**ĐẠI HỌC QUỐC GIA THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC KHOA HỌC XÃ HỘI VÀ NHÂN VĂN**

**Khoa Thư viện - Thông tin học**

**===0O0===**



**ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP**

**WEBSITE PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG**

BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

**Ngành:** QUẢN LÝ THÔNG TIN

**GVHD:** ThS**.** Trần Đình Anh Huy

**SINH VIÊN THỰC HIỆN:**

| **Họ & Tên** | **Lớp** | **MSSV** |
| --- | --- | --- |
| 1. Võ Châu Trường Thịnh | QLTT21 - B | 2156210140 |
| 2. Hoàng Xuân Quốc | QLTT21 - B | 2156210125 |
| 3. Hứa Gia Tường | QLTT21 - B | 2156210133 |

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 01 năm 2025*

**ĐẠI HỌC QUỐC GIA THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC KHOA HỌC XÃ HỘI VÀ NHÂN VĂN**

**Khoa Thư viện - Thông tin học**

**ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP**

**WEBSITE PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG**

**BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

| Xác nhận của đơn vị thực tập  (Ký, ghi rõ họ tên) | Xác nhận của GVHD đồ án  (Ký, ghi rõ họ tên) |
| --- | --- |

# 

# MỤC LỤC

# LỜI CAM ĐOAN

Chúng em, nhóm sinh viên thực hiện đồ án “Website phân tích thị trường bất động sản Việt Nam”, gồm các thành viên:

| 1. Võ Châu Trường Thịnh | MSSV: 2156210140 |
| --- | --- |
| 2. Hoàng Xuân Quốc | MSSV: 2156210125 |
| 3. Hứa Gia Tường | MSSV: 2156210133 |

Xin cam đoan rằng đồ án này là kết quả của sự nỗ lực, nghiên cứu và làm việc nghiêm túc của toàn bộ nhóm dưới sự hướng dẫn của giảng viên ThS. Trần Đình Anh Huy.

Tất cả các thông tin, số liệu và tài liệu được trình bày trong đồ án đều được thu thập từ các nguồn đáng tin cậy, và các trích dẫn đều được thực hiện theo đúng quy định. Nhóm chúng tôi không sao chép, sử dụng trái phép nội dung từ bất kỳ công trình nghiên cứu nào khác.

Chúng em cam kết đồ án này chưa từng được nộp hoặc sử dụng để đánh giá tại bất kỳ cơ sở giáo dục hay tổ chức nào khác.

Nhóm chúng em xin chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung trong đồ án này trước nhà trường và pháp luật.

|  | Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 01 năm 2025  **Sinh viên thực hiện** |
| --- | --- |

# LỜI CẢM ƠN

Trước tiên, nhóm chúng em xin gửi lời cảm ơn chân thành và sâu sắc đến giảng viên hướng dẫn ThS. Trần Đình Anh Huy, người đã tận tình chỉ bảo, hỗ trợ và hướng dẫn chúng em trong suốt quá trình thực hiện đồ án “Website phân tích thị trường bất động sản Việt Nam”. Sự chỉ dẫn của thầy/cô không chỉ giúp chúng em hoàn thành tốt đồ án mà còn mang lại cho chúng em những kiến thức, kinh nghiệm quý báu phục vụ cho quá trình học tập và phát triển bản thân sau này.

Chúng em cũng xin trân trọng cảm ơn các thầy cô trong Khoa Thư viện - Thông tin học, Trường Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn đã trang bị cho chúng em những kiến thức nền tảng quan trọng trong suốt quá trình học tập tại trường, tạo điều kiện để nhóm chúng em có thể thực hiện đồ án này một cách thuận lợi nhất.

Bên cạnh đó, nhóm chúng em cũng muốn gửi lời cảm ơn đến các cá nhân, tổ chức và đơn vị đã cung cấp thông tin, số liệu, tài liệu liên quan, giúp chúng em có nguồn dữ liệu đáng tin cậy để hoàn thiện nội dung nghiên cứu.

Dù đã cố gắng hết sức, nhưng do hạn chế về thời gian và kinh nghiệm, đồ án này có thể vẫn còn tồn tại những thiếu sót. Nhóm chúng em rất mong nhận được ý kiến đóng góp từ các thầy cô để có thể hoàn thiện hơn trong tương lai.

Nhóm chúng em xin chân thành cảm ơn!

# DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

| **STT** | **Từ viết tắt** | **Từ viết đầy đủ** |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

# DANH MỤC BẢNG

# DANH MỤC HÌNH ẢNH

# TÓM TẮT ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

Đồ án “Website phân tích thị trường bất động sản Việt Nam” được thực hiện nhằm xây dựng một nền tảng trực tuyến cung cấp thông tin và công cụ hỗ trợ phân tích thị trường bất động sản tại Việt Nam. Đây là một lĩnh vực có vai trò quan trọng trong nền kinh tế nhưng hiện nay vẫn tồn tại nhiều hạn chế như thiếu minh bạch thông tin, khó khăn trong việc tiếp cận dữ liệu đáng tin cậy, và sự khan hiếm các công cụ phân tích xu hướng giá.

Mục tiêu của đồ án là thiết kế và triển khai một website với các tính năng chính bao gồm: hiển thị giá bất động sản theo khu vực, phân tích xu hướng giá dựa trên dữ liệu lịch sử, hỗ trợ tìm kiếm và so sánh bất động sản theo nhu cầu người dùng. Bên cạnh đó, website còn tích hợp các công cụ phân tích chuyên sâu để hỗ trợ người dùng ra quyết định trong các giao dịch bất động sản.

Quá trình thực hiện đồ án bao gồm:

* Thu thập và phân tích dữ liệu.
* Thiết kế giao diện và hệ thống chức năng của website.
* Xây dựng và thử nghiệm website.

Kết quả của đồ án là một website hoạt động ổn định, cung cấp thông tin minh bạch, trực quan và dễ sử dụng. Ngoài ra, đồ án cũng đánh giá hiệu quả của hệ thống, đồng thời đề xuất các hướng phát triển trong tương lai như tích hợp trí tuệ nhân tạo (AI) để dự báo giá bất động sản hoặc phát triển ứng dụng di động.

Với đồ án này, nhóm thực hiện không chỉ ứng dụng các kiến thức đã học vào thực tế mà còn đóng góp giải pháp công nghệ hữu ích cho một lĩnh vực có tiềm năng phát triển cao tại Việt Nam.

# LỜI MỞ ĐẦU

## 1. Lý do chọn đề tài:

Tăng nhu cầu phân tích và đầu tư vào bất động sản tại Việt Nam.

Thiếu công cụ trực tuyến tích hợp hỗ trợ người dùng hiểu thị trường.

Thị trường bất động sản là một trong những lĩnh vực quan trọng, đóng vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế của Việt Nam. Tuy nhiên, thực trạng hiện nay cho thấy thị trường bất động sản Việt Nam vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế, như thiếu sự minh bạch về thông tin, khó khăn trong việc tiếp cận dữ liệu chính xác, và sự khan hiếm các công cụ hỗ trợ phân tích chuyên sâu. Điều này không chỉ gây khó khăn cho người mua, người bán mà còn ảnh hưởng đến các nhà đầu tư trong việc đưa ra quyết định chính xác.

Sự phát triển của công nghệ thông tin, đặc biệt là các nền tảng trực tuyến và công cụ phân tích dữ liệu, đã mang lại những giải pháp hiệu quả trong nhiều lĩnh vực, bao gồm bất động sản. Các website hỗ trợ phân tích thị trường bất động sản không chỉ giúp người dùng tiếp cận thông tin dễ dàng hơn mà còn giúp họ hiểu rõ hơn về xu hướng giá cả, tình trạng cung cầu và các yếu tố ảnh hưởng khác. Tuy nhiên, tại Việt Nam, số lượng các nền tảng như vậy vẫn còn hạn chế, hoặc chưa đáp ứng được đầy đủ nhu cầu của người dùng.

Nhận thấy những thách thức và tiềm năng phát triển của lĩnh vực này, nhóm chúng tôi quyết định thực hiện đề tài “Website phân tích thị trường bất động sản Việt Nam”. Đề tài hướng đến việc xây dựng một nền tảng trực tuyến không chỉ cung cấp thông tin chính xác, đáng tin cậy mà còn tích hợp các công cụ phân tích chuyên sâu nhằm hỗ trợ người dùng ra quyết định.

Với đề tài này, nhóm không chỉ mong muốn ứng dụng những kiến thức đã học vào thực tế mà còn đóng góp một giải pháp công nghệ hữu ích, hỗ trợ sự phát triển minh bạch và bền vững của thị trường bất động sản Việt Nam.

## 2. Mục đích nghiên cứu:

Cung cấp nền tảng phân tích dữ liệu đáng tin cậy về bất động sản.

Hỗ trợ người dùng ra quyết định thông qua thông tin thị trường chính xác.

