

MỘT SỐ KHÍA CẠNH TÂM LÝ ẢNH HƯỞNG ĐẾN NGƯỜI KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG GIAI ĐOẠN HIỆN NAY

HUỖNH TRỌNG NHÂN

Hội Luật gia Thành phố Đồng Nai

Dong Nai City Association of Jurists

Email: huynhtrongnhandn@gmail.com

Ngày nhận bài: 14/8/2026

Ngày sửa bài: 4/9/2026

Ngày duyệt đăng bài: 15/9/2026

Tóm tắt:

Bài viết phân tích một số khía cạnh tâm lý của người kinh doanh bất động sản trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động. Nghiên cứu sử dụng phương pháp phân tích, tổng hợp tài liệu, trên cơ sở các nghiên cứu về tâm lý học, văn bản pháp luật và tài liệu liên quan đến thị trường bất động sản. Kết quả nghiên cứu nhận diện một số trạng thái và biểu hiện tâm lý đáng chú ý của người kinh doanh bất động sản, gồm: tâm lý đám đông, căng thẳng, lo ngại rủi ro, kỳ vọng vào sự phục hồi của thị trường và tâm lý do dự trước các quyết định đầu tư. Trên cơ sở đó, bài viết đề xuất một số giải pháp về hoàn thiện chính sách, tăng cường minh bạch thông tin và quản lý thị trường nhằm góp phần ổn định hoạt động kinh doanh bất động sản.

Từ khóa: tâm lý, bất động sản, kinh doanh bất động sản, người kinh doanh bất động sản

Psychological aspects affecting real estate business operators in the current period

Abstract:

This study examines several psychological aspects affecting real estate business operators in the context of a highly volatile market. Using analytical and literature-synthesis methods, the study draws on research in psychology, legal documents, and materials related to the real estate market. The findings identify several notable psychological states and behavioral tendencies among real estate business operators, including herd mentality, stress, risk anxiety, expectations of market recovery, and hesitation when making investment decisions. On this basis, the study proposes several solutions involving policy improvement, greater information transparency, and stronger market management to contribute to stabilizing real estate business activities.

Keywords: psychology, real estate, real estate business, real estate business operators

1. Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản chịu tác động của nhiều yếu tố kinh tế, tài chính, pháp lý và tâm lý. Trong bối cảnh kinh tế trong nước và quốc tế có nhiều biến động, những thay đổi về lãi suất, tín dụng, giá cả và chính sách quản lý có thể tác động đến kỳ vọng cũng như quyết định của các chủ thể tham gia thị trường. Bên cạnh các yếu tố về cung, cầu và nguồn vốn, tâm lý của người tham gia cũng là một yếu tố cần được xem xét khi phân tích diễn biến của thị trường bất động sản.

Thực tế cho thấy, trong những giai đoạn thị trường tăng trưởng mạnh, kỳ vọng về khả năng tăng giá và lợi nhuận có thể thúc đẩy tâm lý đám đông, làm gia tăng hoạt động đầu tư và đầu cơ. Ngược lại, khi thị trường suy giảm, thanh khoản thấp hoặc chi phí tài chính gia tăng, tâm lý thận trọng, lo ngại rủi ro và do dự trong các quyết định mua, bán hoặc tiếp tục nắm giữ bất động sản có xu hướng gia tăng. Sự tác động của yếu tố tâm lý có thể góp phần làm thay đổi hành vi của các chủ thể và ảnh hưởng đến quan hệ cung - cầu trên thị trường. Theo Đặng Hùng Võ (2022), việc nhận định không chính xác về cung - cầu và hoạt động đầu cơ có thể tạo ra cung, cầu không phản ánh đúng nhu cầu thực tế và góp phần hình thành các đợt “sốt” bất động sản.

Cùng với những biến động của thị trường, hệ thống chính sách, pháp luật về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản tiếp tục được điều chỉnh, hoàn thiện, qua đó tác động đến môi trường kinh doanh và quyết định của các chủ thể tham gia thị trường. Trong bối cảnh đó, việc nhận diện và phân tích các biểu hiện tâm lý của người kinh doanh bất động sản có ý nghĩa trong việc làm rõ hơn hành vi của các chủ thể trước những thay đổi của thị trường và môi trường pháp lý.

Trên cơ sở đó, bài viết phân tích một số biểu hiện tâm lý của người kinh doanh bất động sản trong bối cảnh thị trường biến động, làm rõ những yếu tố có liên quan và đề xuất một số giải pháp nhằm góp phần ổn định tâm lý của các chủ thể và nâng cao tính minh bạch, lành mạnh của thị trường bất động sản.

