

CHUYỂN ĐỔI SỐ TRONG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở HƯỚNG ĐẾN PHÁT TRIỂN MINH BẠCH & BỀN VỮNG

TS. Nguyễn Lưu Bảo Đoàn
TS. Nguyễn Thị Hồng Thu

Kỳ 2

Digital transformation in residential real estate towards transparent and sustainable development

I. THỰC TRẠNG PROPTech TẠI VIỆT NAM ỨNG DỤNG TRONG KINH DOANH VÀ CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

Xu hướng công nghệ tạo ra nhiều sự thay đổi nhanh chóng trong mô hình kinh doanh bất động sản (BDS) và tạo cơ hội phát triển của các công ty bất động sản tại Việt Nam. Các công nghệ được phát triển dựa trên nền tảng cải tiến về tốc độ và độ chính xác của đường truyền internet, những giải pháp nhằm tiết kiệm chi phí và tăng khả năng thuận lợi trong kinh doanh. Việc triển khai PropTech tại Việt Nam có độ trễ so với lịch sử phát triển và các giai đoạn phát triển của PropTech trên thế giới, nhất là trong là giai đoạn ban đầu do yếu tố công nghệ và thông tin. Trong khi Co-star đã bắt đầu sử dụng thông tin địa lý, điện toán đám mây để thu thập và cung cấp thông tin về các dự án thương mại và công nghiệp tại Hoa Kỳ và Đức từ cuối thập niên 2000,

các doanh nghiệp Việt Nam còn chậm chững áp dụng các công nghệ đơn giản hỗ trợ giao dịch BDS. Các công ty khởi nghiệp chỉ đầu tư phát triển trang web hỗ trợ đăng thông tin tìm kiếm niêm yết và hỗ trợ trong các giao dịch BDS. Nổi bật nhất là các trang web giới thiệu và liệt kê BDS nhà ở, tư vấn các giao dịch, mua bán, cho thuê và quản lý dự án. Điển hình công nghệ dựa trên nền tảng trang web như batdongsan.com đăng tin mua bán BDS lớn nhất với trung bình khoảng 7 triệu lượt truy cập mỗi tháng, cao hơn nhiều so với các đối thủ cạnh tranh (JLL, 2019).

Tuy nhiên, trong các giai đoạn sau của PropTech, nhờ sự phát triển của internet và khả năng nhanh nhạy học hỏi, cũng như nhờ làn sóng đầu tư mở rộng của các công ty PropTech toàn cầu như Airbnb hay We-work, các công ty kinh doanh và cho thuê nhà của Việt Nam cũng bắt kịp với xu hướng kinh doanh. Họ ứng dụng nền tảng khoa

học nền kinh tế chia sẻ vào không gian cho thuê co-working, không gian cho thuê co-living. Đến nay, các công ty khởi nghiệp PropTech đang đẩy mạnh triển khai các công nghệ hiện đại như Dữ liệu lớn (Big data), Trí tuệ nhân tạo (Artificial Intelligent), Thực tế ảo (Virtual reality), Blockchain.

Lĩnh vực PropTech trong vài năm qua đã thu hút nhiều nguồn vốn đầu tư, các công ty khởi nghiệp và hệ sinh thái PropTech không ngừng tăng lên. Có thể tạm chia nhóm các công ty khởi nghiệp PropTech gồm môi giới, cho thuê nhà ở truyền thống, cho thuê nhà ở co-living, niêm yết và dịch vụ tìm kiếm, dữ liệu và phân tích, quản lý khách sạn, FinTech BDS, thực tế ảo VR hay AR. PropTech Việt Nam được áp dụng nhiều nhất trong loại hình nhà ở. Phần lớn các công ty khởi nghiệp PropTech tại Việt Nam tập trung vào lĩnh vực niêm yết và dịch vụ tìm kiếm, môi giới cho hoạt động kinh doanh nhà ở và lĩnh vực cho thuê nhà ở



Hoạt động PropTech tại Việt Nam trong giai đoạn hiện nay được đánh giá là giàu tiềm năng phát triển

truyền thống và loại hình co-living đáp ứng nhu cầu của giới trẻ hiện đại.