Thứ nhất, đề tài được thực hiện nhằm cung cấp thông tin minh bạch và đáng tin cậy về thị trường bất động sản Việt Nam. Thông qua việc xây dựng một nền tảng trực tuyến tổng hợp dữ liệu từ các nguồn uy tín, website sẽ giúp người dùng dễ dàng tiếp cận thông tin về giá cả, xu hướng và các khu vực tiềm năng, giải quyết được thực trạng thiếu minh bạch trên thị trường hiện nay.

Thứ hai, mục tiêu quan trọng của đề tài là hỗ trợ người dùng đưa ra các quyết định chính xác trong các giao dịch bất động sản. Bằng việc phát triển các công cụ phân tích và trực quan hóa dữ liệu, người dùng có thể so sánh giá, phân tích xu hướng và dự đoán biến động thị trường, từ đó giảm thiểu rủi ro và tối ưu hóa lợi ích trong quá trình mua, bán hoặc đầu tư.

Thứ ba, đề tài hướng đến việc ứng dụng các công nghệ hiện đại vào lĩnh vực bất động sản. Những công nghệ như trí tuệ nhân tạo (AI) và học máy (Machine Learning) được kỳ vọng sẽ giúp xử lý dữ liệu hiệu quả, cung cấp phân tích chuyên sâu, và nâng cao trải nghiệm người dùng trên website.

Thứ tư, đề tài nhằm đóng góp vào sự phát triển minh bạch và bền vững của thị trường bất động sản Việt Nam. Bằng cách cung cấp một công cụ hỗ trợ tin cậy cho các bên tham gia thị trường, đề tài kỳ vọng sẽ thúc đẩy sự cạnh tranh công bằng và hiệu quả trong lĩnh vực này.

Cuối cùng, mục tiêu của đề tài là phát triển một giải pháp thực tiễn và khả thi. Sản phẩm cuối cùng sẽ là một website với giao diện thân thiện, dễ sử dụng, đáp ứng nhu cầu thực tế của người dùng và có khả năng mở rộng, nâng cấp để phù hợp với sự phát triển trong tương lai.

## 3. Tình hình nghiên cứu:

Hiện nay, thị trường bất động sản Việt Nam đang trở thành một lĩnh vực được nhiều cá nhân và tổ chức quan tâm, đặc biệt là trong bối cảnh nhu cầu sở hữu, đầu tư và giao dịch bất động sản ngày càng tăng cao. Tuy nhiên, việc nghiên cứu và xây dựng các nền tảng công nghệ hỗ trợ phân tích thị trường bất động sản ở Việt Nam vẫn còn nhiều hạn chế.

Trên thế giới, các website phân tích thị trường bất động sản như Zillow (Hoa Kỳ), Realtor (Hoa Kỳ) hay Rightmove (Anh) đã trở nên phổ biến, cung cấp thông tin minh bạch, công cụ tìm kiếm và phân tích dữ liệu chuyên sâu. Những nền tảng này không chỉ giúp người dùng dễ dàng tiếp cận thông tin mà còn hỗ trợ họ đưa ra các quyết định đầu tư chính xác. Tuy nhiên, tại Việt Nam, những nền tảng tương tự chưa được phát triển đầy đủ hoặc vẫn đang ở giai đoạn sơ khai.

Một số website bất động sản trong nước như Batdongsan.com.vn, Alonhadat.com.vn hay Homedy.com chủ yếu tập trung vào việc đăng tải thông tin rao bán, cho thuê mà chưa chú trọng đến việc phân tích dữ liệu hay hỗ trợ người dùng ra quyết định. Các công cụ như phân tích xu hướng giá, dự báo thị trường, hay so sánh giá theo khu vực vẫn chưa được triển khai một cách toàn diện và hiệu quả.

Ngoài ra, các nghiên cứu học thuật về ứng dụng công nghệ trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam còn hạn chế. Các nghiên cứu chủ yếu tập trung vào việc phân tích tình hình thị trường mà chưa khai thác sâu vào khía cạnh ứng dụng công nghệ như trí tuệ nhân tạo (AI) hoặc học máy (Machine Learning) để nâng cao hiệu quả phân tích và dự đoán.

Nhận thấy sự thiếu hụt này, đề tài “Website phân tích thị trường bất động sản Việt Nam” được thực hiện nhằm lấp đầy khoảng trống giữa nhu cầu thực tế và các giải pháp hiện có. Đề tài không chỉ kế thừa các nghiên cứu trước đây mà còn bổ sung các công cụ, chức năng mới nhằm đáp ứng tốt hơn nhu cầu của người dùng.

## 4. Nhiệm vụ nghiên cứu:

Nhóm đã tiến hành phân tích các nguồn thông tin liên quan đến thị trường bất động sản nhằm xác định nhu cầu và hành vi đối với một nền tảng hỗ trợ phân tích trong thị trường bất động sản. Qua quá trình thu thập thông tin dữ liệu từ các nguồn và các bài nghiên cứu cũng như chuyên gia phân tích, nhóm đã phân loại và xác định các yếu tố quan trọng cần tập trung, bao gồm giao diện thân thiện, dữ liệu đáng tin cậy, và các công cụ phân tích mạnh mẽ.

Bên cạnh đó, nhóm đã thiết kế giao diện người dùng với mục tiêu đảm bảo sự trực quan và dễ sử dụng. Giao diện được xây dựng với các tính năng hỗ trợ người dùng như tìm kiếm, lọc, và so sánh bất động sản, cùng với việc tích hợp các biểu đồ, bản đồ trực quan để cung cấp thông tin một cách rõ ràng. Trong giai đoạn tiếp theo, nhóm sẽ tiếp tục tối ưu hóa giao diện dựa trên phản hồi từ người dùng thử nghiệm.

Một nhiệm vụ quan trọng khác mà nhóm đã thực hiện là nghiên cứu và phát triển các công cụ phân tích và dự đoán giá trị bất động sản. Nhóm đã bước đầu triển khai các thuật toán để phân tích dữ liệu, cung cấp thông tin về giá cả, xu hướng thị trường, và các yếu tố ảnh hưởng khác. Trong giai đoạn tới, nhóm sẽ hoàn thiện công cụ dự đoán giá trị bất động sản dựa trên dữ liệu lịch sử và các yếu tố thời gian thực như vị trí, diện tích, và tiện ích xung quanh.

Song song với đó, nhóm cũng đã thu thập và xử lý dữ liệu từ các nguồn đáng tin cậy như API của các sàn giao dịch bất động sản và các báo cáo thị trường. Dữ liệu đã được chuẩn hóa để đảm bảo tính nhất quán và loại bỏ các thông tin không chính xác. Trong thời gian tới, nhóm sẽ tiếp tục cập nhật và mở rộng cơ sở dữ liệu để hỗ trợ các chức năng phân tích và dự đoán.

Cuối cùng, nhóm đã thực hiện các đợt kiểm thử ban đầu để đánh giá hiệu suất hoạt động và mức độ thân thiện của website. Các bước tiếp theo sẽ tập trung vào việc hoàn thiện tính năng, mở rộng khả năng phân tích, và lập báo cáo tổng hợp để đánh giá toàn diện hiệu quả của dự án.

## 5. Phương pháp nghiên cứu:

### 5.1. Phương pháp thu thập dữ liệu:

Dữ liệu được thu thập từ các báo cáo nghiên cứu, tài liệu học thuật và thông tin công khai từ các sàn giao dịch bất động sản uy tín tại Việt Nam. Đồng thời, nhóm tiến hành khảo sát thực tiễn bằng cách sử dụng bảng hỏi và phỏng vấn trực tiếp các đối tượng liên quan, bao gồm người mua nhà, nhà đầu tư và chuyên gia trong ngành. Những thông tin này giúp nhóm hiểu rõ hơn về nhu cầu của người dùng và xác định các tính năng cần thiết cho website.

### 5.2. Phương pháp phân tích và tổng hợp:

Thông qua việc phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá cả, xu hướng và các đặc điểm nổi bật của thị trường bất động sản, nhóm đưa ra các giải pháp phù hợp để thiết kế và triển khai website. Kết quả phân tích cũng được tổng hợp lại để làm cơ sở xây dựng các tính năng như bản đồ giá, phân tích xu hướng và dự đoán biến động thị trường.

### 5.3. Phương pháp thử nghiệm và đánh giá:

Này đang phân vân có nên giữ lại không

## 6. Các kết quả đạt được của đề tài:

Đề tài “Website phân tích thị trường bất động sản Việt Nam” đã đạt được những kết quả quan trọng, góp phần giải quyết các vấn đề thực tiễn trong lĩnh vực bất động sản. Trước tiên, nhóm đã xây dựng thành công một nền tảng trực tuyến với giao diện thân thiện, trực quan, giúp người dùng dễ dàng tra cứu và tìm hiểu thông tin về thị trường bất động sản. Website tích hợp các chức năng thiết yếu như hiển thị giá bất động sản theo khu vực, phân tích xu hướng giá theo thời gian, và hỗ trợ so sánh bất động sản dựa trên các tiêu chí cụ thể, đáp ứng nhu cầu đa dạng của người dùng.

