



## PHẦN THỨ NHẤT: CÔNG NGHỆ ĐỊA KHÔNG GIAN VÀ CUỘC SỐNG

### *Công nghệ trí tuệ nhân tạo AI trong lĩnh vực Bất động sản*

*Đặng Thanh Tùng*

*Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội*

Thời điểm này, mọi người và nhất là các phương tiện truyền thông đều nhắc đến trí tuệ nhân tạo (Artificial Intelligence - AI) và ảnh hưởng của nó tới lĩnh vực Bất động sản thế nào cũng là một câu hỏi lớn cần trao đổi. Có một con số ấn tượng theo như Báo cáo thị trường toàn cầu về AI trong bất động sản năm 2025 là AI đã tăng trưởng theo cấp số nhân trong những năm gần đây. Và được dự báo rằng nó sẽ tăng từ 222,65 tỷ đô la vào năm 2024 lên 303,06 tỷ đô la vào năm 2025 với tốc độ tăng trưởng kép hàng năm (Compound Annual Growth Rate - CAGR) là 36,1%. Sự tăng trưởng rất ấn tượng này có thể là do phân tích và dự báo thị trường, chatbot và trợ lý ảo, định giá và dự đoán bất động sản, tìm kiếm bất động sản thông minh và tự động hóa trong quản lý bất động sản... đang được phát triển và ứng dụng rộng rãi trên thế giới.

### AI In Real Estate Global Market Report 2025



Hình 1. Tăng trưởng nguồn vốn của AI trong bất động sản (nguồn: Internet)

Trên thế giới hiện nay đang nhìn nhận rằng AI có tiềm năng to lớn để thay đổi ngành bất động sản, với những tác động ngắn hạn và dài hạn từ sự xuất hiện của các thị trường và loại tài sản mới đến các đổi mới trong mô hình đầu tư và doanh thu. AI là cơ hội và thách thức mà mang lại cho tương lai của doanh nghiệp và người dân, các nhà đầu tư. AI có thể giúp các công ty bất động sản tại Việt Nam tối ưu hóa quy trình quản lý tài sản, dự đoán xu hướng thị trường và cải thiện trải nghiệm khách hàng. Điều này không chỉ giúp tăng cường hiệu quả hoạt động mà còn mang lại lợi ích kinh tế lớn cho các doanh nghiệp và khách hàng.



Trong một vài trao đổi ngắn của chúng tôi với các đồng nghiệp và một số nhà đầu tư, một số nhà môi giới bất động sản, đã có nhiều câu hỏi được đặt ra như: AI hỗ trợ thế nào? Có thay thế con người trong đầu tư, quản lý, mua bán bất động sản? Các chương trình đào tạo về lĩnh vực Bất động sản có thay đổi bởi AI? ... Đó là số ít trong rất nhiều vấn đề cần thiết đang được trao đổi về công nghệ AI trong lĩnh vực Bất động sản hiện nay.

AI đang mở ra một kỷ nguyên mới cho ngành bất động sản, từ việc phân tích dữ liệu đến tự động hóa quy trình và nâng cao trải nghiệm khách hàng. Trong khi các nước phát triển đã đi đầu trong việc ứng dụng AI, Việt Nam cũng đang bắt đầu khám phá tiềm năng to lớn của công nghệ này. Với sự phát triển không ngừng, AI hứa hẹn sẽ mang lại những thay đổi sâu sắc và tích cực cho ngành bất động sản trên toàn thế giới và tại Việt Nam.



Hình 2. Minh họa về VR trong bất động sản (nguồn: [https://www.freepik.com/premium-ai-image/real-estate-agent-creating-virtual-tour-generative-ai\\_66318717.htm](https://www.freepik.com/premium-ai-image/real-estate-agent-creating-virtual-tour-generative-ai_66318717.htm))

Trên thế giới đã tiếp nhận xu hướng toàn cầu về ứng dụng công nghệ AI một cách hiệu quả trong bất động sản như: Phân Tích dữ Liệu - Dự báo thị trường như Công ty Zillow dự đoán xu hướng thị trường, giúp nhà đầu tư đưa ra quyết định mua bán chính xác hơn với kết quả đạt độ chính xác cao nhờ vào việc phân tích hàng triệu điểm dữ liệu; Khả năng Tự động hóa quy trình môi giới cũng được áp dụng với các công cụ Chatboot và các trợ lý ảo ví dụ như REX là một công ty bất động sản tại Mỹ đã sử dụng AI để giảm thiểu tối đa vai trò của nhà môi giới truyền thống, giảm chi phí và tăng hiệu quả giao dịch;



Công nghệ thực tế ảo (VR) và thực tế tăng cường (AR) giúp khách hàng trải nghiệm các mô hình 3D chính xác, tham quan nhà ảo 3600, thay đổi thiết kế theo ý muốn; Quản lý tài sản thông minh như công ty IBM đã tận dụng các thiết bị IoT tối ưu hóa việc quản lý tài sản bất động sản, từ đó giảm chi phí vận hành và nâng cao trải nghiệm người dùng; Tìm kiếm bất động sản thông minh bởi các công cụ sử dụng thuật toán học máy để hiểu sở thích của người dùng và cung cấp những đề xuất phù hợp dựa trên các yếu tố như vị trí, ngân sách và đặc điểm của tài sản và tối ưu hóa quá trình bằng việc phân tích hành vi và dữ liệu từ các tìm kiếm trước đó.