2. Cơ sở lý thuyết và phương pháp nghiên cứu

2.1. Cơ sở lý thuyết

Để tìm hiểu về các khía cạnh tâm lý của người KDBĐS trước hết cần phân tích về tâm lý người. Tâm lý của con người có thể được ý thức hoặc không được ý thức, nhưng những gì không được ý thức ở con người khác về chất so với tâm lý động vật (Vũ Dũng, 2008). Theo Tâm lý học, tâm lý người là sự phản ánh hiện thực khách quan vào não người thông qua chủ thể, tâm lý người có bản chất xã hội - lịch sử (Nguyễn Quang Uẩn, Nguyễn Văn Lũy & Đinh Văn Vang, 2011). Tâm lý của người KDBĐS là luôn bị thu hút trước lợi nhuận vật chất, lợi nhuận cao (cố gắng mua rẻ rồi bán được giá cao) nên tác động vào ý thức, buộc con người phải tìm mọi cách giống như người khác (tâm lý so sánh, tâm lý đám đông), vì thế lôi cuốn đa số mọi người vào KDBĐS với nhiều suy nghĩ, tâm lý, đúng theo bản chất của con người.

Luật BĐS có nhiều thay đổi, ảnh hưởng tới lợi ích của người KDBĐS, như Luật BĐS năm 2006 ban hành, có hiệu lực năm 2007 thì lúc đó người KDBĐS mới có căn cứ pháp lý rõ ràng về hoạt động KDBĐS. Tiếp theo là Luật KDBĐS năm 2023, tại Khoản 1 Điều 1 quy định: "Luật này quy định về KDBĐS, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong KDBĐS và quản lý nhà nước về KDBĐS". Tiếp đến tại Khoản 1 Điều 3 Luật KDBĐS năm 2023 quy định: "KDBĐS là hoạt động nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận thông qua việc bỏ vốn để tạo lập nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS;

chuyển nhượng dự án BĐS; kinh doanh dịch vụ BĐS". Tại Điều 9 Luật KDBĐS năm 2023 quy định về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi KDBĐS: "... Tổ chức, cá nhân khi KDBĐS phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành, nghề KDBĐS... Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ BĐS phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã (gọi chung là doanh nghiệp KDBĐS), phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật này" (Quốc hội, 2023). Đồng thời Luật Nhà ở năm 2023 ra đời quy định về về sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý Nhà nước về nhà ở tại Việt Nam; quy định về giao dịch mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã có chức năng kinh doanh BĐS, giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh BĐS. với nhiều quy định như khuyến khích doanh nghiệp, chủ đầu tư tham gia vào các dự án nhà ở, tháo gỡ những "điểm nghẽn" về pháp lý đối với chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội (Quốc hội, 2023). Hiện nay Ngân hàng đang đẩy mạnh thanh lý BĐS nhằm thu hồi nợ đối với BĐS có lịch sử nợ xấu, không có khả năng trả lãi hoặc đã thống nhất các bên về cách xử lý tài sản BĐS. Chi phí lãi vay trong thời gian qua đã bắt đầu tác động rõ hơn đến quyết định mua nhà. Ở những giai đoạn gần đây, khi người mua phải thanh toán các khoản tiền cuối cùng trước thời điểm nhận căn hộ, thị trường đã xuất hiện tình trạng chững lại. Người mua đã bớt chạy theo tâm lý đám đông và chú trọng hơn đến nguồn vốn, nguồn tiền từ dòng tiền cá nhân, thay vì dựa vào các khoản vay ngắn hạn trong thời gian ân hạn của dự án. Đa số chính sách pháp luật của cơ quan Nhà nước được ban hành kịp thời, đúng thời điểm đã củng cố niềm tin tuyệt đối của người dân vào cơ quan Nhà nước, tuy nhiên cũng có những chính sách pháp luật ban hành chậm trễ, gây ra tâm lý lo lắng cho người dân KDBĐS. Những người dùng "đòn bẩy" tài chính trong KDBĐS giai đoạn hiện nay phải "gồng mình" trả lãi bởi vì nhìn nhận vấn đề KDBĐS sai hướng.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

Dựa trên phương pháp nghiên cứu phân tích, tổng hợp để luận giải vấn đề cần nghiên cứu tâm lý của người KDBĐS, phương pháp trên được sử dụng trong bài luận nhằm hệ thống hóa cơ sở lý luận và thực tiễn về tâm lý người KDBĐS, trong đó phương pháp nghiên cứu tài liệu là chủ yếu. Bài luận này dựa trên các giáo trình, tạp chí, bài báo để phân tích, tổng hợp. Phương pháp nghiên cứu tài liệu là một phần quan trọng trong nghiên cứu tâm lý học. Đây là phương pháp khám phá những công trình nghiên cứu khác trong phạm vi đề tài nghiên cứu. Sử dụng phương pháp này, người nghiên cứu hoàn toàn không trực tiếp theo dõi đối tượng, không giao tiếp và không nhận được những phản ứng từ đối tượng. Phương pháp này hoàn toàn dựa vào tài liệu đã thu được có sẵn để đánh giá đối tượng nghiên cứu (Hoàng Mộc Lan, 2017). Nguồn tài liệu bao gồm các Luật của Quốc hội, các giáo trình, từ điển học, các báo, tạp chí có liên quan đến vấn đề luận giải.