Ngoài ra, website còn áp dụng công nghệ phân tích dữ liệu hiện đại để xử lý và trực quan hóa thông tin. Nhờ vào các thuật toán và công cụ phân tích, hệ thống có khả năng cung cấp thông tin chi tiết và đáng tin cậy, hỗ trợ người dùng ra quyết định đầu tư hoặc giao dịch chính xác hơn. Đồng thời, nhóm cũng tiến hành thử nghiệm hệ thống trong môi trường thực tế, thu thập phản hồi từ người dùng để đánh giá mức độ hiệu quả và tính thân thiện của website. Các ý kiến đóng góp đã được áp dụng để cải thiện và tối ưu hóa hệ thống, đảm bảo sản phẩm đạt chất lượng cao nhất khi hoàn thiện.

Kết quả của đề tài không chỉ khẳng định tính khả thi của việc ứng dụng công nghệ trong phân tích thị trường bất động sản mà còn mở ra cơ hội phát triển các tính năng nâng cao như dự đoán giá trị bất động sản bằng trí tuệ nhân tạo (AI) trong tương lai.

## 7. Kết cấu của đồ án:

Bên cạnh phần mở đầu, kết luận và phụ lục, phần nội dung chính của đề tài “Website phân tích thị trường bất động sản Việt Nam” được trình bày trong 3 chương như sau:

Chương 1 tập trung nghiên cứu cơ sở lý luận liên quan đến thị trường bất động sản, bao gồm các khái niệm cơ bản, vai trò và đặc điểm của thị trường bất động sản tại Việt Nam. Đồng thời, chương này phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị bất động sản, như yếu tố pháp lý, kinh tế, xã hội, và môi trường. Ngoài ra, chương 1 cũng đề cập đến thực trạng sử dụng công nghệ trong lĩnh vực bất động sản, làm nền tảng cho việc xây dựng hệ thống phân tích hiện đại.

Chương 2 mô tả chi tiết quy trình xây dựng và triển khai website phân tích thị trường bất động sản. Nội dung bao gồm việc phân tích yêu cầu của người dùng, xác định các tính năng cốt lõi của hệ thống, lựa chọn công nghệ và công cụ phát triển. Chương này cũng trình bày chi tiết về quy trình thiết kế giao diện, cơ sở dữ liệu, và các thuật toán phân tích dữ liệu bất động sản. Ngoài ra, quá trình kiểm thử hệ thống được thực hiện để đánh giá tính ổn định, khả năng mở rộng và mức độ đáp ứng nhu cầu thực tế của người dùng.

Chương 3 tập trung trình bày các kết quả đạt được từ quá trình nghiên cứu và phát triển website. Nội dung bao gồm việc đánh giá hiệu quả của hệ thống dựa trên phản hồi từ người dùng và các chuyên gia trong lĩnh vực. Bên cạnh đó, chương này cũng phân tích các hạn chế còn tồn tại trong hệ thống và đề xuất giải pháp cải thiện trong tương lai, chẳng hạn như tích hợp trí tuệ nhân tạo (AI) để dự đoán xu hướng giá bất động sản. Cuối cùng, chương 3 đưa ra định hướng phát triển dài hạn cho hệ thống, nhằm nâng cao giá trị ứng dụng thực tiễn và mở rộng phạm vi hỗ trợ người dùng.

Bố cục báo cáo được thiết kế để đảm bảo sự mạch lạc, đầy đủ, và toàn diện, đáp ứng yêu cầu nghiên cứu khoa học cũng như nhu cầu thực tiễn của đề tài.

# CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

## 1.1. Khái quát về thị trường bất động sản

### 1.1.1. Các khái niệm liên quan:

#### 1.1.1.1. Bất động sản:

Điều 105 [Bộ luật Dân sự](https://luatvietnam.vn/dan-su/bo-luat-dan-su-2015-101333-d1.html) có đề cập đến bất động sản là một trong những tài sản bên cạnh động sản và có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai. Điều 107 Bộ luật Dân sự năm 2015 đã quy định bất động sản gồm: Đất đai; nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai và tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng và theo quy định của pháp luật. Theo Luật Đất đai Việt Nam, bất động sản không chỉ bao gồm quyền sở hữu đất mà còn bao gồm quyền sở hữu đối với các công trình xây dựng, nhà ở hoặc tài sản gắn liền khác thuộc sở hữu hợp pháp của cá nhân, tổ chức.

Nhìn chung, bất động sản (Real Estate) là thuật ngữ dùng để chỉ các tài sản cố định, không thể di dời, bao gồm đất đai và tất cả các tài sản gắn liền vĩnh viễn với mảnh đất đó như nhà cửa, công trình xây dựng, cây cối hoặc các tài nguyên tự nhiên khác. Trong lĩnh vực kinh tế và pháp lý, bất động sản được xem là một loại tài sản quan trọng, có giá trị lớn và được giao dịch phổ biến trên thị trường.

#### 1.1.1.2. Thị trường bất động sản:

Cambridge (n.d.) định nghĩa thị trường bất động sản chỉ tất cả những hoạt động có liên quan đến việc mua bán đất đai và các tòa nhà. Ở Việt Nam hiện nay, pháp luật chưa có quy định nào giải thích khái niệm "Thị trường bất động sản" là gì. Tuy nhiên, có thể hiểu thị trường bất động sản là nơi thực hiện giao dịch chuyển nhượng, mua bán, trao đổi và các quyền về bất động sản.

Thị trường bất động sản là một bộ phận quan trọng của nền kinh tế, nơi diễn ra các hoạt động giao dịch liên quan đến bất động sản, bao gồm mua bán, cho thuê, chuyển nhượng, và đầu tư. Đây là nơi gặp gỡ giữa cung và cầu, nơi mà các nhà đầu tư, người bán, người mua, và các tổ chức trung gian thực hiện các hoạt động thương mại nhằm tối ưu hóa lợi ích kinh tế.

Cụ thể, thị trường bất động sản không chỉ bao gồm các giao dịch về đất đai và tài sản gắn liền trên đất mà còn mở rộng đến các hoạt động tài chính liên quan, như vay vốn thế chấp, đầu tư vào quỹ bất động sản (REITs), và các hoạt động quản lý tài sản. Tính chất đa dạng và phức tạp của thị trường này đòi hỏi sự tham gia của nhiều bên liên quan và chịu sự chi phối mạnh mẽ bởi các yếu tố kinh tế, xã hội và pháp luật.

#### 1.1.1.3. Website:

Theo Cambridge (n.d.) Website là một tập hợp các trang thông tin trên internet về một chủ đề cụ thể, được xuất bản bởi một cá nhân hoặc tổ chức. Một website thường bao gồm các nội dung như văn bản, hình ảnh, video, âm thanh, và các tệp tin khác, được tổ chức dưới dạng các trang web liên kết với nhau thông qua các đường dẫn (hyperlinks).

Website là một phương tiện truyền tải thông tin và tương tác phổ biến trong thời đại số, phục vụ nhiều mục đích khác nhau như giải trí, giáo dục, kinh doanh, truyền thông, và dịch vụ công cộng.

### 1.1.2. Các loại hình bất động sản:

Theo Điều 107 Bộ luật Dân sự năm 2015, bất động sản được phân chia thành nhiều loại hình khác nhau, tùy thuộc vào mục đích sử dụng và đặc điểm của từng loại tài sản, cụ thể như sau:

#### 1.1.2.1. Đất đai:

Đất đai là loại hình bất động sản cơ bản và quan trọng nhất, được coi là nền tảng cho mọi hoạt động xây dựng và phát triển. Đất đai bao gồm các loại đất được Nhà nước giao quyền sử dụng hoặc sở hữu. Theo Luật Đất đai 2013, đất đai được chia thành nhiều loại dựa trên mục đích sử dụng, bao gồm:

* Đất nông nghiệp: Phục vụ các hoạt động sản xuất nông nghiệp, trồng trọt, chăn nuôi và nuôi trồng thủy sản.
* Đất phi nông nghiệp: Bao gồm đất xây dựng nhà ở, đất sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, đất khu công nghiệp, đất xây dựng công trình công cộng (như trường học, bệnh viện).
* Đất chưa sử dụng: Là những khu vực đất chưa được đưa vào quy hoạch sử dụng, thường là tiềm năng cho các dự án phát triển trong tương lai.

Đất đai là tài sản không thể di dời, giá trị của nó phụ thuộc nhiều vào vị trí, quy hoạch sử dụng đất và các yếu tố kinh tế - xã hội của khu vực.

#### 1.1.2.2. Nhà ở và công trình xây dựng gắn liền với đất đai:

Loại hình bất động sản này bao gồm các tài sản đã được xây dựng và gắn liền với đất, không thể tách rời mà không làm thay đổi giá trị hoặc cấu trúc của chúng.