Tại Việt Nam, AI ứng dụng trong bất động sản chưa phát triển mạnh mẽ như các quốc gia phát triển, tuy nhiên AI ngày càng trở nên phổ biến và hứa hẹn sẽ tạo ra những thay đổi lớn trong ngành bất động sản. Cùng với xu thế phát triển công nghệ chung trên toàn cầu, các công ty bất động sản và các doanh nghiệp liên quan tới nền tảng công nghệ đang đầu tư vào AI để cải thiện các dịch vụ của mình. Trong đó có những nền tảng giao dịch bất động sản như Batdongsan.com.vn hay là Mogi.vn đã sử dụng công nghệ AI để nâng cao trải nghiệm người dùng, giúp phân tích các hành vi và thói quen, nhu cầu, sở thích của người tìm mua, từ đó đưa ra các đề xuất bất động sản phù hợp, giúp người dùng tiết kiệm thời gian và lựa chọn được sản phẩm đúng nhu cầu. Hay là ứng dụng AI dự báo xu hướng thị trường bất động sản tại Việt Nam thông qua việc phân tích dữ liệu lớn và các chỉ số kinh tế vĩ mô như nền tảng Cafeland.vn giúp các nhà đầu tư hiểu rõ hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị bất động sản và đưa ra quyết định đúng đắn. Ngoài ra, việc áp dụng các công nghệ AI trong việc phát triển các dự án bất động sản thông minh, hệ thống quản lý năng lượng thông minh trong các tòa nhà cũng được các công ty trong hệ sinh thái Vingroup bắt đầu tích hợp công nghệ AI để giúp tối ưu hóa các quy trình vận hành và nâng cao chất lượng cuộc sống của cư dân.

Tóm lại, công nghệ AI đang nhanh chóng thay đổi lĩnh vực bất động sản, hỗ trợ việc phân tích dữ liệu đến tự động hóa quy trình, AI đang giúp các nhà đầu tư, nhà môi giới và người mua bất động sản đưa ra quyết định thông minh hơn, nhanh chóng hơn và chính xác hơn, cung cấp những giải pháp bất động sản sáng tạo hơn. AI sẽ thay đổi cách thức hoạt động của lực lượng lao động trong vòng 05 năm tới. Với sự phát triển của công nghệ, chúng ta có thể kỳ vọng rằng trong tương lai, ngành bất động sản sẽ ngày càng thông minh và tiên tiến hơn, nhờ vào sự hỗ trợ của AI, dự báo chính xác hơn về những biến động của thị trường. Nhân lực về quản lý, môi giới bất động sản cũng cần thay đổi đáp ứng nhu cầu phát triển của xu hướng trong tương lai. Số lượng nhân viên môi giới cũng có thể không cần nhiều như trước mà thậm chí tự vẫn nhờ công nghệ AI còn đem lại hiệu quả cao hơn. Do đó, các công ty bất động sản cần xem xét, tận dụng AI một cách chiến lược và có đạo đức để mang lại giá trị bền vững. Việc đào tạo nhân sự trong lĩnh vực bất động sản cũng sẽ có nhiều thay đổi, các cơ sở đào tạo nhân lực, các trường đại học cũng cần thiết sớm đưa công nghệ AI và ứng dụng của nó vào đào tạo trong lĩnh vực bất động sản.



Song hành với triển vọng của AI trong lĩnh vực bất động sản là một số thách thức, nhất là đối với những quốc gia đang phát triển, có tiềm lực còn hạn chế so với các quốc gia đã phát triển. Ví dụ như việc thiếu dữ liệu chất lượng cao (nhất là dữ liệu số), hạn chế về công nghệ và nguồn nhân lực AI, hay là cần thiết sự hỗ trợ và vào cuộc mạnh mẽ của Chính phủ, khung pháp lý phù hợp, đầu tư vào công nghệ của các doanh nghiệp, sự tiếp nhận và đào tạo theo kịp xu hướng công nghệ của các đơn vị đào tạo trong lĩnh vực bất động sản, ... Công nghệ AI phát triển sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc định hình tương lai của ngành bất động sản, cả trên thế giới cũng như tại Việt Nam và đã mang lại các tác động tích cực cho nền kinh tế số, xã hội số.