3. Kết quả và thảo luận

3.1. Kết quả

Một là, khía cạnh tâm lý "chạy" theo số đông (đám đông) trong KDBĐS

Hiện tượng tâm lý đám đông là hiện tượng tâm lý xã hội xuất hiện ở một tập hợp người biểu hiện qua những đánh giá và tâm thế giống nhau, định khuôn và khuôn mẫu hành vi do ám thị được tiếp nhận, ít

nhiều liên quan đến trạng thái xúc cảm tâm lý của nhiều người trong cùng một thời gian như là kết quả của giao tiếp trong nhóm lớn (Vũ Dũng, 2008).

Theo Mai Hạnh (2012), "BDS: Đón đầu tâm lý... "bầy đàn"... với suy nghĩ BDS không bao giờ xuống giá và cứ bước chân vào là có tiền tỷ, rất nhiều người đã dốc hết tiềm lực cho nó. Khó khăn lan rộng, sụp đổ dây chuyền là hậu quả của việc đầu tư theo đám đông đang khiến nhiều doanh nghiệp đứng bên bờ vực phá sản". Từ đó cho thấy các cơ quan Nhà nước đã nắm rõ, thấu hiểu tâm lý của doanh nghiệp KDBDS, người KDBDS, bài báo đã nói lên tâm lý, tâm tư, nguyện vọng của người KDBDS hiện nay đang rất "tâm lý" chỉ muốn rút ra khỏi lĩnh vực BDS, họ mua không dám mua, đầu tư không dám đầu tư, chỉ muốn bán nhưng mà bán thì cũng không được. Và Báo Điện tử Chính phủ (2023) cũng đã phân tích: "Không thể để các nhà đầu cơ mua gom BDS, tích trữ biến đó thành lợi nhuận khổng lồ trong tương lai", trong đó nhấn mạnh, đất đai là tài nguyên quý hiếm, nhà ở là nhu cầu thiết yếu, chính vì vậy chúng ta cần xây dựng chính sách BDS trên nền tảng này. Không thể để các nhà đầu cơ mua gom BDS, mua gom tài nguyên để tích trữ, biến đó thành lợi nhuận khổng lồ trong tương lai, trong khi nhu cầu của người dân không được đáp ứng. Với những phản ánh của báo chí, của các cơ quan Nhà nước làm số đông người KDBDS với tâm lý e dè khi quyết định đầu tư KDBDS, bởi vì BDS không còn là lĩnh vực đầu tư hấp dẫn hiện nay hay trong thời gian tới nữa.

Hai là, khía cạnh stress của người KDBDS trong giai đoạn hiện nay

Tâm lý người KDBDS đổi chiều từ sợ bỏ lỡ đến sợ mua sai. Người KDBDS trong giai đoạn hiện nay chịu ảnh hưởng rất lớn với tâm lý thận trọng, chuyển dịch từ "sợ bỏ lỡ" sang "sợ mua sai/rủi ro pháp lý" (Vi Anh, 2026), hay với tâm lý người mua BDS đảo chiều: Nỗi sợ lớn nhất là 'mua sai'. Tâm lý người mua BDS đang thay đổi mạnh mẽ. Nếu trước đây, nhiều nhà đầu tư lao vào thị trường với nỗi sợ bỏ lỡ cơ hội, thì hiện nay, nỗi sợ lớn hơn lại là... mua sai (Thiên Ân, 2026). Bên cạnh đó, lãi suất ngân hàng lên cao làm người KDBDS stress, Tháng 7 không nhà băng nào giảm lãi suất cho vay, nơi cao nhất tăng lên 11,34%/năm, Ngoài GPBank, các ngân hàng (trong nhóm 19 ngân hàng đã công bố) có lãi suất cho vay bình quân trên 10%/năm gồm Vikki Bank 10,82%, BVBank 10,71%, Techcombank 10,62%, Bac A Bank 10,48% và Viet A Bank 10,19%. Đây cũng là nhóm ngân hàng có mặt bằng lãi suất cho vay bình quân cao nhất trong số các ngân hàng đã công bố (Tuân Nguyễn, 2026). Đầu những năm 2020, khi giá trị BDS tăng trên khắp mọi miền đất nước, từ thành phố tới đô thị, mọi nẻo đường đã ảnh hưởng tới tâm lý người KDBDS. Để rồi người người đều KDBDS, họ bỏ công việc đang làm để theo nghề KDBDS, theo đó các dịch vụ cũng ăn theo như "môi giới BDS", "cò giấy tờ", "cò dịch vụ": sang tên, thế chấp, vay vốn,... để rồi ngày hôm nay, người người KDBDS đều phải mang tâm lý nặng nề, đau xót về hậu quả của những việc mình đã đầu tư BDS, KDBDS. Hiện nay kinh tế khó khăn trên cả nước, công việc làm ngày càng bị siết chặt về mặt pháp lý, mà phải kể đến là thuế, tín dụng lãi suất cho vay, đã làm cho giá trị BDS khắp nơi trên cả nước trở về giá trị thực của nó, có nơi giá trị giảm 2/3 giá trị so với lúc đỉnh điểm "sốt đất", "sốt BDS", hiện tại người dùng đòn bẩy tài chính (vay tín dụng) để đầu tư KDBDS thì người bán thì nhiều vô kể, người mua thì ít. Những điều đó đã ảnh hưởng tới tâm lý đại đa số đám đông, người KDBDS.