Nhà ở là công trình xây dựng được sử dụng làm nơi cư trú cho cá nhân và hộ gia đình. Các loại hình nhà ở phổ biến gồm: nhà riêng lẻ (biệt thự, nhà phố, nhà cấp 4,...), căn hộ chung cư (các tòa nhà cao tầng được thiết kế để ở, thường dành cho các gia đình tại đô thị.

Công trình xây dựng khác bao gồm các công trình phục vụ mục đích kinh doanh, sản xuất hoặc công cộng như: nhà xưởng, kho bãi, trung tâm thương mại, khách sạn, văn phòng cho thuê, các công trình giao thông như cầu, đường, cảng biển, sân bây.

#### 1.1.2.3. Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà ở và công trình xây dựng:

Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà ở và công trình xây dựng bao gồm những yếu tố gắn liền hoặc cố định với đất, nhà và công trình xây dựng, không thể di chuyển mà không làm ảnh hưởng đến tài sản chính.

* Cây lâu năm: Các loại cây trồng được xem là tài sản cố định do có chu kỳ khai thác dài và giá trị kinh tế cao, chẳng hạn như cây công nghiệp (cao su, cà phê), cây ăn quả lâu năm (xoài, mít), hoặc cây lấy gỗ.
* Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Bao gồm các công trình phụ trợ như hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điện, hệ thống viễn thông gắn liền với các khu đất hoặc công trình xây dựng.
* Công trình ngầm: Như tầng hầm, bãi đỗ xe ngầm, hoặc các hệ thống kỹ thuật dưới lòng đất.

Các tài sản này thường được liệt kê và định giá cùng với bất động sản chính trong các giao dịch và quy hoạch.

#### 1.1.2.4. Các tài sản khác theo quy định của pháp luật:

Bên cạnh những loại bất động sản chính nêu trên, pháp luật còn quy định các tài sản cụ thể khác là bất động sản trong từng trường hợp. Điều này giúp đảm bảo việc điều chỉnh các loại tài sản mới phù hợp với sự phát triển của kinh tế và xã hội.

### **1.1.3. Vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế**:

Thị trường bất động sản là một trong những thành phần quan trọng, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia. Với vai trò là động lực tăng trưởng kinh tế, nguồn thu ngân sách lớn, và nền tảng phát triển hạ tầng, thị trường này tác động đến hầu hết các lĩnh vực của nền kinh tế. Vai trò này được thể hiện rõ qua các khía cạnh sau:

#### 1.1.1.1. Thúc đẩy tăng trưởng kinh tế

Thị trường bất động sản đóng góp trực tiếp vào tăng trưởng GDP của quốc gia thông qua các hoạt động xây dựng, giao dịch mua bán, phát triển dự án và đầu tư cơ sở hạ tầng. Tại Việt Nam, theo Tổng cục Thống kê, lĩnh vực bất động sản chiếm từ 8-10% GDP hàng năm. Đây là con số đáng kể, khẳng định vai trò của bất động sản như một trong những ngành kinh tế chủ chốt.

Thị trường bất động sản còn có tác động lan tỏa mạnh mẽ đến nhiều ngành công nghiệp liên quan. Chẳng hạn, lĩnh vực xây dựng chiếm khoảng 6,5% GDP vào năm 2022, được thúc đẩy mạnh mẽ nhờ nhu cầu phát triển các dự án bất động sản. Các ngành như sản xuất vật liệu xây dựng (xi măng, thép), nội thất, và dịch vụ tài chính (tín dụng bất động sản) cũng hưởng lợi trực tiếp từ sự phát triển của thị trường.

Bất động sản còn tạo ra một lượng lớn việc làm trực tiếp và gián tiếp. Theo Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, lĩnh vực này tạo ra hơn 4 triệu việc làm mỗi năm. Các công việc phổ biến bao gồm xây dựng, thiết kế kiến trúc, môi giới bất động sản, quản lý dự án, và các dịch vụ liên quan. Thu nhập ổn định từ các việc làm này không chỉ cải thiện chất lượng cuộc sống mà còn tăng cường sự ổn định của nền kinh tế.

#### 1.1.1.2. Thu hút đầu tư và tăng cường nguồn lực tài chính

Thị trường bất động sản là kênh đầu tư hấp dẫn, thu hút dòng vốn lớn từ cả nhà đầu tư trong và ngoài nước. Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, lĩnh vực bất động sản đứng thứ hai về thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tại Việt Nam, với hơn 4,45 tỷ USD vốn đăng ký vào năm 2022, chiếm 18,7% tổng vốn FDI. Điều này không chỉ cho thấy tiềm năng của thị trường mà còn khẳng định vị thế của bất động sản trong việc thu hút các nguồn lực tài chính từ quốc tế.

Ngoài ra, các hoạt động giao dịch bất động sản còn đóng góp nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước. Các khoản thu từ thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản, và các loại phí liên quan như phí trước bạ đã mang lại hàng trăm nghìn tỷ đồng mỗi năm. Chẳng hạn, trong năm 2022, thu ngân sách từ đất đai và bất động sản đạt hơn 130.000 tỷ đồng, chiếm gần 15% tổng thu ngân sách quốc gia.

Những nguồn thu này không chỉ hỗ trợ chi tiêu công mà còn tạo điều kiện phát triển các dự án cơ sở hạ tầng, xây dựng đô thị và các chương trình an sinh xã hội.

#### 1.1.1.3. Góp phần phát triển cơ sở hạ tầng và đô thị hóa

Sự phát triển của thị trường bất động sản luôn đi đôi với việc đầu tư vào cơ sở hạ tầng và thúc đẩy quá trình đô thị hóa. Các dự án bất động sản, từ nhà ở, khu thương mại đến khu công nghiệp, đều đòi hỏi sự phát triển đồng bộ về hệ thống giao thông, cấp thoát nước, và các tiện ích công cộng khác.

Tại Việt Nam, các khu đô thị lớn như Vinhomes Grand Park (TP. Hồ Chí Minh) hay Ecopark (Hưng Yên) không chỉ đáp ứng nhu cầu nhà ở mà còn góp phần thay đổi bộ mặt hạ tầng và cảnh quan đô thị của khu vực. Đồng thời, sự xuất hiện của các dự án này còn tạo ra một làn sóng di cư từ nông thôn ra đô thị, thúc đẩy tốc độ đô thị hóa của quốc gia. Theo báo cáo của Ngân hàng Thế giới, tỷ lệ đô thị hóa tại Việt Nam đạt khoảng 40% vào năm 2022, và dự kiến tăng lên 45% vào năm 2030, trong đó thị trường bất động sản đóng vai trò quan trọng.

Ngoài ra, bất động sản còn thúc đẩy sự phát triển của các hạ tầng giao thông lớn như cao tốc, sân bay, và cảng biển. Điển hình là các dự án bất động sản ven đô hoặc khu nghỉ dưỡng thường kích thích đầu tư vào các tuyến đường cao tốc và các cầu nối giao thông quan trọng, tạo điều kiện thuận lợi cho giao thương và phát triển kinh tế khu vực.

Thị trường bất động sản không chỉ đơn thuần là một lĩnh vực kinh doanh mà còn là động lực quan trọng thúc đẩy sự phát triển kinh tế, xã hội. Với vai trò góp phần tăng trưởng GDP, tạo việc làm, thu hút đầu tư, và cải thiện cơ sở hạ tầng, bất động sản ngày càng khẳng định vị thế quan trọng trong nền kinh tế Việt Nam. Tuy nhiên, để phát triển bền vững, thị trường này cần sự quản lý chặt chẽ, minh bạch thông tin và những chính sách hỗ trợ hiệu quả từ nhà nước.

## 1.2. Đặc điểm của thị trường bất động sản Việt Nam

### 1.2.1. Thực trạng thị trường bất động sản:

#### 1.2.1.1. Tổng quan tình hình cung và cầu trong thị trường bất động sản Việt Nam:

Thị trường bất động sản Việt Nam đang ở giai đoạn phát triển mạnh, với sự gia tăng đáng kể về nhu cầu nhà ở, bất động sản thương mại, và công nghiệp. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, dân số đô thị tại Việt Nam chiếm khoảng 40% tổng dân số cả nước (năm 2022) và dự kiến sẽ tăng lên khoảng 45% vào năm 2030. Điều này dẫn đến nhu cầu nhà ở tại các khu vực đô thị lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng ngày càng tăng cao.

Về nguồn cung, số lượng dự án bất động sản liên tục gia tăng, đặc biệt trong các phân khúc cao cấp và trung cấp. Tuy nhiên, nguồn cung nhà ở giá rẻ vẫn còn hạn chế, chưa đáp ứng đủ nhu cầu của người lao động và các gia đình có thu nhập trung bình. Thực tế cho thấy, hơn 70% nhu cầu nhà ở tại các đô thị lớn thuộc phân khúc nhà ở giá rẻ, nhưng nguồn cung chỉ đáp ứng được khoảng 20% nhu cầu này. Đây là một trong những thách thức lớn của thị trường, đòi hỏi sự điều chỉnh từ phía các nhà phát triển dự án và chính sách hỗ trợ của nhà nước.

