

Bất động sản có mã định danh điện tử: Thị trường bước vào kỷ nguyên minh bạch

06:04 04/03/2026

Từ ngày 1/3, khi Nghị định 357 về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu nhà ở và thị trường bất động sản có hiệu lực, mỗi căn nhà, căn hộ hay sản phẩm thuộc dự án đều được cấp một mã định danh điện tử riêng. Việc số hóa toàn bộ thông tin pháp lý, quy hoạch và lịch sử giao dịch được kỳ vọng sẽ tạo bước ngoặt lớn, đưa thị trường bất động sản sang giai đoạn vận hành minh bạch và chuyên nghiệp hơn.

Theo quy định mới, mỗi tài sản sẽ có một “hồ sơ số” tích hợp dữ liệu về thửa đất, giấy tờ pháp lý, tình trạng quy hoạch và quá trình chuyển nhượng. Thay vì phải tra cứu rời rạc tại nhiều cơ quan khác nhau, người dân và nhà đầu tư có thể tiếp cận thông tin tập trung trên hệ thống quốc gia. Điều này giúp giảm thiểu rủi ro mua phải tài sản vướng quy hoạch, tranh chấp hoặc chưa hoàn tất thủ tục pháp lý.

Đối với nhóm đầu tư ngắn hạn, đặc biệt là những người quen “lướt sóng” nhờ thông tin quy hoạch chưa công bố rộng rãi, sự thay đổi này tạo ra tâm lý dè dặt. Khi mọi giao dịch được ghi nhận đầy đủ, việc khai giá chuyển nhượng thấp để tối ưu chi phí hay tận dụng chênh lệch thông tin sẽ khó thực hiện hơn. Thị trường vì thế được dự báo sẽ giảm dần những đợt tăng giá đột biến dựa trên tin đồn.



Khi bất động sản được định danh và mọi dữ liệu giao dịch được lưu vết tập trung, chiến lược “lướt sóng” dựa trên thông tin bất cân xứng sẽ đối mặt rủi ro lớn hơn.

Số liệu từ Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cho thấy, phần lớn giao dịch nhà ở thời gian qua đến từ nhóm mua căn thứ hai trở lên, trong đó một bộ phận sử dụng đòn bẩy tài chính ngắn hạn. Khi dữ liệu thị trường được minh bạch hóa và lưu trữ tập trung, chiến lược đầu tư dựa vào “sóng” thông tin sẽ đối mặt nhiều rủi ro hơn, buộc nhà đầu tư phải tính toán kỹ dòng tiền và thời gian nắm giữ.

Ở góc độ quản lý, việc định danh tài sản được đánh giá là bước tiến quan trọng. Đại diện CBRE Việt Nam nhận định, cơ sở dữ liệu thống nhất giúp cơ quan chức năng theo dõi thị trường theo thời gian thực, thay vì phụ thuộc vào báo cáo phân tán như trước đây. Khi thông tin được chuẩn hóa, công tác thống kê, định giá và kiểm soát giao dịch sẽ hiệu quả hơn.

Tương tự, chuyên gia từ Savills Hà Nội cho rằng, dữ liệu đóng vai trò trung tâm trong việc nâng chuẩn môi trường đầu tư. Việc đồng bộ hóa thông tin trên phạm vi toàn quốc không chỉ hỗ trợ quản lý quyền sử dụng đất và phê duyệt dự án, mà còn tạo nền tảng để xây dựng các chính sách thuế và điều tiết thị trường phù hợp.

Một trong những tác động rõ nhất là thu hẹp khoảng trống thông tin – yếu tố từng khiến nhiều khu vực rơi vào “sốt đất” cục bộ. Khi người mua có thể tra cứu quy hoạch và lịch sử giao dịch chính thức, khả năng bị dẫn dắt bởi tin đồn sẽ giảm đáng kể. Đồng thời, việc ghi nhận đầy đủ giá trị giao dịch cũng góp phần hạn chế tình trạng tồn tại “hai mức giá” trên thị trường.

Trong ngắn hạn, thanh khoản có thể chịu ảnh hưởng do tâm lý thận trọng gia tăng, đặc biệt ở phân khúc đầu cơ cao. Tuy nhiên, sự điều chỉnh này được xem là cần thiết để đưa thị trường về quỹ đạo bền vững hơn. Nhà đầu tư sẽ phải chuyển từ tư duy mua theo kỳ vọng ngắn hạn sang đánh giá giá trị thực, bao gồm tiềm năng khai thác, nhu cầu ở thực và hạ tầng dài hạn.

Về lâu dài, hệ thống dữ liệu tập trung còn giúp cơ quan quản lý nắm rõ cơ cấu nguồn cung theo phân khúc và khu vực, từ đó hoạch định chính sách phát triển nhà ở phù hợp. Với người mua ở thực, quy trình sang tên, cập nhật chủ sở hữu trên nền tảng số sẽ rút ngắn thời gian và giảm tranh chấp.

Việc gắn mã định danh cho bất động sản vì thế không chỉ là thay đổi về kỹ thuật quản lý, mà còn đánh dấu bước chuyển của thị trường từ vận hành dựa trên tin đồn sang dựa trên dữ liệu và chuẩn mực minh bạch.

Nam Sơn (t/h)