụ này không chỉ giúp phân tích một lượng lớn thông tin từ nhiều nguồn khác nhau, mà còn có khả năng đưa ra các dự báo chính xác về xu hướng thị trường. Nhờ đó, các nhà đầu tư có thể đưa ra quyết định nhanh chóng và hiệu quả hơn.

Nhìn chung, thông tin BĐS và các dự báo thị trường chính xác là cơ sở quan trọng để các nhà đầu tư và người tiêu dùng đưa ra quyết định đúng đắn. Các nguồn thông tin về giá cả, quy hoạch, pháp lý và dự báo xu hướng thị trường giúp giảm thiểu rủi ro, tăng cường tính minh bạch và nâng cao hiệu quả đầu tư. Mặt khác, các công cụ phân tích dữ liệu hiện đại và các báo cáo nghiên cứu thị trường cũng đóng vai trò quan trọng trong việc cung cấp cái nhìn toàn diện và chính xác về thị trường BĐS, từ đó thúc đẩy sự phát triển bền vững và ổn định của toàn bộ lĩnh vực này.

### Hội nhập quốc tế

Hội nhập quốc tế mở ra cơ hội thu hút đầu tư nước ngoài vào thị trường BĐS. Các nhà đầu tư quốc tế mang đến nguồn vốn dồi dào, giúp thúc đẩy các dự án BĐS quy mô lớn, từ khu đô thị, căn hộ cao cấp, đến các khu công nghiệp và thương mại. Nguồn vốn này không chỉ giúp tăng cường nguồn cung BĐS, mà còn tạo điều kiện phát triển cơ sở hạ tầng, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân. Ví dụ, nhiều dự án BĐS lớn tại các thành phố lớn ở Việt Nam đã được triển khai với sự tham gia của các nhà đầu tư nước ngoài, góp phần thay đổi diện mạo đô thị và thúc đẩy kinh tế địa phương.

Ngoài ra, các nhà đầu tư và công ty BĐS quốc tế thường mang theo công nghệ và kinh nghiệm quản lý tiên tiến. Sự chuyển giao công nghệ này giúp nâng cao chất lượng xây dựng, tiết kiệm chi phí và thời gian, đồng thời đảm bảo tính bền vững và an toàn của các dự án BĐS. Việc áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế trong quản lý và phát triển BĐS cũng giúp cải thiện chất lượng dịch vụ và tiện ích, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của người tiêu dùng trong nước. Ví dụ, các công nghệ xây dựng xanh và bền vững, cũng như các hệ thống quản lý thông minh, đã được đưa vào áp dụng tại nhiều dự án BĐS do các công ty quốc tế triển khai.

Một lợi ích khác mà hội nhập quốc tế mang lại cho ngành BĐS đó là sự hiện diện của các nhà đầu tư và công ty BĐS quốc tế sẽ tạo ra sự cạnh tranh lành mạnh, khuyến khích các công ty trong nước nâng cao chất lượng dịch vụ và sản phẩm. Cạnh tranh thúc đẩy sự đổi mới và cải tiến, giúp thị trường BĐS trở nên năng động và phong phú hơn. Các doanh nghiệp trong nước phải nâng cao năng lực cạnh tranh, cải thiện quy trình quản lý và xây dựng để có thể tồn tại và phát triển trong môi trường cạnh tranh quốc tế.

### Quá trình đô thị hóa

Quá trình đô thị hóa kéo theo sự gia tăng dân số tại các thành phố và khu đô thị, dẫn đến nhu cầu về nhà ở, văn phòng và các dịch vụ tiện ích tăng cao. Sự gia tăng dân số tại các thành phố lớn đòi hỏi phải có thêm nhiều dự án nhà ở để đáp ứng nhu cầu về chỗ ở của người dân. Tốc độ đô thị hóa và tỷ lệ đô thị hóa hiện nay tăng khoảng 1%/năm tương ứng với khoảng hơn 1 triệu dân đô thị gia tăng hàng năm. Đây là cơ sở quan trọng khiến cho nhu cầu về nhà ở của người dân đô thị liên tục tăng cao. Từ các khu căn hộ cao cấp, chung cư trung bình đến nhà ở xã hội, tất cả các loại hình nhà ở đều trở nên cần thiết. Các dự án nhà ở không chỉ giúp giải quyết vấn đề về chỗ ở, mà còn tạo ra một môi trường sống đầy đủ tiện ích cho cư dân, bao gồm: khu vực vui chơi, công viên, trường học và bệnh viện. Khi các doanh nghiệp mở rộng hoạt động và các công ty mới thành lập, nhu cầu về không gian văn phòng cũng tăng lên. Các tòa nhà văn phòng hiện đại, được trang bị đầy đủ tiện nghi và nằm ở vị trí thuận lợi, trở thành điểm đến lý tưởng cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước. Đồng thời, sự phát triển của đô thị hóa cũng làm gia tăng nhu cầu về các dịch vụ tiện ích như trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí, nhà hàng, khách sạn và các dịch vụ khác.

