

Chuyển đổi số lĩnh vực bất động sản: Cuộc đua “sống còn” của doanh nghiệp

11:30 31/10/2022

Thời gian qua, để thích ứng cũng như nắm bắt được cơ hội mới trong bối cảnh đại dịch, các doanh nghiệp bất động sản (BDS) đã có sự quan tâm nhiều hơn tới chuyển đổi số. Dù vậy, theo đánh giá của các chuyên gia, công tác chuyển đổi số của thị trường BDS vẫn rất chậm so với yêu cầu đặt ra từ thực tiễn.



Nhiều doanh nghiệp bất động sản chật vật lo chuyển đổi số. (Ảnh minh họa)

Chật vật lo chuyển đổi số

Giám đốc Công nghệ, Trưởng ban Chuyển đổi số - Công ty CP Dịch vụ & Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc Nguyễn Công Chính chia sẻ:

Công cuộc chuyển đổi số, đối với DN thực sự rất vất vả. Nguyên nhân do khách hàng vẫn chuộng thanh toán tiền mặt, bởi khi giá trị giao dịch lớn, thì chi phí thanh toán online rất cao. Bên cạnh đó, sự dịch chuyển nhân sự giữa các công

ty, cũng là một trong những thách thức khiến việc đào tạo về ứng dụng công nghệ số trở nên kém hiệu quả.

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Meey Land Hoàng Mai Chung cho biết:

“Thị trường BĐS đang có nhiều vấn đề mà ngay các hiệp hội ngành nghề, cơ quan nhà nước cũng nhìn thấy điều này và đau đầu tìm kiếm các giải pháp để đưa thị trường phát triển phù hợp, lành mạnh và bền vững. Với DN BĐS, thực hiện chuyển đổi số rất khó, bởi không tìm được người làm về công nghệ cho BĐS. Đó là những người chỉ đạo đường hướng thực hiện về công nghệ, nhưng có tư duy của BĐS.

Các doanh nghiệp hiện nay thường thành lập bộ phận công nghệ riêng để phát triển ứng dụng nhận được những phản hồi hay tiêu chí tìm kiếm sản phẩm của khách hàng; tuy nhiên, bộ phận này khá yếu và thiếu nhân lực để phát triển. Nếu trong trường hợp các doanh nghiệp không thể làm được tốt hơn, tôi cho rằng, họ có thể ký kết với một đơn vị bên ngoài để có hệ thống chuyên nghiệp về công nghệ”.

Phó chủ tịch thường trực Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Nguyễn Mạnh Hà nhận định, xu hướng chuyển đổi số trong lĩnh vực tư vấn thiết kế, thi công xây lắp công trình, sử dụng dữ liệu lớn trong phân tích hiệu quả đầu tư, chăm sóc khách hàng, công nghệ đầu tư tài chính, định giá BĐS và giao dịch, bán hàng đang phát triển mạnh mẽ. Nhiều quốc gia bắt buộc các công trình công cộng, khi đầu tư xây dựng phải đáp ứng tiêu chí công trình xanh, công trình thông minh; nhiều đô thị thông minh với quy mô cấp thành phố đã được triển khai xây dựng mới hoặc chuyển đổi từ các đô thị cũ.

Trước yêu cầu bắt kịp với xu thế thế giới, đặc biệt trong bối cảnh thị trường BĐS bị ảnh hưởng nặng nề của đại dịch Covid-19, nhu cầu về chuyển đổi số trong ngành này là rất lớn, tập trung vào một số lĩnh vực, như: Các giải pháp công nghệ, thiết bị cho phát triển công trình xanh, thông minh; sử dụng số liệu lớn trong phân tích hiệu quả đầu tư, chăm sóc khách hàng; số hóa trong lĩnh vực quy hoạch, quản lý đất đai; công nghệ định giá BĐS tự động; quản trị rủi ro trong đầu tư kinh doanh BĐS; các ứng dụng mua bán BĐS...

“Công nghệ số và chuyển đổi số không còn là nhu cầu, sự lựa chọn, mà là yếu tố bắt buộc để giúp các doanh nghiệp BĐS vượt qua những khó khăn trong bối cảnh hiện nay; đồng thời, là cơ sở để xây dựng và phát triển thị trường BĐS chuyên nghiệp, lành mạnh và bền vững”, ông Nguyễn Mạnh Hà khẳng định.

“Chuyển đổi số còn rất chậm”

Phó chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, TS. Nguyễn Văn Đính nhìn nhận: “Sau giai đoạn biến động, thị trường BĐS đang có sự điều chỉnh, sàng lọc và cho thấy những biểu hiện phục hồi. Giai đoạn cuối năm nay và năm 2023, một số phân khúc BĐS đang có điểm sáng, dư địa, tiềm năng lớn (BDS nghỉ dưỡng, BĐS công nghiệp, nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp). Tuy nhiên, thị trường đang phải đối mặt với nhiều điểm nghẽn, khó khăn cần phải vượt qua. Theo đó, xu hướng mới của thị trường về việc ứng dụng các công nghệ vào lĩnh vực BĐS sẽ gia tăng so với thực tế đang rất thấp hiện nay.

