

NHẬN DIỆN CÁC RỦI RO VÀ GIẢI PHÁP GIẢM THIỂU RỦI RO KHI ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

RISK IDENTIFICATION AND MITIGATION STRATEGIES FOR REAL ESTATE INVESTMENT IN VIETNAM

TS. Đỗ Văn Chính - Khoa Kinh tế và quản lý, Trường Đại học Thủy Lợi

Tóm tắt: Rủi ro là vấn đề xảy ra ở bất kỳ lĩnh vực, ngành nghề nào và bất động sản không phải là ngoại lệ. Tuy nhiên, do giá trị đầu tư của ngành này cao nên việc đánh giá và giảm thiểu rủi ro cần phải được ưu tiên trước khi quyết định đầu tư. Bài viết này sẽ nhận diện các rủi ro khi đầu tư bất động sản và đưa ra một số giải pháp để xuất giảm thiểu rủi ro cho nhà đầu tư khi đầu tư bất động sản ở Việt Nam qua đó giúp các nhà đầu tư chủ động ứng phó, đưa ra quyết định đúng đắn và nâng cao hiệu quả nguồn vốn đầu tư của mình.

Từ khóa: Bất động sản, Đầu tư bất động sản, Rủi ro đầu tư bất động sản

Summary: Risk is inherent in every industry, and real estate is no exception. Due to the capital-intensive nature of real estate investment, identifying and mitigating risks must be prioritized before committing capital. This study identifies key risk factors associated with real estate investment and proposes appropriate risk mitigation strategies in the Vietnamese context. These findings help investors adopt a proactive approach to risk management, make informed investment decisions, and enhance investment efficiency.

Keywords: Real estate; Real estate investment; Investment risk; Risk mitigation.

Keywords: Real estate; Real estate investment; Investment risk.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Thị trường bất động sản có đóng góp quan trọng cho nền kinh tế, tác động đến chuỗi sản xuất, thị trường vốn, tín dụng, lao động... và có tác động lan tỏa mạnh mẽ đến nhiều ngành, lĩnh vực khác như xây dựng, vật liệu, tài chính, ngân hàng, du lịch, dịch vụ và công nghiệp chế biến chế tạo. Không những vậy ngành bất động sản còn có đóng góp lớn trong việc đô thị hóa, tạo dựng lối sống văn minh, hiện đại của các địa phương và Quốc gia. Tuy nhiên, lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam trong thời gian qua cũng gặp nhiều khó khăn, thách thức. Sự vận hành thị trường bất động sản chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố từ chính sách, quy hoạch, định hướng phát triển, lãi suất, lạm phát dẫn đến nhiều rủi ro mà nhà đầu tư có nguy cơ gặp phải. Vì vậy, nhà đầu tư cần nắm được những rủi ro nào đang có nguy cơ tiềm ẩn khi đầu tư bất động sản.

2. KHÁI NIỆM VÀ PHÂN LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

2.1. Khái niệm bất động sản

Theo Điều 107 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 [1] quy định bất động sản là các tài sản, gồm: Đất đai; Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng trên đó; Các tài sản khác gắn liền với đất đai; Các tài sản khác do pháp luật quy định”

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023QH15 [2] quy định các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh gồm: Nhà ở có sẵn và nhà ở hình thành

trong tương lai; công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định; quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản và dự án bất động sản..

Như vậy, có thể hiểu bất động sản là những tài sản không di chuyển được và thường gắn với đất đai, công trình xây dựng gắn liền với đất đai không thể di dời được.

2.2. Phân loại bất động sản ở Việt Nam

Bất động sản được phân chia thành nhiều loại, với đặc điểm và yêu cầu sử dụng rất khác nhau. Hiện nay, ở Việt Nam bất động sản được phân thành 3 nhóm sau:

Nhóm 1: Bất động sản có đầu tư xây dựng gồm: Bất động sản nhà ở, bất động sản nhà xưởng và công trình thương mại - dịch vụ, bất động sản hạ tầng, bất động sản là trụ sở làm việc.