#### 1.2.1.2. Các giai đoạn phát triển nổi bật của thị trường bất động sản Việt Nam:

| Giai đoạn | Thực trạng bất động sản trong giai đoạn này |
| --- | --- |
| 1986 - 2000 | Đây là thời kỳ khởi đầu khi Việt Nam thực hiện chính sách Đổi mới, mở cửa nền kinh tế. Thị trường bất động sản bắt đầu manh nha hình thành nhưng chủ yếu mang tính tự phát, chưa có sự quản lý chặt chẽ. |
| 2001 - 2010 | Thị trường bước vào giai đoạn phát triển bùng nổ, với sự ra đời của nhiều dự án lớn và sự tham gia mạnh mẽ của các nhà đầu tư. Tuy nhiên, bong bóng bất động sản năm 2008 đã gây ra khủng hoảng nghiêm trọng, khiến giá trị thị trường giảm mạnh và ảnh hưởng tiêu cực đến toàn bộ nền kinh tế. |
| 2011 - nay | Đây là giai đoạn thị trường phục hồi và phát triển bền vững hơn nhờ các chính sách điều chỉnh từ Chính phủ, như thắt chặt tín dụng bất động sản và kiểm soát chặt chẽ quy hoạch đất đai. Đồng thời, giai đoạn này cũng chứng kiến sự xuất hiện của các phân khúc mới như bất động sản nghỉ dưỡng, bất động sản công nghiệp và nhà ở thông minh. |

*Bảng 1.1. Các giai đoạn phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam.*

### 1.2.2. Các yếu tố đặc thù của thị trường bất động sản Việt Nam:

#### 1.2.2.1. Tính khu vực hóa (Đặc trưng từng vùng, khu vực):

Thị trường bất động sản Việt Nam có sự khác biệt rõ rệt giữa các vùng miền do đặc điểm kinh tế, xã hội, và hạ tầng. Tại các đô thị lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, bất động sản tập trung vào phân khúc cao cấp, nhà ở thương mại và các dự án quy mô lớn. Những khu vực này là trung tâm kinh tế, chính trị và văn hóa, thu hút lượng lớn dân cư và nhà đầu tư, dẫn đến nhu cầu bất động sản cao hơn so với các tỉnh thành khác.

Ngược lại, các tỉnh ven đô như Bình Dương, Đồng Nai (phía Nam) hay Bắc Ninh, Hải Phòng (phía Bắc) chủ yếu phát triển các dự án đất nền, nhà ở giá rẻ hoặc khu công nghiệp để phục vụ nhu cầu đầu tư và sản xuất. Tính khu vực hóa này không chỉ phản ánh sự phân hóa trong nhu cầu mà còn là đặc điểm đặc trưng của thị trường bất động sản Việt Nam.

#### 1.2.2.2. Tính không đồng đều về phát triển cơ sở hạ tầng:

Một trong những yếu tố ảnh hưởng lớn đến thị trường bất động sản Việt Nam là sự phát triển không đồng đều của cơ sở hạ tầng. Các thành phố lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh có hệ thống giao thông và hạ tầng tiện ích phát triển vượt trội, khiến giá trị bất động sản ở những khu vực này tăng cao. Theo CBRE Vietnam (2024), giá nhà ở tại các quận trung tâm TP. Hồ Chí Minh cao gấp 3-5 lần so với các khu vực ngoại thành.

Trong khi đó, nhiều khu vực khác, đặc biệt là các tỉnh vùng sâu, vùng xa, vẫn thiếu hạ tầng giao thông kết nối, làm hạn chế tiềm năng phát triển bất động sản. Tuy nhiên, với các dự án lớn như đường cao tốc Bắc – Nam, sân bay Long Thành, và các tuyến metro tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, tình hình này đang dần được cải thiện.

### 1.2.3. Xu hướng phát triển hiện nay:

Giá bất động sản tại các đô thị lớn đang có xu hướng tăng trưởng mạnh mẽ, đặc biệt tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Báo cáo của Savills Vietnam (2022) cho thấy, giá bán căn hộ tại TP. Hồ Chí Minh tăng trung bình 10-12%/năm trong 5 năm qua, trong khi Hà Nội tăng khoảng 8-10%. Các yếu tố thúc đẩy giá tăng bao gồm sự khan hiếm quỹ đất, chi phí xây dựng tăng cao, và sự gia tăng nhu cầu nhà ở từ tầng lớp trung lưu và thượng lưu.

Bên cạnh đó, bất động sản nghỉ dưỡng đang trở thành xu hướng đầu tư hấp dẫn nhờ sự phát triển mạnh mẽ của ngành du lịch. Các khu vực như Phú Quốc, Đà Nẵng, Nha Trang là điểm đến đầu tư lý tưởng với nhiều dự án resort, villa cao cấp. Đồng thời, bất động sản công nghiệp cũng ghi nhận sự bứt phá nhờ vào làn sóng dịch chuyển sản xuất từ Trung Quốc sang Việt Nam. Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, diện tích đất khu công nghiệp tại các tỉnh như Bình Dương, Đồng Nai, Bắc Ninh được lấp đầy hơn 90%, chứng tỏ sức hút lớn của loại hình này.

## 1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường bất động sản

### 1.3.1. Yếu tố kinh tế:

#### 1.3.1.1. Tăng trưởng GDP:

Tăng trưởng GDP là thước đo quan trọng phản ánh sức khỏe của nền kinh tế và trực tiếp ảnh hưởng đến thị trường bất động sản. Khi GDP tăng trưởng mạnh, nền kinh tế phát triển ổn định, thu nhập của người dân tăng lên, dẫn đến nhu cầu sở hữu và đầu tư bất động sản cũng tăng theo.

Tại Việt Nam, theo Tổng cục Thống kê (2024), GDP tăng trưởng ước tính 7,09% - nằm trong nhóm nước tăng trưởng cao nhất trong khu vực và trên thế giới. Sự phát triển này kéo theo nhiều dự án bất động sản lớn được triển khai, đáp ứng nhu cầu nhà ở, văn phòng và khu công nghiệp. Các thành phố lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng luôn là tâm điểm của sự phát triển, với nhiều dự án cao cấp và hiện đại nhằm thu hút nhà đầu tư trong nước và quốc tế.

#### 1.3.1.2. Thu nhập bình quân đầu người:

Thu nhập bình quân đầu người là một trong những yếu tố quan trọng quyết định khả năng chi trả của người dân đối với bất động sản. Khi thu nhập tăng, người dân có xu hướng chuyển từ thuê nhà sang sở hữu nhà, đồng thời tăng cường đầu tư vào bất động sản để bảo toàn và gia tăng tài sản.

Theo ước tính của Tổng cục Thống kê, thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam năm 2024 đạt khoảng 4.700 USD, cao hơn nhiều so với các năm trước. Sự gia tăng thu nhập này tạo điều kiện để người dân tiếp cận dễ dàng hơn với các sản phẩm bất động sản, đặc biệt là ở phân khúc trung cấp và cao cấp. Đồng thời, các khu vực đô thị lớn cũng ghi nhận sự chuyển dịch từ nhu cầu nhà ở cơ bản sang các dự án cao cấp, tiện nghi và gần trung tâm.

#### 1.3.1.3. Lãi suất vay ngân hàng và chính sách tín dụng:

Lãi suất vay ngân hàng và chính sách tín dụng đóng vai trò quan trọng trong việc quyết định sức mua của thị trường bất động sản. Khi lãi suất thấp, người dân và nhà đầu tư có thể dễ dàng tiếp cận nguồn vốn vay để mua nhà hoặc đầu tư bất động sản, từ đó thúc đẩy giao dịch trên thị trường.

Ngược lại, khi lãi suất tăng cao, chi phí vay vốn lớn hơn, người dân sẽ thận trọng hơn trong việc vay tiền mua bất động sản, làm giảm thanh khoản của thị trường. Ví dụ, trong năm 2023, việc tăng lãi suất từ mức trung bình 8% lên 10% đã ảnh hưởng tiêu cực đến nhu cầu vay vốn mua nhà tại nhiều khu vực.

Ngoài ra, các chính sách tín dụng của ngân hàng, chẳng hạn như ưu đãi lãi suất cho người mua nhà lần đầu hoặc hỗ trợ vay vốn cho các dự án nhà ở xã hội, cũng đóng vai trò quan trọng trong việc điều tiết cung cầu trên thị trường.

### 1.3.2. Yếu tố pháp lý:

#### 1.3.2.1. Các quy định về sở hữu, chuyển nhượng và thế chấp bất động sản:

Hệ thống pháp lý minh bạch và ổn định là nền tảng quan trọng để phát triển thị trường bất động sản bền vững. Các quy định về quyền sở hữu, chuyển nhượng và thế chấp bất động sản không chỉ bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia giao dịch mà còn giúp giảm thiểu rủi ro pháp lý và tăng cường niềm tin của nhà đầu tư.