Quá trình đô thị hóa đã và đang tạo ra cơ hội lớn cho các nhà phát triển BĐS đầu tư vào các dự án mới. Các khu phức hợp đô thị, kết hợp giữa nhà ở, văn phòng và dịch vụ tiện ích, trở thành xu hướng phát triển phổ biến. Những dự án này không chỉ đáp ứng nhu cầu đa dạng của cư dân, mà còn tạo ra một cộng đồng sống và làm việc hiện đại, thuận tiện. Sự phát triển của các dự án BĐS cũng kéo theo sự gia tăng việc làm trong ngành xây dựng, quản lý tài sản và các dịch vụ liên quan, góp phần vào tăng trưởng kinh tế. Các thành phố lớn, như: Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và Đà Nẵng, đã chứng kiến sự bùng nổ của các dự án BĐS nhờ quá trình đô thị hóa nhanh chóng. Tại Hà Nội, khu vực phía Tây Thành phố đã trở thành điểm nóng về BĐS với hàng loạt dự án chung cư, văn phòng và trung tâm thương mại được triển khai. Tương tự, TP. Hồ Chí Minh với tốc độ đô thị hóa cao đã thu hút nhiều dự án lớn tại khu vực Thủ Thiêm, Quận 2, biến nơi đây thành một trung tâm tài chính và thương mại mới. Đà Nẵng, với vị trí chiến lược ven biển, cũng đã phát triển mạnh mẽ các dự án nghỉ dưỡng, khách sạn và khu phức hợp đô thị, thu hút nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước.

### Nhu cầu và thị hiếu của người tiêu dùng đối với sản phẩm BĐS

Nhu cầu và thị hiếu của người tiêu dùng luôn là yếu tố quyết định đến sự phát triển của thị trường BĐS. Khi người tiêu dùng có nhu cầu cao về một loại hình BĐS nào đó, các nhà phát triển sẽ tập trung đầu tư vào loại hình đó để đáp ứng nhu cầu thị trường, từ đó thúc đẩy sự phát triển của toàn ngành. Hiện nay, người tiêu dùng ngày càng có nhu cầu đa dạng về loại hình nhà ở, từ căn hộ chung cư, biệt thự, nhà phố đến các loại hình nhà ở mới, như: căn hộ studio hay nhà ở xã hội. Xu hướng gia đình trẻ và cá nhân độc thân thường ưa chuộng các căn hộ nhỏ gọn, tiện nghi, trong khi các gia đình lớn lại tìm kiếm không gian rộng rãi, thoáng đãng. Sự đa dạng này đòi hỏi các nhà phát triển BĐS phải nghiên cứu kỹ lưỡng nhu cầu của từng phân

khúc khách hàng để cung cấp các sản phẩm phù hợp.

Người tiêu dùng cũng ngày càng quan tâm đến các tiện ích đi kèm và phong cách sống mà BĐS mang lại. Các dự án tích hợp đầy đủ tiện ích như phòng gym, hồ bơi, khu vui chơi trẻ em, công viên và trung tâm thương mại trong khuôn viên dân cư thu hút nhiều khách hàng bởi sự tiện lợi và chất lượng cuộc sống cao. Bên cạnh đó, trong những năm gần đây, xu hướng sống xanh và yêu cầu về không gian sống thân thiện với môi trường ngày càng trở nên phổ biến. Người tiêu dùng chú trọng đến các yếu tố, như: tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường và không gian xanh xung quanh. Điều này thúc đẩy các nhà phát triển BĐS phải chú trọng đến yếu tố bền vững trong thiết kế và xây dựng, từ đó phát triển các dự án BĐS xanh, giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường và nâng cao chất lượng cuộc sống của cư dân.

Việc hiểu rõ và đáp ứng đúng nhu cầu và thị hiếu của người tiêu dùng không chỉ mang lại hiệu quả kinh doanh cao cho các nhà phát triển BĐS, mà còn góp phần vào sự phát triển bền vững của thị trường BĐS. Khi các sản phẩm BĐS được người tiêu dùng đón nhận tích cực cũng sẽ thúc đẩy sự phát triển của toàn ngành, tạo ra sự cạnh tranh lành mạnh và nâng cao chất lượng của các dự án. Sự phát triển bền vững của thị trường BĐS cũng đóng góp quan trọng vào sự phát triển kinh tế và nâng cao chất lượng cuộc sống của cộng đồng.