Nhóm 2: Bất động sản không đầu tư xây dựng gồm: đất nông nghiệp, đất rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất hiếm, đất chưa sử dụng.

Nhóm 3: Bất động sản đặc biệt bao gồm các bất động sản tâm linh, tín ngưỡng văn hóa như các công trình bảo tồn quốc gia, di sản văn hóa vật thể, đình chùa.

Việc phân chia bất động sản là rất cần thiết để đảm bảo cho việc xây dựng cơ chế chính sách phù hợp và xác định mô hình quản lý đối với thị trường bất động sản.

3. CÁC HÌNH THỨC ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN PHỔ BIẾN Ở VIỆT NAM

Đầu tư bất động sản là một hoạt động kinh doanh bao gồm các quá trình như mua, sở hữu, quản lý, cho thuê và bán bất động sản với mục tiêu sinh lợi. Ở Việt Nam, các hình thức đầu tư bất động sản gồm 3 hình thức chủ yếu: bất động sản mua - bán, bất động sản mua - cho thuê; bất động sản tích lũy tài sản.

Bất động sản mua - bán: là hình thức đầu tư mà nhà đầu tư mua một tài sản bất động sản rồi bán lại để kiếm chênh lệch giá. Đây cũng là hình thức đầu tư phổ biến nhất trên thị trường hiện nay.

Bất động sản mua - cho thuê: là hình thức đầu tư mà nhà đầu tư mua một tài sản bất động sản rồi cho người khác thuê để tạo dòng tiền định kỳ. Đây là chiến lược đầu tư mà nhiều nhà đầu tư lựa chọn vì vừa đem lại thu nhập ổn định, vừa có khả năng tăng giá tài sản theo thời gian.

Bất động sản tích lũy tài sản: là hình thức nhà đầu tư mua và giữ bất động sản trong thời gian dài để gia tăng giá trị. Mục tiêu của nhà đầu tư đối với loại hình này không phải kiếm lời nhanh mà là bảo toàn và tăng giá trị tài sản theo thời gian.

4. NHẬN DIỆN CÁC YẾU TỐ RỦI RO KHI ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

Bất động sản là một trong những phương thức đầu tư nhận được khoản sinh lời lớn và thu hút rất nhiều người quan tâm, tham gia. Tuy nhiên, cùng

với đó, tiềm ẩn rủi ro đầu tư bất động sản cũng không ít. Các rủi ro khi đầu tư bất động sản có thể kể đến như: Rủi ro pháp lý, rủi ro thị trường, rủi ro về vị trí và hạ tầng, rủi ro liên quan đến chủ đầu tư, rủi ro tài chính và thanh khoản, rủi ro về định giá bất động sản và rủi ro về tâm lý.

4.1. Rủi ro pháp lý

Trong đầu tư bất động sản rủi ro pháp lý là yếu tố then chốt và có ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư bất động sản. Rủi ro pháp lý khi đầu tư bất động sản thể hiện ở các điểm sau: (như hình 1)

4.2. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là một yếu tố quyết định lớn khi đầu tư bất động sản. Các rủi ro này bao gồm yếu tố vĩ mô, cung-cầu, tài chính, tính minh bạch và niềm tin [4].

- Yếu tố vĩ mô: Tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất và tỷ giá ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng chi trả của người mua và chi phí vốn cho doanh nghiệp bất động sản. Khi tăng trưởng mạnh và lãi suất ở mức hợp lý thì nhu cầu mua ở và đầu tư thường cao hơn từ đó đẩy giá và giá thuê cao lên. Ngược lại, suy giảm kinh tế hoặc lãi suất tăng mạnh sẽ làm giảm sức mua và làm giảm giá trị bất động sản.