Tại Việt Nam, Luật Đất đai 2013 và Luật Nhà ở 2014 đã quy định rõ các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, trên thực tế, việc thực thi các quy định pháp luật đôi khi còn chậm trễ hoặc thiếu minh bạch, gây khó khăn cho nhà đầu tư và người dân. Ví dụ, các thủ tục cấp sổ đỏ hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một số địa phương vẫn mất nhiều thời gian và chi phí.

#### 1.3.2.2. Chính sách nhà nước về đất đai và đầu tư bất động sản:

Chính sách của nhà nước về quy hoạch đất đai, phát triển hạ tầng và đầu tư vào bất động sản là yếu tố quyết định sự phát triển của thị trường. Các chính sách ưu tiên phát triển nhà ở xã hội, cải cách thủ tục hành chính trong giao dịch đất đai, hoặc thúc đẩy đầu tư vào các khu công nghiệp đều góp phần định hình xu hướng của thị trường.

Một ví dụ điển hình là quy hoạch đường cao tốc Bắc – Nam, tuyến metro tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, và sân bay Long Thành. Các dự án này không chỉ nâng cao giá trị bất động sản tại các khu vực lân cận mà còn tạo ra cơ hội đầu tư mới cho thị trường.

### 1.3.3. Yếu tố xã hội:

Việt Nam là một quốc gia đông dân với dân số hơn 100 triệu người (năm 2023), trong đó tỷ lệ đô thị hóa đạt khoảng 40%. Sự gia tăng dân số, đặc biệt tại các khu vực đô thị, đã tạo ra nhu cầu lớn về nhà ở, văn phòng và bất động sản thương mại. Bên cạnh đó, xu hướng di dân từ nông thôn ra thành phố để tìm kiếm cơ hội việc làm cũng góp phần gia tăng áp lực lên thị trường bất động sản đô thị. Các khu vực như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng là điểm đến hấp dẫn nhờ sự phát triển vượt trội về hạ tầng và cơ hội kinh tế.

Nhu cầu nhà ở tại Việt Nam không chỉ xuất phát từ dân số tăng mà còn từ sự thay đổi trong tâm lý tiêu dùng. Người mua hiện nay không chỉ tìm kiếm nơi ở mà còn yêu cầu các tiện ích đi kèm như khu vui chơi, trường học, trung tâm thương mại. Điều này đã thúc đẩy sự phát triển của các dự án bất động sản tích hợp, như khu đô thị xanh, khu đô thị thông minh.

### 1.3.4. Yếu tố công nghệ:

Công nghệ đóng vai trò ngày càng quan trọng trong việc thu thập, phân tích và quản lý thông tin bất động sản. Các công cụ như Big Data, trí tuệ nhân tạo (AI), và học máy (Machine Learning) giúp dự đoán xu hướng giá cả, phân tích cung cầu và đánh giá tiềm năng của các khu vực bất động sản. Ví dụ, các thuật toán AI hiện nay có thể phân tích hàng triệu dữ liệu để đưa ra dự báo về biến động giá bất động sản một cách chính xác. Các nền tảng trực tuyến như Batdongsan.com.vn, Homedy, hay Propzy đã thay đổi cách thức tiếp cận và giao dịch bất động sản tại Việt Nam. Những nền tảng này không chỉ cung cấp thông tin chi tiết về giá cả, vị trí mà còn hỗ trợ người mua và nhà đầu tư so sánh, lựa chọn bất động sản phù hợp. Sự phát triển của công nghệ cũng giúp thị trường bất động sản trở nên minh bạch và hiệu quả hơn.

## 1.4. Ứng dụng công nghệ trong lĩnh vực bất động sản

### 1.4.1. Tầm quan trọng của công nghệ:

Công nghệ giúp cải thiện hiệu quả trong các giao dịch bất động sản thông qua việc tối ưu hóa quy trình và cung cấp thông tin một cách minh bạch, dễ dàng tiếp cận. Trước đây, thông tin bất động sản thường bị giới hạn hoặc không minh bạch, dẫn đến các rủi ro về pháp lý và tài chính trong giao dịch. Giờ đây, các nền tảng trực tuyến cho phép người mua và người bán tiếp cận thông tin chi tiết về giá cả, vị trí, và tình trạng pháp lý của bất động sản chỉ trong vài cú nhấp chuột. Điều này giúp giảm thời gian tìm kiếm, đàm phán và thực hiện giao dịch. Ngoài ra, các công cụ trực tuyến còn cung cấp thông tin về quy hoạch, dự án liên quan, và xu hướng phát triển tại khu vực cụ thể, giúp người dùng có cái nhìn toàn diện và đáng tin cậy trước khi đưa ra quyết định.

Công nghệ, đặc biệt là các công cụ phân tích dữ liệu lớn (Big Data) và trí tuệ nhân tạo (AI), cung cấp khả năng phân tích xu hướng thị trường một cách chính xác và hiệu quả. Nhờ đó, người dùng có thể nắm bắt được các biến động giá, dự đoán xu hướng phát triển của các khu vực và đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp. AI có thể dự đoán giá trị bất động sản dựa trên các yếu tố như vị trí, hạ tầng, và lịch sử giao dịch, giúp nhà đầu tư giảm thiểu rủi ro và tối ưu hóa lợi nhuận.

### 1.4.2. Các công nghệ đang được áp dụng:

Big Data là một trong những công nghệ cốt lõi được áp dụng trong lĩnh vực bất động sản. Công nghệ này cho phép thu thập và xử lý khối lượng lớn dữ liệu từ nhiều nguồn khác nhau, bao gồm thông tin giao dịch, xu hướng giá, và nhu cầu thị trường. Các nền tảng bất động sản sử dụng Big Data để phân tích hành vi người dùng, từ đó đưa ra các gợi ý phù hợp và tối ưu hóa trải nghiệm người dùng.

Trí tuệ nhân tạo (AI) đang được áp dụng ngày càng rộng rãi trong việc phân tích và dự đoán giá trị bất động sản. AI có khả năng phân tích hàng triệu dữ liệu trong thời gian ngắn, từ đó đưa ra các dự đoán chính xác về biến động giá, mức độ hấp dẫn của từng khu vực và tiềm năng đầu tư. Nổi bật là các thuật toán học máy của Redfin hoặc Opendoor (Hoa Kỳ), cho phép đánh giá giá trị bất động sản dựa trên các yếu tố như vị trí, diện tích, tiện ích xung quanh, và dữ liệu lịch sử giao dịch. Tại Việt Nam, một số công ty công nghệ bất động sản (PropTech) đã bắt đầu áp dụng AI để dự báo giá nhà và cung cấp các khuyến nghị đầu tư phù hợp.

Blockchain là một công nghệ mang tính cách mạng trong việc đảm bảo tính minh bạch và bảo mật trong giao dịch bất động sản. Các hợp đồng thông minh (Smart Contracts) dựa trên Blockchain cho phép thực hiện giao dịch một cách tự động và an toàn, loại bỏ nhu cầu về trung gian truyền thống và giảm thiểu rủi ro về pháp lý. Ngoài ra, Blockchain cũng được sử dụng để quản lý tài sản, lưu trữ thông tin quyền sở hữu, và theo dõi lịch sử giao dịch của bất động sản. Điều này không chỉ giúp tăng cường niềm tin của các bên tham gia mà còn giảm thiểu tình trạng lừa đảo trong giao dịch.

### 1.4.3. Thực trạng ứng dụng công nghệ tại Việt Nam:

#### 1.4.3.1. Tình hình sử dụng các nền tảng trực tuyến tại Việt Nam:

Trong những năm gần đây, việc sử dụng các nền tảng trực tuyến trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam đã trở nên phổ biến hơn, nhờ vào sự phát triển của công nghệ và sự gia tăng nhu cầu giao dịch qua các kênh số. Các nền tảng như Batdongsan.com.vn, Homedy, Chotot.vn, và Propzy đã trở thành những công cụ quen thuộc, cung cấp thông tin chi tiết về bất động sản như giá cả, vị trí, diện tích, tình trạng pháp lý, và tiện ích kèm theo.

Các nền tảng này không chỉ giúp người mua và người bán tiếp cận nhau một cách dễ dàng hơn mà còn cung cấp các tính năng nâng cao như:

* Công cụ so sánh giá: Cho phép người dùng so sánh giá trị bất động sản tại các khu vực khác nhau, giúp họ đưa ra quyết định hợp lý.
* Tìm kiếm theo tiêu chí cá nhân hóa: Người dùng có thể tìm kiếm bất động sản dựa trên các tiêu chí cụ thể như diện tích, giá tiền, và tiện ích xung quanh.
* Hỗ trợ pháp lý và tư vấn tài chính: Một số nền tảng cung cấp dịch vụ tư vấn pháp lý và hỗ trợ vay vốn từ ngân hàng, giúp quá trình giao dịch trở nên thuận tiện hơn.