## KẾT LUẬN

Nghiên cứu đã cung cấp một cái nhìn toàn diện và sâu sắc về những yếu tố tác động đến sự phát triển của lĩnh vực BĐS tại Việt Nam bao gồm: Chủ trương của Đảng và chính sách, pháp luật của Nhà nước; Tình hình thực thi pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh BĐS; Sự phát triển và hoàn thiện của kết cấu hạ tầng; Sự phát triển của nền kinh tế và thị trường tài chính; Thông tin BĐS và dự báo thị trường; Hội nhập quốc tế; Quá trình đô thị hóa; Nhu cầu và thị hiếu của người tiêu dùng đối với sản phẩm BĐS. Thời gian tới nhằm ổn định và phát triển bền vững thị trường BĐS, Chính phủ cần phải xây dựng cách tiếp cận thị trường tài chính theo hướng phát triển cân bằng, hài hòa hơn. Kiến tạo phát triển song vẫn kiểm soát rủi ro vì từ nay đến năm 2030, mỗi năm Việt Nam cần khoảng 800.000 – 1 triệu tỷ đồng vốn trung dài hạn, ngoài phần vốn tín dụng Ngân hàng. Cùng với đó, sớm giải quyết quyền lợi chính đáng của người dân và nhà đầu tư, sau những sự việc xử lý vi phạm của một số doanh nghiệp BĐS liên quan đến thị trường chứng khoán; Đẩy nhanh rà soát và có giải pháp tháo gỡ vướng mắc các dự án BĐS; đẩy mạnh giải ngân đầu tư công, Chương trình phục hồi. Đồng thời, nhanh chóng hoàn thiện thể chế theo hướng: sửa Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Tổ chức tín dụng, Luật Chứng khoán...; Có phương án tiếp tục thực hiện Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngay từ đầu năm 2024; Quy định phân nhóm phân khúc BĐS để có chính sách tín dụng, vốn, tài chính phù hợp; Hướng dẫn, cho phép thành lập các định chế tài chính BĐS chuyên biệt (quỹ tiết kiệm nhà ở, quỹ REITs, Cơ quan tái tài trợ BĐS thế chấp nhà ở, chứng khoán hóa BĐS) và xây dựng lộ trình đánh thuế BĐS phù hợp; thúc đẩy thanh toán không tiền mặt với giao dịch BĐS.

Đối với doanh nghiệp BĐS, phải xây dựng và hoàn thành kế hoạch cụ thể, khả thi để thanh toán nợ trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn (nhất là năm 2024); Đa dạng hóa nguồn vốn (ngoài tín dụng ngân hàng, còn có phát hành trái phiếu, cổ phiếu, quỹ đầu tư, thuê tài chính...); Huy động vốn gắn với mục đích sử dụng vốn cụ thể; Giám đôn bẫy tài chính, hạn chế đầu tư dàn trải; Hướng tới minh bạch, chuyên nghiệp, nhất là hồ sơ thuế, tín dụng, hồ sơ phát hành chứng khoán, thực hiện các cam kết...; Quan tâm quản lý rủi ro tài chính (lãi suất, tỷ giá, dòng tiền, đòn bẩy tài chính...)/.

## Tài liệu tham khảo

1. Đỗ Anh Đức, Lê Thuý Dương, Vũ Xuân Tĩnh (2023), Thúc đẩy đổi mới sáng tạo trong các doanh nghiệp ở thành phố Hà Nội: Bài học kinh nghiệm từ các doanh nghiệp quốc tế, *Tạp chí Công Thương*, 1, 166-171.
2. Mai Tấn (2024), *Nguồn cung của thị trường bất động sản sẽ được cải thiện rõ nét*, truy cập từ <https://thoibaotaichinhvietnam.vn/nguon-cung-cua-thi-truong-bat-dong-san-se-duoc-cai-thien-ro-net-143060.html>
3. Phạm Thị Bích Chi, Hà Diệu Linh, Nguyễn Thị Hồng Thái, Nguyễn Thu Hương, Vỹ Kỳ Long (2023), *Mô hình chia sẻ tri thức trong doanh nghiệp và gợi ý cho doanh nghiệp BĐS tại Việt Nam*, Hội thảo quốc gia: Kinh tế Việt Nam năm 2022 và triển vọng năm 2023.
4. Vuong, Q. H., Nguyen, 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>

**Ngày nhận bài: 19/9/2024; Ngày phản biện: 26/9/2024; Ngày duyệt đăng: 30/10/2024**

URL: <https://kinhtevadubao.vn/nhung-yeu-to-tac-dong-den-su-phat-trien-cua-linh-vuc-bat-dong-san-tai-viet-nam-30224.html>

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