Ba là, khía cạnh sức khỏe tâm thần của người KDBDS

Theo Tổ chức Y tế Thế giới (WHO), khái niệm này (sức khỏe tâm thần) không chỉ đơn thuần là việc không mắc các bệnh hay rối loạn tâm thần, mà là một nền tảng toàn diện về sự cân bằng nội tâm và khả năng thích ứng với môi trường. Sức khỏe tâm thần là nền tảng cho sự khỏe mạnh và hoạt động hiệu quả

của các cá nhân. Sức khỏe tâm thần không chỉ là trạng thái không có rối loạn tâm thần, mà còn bao gồm khả năng suy nghĩ, học hỏi và hiểu được cảm xúc của một người và phản ứng của người khác. Sức khỏe tâm thần là một trạng thái cân bằng, cả bên trong cơ thể và với môi trường. Các yếu tố thể chất, tâm lý, xã hội, văn hóa, tinh thần và các yếu tố liên quan khác đều tham gia vào việc tạo ra sự cân bằng này. Có mối liên hệ không thể tách rời giữa sức khỏe tâm thần và thể chất (World Health Organization, 2026). Thị trường BĐS cả nước vừa trải qua một giai đoạn sốt đất kéo dài trong nhiều năm liên tiếp. Con sốt đất đó mang đến niềm vui cho nhiều người, nhưng cũng khiến không ít người phải buồn (Luu Bang, 2023). Bên cạnh số ít người vừa "chiến thắng" trong KDBĐS thì đa số người KDBĐS đang nhiều bất ổn về sức khỏe tâm thần. Họ sống trong tâm lý lo âu, bồn chồn, tâm lý nặng nề, công việc thì khó khăn trong khi hàng tháng phải "gồng lãi", họ vui ít, tươi cười ít hơn, thậm chí có người vì KDBĐS mà phải bỏ cả gia đình, dòng họ, bạn bè để đi nơi khác làm việc để tránh nợ nần, lời đàm tiếu của mọi người vì thua lỗ trong KDBĐS.

Bốn là, khía cạnh tâm lý dễ nảy sinh tiêu cực của người KDBĐS khi công việc trụ cột, nguồn thu nhập chính bấp bênh, thấp, KDBĐS ế ẩm, giá trị BĐS giảm giá trị theo thời gian

Vì KDBĐS thời kỳ "sốt đất" đem lại nhiều lợi ích lớn và với tâm lý nhiều người thắng lớn, "BĐS mua đâu là thắng đó", "BĐS tăng giá theo thời gian", "người sinh chứ đất không sinh" đã lôi cuốn nhiều người tham gia vào KDBĐS, chính vì thế nhiều người bất chấp mọi hậu quả xảy ra, bất chấp hoàn cảnh, vị thế trong xã hội, bỏ cả công việc chính đáng, bỏ cả thu nhập cao chính đáng để nhảy vào tìm lợi ích từ KDBĐS. Sốt giá BĐS luôn rình rập gây hậu quả nghiêm trọng đối với nền kinh tế, nếu không được ngăn chặn kịp thời sẽ là lạm phát, khủng hoảng tiền tệ hay tài chính, cao hơn là khủng hoảng kinh tế (Đặng Hùng Võ, 2022). Tuy nhiên cũng có nhiều người KDBĐS với nguồn thu bất chính để đầu tư KDBĐS với tâm lý sợ bị nghi ngờ, sợ bị truy vấn về nguồn thu bất chính nên đã bán tháo các BĐS, lấy tiền tích trữ, giữ tiền mặt phòng thân. Đặc biệt các hiện tượng rửa tiền thông qua các giao dịch BĐS đã chuyển sang lĩnh vực mới. Điển hình là vụ việc Vạn Thịnh Phát "rửa tiền" thông qua đầu tư KDBĐS, chuyển tiền ra nước ngoài, đã làm chấn động toàn giới KDBĐS trong nước và thế giới, kéo theo nhiều hệ lụy mà cơ quan Nhà nước đã phát hiện, xử lý hình sự nhiều người và đang tiến hành xử lý như phong tỏa tài sản bất hợp pháp, truy thu tài sản tham nhũng, tham ô mà có. Qua vụ việc trên đã phát hiện nhiều vi phạm pháp luật về KDBĐS, về thuế, ngân hàng, tín dụng kéo dài nhiều năm nay.