Theo báo cáo của Batdongsan.com.vn, lượng người dùng tìm kiếm bất động sản qua các kênh trực tuyến đã tăng trung bình 15% mỗi năm trong giai đoạn 2018-2022, đặc biệt tại các thành phố lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, và Đà Nẵng. Sự gia tăng này phản ánh xu hướng chuyển đổi số mạnh mẽ trong lĩnh vực bất động sản, cũng như sự thay đổi hành vi của người tiêu dùng khi họ ngày càng ưu tiên sử dụng công nghệ để tiết kiệm thời gian và tối ưu hóa chi phí.

#### 1.4.3.2. Những hạn chế và thách thức trong việc áp dụng công nghệ vào thị trường bất động sản:

Mặc dù đã có nhiều tiến bộ trong việc áp dụng công nghệ vào lĩnh vực bất động sản, nhưng tại Việt Nam, quá trình này vẫn gặp phải không ít khó khăn và thách thức. Những hạn chế này xuất phát từ nhiều nguyên nhân, bao gồm cơ sở hạ tầng công nghệ, nhận thức của người dùng, và các yếu tố pháp lý.

Một trong những thách thức lớn nhất là tình trạng thiếu đồng bộ và minh bạch trong dữ liệu bất động sản. Hiện nay, thông tin về giá cả, tình trạng pháp lý, và quy hoạch đất đai vẫn còn phân tán tại nhiều cơ quan khác nhau, gây khó khăn cho việc thu thập và phân tích dữ liệu. Các nền tảng trực tuyến tại Việt Nam thường phải dựa vào dữ liệu tự báo cáo từ người dùng, dẫn đến tình trạng thông tin sai lệch hoặc không đầy đủ. Ví dụ, một số tin rao bán trên các trang web có thể không chính xác về giá cả hoặc pháp lý, gây ảnh hưởng đến quyết định của người mua.

Tại nhiều khu vực nông thôn hoặc vùng sâu, vùng xa, cơ sở hạ tầng công nghệ như mạng internet tốc độ cao hoặc các thiết bị hỗ trợ vẫn còn hạn chế. Điều này làm giảm khả năng tiếp cận công nghệ của một bộ phận lớn dân cư, đặc biệt là ở các tỉnh thành chưa phát triển mạnh về kinh tế. Các nền tảng trực tuyến hiện tại chủ yếu tập trung vào đối tượng người dùng tại các thành phố lớn, trong khi các khu vực ngoại thành hoặc nông thôn ít được chú trọng.

Một số doanh nghiệp bất động sản và người dùng cá nhân vẫn chưa thực sự sẵn sàng áp dụng công nghệ trong hoạt động giao dịch hoặc đầu tư. Nhiều người vẫn duy trì thói quen tìm kiếm thông tin và giao dịch qua các kênh truyền thống như môi giới trực tiếp hoặc các văn phòng giao dịch. Sự thiếu hiểu biết về lợi ích của công nghệ, cùng với tâm lý e ngại trước các rủi ro liên quan đến giao dịch trực tuyến, cũng làm chậm quá trình ứng dụng công nghệ vào lĩnh vực bất động sản.

Việc áp dụng các công nghệ mới như Blockchain hay hợp đồng thông minh (Smart Contracts) vào giao dịch bất động sản vẫn gặp phải rào cản pháp lý. Các quy định hiện hành tại Việt Nam chưa thực sự hỗ trợ cho việc triển khai các giải pháp công nghệ tiên tiến này. Ngoài ra, các khung pháp lý liên quan đến bảo mật thông tin và quản lý dữ liệu người dùng vẫn còn hạn chế, gây khó khăn trong việc xây dựng niềm tin đối với các nền tảng trực tuyến.

Các giải pháp công nghệ hiện đại như trí tuệ nhân tạo (AI), học máy (Machine Learning), hay Blockchain đòi hỏi nguồn vốn đầu tư lớn. Điều này đặt ra thách thức đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ, khiến họ khó tiếp cận và triển khai các giải pháp công nghệ vào hoạt động kinh doanh.

#### 1.4.3.3. Định hướng khắc phục và tiềm năng phát triển trong tương lai:

Dù còn nhiều thách thức, việc ứng dụng công nghệ vào lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam vẫn có tiềm năng phát triển lớn. Một số giải pháp định hướng bao gồm:

* Đầu tư vào hạ tầng công nghệ: Chính phủ và doanh nghiệp cần tập trung cải thiện cơ sở hạ tầng công nghệ, đặc biệt tại các khu vực ngoại thành và nông thôn, để tạo điều kiện thuận lợi cho việc áp dụng các giải pháp số hóa.
* Xây dựng hệ thống dữ liệu đồng bộ: Việc tích hợp và đồng bộ hóa dữ liệu bất động sản từ các cơ quan chức năng sẽ giúp tăng cường tính minh bạch và hiệu quả trong giao dịch.
* Nâng cao nhận thức và đào tạo kỹ năng số: Các chương trình đào tạo và nâng cao nhận thức về công nghệ trong bất động sản có thể giúp các bên liên quan hiểu rõ hơn về lợi ích và cách sử dụng công nghệ.
* Cải thiện khung pháp lý: Chính phủ cần điều chỉnh và cập nhật các quy định pháp luật để hỗ trợ việc triển khai các công nghệ tiên tiến, như Blockchain, hợp đồng thông minh, và trí tuệ nhân tạo.

Ứng dụng công nghệ trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam đang ở giai đoạn đầu với nhiều cơ hội phát triển. Với sự đầu tư đúng đắn và quản lý hiệu quả, công nghệ có thể trở thành động lực mạnh mẽ thúc đẩy sự minh bạch, hiệu quả và bền vững của thị trường bất động sản trong tương lai.

## 1.5. Nhận định và vấn đề cần nghiên cứu

### 1.5.1. Nhận định về tiềm năng của thị trường bất động sản Việt Nam:

Việt Nam là một trong những quốc gia có tốc độ tăng trưởng kinh tế nhanh nhất khu vực Đông Nam Á. GDP tăng trưởng trung bình 6-7% mỗi năm trong giai đoạn 2015-2022 (Tổng cục Thống kê, 2022). Sự phát triển này tạo điều kiện thúc đẩy nhu cầu về nhà ở, bất động sản thương mại, khu công nghiệp, và các dự án nghỉ dưỡng. Bên cạnh đó, việc đầu tư mạnh mẽ vào cơ sở hạ tầng cũng là một lợi thế lớn. Các dự án lớn như đường cao tốc Bắc – Nam, sân bay Long Thành, và hệ thống metro tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh không chỉ cải thiện kết nối giao thông mà còn nâng cao giá trị bất động sản tại các khu vực lân cận. Ví dụ, giá đất tại các khu vực gần sân bay Long Thành đã tăng gấp 3 lần trong giai đoạn 2019-2022 (Savills Vietnam, 2023).

Chính phủ Việt Nam đã ban hành nhiều chính sách khuyến khích và hỗ trợ đầu tư vào thị trường bất động sản. Luật Nhà ở 2014 và Luật Đất đai 2013 đã cải thiện môi trường pháp lý, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp và nhà đầu tư trong nước cũng như quốc tế. Ngoài ra, các chương trình phát triển nhà ở xã hội, khu đô thị thông minh, và khu công nghiệp đã nhận được sự quan tâm lớn từ Chính phủ. Chính sách ưu đãi thuế, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong giao dịch bất động sản cũng giúp nâng cao niềm tin của nhà đầu tư và tạo động lực phát triển thị trường.

* **Những vấn đề còn tồn tại**:

Một trong những thách thức lớn nhất đối với thị trường bất động sản Việt Nam là sự thiếu minh bạch trong thông tin và dữ liệu. Hiện nay, thông tin về giá cả, quy hoạch đất đai, và tình trạng pháp lý của các dự án bất động sản thường không được công khai đầy đủ hoặc không đồng bộ giữa các cơ quan chức năng. Điều này không chỉ gây khó khăn cho các bên tham gia giao dịch mà còn làm tăng rủi ro pháp lý và tài chính. Theo Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (2022), khoảng 60% giao dịch bất động sản tại Việt Nam gặp phải vấn đề liên quan đến thiếu minh bạch thông tin, đặc biệt ở các tỉnh thành nhỏ và khu vực nông thôn.

Dù công nghệ đang dần thay đổi cách thức hoạt động của thị trường bất động sản nhưng việc áp dụng các công nghệ hiện đại như Big Data, trí tuệ nhân tạo (AI), hay Blockchain vẫn còn hạn chế ở nhiều khu vực, đặc biệt là vùng sâu, vùng xa. Bên cạnh đó, sự thiếu đồng bộ về hạ tầng công nghệ, internet tốc độ cao, và nhận thức về lợi ích của công nghệ trong cộng đồng cũng là rào cản lớn đối với việc triển khai các giải pháp công nghệ toàn diện trong lĩnh vực bất động sản.