Hoạt động PropTech tại Việt Nam trong giai đoạn hiện nay được đánh giá là giàu tiềm năng phát triển. Trong năm 2020, công ty Propzy đã thành công trong vòng gọi vốn Series A và đã nhận được sự hỗ trợ mạnh mẽ từ Quỹ đầu tư Gaw Capital và SoftBank Ventures Asia với tổng giá trị đầu tư lên đến 25 triệu đô-la, bên cạnh các nguồn vốn từ các Quỹ đầu tư trước đó như Next Billion Ventures, RHL Ventures, Breeze, FEBE Ventures, RSquare và Insignia. Với nguồn vốn huy động được, công ty Propzy sẽ sử dụng để phát triển các dòng sản phẩm mới, cam kết đơn giản hóa các giao dịch BĐS trọn gói từ đầu đến cuối cũng như các hoạt động hậu cần để hợp lý hóa toàn bộ vòng đời BĐS như: mua, bán, thuê, quản lý nhà đất và căn hộ chung cư. Đồng thời, cung cấp nguồn vốn để mở rộng hỗ trợ tài chính trực tiếp cho tín dụng BĐS. Bên cạnh đó, công ty cũng sẽ tiếp tục mở rộng sang các dịch vụ cho thuê.

Xu hướng đầu tư PropTech tiếp tục tăng, mục tiêu hướng đến là các nền tảng proptech bền vững và có khả năng sinh lời thực sự. Những công ty PropTech tại Việt Nam xu hướng mở rộng phạm vi hoạt động và đang

hướng tới mô hình kinh doanh đa mục tiêu, tối đa hóa giá trị cho người sử dụng. Các công ty tiếp tục kêu gọi vốn và bắt đầu đầu tư tích hợp nền tảng quản lý BĐS, nền tảng bán hàng và nền tảng định hướng đầu tư Fintech khai thác BĐS. Tích hợp những tính năng khác nhau trong một quy trình giao dịch bên cạnh việc chỉ cung cấp thông tin mua bán, cho thuê nhà ở, hiện nay còn thêm dịch vụ ví điện tử trong quá trình thanh toán, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp đóng và thu các khoản phí. Tuy nhiên, hoạt động của các PropTech tại Việt Nam hoàn toàn không chỉ có thành công tiếp nối thành công. Do lĩnh vực này có nhiều sáng tạo, mang tính đột phá và mới mẻ, nó gặp các khó khăn trong quá trình hình thành và phát triển ở Việt Nam cũng như thiếu các khung pháp lý phù hợp và thiếu sự tiếp sức của chính quyền với vai trò như một “bà đỡ”.

II. MỘT SỐ GỢI Ý CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN PROPTech TẠI VIỆT NAM

4.1. Proptech báo hiệu thời đại công nghệ và kỹ thuật số diễn ra trong toàn bộ nền kinh tế

BĐS là một ngành công nghiệp có truyền thống lâu đời có lẽ chỉ sau ngành nông nghiệp trồng trọt, chăn

nuôi và săn bắn khi tư hữu đất đai xuất hiện. Chi phí giao dịch và giá trị tài sản trong lĩnh vực BĐS thường lớn hơn nhiều so với những loại tài sản khác, đòi hỏi các bên tham gia giao dịch cẩn trọng. Những chi phí giao dịch chủ yếu trong thị trường BĐS trên thế giới thường bao gồm chi phí môi giới, chi phí tìm kiếm, chi phí giấy tờ thủ tục thông thường, chi phí thuế, chi phí vốn vay. Tùy vào giá trị tài sản BĐS được giao dịch mà những khoản chi phí này có thể rất lớn. Do đó, các giao dịch liên quan thường đòi hỏi các bên tham gia phải có sự chuẩn bị và thận trọng trong việc áp dụng một số công nghệ có thể thay thế cho sự tham gia thông thường theo truyền thống.