Năm là, khía cạnh tâm lý mong đợi, hy vọng thị trường BĐS "sôi động" trở lại

Nếu trước đây người KDBĐS tâm lý "lướt sóng" và kỳ vọng tăng giá trong thời gian ngắn, thì nay chú trọng nhiều hơn đến thanh khoản ổn định, khả năng khai thác thực tế và mức độ an toàn của tài sản. Trong bối cảnh thanh khoản thị trường chưa đồng đều giữa các phân khúc, tâm lý, hành vi của người mua nhà cũng đang có những thay đổi rõ rệt. Thay vì xuống tiền theo tâm lý đám đông hoặc kỳ vọng giá tiếp tục tăng, người mua có xu hướng cân nhắc kỹ hơn. Khảo sát khách hàng do Trung tâm Nghiên cứu Thị trường và am hiểu khách hàng One Mount Group thực hiện trong quý I/2026 cho thấy, khoảng 36% khách hàng có duy trì nhu cầu rõ rệt với BĐS - bao gồm nhóm "đang cân nhắc" và "chuẩn bị mua", giảm mạnh so với mức 55% của năm 2025. Đáng chú ý, chỉ khoảng 17% khách hàng có kế hoạch mua BĐS trong vòng 6 tháng tới, trong khi tới 41% lựa chọn thời điểm mua trong khoảng một năm tới. Điều này cho thấy người mua đang có xu hướng kéo dài thời gian ra quyết định và thận trọng hơn với các kế hoạch đầu tư trong ngắn hạn. Cũng theo khảo sát của One Mount Group, BĐS vẫn là kênh đầu tư được ưu tiên hàng đầu, với 58%

khách hàng tham gia lựa chọn trong tất cả các kênh đầu tư. Điều này cho thấy niềm tin vào tiềm năng tăng trưởng của BĐS trong trung và dài hạn chưa suy giảm. Tuy nhiên, so với khảo sát gần nhất thực hiện năm 2025, khi mà thị trường sôi động, tỷ lệ này đã giảm khoảng 13 điểm phần trăm. Nguyên nhân chính khiến nhu cầu BĐS suy giảm đến từ áp lực tài chính ngày càng lớn. Phần lớn khách hàng cho thấy, mặt bằng giá hiện tại đã tăng nhanh hơn đáng kể so với tốc độ tăng thu nhập, khiến khả năng tiếp cận nhà ở trở nên khó khăn hơn (Hà Anh, 2026). Đa số người KDBĐS đều mong BĐS "ấm" trở lại theo chiều hướng tích cực để những người làm ăn chân chính đầu tư KDBĐS hợp pháp theo quy định pháp luật. Hiện nay đây là cơ hội cho những người có nhu cầu ở thực, những người có lượng tiền thực mua BĐS để tiến tới hành trình tới tâm lý "an cư lạc nghiệp" theo đúng tâm lý chung của người dân Việt Nam.

Sáu là, khía cạnh tâm lý "tiến thoái, lưỡng nan" của người KDBĐS

Trung tâm Nghiên cứu thị trường và am hiểu khách hàng One Mount Group nhận định: Trước những biến động của nền kinh tế vĩ mô, thị trường BĐS đang ghi nhận sự chuyển dịch rõ rệt trong tâm lý và hành vi của người mua nhà. Thay vì phụ thuộc lớn vào đòn bẩy tài chính như giai đoạn trước, dòng tiền hiện tại đang có xu hướng ưu tiên các sản phẩm mức giá phù hợp, chất lượng phát triển tốt và có khả năng đáp ứng nhu cầu ở thực sẽ tiếp tục là nhóm dẫn dắt thanh khoản trong thời gian tới (Hà Anh, 2026). Khác với trước đây, với tâm lý "BĐS mua đâu là thắng đó", "BĐS tăng giá theo thời gian", "người sinh chứ đất không sinh" thì người KDBĐS hiện nay dùng "đòn bẩy" tài chính không đúng cách đã phải bán lỗ, "cắt lỗ", "cắt sâu", "thoát hàng", thậm chí "thả trôi BĐS" để ngân hàng tự xử lý,... chính những điều đó đã ảnh hưởng tâm lý những người KDBĐS còn lại trên thị trường hiện nay là bán hay để lại hay mua thêm.

3.2. Thành công, hạn chế và nguyên nhân của hạn chế

3.2.1. Thành công của người KDBĐS trong giai đoạn hiện nay

Trước tình hình, diễn biến phức tạp của BĐS, của tâm lý người KDBĐS, Nhà nước đã can thiệp kịp thời, đã điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, ban hành Luật Đất đai năm 2024, Luật KDBĐS năm 2023 và Luật Nhà ở năm 2023 và các Nghị định, thông tư hướng dẫn kịp thời để điều chỉnh vĩ mô thị trường BĐS cũng như thị trường KDBĐS, tạo niềm tin cho người dân về sự tin tưởng tuyệt đối Đường lối lãnh đạo của Đảng, sự quản lý của Nhà nước. Hiện nay, Quốc hội đang lấy ý kiến về dự án Luật KDBĐS (sửa đổi). Luật KDBĐS (sửa đổi) đã thể chế hóa đầy đủ các quan điểm, chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền; cắt giảm điều kiện đầu tư kinh doanh, cải cách thủ tục hành chính; thúc đẩy chuyển đổi số, xây dựng hệ thống dữ liệu đồng bộ, liên thông, bảo đảm "đúng, đủ, sạch, sống"; giải quyết tháo gỡ các vướng mắc, bất cập trong thực tiễn, rà soát đảm bảo đồng bộ với các pháp luật liên quan; hoàn thiện cơ chế điều tiết, thúc đẩy thị trường BĐS phát triển mạnh, hiệu quả, bền vững. Luật chỉ quy định các vấn đề mang tính nguyên tắc, khung thuộc thẩm quyền của Quốc hội (Bích Lan, Vũ Hiếu và Cao Hoàng, 2026). Đó là những tín hiệu vô cùng tốt đẹp đến với những người KDBĐS, doanh nghiệp KDBĐS chân chính, thực thụ, là cơ sở pháp lý để sống, làm việc theo đúng quy định của pháp luật về KDBĐS cũng như luôn tin tưởng tuyệt đối vào sự lãnh đạo của Đảng và cơ quan Nhà nước trong mọi thời điểm.