**Hướng giải quyết và mục tiêu nghiên cứu của đề tài**:

Một trong những giải pháp hiệu quả nhất để giải quyết các vấn đề hiện tại của thị trường bất động sản là áp dụng công nghệ hiện đại vào phân tích và dự báo thị trường. Các công cụ Big Data, AI, và học máy (Machine Learning) có thể giúp thu thập và xử lý dữ liệu lớn từ nhiều nguồn khác nhau, từ đó cung cấp thông tin chính xác và dự báo xu hướng thị trường một cách hiệu quả.

Ví dụ, các nền tảng bất động sản tiên tiến có thể sử dụng Big Data để phân tích giá trị bất động sản theo thời gian thực, hoặc AI để đánh giá tiềm năng của từng khu vực, từ đó giúp nhà đầu tư đưa ra các quyết định chính xác hơn.

Đề tài hướng đến việc xây dựng một hệ thống hỗ trợ trực tuyến, cung cấp các công cụ và dịch vụ cần thiết cho người dùng và nhà đầu tư. Các tính năng chính của hệ thống có thể bao gồm:

* Công cụ tra cứu thông tin minh bạch: Cho phép người dùng tra cứu giá cả, quy hoạch, và tình trạng pháp lý của bất động sản một cách chính xác và nhanh chóng.
* Hệ thống dự báo xu hướng giá cả và cung cầu: Sử dụng AI và học máy để đưa ra các dự báo về xu hướng giá cả, nhu cầu tại các khu vực tiềm năng.
* Tích hợp Blockchain để đảm bảo an toàn giao dịch: Blockchain giúp lưu trữ và xác minh thông tin giao dịch một cách an toàn, minh bạch và không thể sửa đổi.
* Hỗ trợ tư vấn và kết nối: Hệ thống có thể kết nối người mua, người bán và nhà đầu tư với các chuyên gia pháp lý, tài chính để hỗ trợ trong quá trình giao dịch.

# CHƯƠNG 2: XÂY DỰNG WEBSITE PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG

## 2.1. Yêu cầu và mục tiêu thiết kế website:

### 2.1.1. Yêu cầu thiết kế Website:

Giao diện của website cần được thiết kế đơn giản, trực quan và dễ sử dụng để đảm bảo rằng mọi người, bao gồm cả những người không am hiểu về công nghệ, đều có thể truy cập và thao tác dễ dàng. Các yếu tố cần chú trọng gồm:

* Bố cục hợp lý: Các thông tin chính như giá bất động sản, xu hướng thị trường, và công cụ phân tích cần được bố trí ở vị trí dễ tìm, giúp người dùng nhanh chóng tiếp cận.
* Thiết kế đáp ứng (Responsive Design): Website phải tương thích với nhiều thiết bị khác nhau, bao gồm máy tính, điện thoại thông minh và máy tính bảng, để tối ưu hóa trải nghiệm người dùng.
* Tốc độ tải trang nhanh: Thời gian tải trang ngắn giúp người dùng không mất kiên nhẫn, đồng thời cải thiện thứ hạng website trên các công cụ tìm kiếm
* Ngôn ngữ và đa dạng hóa nội dung: Hỗ trợ nhiều ngôn ngữ (như tiếng Việt, tiếng Anh) để tiếp cận nhiều đối tượng người dùng, bao gồm nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Website cần cung cấp các công cụ phân tích mạnh mẽ và chính xác, đáp ứng nhu cầu tìm kiếm và so sánh của người dùng. Một số tính năng cần thiết bao gồm:

* Phân tích giá cả: Hiển thị giá bất động sản tại từng khu vực, so sánh giá theo thời gian và dự báo xu hướng giá cả trong tương lai.
* Phân tích xu hướng: Sử dụng dữ liệu lớn (Big Data) để phát hiện các xu hướng thị trường, từ đó đưa ra các gợi ý đầu tư cho người dùng.
* Phân tích vị trí: Cung cấp bản đồ tương tác, cho phép người dùng xem vị trí bất động sản cùng các tiện ích xung quanh như trường học, bệnh viện, giao thông công cộng.
* Phân tích dựa trên tiêu chí cá nhân hóa: Người dùng có thể nhập các tiêu chí cụ thể (diện tích, giá tiền, khu vực), từ đó hệ thống sẽ đưa ra các gợi ý phù hợp nhất.

### 2.1.2. Mục tiêu thiết kế Website:

Mục tiêu chính của website là trở thành một công cụ đáng tin cậy, giúp người dùng đưa ra các quyết định đầu tư và giao dịch bất động sản thông minh. Điều này được thực hiện thông qua việc cung cấp thông tin minh bạch, phân tích chuyên sâu và các công cụ hỗ trợ cá nhân hóa. Tiếp theo, bằng cách cung cấp thông tin đầy đủ, chính xác và cập nhật, website góp phần giảm thiểu tình trạng thiếu minh bạch trong thị trường bất động sản. Điều này không chỉ giúp bảo vệ quyền lợi của người mua và nhà đầu tư mà còn thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường. Website không chỉ là nơi tra cứu thông tin mà còn là một nền tảng tương tác, mang lại trải nghiệm dễ chịu và thuận tiện cho người dùng. Từ giao diện thân thiện, tốc độ tải trang nhanh đến các công cụ hỗ trợ đa dạng, mọi yếu tố đều được tối ưu hóa để đáp ứng nhu cầu của người dùng. Cuối cùng, Website hướng đến việc ứng dụng các công nghệ tiên tiến như trí tuệ nhân tạo (AI), học máy (Machine Learning), và phân tích dữ liệu lớn (Big Data). Các công nghệ này giúp cải thiện khả năng dự đoán, phân tích và cá nhân hóa thông tin cho từng người dùng.

## **2.2. Công cụ và công nghệ sử dụng**:

Ngôn ngữ lập trình

Công cụ quản lý dữ liệu

## **2.3. Tính năng chính của website**:

## **2.4. Phương pháp triển khai/Quy tr**ình thực hiện:

# CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ, HẠN CHẾ VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

## **1. Kết quả đạt được**:

Website thử nghiệm với các tính năng cơ bản.

Hiệu suất hoạt động.

Mức độ thân thiện với người dùng.

## **2. Hạn chế**:

Độ chính xác của dữ liệu phụ thuộc vào nguồn cung cấp.

Tính năng AI dự đoán giá cần thêm thời gian hoàn thiện.

## **3. Định hướng phát triển**:

Phát triển ứng dụng di động cho nền tảng.

Tăng cường tính năng AI/ML để phân tích dữ liệu.

Tích hợp AI phân tích dữ liệu.

# KẾT LUẬN

## 1. Tóm tắt kết quả đạt được

## 2. Hạn chế

## 3. Đề xuất cải tiến và mở rộng tính năng

# TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tổng cục Thống kê. (2023). Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội năm 2023. Truy cập từ<https://www.gso.gov.vn>

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam. (2022). *Tác động của bất động sản đến nền kinh tế Việt Nam*. Truy cập từ<https://vrea.vn>

Bộ Kế hoạch và Đầu tư. (2022). *Tổng quan đầu tư trực tiếp nước ngoài tại Việt Nam năm 2022*. Truy cập từ<https://www.mpi.gov.vn>

Ngân hàng Thế giới. (2023). *Đô thị hóa và phát triển bền vững tại Việt Nam*. Truy cập từ<https://www.worldbank.org>

Báo cáo của Ngân hàng Thế giới. (2024). *Tốc độ đô thị hóa và phát triển kinh tế tại Việt Nam*. Truy cập từ<https://www.worldbank.org>

Báo cáo của Bộ Tài chính. (2022). *Thu ngân sách từ đất đai và bất động sản năm 2022*. Truy cập từ<https://www.mof.gov.vn>

Savills Vietnam. (2024). *Thị trường bất động sản Việt Nam: Tổng quan và dự báo*. Truy cập từ<https://www.savills.com.vn>

CBRE Vietnam. (2022). *Vietnam Real Estate Market Outlook 2022*. Truy cập từ<https://www.cbrevietnam.com>

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam. (2022). *Những xu hướng mới trên thị trường bất động sản Việt Nam*. Truy cập từ<https://vrea.vn>

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam. (2023). *Ứng dụng công nghệ trong bất động sản Việt Nam: Thực trạng và xu hướng.* Truy cập từ<https://vrea.vn>

Propzy Việt Nam. (2022)*. Tác động của nền tảng PropTech tới thị trường bất động sản Việt Nam*. Truy cập từ<https://propzy.vn>

B Insights. (2022). *Blockchain in Real Estate: Current Uses and Future Potential.* Truy cập từ<https://www.cbinsights.com>

Bộ Thông tin và Truyền thông. (2022). *Báo cáo về tình hình phát triển công nghệ số tại Việt Nam*. Truy cập từ<https://mic.gov.vn>

# PHỤ LỤC