Muốn thị trường BĐS phục hồi và phát triển bền vững, cần áp dụng những giải pháp công nghệ mới một cách mạnh mẽ và toàn diện. Đại dịch Covid-19 đã khiến phần lớn hoạt động cuộc sống thường ngày dịch chuyển lên các nền tảng trực tuyến. Thời gian qua, để thích ứng cũng như nắm bắt được cơ hội mới trong bối cảnh đại dịch, các doanh nghiệp BĐS đã bắt đầu quan tâm nhiều hơn tới chuyển đổi số”.



Ảnh minh họa.

Tuy nhiên, theo các chuyên gia, công tác chuyển đổi số của thị trường BĐS hiện nay, ở góc độ nào đó vẫn rất chậm so với yêu cầu đặt ra từ thực tiễn hoạt động của thị trường.

Ông Nguyễn Mạnh Hà nói:

“Riêng lĩnh vực BĐS, việc chuyển đổi số là tất yếu mang tính sống còn. Nhưng chuyển đổi số tại thị trường BĐS Việt Nam còn chậm bởi các chủ thể tham gia thị trường hiện nay, không phải ai cũng nhận thức một cách đầy đủ.

Việc xác định quyền sử dụng đất, đánh giá thuế nhà, thuế chuyển nhượng vẫn rất khó khăn, chưa có cách xác định giá chính xác, vì chưa có các số liệu về giao dịch BĐS thực tế. Do đó, trước tiên, cần có hệ thống thông tin chuẩn xác nhất về thị trường mới thực hiện được”.

Viện trưởng Viện Nghiên cứu bất động Việt Nam, Bùi Văn Doanh cũng cho rằng, nhìn ở góc độ doanh nghiệp và khách hàng, việc chậm ứng dụng chuyển đổi số trên thị trường BĐS đồng nghĩa với việc sẽ khiến nhiều người mất thời cơ và cơ hội phát triển. Tuy nhiên, đứng ở góc độ nhà cung cấp thì, Việt Nam đi như vậy là nhanh.

Chuyên gia kinh tế, TS. Nguyễn Minh Phong nêu: “Nguyên nhân khiến BĐS vẫn là một trong những lĩnh vực chậm chân trong vấn đề chuyển đổi số, trước hết, nằm ở nhu cầu chuyển đổi số. Chúng ta đang thiếu một lượng dữ liệu lớn - Big Data. Khi Big Data còn thiếu, thì sẽ khó để chuyển đổi số. An ninh, bảo mật không tốt dễ dẫn đến nguy hiểm lớn cho việc áp dụng công nghệ.

Mặt khác, khi áp dụng chuyển đổi số thì hiệu quả sẽ tăng lên, đồng thời nhân lực sẽ bị đào thải không ít. Vấn đề kết nối - chọn lựa công nghệ, nếu không đủ tốt, hiệu quả sẽ thấp, thậm chí dẫn tới những đổ vỡ.

Chuyển đổi số BĐS là một hành trình dài. Ở đó, doanh nghiệp không chỉ phải nỗ lực không ngừng, mà còn cần có một chiến lược chuyển đổi số cụ thể, rõ ràng, dựa trên những phân tích thực tế, cũng như sự kiên định, quyết đoán trong quá trình triển khai”.

Theo các chuyên gia, để chuyển đổi số thành công thì không có khuôn mẫu nào, mà cần định hướng rõ ràng theo từng chiến lược phát triển và ứng dụng của doanh nghiệp, lĩnh vực, ngành nghề. Do tính đặc thù nên mỗi doanh nghiệp không thể bê khuôn mẫu chuyển đổi số của đơn vị, doanh nghiệp này để ứng dụng sang doanh nghiệp, đơn vị, lĩnh vực khác.

“Tôi cho rằng, chuyển đổi số trong tư duy của người lãnh đạo là quan trọng. Tư duy để hiểu được khó khăn, thách thức và đồng hành cùng với cả quá trình thực hiện chuyển đổi số”, ông Nguyễn Công Chính nhấn mạnh.

Viện trưởng Viện Nghiên cứu chiến lược thương hiệu và cạnh tranh, TS. Võ Trí Thành: “Rõ ràng, việc ứng dụng công nghệ BĐS chưa như mong đợi. Điều này, còn phụ thuộc vào tư duy, kỹ năng, phần mềm... Chúng ta cũng cần phải hiểu, cuộc cách mạng này không phải thuần túy là công nghệ, mà là cách mạng về thể chế (chính sách, cách làm, quy định...)”.

Khánh Yên