- Cung cầu và giá cả thị trường: Quan hệ giữa nguồn cung bất động sản và nhu cầu thực tế quyết định biến động giá và biên lợi nhuận cho thuê. Nếu cầu cao và nguồn cung hạn chế tất yếu sẽ đẩy giá cao. Ngược lại, cung vượt cầu sẽ dẫn đến giá giảm và biên cho thuê co lại.

- Quy hoạch và cơ sở hạ tầng: Hạ tầng giao thông, tiện ích công cộng, quy hoạch phát triển khu vực ảnh hưởng lớn đến mức độ hấp dẫn của dự án. Điều này sẽ thu hút nhà đầu tư và từ đó giá bất động sản sẽ tăng giá.

Rủi ro pháp lý

Giấy tờ pháp lý không đầy đủ hoặc không hợp lệ, sang nhượng không đúng theo quy định hoặc dự án bị tranh chấp quyền sở hữu, không đủ điều kiện cấp sổ.	Đất nằm trong khu vực quy hoạch hạn chế hoặc bị thu hồi, chuyển mục đích sử dụng	Chủ đầu tư vi phạm cam kết bàn giao, sai lệch thông tin về tiện ích và chất lượng công trình	Tài sản đang thế chấp hoặc tranh chấp liên quan đến ngân hàng dẫn đến xử lý tài sản thế chấp	Mua bán đất hoặc dự án chưa được cấp phép đầy đủ, dễ bị lừa đảo hoặc không thể cấp sổ đỏ	Giao dịch mua bán thông qua bên trung gian, bên bán không có thẩm quyền hoặc các hợp đồng có điều khoản bất lợi không được làm rõ
--	--	--	--	--	---

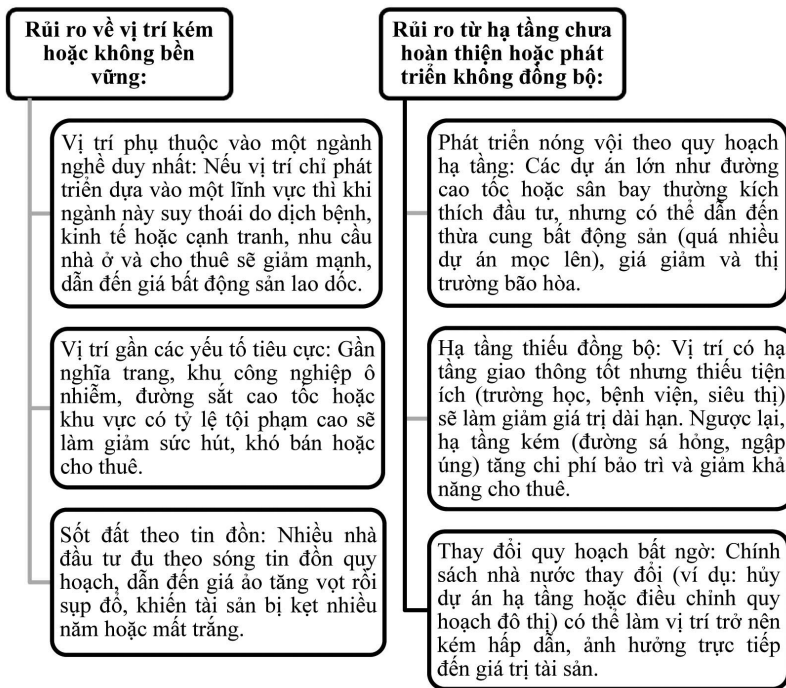
Hình 1: Rủi ro pháp lý [3]

- Tâm lý và niềm tin thị trường: Niềm tin tích cực từ người mua, nhà đầu tư và các tổ chức tài chính có thể tạo ra hiệu ứng hoặc đà tăng giá kéo dài; ngược lại bị quan kéo theo sự chật chệ tài chính và giảm hoạt động thị trường.