Chính vì lý do trên, trong một thời gian rất dài, thành công trong lĩnh vực kinh doanh BĐS gồm xây dựng và phát triển các cao ốc, các khu phức hợp thương mại dịch vụ, thường gắn liền với các doanh nhân có nhiều tiềm lực tài chính. Do những yêu cầu đầu tư với quy mô lớn, lịch sử ngành BĐS cho thấy có rào cản (barrier) lớn đối với những nhà đầu tư nhỏ, những doanh nhân trẻ, hay những cái tên mới nổi. Với chi phí giao dịch lớn, thậm chí có khi cực kỳ lớn, vai trò của các cá nhân và tổ chức tham gia vào kinh doanh, môi giới, hay phát triển BĐS trở nên quan trọng. Nói cách khác, tiềm lực tài chính và uy tín là những yếu tố không thể thiếu trong ngành BĐS.

Làn sóng công nghệ xuất hiện trong giao dịch nhà ở nói riêng và trong toàn ngành công nghiệp BĐS cho thấy truyền thống và sự bảo thủ của người tiêu dùng trong lĩnh vực này đã dần dần rút lui. Sự xuất hiện của PropTech mặc dù còn khá khiêm tốn ở quy mô vốn so với tổng quy mô vốn của toàn bộ thị trường cho thuê và mua bán BĐS, tuy nhiên nó đánh dấu cho thấy một xu hướng không thể đảo ngược đang diễn ra mạnh mẽ. Thị trường BĐS Việt Nam đang tăng trưởng tốt, tiềm năng rộng lớn với tổng dân số lên tới



PropTech hứa hẹn giúp cải thiện trong công tác quản lý nhà nước liên quan quản lý giao dịch nhà ở, thuế và quy hoạch

hơn 97 triệu người tính đến năm 2021 (Tổng cục thống kê, 2020). Việt Nam với dân số trẻ, có sự am hiểu nhất định về công nghệ và có khả năng tiếp nhận tốt với công nghệ mới. Ứng dụng công nghệ vào lĩnh vực BĐS PropTech là xu hướng đáp ứng nhu cầu của nhóm dân số này.

4.2. PropTech đặt ra những yêu cầu quan trọng về mặt công nghệ và chính sách

Trong bối cảnh Chính phủ thúc đẩy số hóa nền kinh tế, PropTech hứa hẹn giúp cải thiện trong công tác quản lý nhà nước liên quan quản lý giao dịch nhà ở, thuế và quy hoạch. Người có dư phòng trong nhà của mình mà muốn kinh doanh bằng cách cho thuê ngắn hạn hoàn toàn có thể tránh việc đóng thuế bằng cách khai thấp số tiền thực nhận, hoặc hoàn toàn không khai báo trung thực về việc cho người khác ở có trả tiền. Với sự tham gia của Airbnb là công ty cung cấp dịch vụ chia sẻ phòng, người cần thuê phòng và người cung cấp phòng thuê sử dụng nền tảng số của Airbnb để giao dịch và thanh toán. Cơ quan quản lý hoàn toàn có thể sử dụng thông tin này để thực hiện việc thu thuế một cách chính xác. Điều này cũng tương tự như khả năng thu thuế của cơ quan trước đây đối với hoạt

động vận tải bằng xe hai bánh khi các công ty như Gojek, Bee, và Uber ra đời.

Thị trường đất đai và nhà ở cũng sẽ hoạt động thuận lợi và khắc phục được những hình thức đầu cơ, ăn xổi, hoặc lừa đảo do thông tin bất đối xứng khi cơ quan quản lý tận dụng công nghệ GIS để công khai các quy hoạch và thu thập thông tin BĐS. Khi nền tảng dữ liệu số được triển khai trong lĩnh vực nhà đất và quy hoạch, thông tin về lịch sử giao dịch của từng căn nhà hoàn toàn có thể được công khai cho mọi người tiếp cận. Và đi liền với lịch sử giao dịch là các thông tin về giá giao dịch, đặc điểm căn nhà, các hạn chế do quy hoạch và các cảnh báo về khả năng quy hoạch. Khi đó, vấn đề về thông tin bất đối xứng giữa người sở hữu nhà và người mua hoặc thuê nhà được giải quyết triệt để.