3.2.2. Hạn chế

Cơ quan quản lý Nhà nước can thiệp chưa kịp thời nên mới để ra tình trạng "sốt đất" trên diện rộng, trên phạm vi cả nước. Những cá nhân, doanh nghiệp KDBĐS mong chờ cơ quan Nhà nước ban hành chính sách pháp luật kịp thời để ổn định tình hình chung của thị trường BĐS.

Có số ít người với hiểu biết về thị trường KDBĐS chưa rõ, am hiểu về pháp luật còn hạn chế nên vẫn bị thao túng tâm lý trong KDBĐS. Trên cả nước vẫn còn một số nơi do một số cá nhân hay tổ chức, doanh nghiệp KDBĐS thổi "sốt đất" trong phạm vi nhỏ lẻ, tuy nhiên đó chỉ là "sóng" nhỏ và sau đó là "hết sóng" bởi vì thông tin bây giờ lan truyền chóng mặt trên Internet, Zalo, Facebook,... và sự can thiệp kịp thời của chính quyền địa phương đã làm cho những người làm KDBĐS "bất chính" hết đường "làm ăn".

Hiện nay, sự phát triển của xã hội ngày càng nhanh mà văn bản pháp luật chưa kịp thời điều chỉnh nên vẫn còn nhiều điểm bất cập trong KDBĐS như giao dịch, thanh toán trong KDBĐS, nhiều người với tâm lý sợ bị truy thuế (nếu thanh toán bằng chuyển khoản thì còn lưu lại trong lịch sử giao dịch) nên lựa chọn giao dịch KDBĐS bằng tiền mặt.

Công nghệ thông tin trong thời buổi hiện nay là không thể thiếu, nó hiện diện trong mọi mặt, lĩnh vực, đời sống, buộc con người phải tìm hiểu và nhanh chóng kịp thời "phổ cập" kiến thức công nghệ. Tuy nhiên, cần nhận diện và tránh bị lừa đảo bằng công nghệ thông tin, đánh vào tâm lý của con người, tâm lý "nhẹ dạ cả tin", "mù công nghệ". Người KDBĐS thiếu thông tin thị trường BĐS nên dễ bị thao túng tâm lý trong việc giao dịch, như mua với giá cao và bán thì rẻ.

3.2.3. Nguyên nhân của hạn chế

Sự phát triển của xã hội buộc Nhà nước phải kịp thời điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, ban hành các văn bản Luật và các văn bản có liên quan để phù hợp với sự phát triển của xã hội.

Các cá nhân KDBĐS, doanh nghiệp KDBĐS lợi dụng sơ hở của chính sách pháp luật mà thực hiện hành vi vi phạm pháp luật như tạo ra các hiện tượng "sốt đất", "sốt đất ảo".

Sự buông lỏng của cơ quản lý Nhà nước ở một số địa phương nên các cá nhân, doanh nghiệp KDBĐS thực hiện việc trái quy định pháp luật về KDBĐS, gây ra tâm lý bất ổn của người dân ở khu vực đó.

Nhiều thủ đoạn lừa đảo, nắm bắt tâm lý, thao túng tâm lý của người KDBĐS ngày càng tinh vi, trắng trợn, bắt buộc người KDBĐS ngày càng phải học hỏi, am hiểu về pháp luật, nâng cao trình độ về pháp luật, luôn luôn cập nhật sự thay đổi các chính sách của Nhà nước để vận hành, áp dụng trong cuộc sống và công việc, phải đề phòng, tránh bị lừa đảo dưới mọi hình thức, kịp thời báo cơ quan chính quyền khi phát hiện.

3.3. Đề xuất giải pháp

Một là, Nhà nước phải kiểm soát chặt chẽ giao dịch BĐS của cá nhân, doanh nghiệp KDBĐS, đảm bảo sự lành mạnh cho thị trường BĐS, cho người KDBĐS để hạn chế tội phạm, đặc biệt là kiểm soát đối với cá nhân đầu cơ BĐS. Việc cá nhân đầu cơ BĐS, "thổi phồng" thông tin BĐS là nguyên nhân chính dẫn đến tâm lý "sốt đất", làm cho tình hình an ninh trật tự trở nên phức tạp.