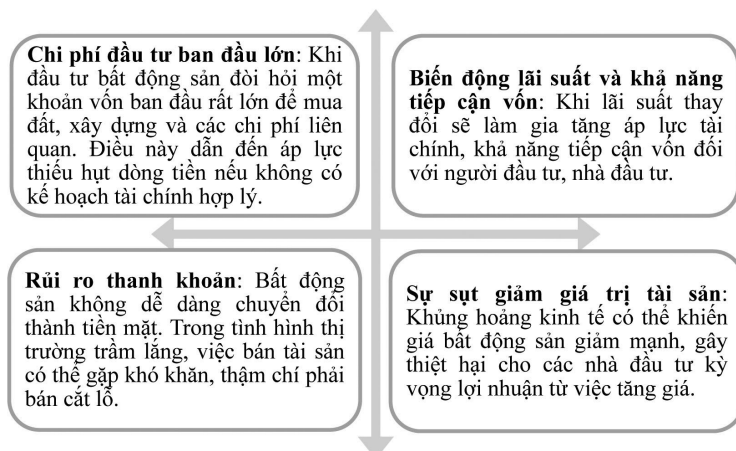
- Tính minh bạch và dữ liệu thị trường: Thông tin đầy đủ, chính xác và dễ tiếp cận giúp nhà đầu tư bớt lo lắng về các rủi ro và kỳ vọng lợi nhuận. Thị trường có tính minh bạch cao thường phát triển bền vững đồng thời giảm thiểu rủi ro cho người mua, nhà đầu tư.

4.3. Rủi ro về vị trí và hạ tầng

Đầu tư bất động sản là một kênh sinh lời hấp dẫn, nhưng vị trí và hạ tầng là hai yếu tố then chốt quyết định giá trị tài sản, đồng thời cũng mang lại nhiều rủi ro tiềm ẩn, có thể dẫn đến mất vốn hoặc lợi nhuận thấp hơn mong đợi.



Hình 2: Rủi ro về vị trí và hạ tầng [5]



Hình 3: Rủi ro tài chính và thanh khoản [6]

4.4. Rủi ro liên quan đến chủ đầu tư

Khi đầu tư bất động sản, các rủi ro liên quan đến chủ đầu tư có thể ảnh hưởng lớn đến lợi nhuận, tiến độ và an toàn vốn của nhà đầu tư. Các rủi ro như uy tín và năng lực của chủ đầu tư, vấn đề pháp lý từ phía chủ đầu tư, rủi ro tài chính và thanh khoản của chủ đầu tư, rủi ro tranh chấp và xung đột hợp đồng [4].

Rủi ro về uy tín và năng lực của chủ đầu tư: Chủ đầu tư thiếu uy tín có thể dẫn đến dự án bị xây dựng trái phép, sai quy định hoặc vi phạm các tiêu chuẩn như phòng cháy chữa cháy khiến cho các dự án không được cấp sổ đỏ hoặc bị đình chỉ. Bên cạnh đó năng lực chủ đầu tư yếu có thể làm dự án chậm tiến độ như quy trình giải phóng mặt bằng kéo dài vài năm, phát sinh chi phí không lường trước, dẫn đến giá bất động sản không tăng như kỳ vọng.

Rủi ro pháp lý từ phía chủ đầu tư: Việc chủ đầu tư có thể bán dự án chưa đầy đủ pháp lý như đất chưa có sổ đỏ, chưa được quy hoạch hoặc vướng tranh chấp đất đai dẫn đến nhà đầu tư mua bất động sản không thể chuyển nhượng, xây dựng hoặc thậm chí có thể mất trắng vốn nếu dự án bị thu hồi. Ngoài ra, giao dịch không chính chủ hoặc hợp đồng thiếu chi tiết như thời gian thanh toán, phí phát sinh) có thể xuất phát từ sự thiếu minh bạch của chủ đầu tư.

Rủi ro tranh chấp và xung đột hợp đồng: Rủi ro này có thể dẫn đến mất vốn, chậm tiến độ, hoặc mất quyền sở hữu do hợp đồng không rõ ràng, thiếu pháp lý, vi phạm nghĩa vụ của các bên, hoặc các vướng mắc về thể chấp, pháp lý dự án.