Đối với quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai, quy hoạch, nhà ở và đô thị, cơ sở dữ liệu hiện nay chưa mang tính thống nhất và hệ thống ở cấp độ quốc gia. Thiếu các tiêu chuẩn công nghệ trong việc thu thập, lưu trữ và chia sẻ dữ liệu giữa các cơ quan Nhà nước, giữa cơ quan Nhà nước với người dân hay khu vực tư nhân hiện là thách thức lớn trong quá trình số hóa nền kinh tế. Luật số 104/2016/QH13 về Tiếp cận thông

tin và Nghị định số 47/2020/ND-CP Quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan Nhà nước đặt ra yêu cầu chuẩn bị để thực hiện quyền tiếp cận thông tin của công dân và doanh nghiệp và trách nhiệm của các cơ quan công vụ trong việc đảm bảo công dân thực thi quyền này. PropTech và các công nghệ nền tảng của PropTech giúp Chính phủ nhanh chóng tận dụng được hệ thống thông tin để thu thập thông tin, chia sẻ thông tin và chuyển giao thông tin bao gồm dữ liệu số đến người dân và doanh nghiệp một cách nhanh chóng. Ví dụ, công nghệ hệ thống thông tin địa lý GIS được được một số địa phương áp dụng để thể hiện thông tin quy hoạch như cổng thông tin của TP. Hồ Chí Minh do Trung tâm ứng dụng GIS (HCMGIS) thuộc Sở Khoa học Công nghệ quản lý. Việc triển khai thông tin quy hoạch thông qua cổng này cho phép người dân và doanh nghiệp dễ dàng sử dụng thông tin chuẩn cho việc lên kế hoạch cuộc sống hay kế hoạch kinh doanh.

Tuy nhiên, thách thức lớn đối với Chính phủ trong lĩnh vực quản lý đất đai và quy hoạch đô thị và nhà ở là hạn chế kéo dài trong việc áp dụng và triển những công nghệ cơ bản. Cụ thể hiện nay vẫn chưa có cơ sở dữ liệu thống nhất về đất đai, nhà ở và thậm

chỉ mỗi tỉnh thành lại có dữ liệu được xây dựng theo tiêu chí riêng và không đảm bảo sự toàn vẹn và thống nhất của dữ liệu nếu ráp dữ liệu bản đồ của các tỉnh thành lại với nhau. Một số địa phương xây dựng dữ liệu đất đai trên cơ sở hệ thống thông tin địa lý (GIS), vốn là phương pháp được triển khai ở nhiều quốc gia trên thế giới từ những năm 2000 và chỉ mới dừng lại ở dữ liệu sử dụng đất. Một số thành phố lớn như TP. Hồ Chí Minh có được cơ sở dữ liệu về giao thông, sử dụng đất trên GIS và chia sẻ công chúng nhưng việc tiếp cận thông tin của công chúng gặp trở ngại do yếu tố kỹ thuật. Nhiều địa phương có dữ liệu đất đai dưới dạng các file CAD, thuộc đời đầu của công nghệ PropTech tức PropTech 1.0. Chính phủ chỉ có sự thống nhất trong việc định dạng hệ quy chiếu tọa độ quốc gia cho dữ liệu GIS nhưng chưa có được sự thống nhất bắt buộc cho việc tích hợp nhiều loại dữ liệu như hạ tầng, đất đai, giao thông trên nền GIS hoặc tương đương một cách đồng bộ ở tất cả các địa phương trên toàn quốc.

Thách thức quan trọng khác đối với chính quyền các cấp là phá vỡ tư duy lô cốt hiện cản trở cơ quan chính quyền chia sẻ thông tin. Mặc dù có nhiều cơ

sở pháp lý bắt buộc các cơ quan chính quyền ở mọi cấp phải chia sẻ thông tin và dữ liệu với nhau và với công chúng. Tuy nhiên, thực tế việc chia sẻ hiện nay còn nhỏ giọt và mang tính hạn chế cho dù là đối với các cơ quan hay đối với công chúng.