Hai là, Nhà nước phải bảo đảm công bằng xã hội về BĐS, về KDBĐS. Trích lời của Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm đã phát biểu: "Nhà là để ở chứ không phải để kinh doanh, tích sản" (Nhật Khánh, 2026) và Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm cũng đã chỉ rõ từ nay đến 2030, nhà ở cho thuê phải được xác định là trụ cột chiến lược. Trong thời kỳ phát triển mới, tiếp cận nhà ở an toàn phù hợp với khả năng chi trả phải được coi là quyền cơ bản của người dân và thước đo của tiến bộ xã hội. Nhà ở phải là một bộ phận ổn định của cấu trúc đô thị, nông thôn, an sinh xã hội, an ninh đô thị, năng suất lao động và sự lành mạnh của thị trường BĐS (Nguyễn Thị Hồng Diệp, 2026).

Ba là, Nhà nước cần phải kiểm soát việc giao dịch KDBĐS thông qua hình thức phương thức thanh toán chẳng hạn như chuyển khoản, hạn chế việc dùng tiền mặt trong thanh toán, giao dịch BĐS, có như vậy

Nhà nước mới quản lý chặt chẽ, tránh thất thu thuế đối với mọi cá nhân, tổ chức trong giao dịch KDBĐS.

Bốn là, tiếp tục tạo việc làm cho người lao động bằng chính sách thu hút đầu tư, phát triển mọi ngành nghề, tạo tâm lý cho người dân an tâm về công việc, tiếp tục phát triển ngành nghề mình đang làm. Đảm bảo về an sinh xã hội được bền vững, chặt chẽ, mọi người dân đều được tham gia và có lợi ích.

Năm là, tiếp tục hoàn thiện việc xây dựng hệ thống thông tin thị trường BĐS, KDBĐS công khai, minh bạch trên cả nước nói chung và đối với từng địa phương nói riêng.

Sáu là, các cơ quan quản lý Nhà nước ở địa phương quản lý chặt chẽ đối với diễn biến, tình hình KDBĐS ở khu vực quản lý, tiến hành thanh tra, kiểm tra, thậm chí xử lý vi phạm hành chính. Đồng thời phối hợp với cơ quan Công an để xử lý nghiêm tình trạng vi phạm pháp luật của cá nhân, doanh nghiệp về KDBĐS.

4. Kết luận

Trong bối cảnh áp lực lãi suất, lạm phát và các biến động địa chính trị khiến mặt bằng giá neo cao cùng chi phí tài chính gia tăng đang khiến tâm lý nhà đầu tư trở nên thận trọng hơn, thị trường dần chuyển từ trạng thái "mua nhanh - bán nhanh" sang xu hướng quan sát và chọn lọc (Hà Anh, 2026). Đó là tâm lý chung của người KDBĐS trong giai đoạn này và trong thời gian tới. Nỗi lo tâm lý tài sản bị "đóng băng", thanh khoản kém, tài sản ngày càng xuống giá đè nặng quyết định xuống tiền của người KDBĐS. Kèm với đó là lãi suất tiền gửi ngày càng cao, hấp dẫn, thu hút lượng tiền nhàn rỗi của người vừa lời, "thắng đậm" BĐS lúc trước, trong và sau "sốt đất", hay những người có lượng tiền dư dả, nhàn rỗi có ý định KDBĐS nay đã chuyển ý định đó đầu tư tiền vào kênh ngân hàng, hay đầu tư vào vàng, chứng khoán; niềm tin vào thị trường BĐS của người KDBĐS trong thời gian qua bị sụt giảm bởi các chính sách pháp luật về thuế, định danh tài sản trên VNeID; chính sách điều tiết thị trường BĐS, đáng chú ý là biện pháp thắt chặt tài chính, người KDBĐS tiếp cận các gói hỗ trợ tín dụng ngày càng khó trong việc chứng minh nguồn thu nhập (như phải có nguồn thu nhập thực, tất cả phải chuyển khoản qua hộ kinh doanh đã được đăng ký với cơ quan thuế, hàng năm phải đóng thuế đầy đủ). Hay quy định về điều kiện phải thành lập doanh nghiệp đối với cá nhân KDBĐS, việc siết chặt kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật đã ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của các cá nhân từ trước tới nay, mặc dù không phải là mới nhưng đã gây "sốc tâm lý", nó đã tác động không nhỏ đến tâm lý của các cá nhân khi KDBĐS.

Chính vì vậy, Nhà nước chủ động tăng cường quản lý, điều tiết thị trường BĐS phù hợp, làm ổn định tình hình kinh tế - xã hội và bảo đảm các yếu tố như tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân, tôn trọng tối đa các quy luật thị trường KDBĐS, có như vậy những người KDBĐS, doanh nghiệp KDBĐS chân chính, thực thụ mới dám mạnh dạn tâm lý đầu tư vào KDBĐS ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

Báo Điện tử Chính phủ. (2023). Không thể để các nhà đầu cơ mua gom bất động sản, tích trữ biến đó thành lợi nhuận khổng lồ trong tương lai. Xây dựng chính sách, pháp luật, <https://xaydungchinhachsach.chinhphu.vn/chuyen-gia-de-xuat-danh-thue-de-ngan-chan-tinh-trang-dau-co-bat-dong-san-119230217170824716.htm>

Bích Lan, Vũ Hiếu và Cao Hoàng. (2026). Sửa đổi Luật Kinh doanh Bất động sản: Tăng cường minh bạch thông tin, hệ thống dữ liệu thị trường để người dân biết rõ. Cổng thông tin Điện tử Quốc hội Việt Nam, <https://quochoi.vn/tintuc/Pages/tin-hoat-dong-cua-quoc-hoi.aspx?ItemID=100652>.