4.5. Rủi ro tài chính và thanh khoản

Rủi ro tài chính và thanh khoản có ảnh hưởng đáng kể đến dòng tiền, khả năng phục hồi vốn và lợi nhuận bằng cách làm tăng chi phí vốn, kéo dài thời gian thu hồi vốn và tăng áp lực tài chính khi thị trường biến động. Các rủi ro tài chính và thanh khoản gồm:

4.6. Định giá giá trị bất động sản

Việc định giá giá trị bất động sản ảnh hưởng lớn đến

việc đầu tư bất động sản, giúp nhà đầu tư quyết định có nên đầu tư hay không, xác định mức giá phù hợp để tránh rủi ro và tối ưu hóa lợi nhuận. Việc định giá chính xác là cơ sở quan trọng để thế chấp vay vốn, đàm phán mua bán và đánh giá tiềm năng sinh lời của tài sản, đặc biệt trong thị trường biến động.

Việc định giá giá trị bất động sản phụ thuộc vào nhiều yếu tố như vị trí, hạ tầng, tình trạng pháp lý, giao dịch và quy mô tài sản trong đó yếu tố vị trí là yếu tố quan trọng nhất, hạ tầng giao thông, điện, nước và các tiện ích thuận lợi giúp làm gia tăng giá trị tài sản [7].

4.7. Rủi ro về tâm lý khi đầu tư bất động sản

Nhiều nhà đầu tư bất động sản quyết định mua bán dựa trên cảm xúc hoặc xu hướng thị trường ngắn hạn mà không có một chiến lược đầu tư rõ ràng. Tâm lý sợ bỏ lỡ cơ hội khi thị trường đang sốt giá khiến nhiều người vội vàng ra quyết định mua dẫn đến việc mua phải tài sản với giá cao hơn giá trị thực. Ngược lại, khi thị trường đang có xu hướng và dấu hiệu giảm nhiệt, tâm lý hoang loạn có thể khiến nhà đầu tư bán tháo tài sản với giá thấp, gây tổn thất lớn. Việc duy trì sự bình tĩnh, tuân thủ nguyên tắc đầu tư và không để cảm xúc chi phối quyết định là điều mà mọi nhà đầu tư bất động sản cần rèn luyện khi đầu tư bất động sản [8].

5. GIẢI PHÁP GIẢM THIỂU RỦI RO KHI ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

5.1. Kiểm tra pháp lý nghiêm ngặt

Việc kiểm tra pháp lý giúp nhà đầu tư tránh các rủi ro trực tiếp liên quan đến tranh chấp sở hữu, quy hoạch đô thị hoặc tài sản thế chấp hoặc không sang tên được.

Bảng 1. Các nội dung kiểm tra pháp lý [9], [10]

TT	Nội dung kiểm tra	Nơi kiểm tra chính	Rủi ro gặp phải nếu bỏ qua
1	Sổ đỏ/Sổ hồng chính chủ	Người bán Văn phòng đăng ký đất đai	Không sang tên được
2	Quy hoạch 1/500, quy hoạch sử dụng đất	Cổng thông tin tỉnh/UBND xã/phường	Đất bị thu hồi, treo quy hoạch
3	Thế chấp ngân hàng, tranh chấp	Văn phòng đăng ký đất đai	Mua phải trả nợ thay
4	Giấy phép xây dựng	Sở xây dựng/UBND xã	Bị phạt/tháo dỡ khi xây dựng
5	Dự án đủ điều kiện bán + bảo lãnh ngân hàng	Sở xây dựng	Dự án ma, huy động vốn trái phép
6	Hiện trạng thực tế và giấy tờ	Khảo sát thực địa	Diện tích thiếu, lấn chiếm

Luật đất đai 31/2024/QH15 [11] và Luật Kinh doanh bất động sản 2023/QH14 [2] hiện nay đã giúp việc kiểm tra và xác minh nhanh chóng hơn với hệ thống dữ liệu quốc gia và tra cứu trực tuyến.