Thách thức lớn nhất là mô hình quản trị quốc gia hiện nay. Để tận dụng PropTech và các công nghệ nền tạo ra nó trong lĩnh vực đất đai, quy hoạch đô thị và nhà ở, chính quyền các địa phương phải tham gia và tích hợp quản lý dữ liệu của các cơ quan chuyên môn theo chiều ngang. Tuy nhiên, hiện nay sự phân định thẩm quyền đối với các chức năng và nhiệm vụ quản lý Nhà nước tuân theo thứ bậc hành chính theo chiều dọc trong một lĩnh vực chuyên môn cụ thể. Mô hình này trói tay các nhà lãnh đạo địa phương trong nỗ lực phá vỡ tư duy lô cốt một cách nhanh chóng cho phép thông tin và dữ liệu được chuyển giao giữa các cơ quan nhà nước. Mô hình này cũng không cho phép có được một người nhạc trưởng để điều phối việc triển khai các công nghệ và khai thác chúng hiệu quả cho công tác quản lý tại thành phố và tỉnh lỵ. Ví dụ, để có thể tận dụng năng lực của hệ

thống thông tin địa lý nhằm cung cấp thông tin quy hoạch, nhà ở cho người dân và doanh nghiệp, chính quyền tại mỗi địa phương cần phải phối hợp tác nghiệp giữa các cơ quan chuyên trách quản lý trong từng lĩnh vực chuyên môn cụ thể. Điều đó đòi hỏi phải có sự tham gia điều phối giữa Sở Tài nguyên và môi trường phụ trách nền tảng cơ bản về sử dụng đất và phân loại đất, Sở Giao thông vận tải phụ trách các vấn đề giao thông và quy hoạch giao thông, Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch phụ trách quy hoạch đô thị, hạ tầng và thông tin về nhà ở; Sở Thông tin, du lịch và truyền thông phụ trách những vấn đề thuộc bảo tồn di tích và du lịch. Trong khi đó, các cơ quan chuyên môn này lại chịu sự quản lý theo ngành từ trên xuống. Như vậy, việc họ tham gia chia sẻ thông tin hay xây dựng tiêu chuẩn phù hợp để tích hợp theo chiều ngang đòi hỏi phải có sự chuẩn bị và chấp thuận từ các cơ quan Trung ương.

4.3. Chính quyền cần đóng vai trò bả đỡ công nghệ PropTech

Trong lịch sử phát triển kinh tế ở Việt Nam thời kỳ hiện đại, khu vực tư nhân thể hiện rõ tính kiên cường dẻo dai và tính năng động. Các nhà chính trị và các nhà nghiên cứu về tư duy kinh tế và chính sách kinh tế ở Việt Nam đều có thể đồng ý rằng khu vực tư nhân của Việt Nam có sức sống dai dẳng và bền bỉ, vượt qua những kỳ thị và điều kiện khắc nghiệt nhất. Thậm chí có giai đoạn phải hoạt động trong bóng tối vì bị cấm đoán, các nhà sản xuất tiểu thủ công nghiệp cá thể và các tiểu thương vẫn cung ứng cho thị trường một số hàng hóa và dịch vụ (Đặng Phong, 2019). Trong giai đoạn hiện nay, khu vực tư nhân vẫn tiếp tục đi trước khai phá những lĩnh vực mới mẻ và chấp nhận rủi ro trong quá trình thử nghiệm này. Các doanh nghiệp tham gia nền kinh tế số đã xuất hiện trong nhiều hoạt động dịch vụ khác nhau từ vận chuyển hàng hóa, vận tải, đến chia sẻ văn phòng mở.