- Đặng Hùng Võ (2022). Hậu quả nghiêm trọng rình rập từ những cơn sốt đất. Báo Vietnamnet, <https://vietnamnet.vn/hau-qua-nghiem-trong-rinh-rap-tu-nhung-con-sot-dat-2007801.html>.
- Hà Anh. (2026). Thị trường Hà Nội bước vào giai đoạn chọn lọc mạnh và người mua thận trọng hơn. Báo Nhân dân, <https://nhandan.vn/thi-truong-ha-noi-buoc-vao-giai-doan-chon-loc-manh-va-nguoi-mua-than-trong-hon-post968457.html>.
- Hoàng Mộc Lan. (2017). Giáo trình Phương pháp nghiên cứu Tâm lý học. Nhà xuất bản Đại học Quốc gia Hà Nội.
- Lê Anh. (2026). Quý II/2026: Nguồn cung bất động sản tiếp tục gia tăng, thị trường bước vào giai đoạn sàng lọc. Báo Nhân dân, <https://nhandan.vn/quy-ii2026-nguon-cung-bat-dong-san-tiep-tuc-gia-tang-thi-truong-buoc-vao-giai-doan-sang-loc-post975561.html>.
- Lưu Bang. (2026). Sốt đất qua đi, bài học để lại. Chuyên trang CafeLand, <https://cafeland.vn/tin-tuc/sot-dat-di-qua-bai-hoc-de-lai-116814.html>.
- Mai Hạnh. (2012). Bất động sản: Đón đầu tâm lý... "bầy đàn". Chuyên trang Gia đình & Xã hội, <https://giadinh.suckhoedoisong.vn/bat-dong-san-chet-day-chuyen-don-dau-tam-ly-bay-dan-172120227093059391.htm>.
- Nguyễn Thị Hồng Điệp. (2026). Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm: Từ nay đến 2030, nhà ở cho thuê phải được xác định là trụ cột chiến lược. Chuyên trang Việt Nam Hạnh phúc. <https://happyvietnam.vnanet.vn/tong-bi-thu-chu-tich-nuoc-to-lam-tu-nay-den-2030-nha-o-cho-thue-phai-duoc-xac-dinh-la-tru-cot-chien-luoc/57894.html>.
- Nguyễn Quang Uẩn, Nguyễn Văn Lũy & Đinh Văn Vang. (2011). Giáo trình Tâm lý học đại cương (Lần xuất bản thứ sáu). Nhà xuất bản Trường Đại học Sư phạm.
- Nhật Khánh. (2026). Nhà là để ở, không phải để kinh doanh, tích sản. Báo Đại biểu Nhân dân, <https://daibieunhandan.vn/nha-la-de-o-khong-phai-de-kinh-doanh-tich-san-10417508.html>
- Quốc hội. (2023). Luật số 27/2023/QH15: Luật Nhà ở, ban hành ngày 27/11/2023.
- Quốc hội. (2023). Luật số 29/2023/QH15: Luật Kinh doanh Bất động sản, ban hành ngày 28/11/2023.
- Quốc hội. (2024). Luật số 31/2024/QH15: Luật Đất đai, ban hành ngày 18/01/2024.
- Thiên Ân. (2026). Tâm lý người mua bất động sản đảo chiều: Nỗi sợ lớn nhất là 'mua sai'. Tạp chí điện tử Đầu tư tài chính, <https://vietnamfinance.vn/tam-ly-nguoi-mua-bat-dong-san-dao-chieu-noi-so-lon-nhat-la-mua-sai-d145841.html>
- Tuân Nguyễn (2026). Tháng 7 không nhà băng nào giảm lãi suất cho vay, nơi cao nhất tăng lên 11,34%/năm. Báo Vietnamnet, <https://vietnamnet.vn/thang-7-khong-nha-bang-nao-giam-lai-suat-cho-vay-noi-cao-nhat-tang-len-11-34-nam-2546906.html>.
- Vi Anh. (2026). Tâm lý người kinh doanh bất động sản đảo chiều: Từ sợ bỏ lỡ đến sợ mua sai. Tạp chí Diễn đàn Doanh nghiệp, <https://diendandoanhnghiep.vn/tam-ly-nguoi-mua-bat-dong-san-doi-chieu-tu-so-bo-lo-den-so-mua-sai-10180054.html>.
- Vũ Dũng. (2008). Từ điển Tâm lý học. Nhà xuất bản từ điển Bách khoa Hà Nội.
- World Health Organization. (2026). Sức khỏe tâm thần ở Việt Nam. Chuyên trang World Health Organization. <https://www.who.int/vietnam/vi/health-topics/mental-health>.