5.2. Giải pháp về phân tích thị trường

Việc nghiên cứu phân tích thị trường trước khi đầu tư bất động sản là yếu tố sống còn giúp nhà đầu tư nắm bắt xu hướng, xác định đúng nhu cầu thực tế, giảm thiểu rủi ro pháp lý, tài chính và tối ưu hóa lợi nhuận.

Các bước triển khai phân tích thị trường gồm:

Bước 1 - Thu thập dữ liệu: nhà đầu tư cần thu thập các thông tin từ các nguồn đáng tin cậy, chính thức từ các cơ quan quản lý nhà nước, sàn giao dịch bất động sản và bản tin thị trường về khu vực định đầu tư gồm địa lý, dân số, tăng trưởng kinh tế, hạ tầng giao thông, trường học, bệnh viện và các tiện ích công cộng, cung cầu hiện tại đồng thời theo dõi các dự án tồn kho, thời gian bán hàng trung bình và các thay đổi quy hoạch sắp tới.

Bước 2 - Phân tích cung và cầu: Đánh giá số lượng bất động sản sẵn có, xu hướng giao dịch trong 6-12 tháng vừa qua để dự báo tiềm năng tăng trưởng, so sánh nhu cầu từ các nhóm khách hàng với nguồn cung mới từ dự án cạnh tranh. Mặt khác cần xem xét yếu tố vĩ mô như chu kỳ kinh tế, lãi suất ngân hàng và dòng vốn FDI ảnh hưởng đến cung cầu.

Bước 3 - Đánh giá giá trị và xu hướng: Phân tích xu hướng giá bán và thuê, so sánh với khu vực lân cận để xác định giá hợp lý hoặc tiềm năng tăng giá.

Bước 4 - Nghiên cứu đối thủ và pháp lý: Khảo sát các dự án cạnh tranh về vị trí, giá bán, tiến độ và chiến lược marketing để tìm điểm khác biệt đồng thời kiểm tra quy hoạch, giấy phép và rủi ro pháp lý để đảm bảo tính hợp pháp và bền vững.

Bước 5 - Dự báo và quyết định: Từ những dữ liệu thu thập kết hợp với yếu tố xã hội - kinh tế có thể đưa ra dự báo và quyết định đầu tư.

5.3. Lựa chọn loại hình đầu tư bất động sản

Trong thị trường bất động sản có nhiều loại hình khác nhau, mỗi loại hình đều sẽ có những ưu - nhược điểm riêng. Việc lựa chọn đúng loại hình đầu tư bất động sản (BDS) là quyết định then chốt giúp tối ưu hóa lợi nhuận, kiểm soát rủi ro, và đảm bảo dòng tiền phù hợp với năng lực tài chính cá nhân. Sự đa dạng các loại hình như nhà phố, căn hộ, đất nền, shophouse mang lại các cơ hội sinh lời, thanh khoản và mục tiêu đầu tư khác nhau đồng thời làm giảm rủi ro khi đầu tư.

5.4. Chọn đúng vị trí đặc địa để đầu tư

Lựa chọn vị trí đặc địa để đầu tư là yếu tố quyết định thành công trong đầu tư bất động sản. Vị trí ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng tiếp cận của bất