Kết quả triển khai nhiều nhiệm vụ về Chính phủ điện tử còn rất chậm và nhiều nơi thực hiện mang tính hình thức



Chính phủ cũng có thể chủ động tham gia nhiều hơn vào PropTech và các công nghệ nền tảng của nó

Khu vực tư nhân luôn được xem là năng động, họ đi trước và khai phá, chịu tổn thất, vấp ngã và tiếp tục vươn lên. Trong trường hợp PropTech, khu vực tư nhân đang chịu tổn thất chi phí để ứng dụng các công nghệ khác nhau và thử nghiệm chúng ở thị trường Việt Nam. Việt Nam đang là nơi thử nghiệm của kinh tế số trong vài năm gần đây với cả thành công và thất bại của khu vực tư nhân. Mặc dù các công ty này có thể gặp thất bại và phá sản, những nền tảng số mà họ phát triển không mất đi theo sự thất bại này mà vẫn sẽ được những công ty khác học hỏi, sử dụng, phát triển tạo ra những sản phẩm mới và những công ty mới. Do đó, chính quyền cũng được lợi nhờ những thí nghiệm thực tiễn này trong khu vực tư nhân, thông qua việc học hỏi kế thừa tri thức và thông qua sự tồn tại và phát triển của công nghệ.

Chính phủ cũng có thể chủ động tham gia nhiều hơn vào PropTech và các công nghệ nền tảng của nó để tiến tới đặt ra các tiêu chuẩn và chủ động áp dụng tiêu chuẩn phù hợp cho sản phẩm PropTech. Sự tồn tại của nhiều công nghệ và nhiều tiêu chuẩn khác nhau là vấn đề phổ biến trong mọi loại hình sản xuất và dịch vụ, tuy nhiên

để giúp thị trường có được sự tự điều chỉnh nhanh chóng và hiệu quả thì Chính phủ có thể chủ động can thiệp mang tính hỗ trợ và dẫn dắt. Việc đặt ra các tiêu chuẩn công nghệ trên cơ sở khoa học và tương đồng với thế giới giúp khu vực tư nhân hạn chế lãng phí và giúp đấu nối những hệ thống và hạ tầng thông tin của tư nhân vào hệ thống của Chính phủ giúp hiện thực hóa viễn cảnh kinh tế số đã được Đảng và Chính phủ đưa ra.

Trần Thủy (BT)

Tài liệu tham khảo:

1. Marr, B. (2016). What Is The Difference Between Artificial Intelligence And Machine Learning?.
2. Nguyễn Văn Hùng (2020). Quản lý nhà nước về phát triển kinh tế số ở Việt Nam trong những năm tới. Tạp chí Tổ chức Nhà nước.
3. PWC (2018). Cloud Computing in Real Estate.
4. Research and Market (2020). IT in Real Estate: Worldwide Market Insights and Projections (2020-2025) Featuring Profiles of SAP, Sage Group, Yardi Systems, Buildium, MRI Software, and More.
5. Research and Market (2021). Global Real Estate Market Report

2021: Market is Expected to Grow from \$2687.35 Billion in 2020 to \$3717.03 Billion in 2025 - Forecast to 2030.

6. Rishi Rodhia (2019). The future of accommodation: when coliving and PropTech combine.

7. Saull, A. and Baum, A. (2019): The Future of Real Estate Transactions. Oxford Research. Said Business School.

8. Schumpeter, J. A. (1942). Socialism, capitalism and democracy. Harper and Brothers.

9. Tagliaro, C., Bellintani, S., G. Ciaramella. (2021). RE property meets technology: crosscountry comparison and general framework. Journal of Property Investment & Finance.

10. TTXVN (2021). Giá tăng giá trị bất động sản nhờ việc ứng dụng công nghệ. Truy cập tại: <https://moc.gov.vn/tl/tin-tuc/66231/gia-tang-gia-tri-bat-dong-san-nho-viec-ung-dung-cong-nghe.aspx>

11. Zillow (2019). Form 10-K, Annual Report for the Fiscal Year Ended December 2018. Truy cập tại: <http://d18rn0p25nwr6d.cloudfront.net/CIK-0001617640/7a4d596b-799d-4f16-b144-8dc96c1e127f.pdf>