động sản. Các khu vực có hạ tầng giao thông phát triển, kết nối thuận tiện với các tuyến đường lớn, sân bay, bến xe và phương tiện công cộng luôn thu hút sự chú ý của nhà đầu tư bởi chúng không chỉ đảm bảo tính thanh khoản cao mà còn gia tăng giá trị bất động sản theo thời gian. Tiếp theo, tiện ích xung quanh và chất lượng cuộc sống là những yếu tố không thể bỏ qua khi đánh giá vị trí của một bất động sản. Sự gần gũi với trung tâm thương mại, trường học, bệnh viện, khu vui chơi giải trí luôn tạo ra sức hút mạnh mẽ. Những tiện ích này không chỉ nâng cao chất lượng cuộc sống mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho việc cho thuê hoặc bán lại trong tương lai. Ngoài ra, tiềm năng phát triển của khu vực cũng là một yếu tố quan trọng. Khu vực đang được quy hoạch và phát triển mạnh mẽ, có sự đầu tư của chính phủ và doanh nghiệp lớn thường có tiềm năng tăng giá cao. Cuối cùng, vị trí còn ảnh hưởng đến sự ổn định và an toàn của bất động sản. Khu vực có an ninh tốt, môi trường sống lành mạnh, không bị ảnh hưởng bởi thiên tai hay ô nhiễm luôn được đánh giá cao và đảm bảo giá trị bền vững, phù hợp với nhiều phân khúc khách hàng.

5.5. Lựa chọn chủ đầu tư uy tín

Lựa chọn chủ đầu tư uy tín khi đầu tư bất động sản là yếu tố then chốt giúp đảm bảo pháp lý minh bạch, tiến độ dự án và tiềm năng sinh lời. Nhà đầu tư có thể tra cứu thông tin online để kiểm tra lịch sử, tin tức tiêu cực liên quan đến chủ đầu tư, tham quan thực tế dự án để kiểm chứng, kiểm tra tính pháp lý, tính sẵn sàng cung cấp các giấy tờ, văn bản đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, đánh giá qua tìm hiểu các đối tác, khách hàng đã mua và phối hợp hợp tác.

6. KẾT LUẬN

Đầu tư bất động sản ở Việt Nam tiềm ẩn nhiều rủi ro do chịu tác động mạnh từ chu kỳ kinh tế và chính sách tín dụng. Các thay đổi pháp lý có thể ảnh hưởng đến quy hoạch, thủ tục cấp sổ và giá trị tài sản. Ngoài ra, rủi ro pháp lý ở các dự án chưa hoàn thiện giấy phép, tình trạng sốt đất theo tin đồn, cùng với nguy cơ bong bóng giá khiến nhà đầu tư dễ mua phải tài sản vượt giá trị thực.

Bên cạnh đó, áp lực lãi suất tăng cao làm chi phí vay vốn lớn, trong khi thanh khoản thị trường không ổn định có thể gây khó khăn khi cần bán ra. Rủi ro từ chủ đầu tư yếu kém năng lực tài chính, thay đổi chính sách thuế phí, và sự thiếu minh bạch thông tin thị trường cũng làm gia tăng nguy cơ thua lỗ. Vì vậy, nhà đầu tư cần thận trọng, đánh giá kỹ pháp lý, dòng tiền và hạn chế sử dụng đòn bẩy tài chính vượt quá khả năng kiểm soát để giảm thiểu rủi ro.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội (2015), Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015
2. Quốc hội (2023), Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023
3. Hồ Quang Huy (2015), Thực hiện pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ở Việt Nam trong giai đoạn hiện nay.
4. Nguyễn Văn Đính (2019), Các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến thị trường bất động sản Việt Nam.
5. Võ Thị Thúy Anh (2016), Tác động của hạ tầng giao thông đến đất đô thị tại Việt Nam
6. Trần Kim Chung (2013), Rủi ro tài chính trong thị trường bất động sản Việt Nam.
7. Nguyễn Khắc Quốc Bảo và cộng sự (2014), Các yếu tố ảnh hưởng đến giá căn hộ tại TP Hồ Chí Minh.
8. Nguyễn Thị Hồng Vinh (2017), Các yếu tố hành vi ảnh hưởng đến quyết định đầu tư bất động sản tại Việt Nam.
9. Chính phủ (2024), Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;
10. Chính phủ (2025), Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;
11. Quốc hội (2024), Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024
12. Quốc hội (2020), Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 sửa đổi bổ sung luật xây dựng số 50/2014/QH13;
13. Chính phủ (2024), Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.