

Quản lý thông tin thị trường bất động sản trên tạp chí điện tử Việt Nam hiện nay

Ngày nhận bài: 02/06/2025 | Ngày phản biện: 05/06/2025 | Ngày xuất bản: 25/11/2025

Tác giả: Bùi Thị Thảo (Học viên lớp cao học Quản lý Báo chí – Truyền thông, khóa 29.1, Học viện Báo chí và Tuyên truyền)

Tóm tắt: Trong bối cảnh thị trường bất động sản (BDS) Việt Nam có nhiều biến động và chịu tác động mạnh từ các yếu tố vĩ mô, việc quản lý thông tin về lĩnh vực này trên các tạp chí điện tử (TCĐT) ngày càng đóng vai trò quan trọng. Không chỉ là kênh truyền tải dữ liệu, xu hướng và phân tích chuyên sâu, tạp chí điện tử còn là công cụ định hướng dư luận, hỗ trợ nhà đầu tư, người dân và cơ quan quản lý đưa ra quyết định chính xác. Tuy nhiên, việc thông tin sai lệch, thiếu kiểm chứng hoặc mang tính đầu cơ trên các nền tảng số có thể gây ra hệ lụy nghiêm trọng cho thị trường. Do đó, đặt ra yêu cầu cấp thiết về việc tăng cường quản trị nội dung, chuẩn hóa quy trình sản xuất tin bài, kiểm soát nguồn thông tin và nâng cao năng lực của đội ngũ phóng viên, biên tập viên. Bài viết này tập trung phân tích thực trạng, chỉ rõ những kết quả đạt được và bất cập trong công tác quản lý thông tin thị trường BDS trên tạp chí điện tử, đồng thời đề xuất các giải pháp nhằm tăng cường quản lý, đảm bảo thông tin minh bạch, chính xác, góp phần xây dựng thị trường BDS phát triển ổn định và bền vững.

1. Khái niệm và chủ thể, đối tượng, nội dung, phương thức quản lý thông tin về thị trường bất động sản trên tạp chí điện tử

- Thị trường bất động sản

Theo Khoản 1, Điều 107 Bộ Luật Dân sự 2015, Bất động sản bao gồm: đất đai; nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất; tài sản khác gắn liền với đất, nhà, công trình; và các tài sản khác theo luật định⁽¹⁾. Nói đơn giản, BDS là tài sản không di dời được, chủ yếu là đất và những gì gắn liền vĩnh viễn với đất (nhà cửa, công trình, cây lâu năm...).

Thị trường bất động sản là không gian kinh tế, nơi diễn ra các giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại các loại bất động sản. Thị trường này bao gồm các bên tham gia như người bán, người mua, nhà đầu tư, môi giới và các chuyên gia trong lĩnh vực bất động sản.

Hiểu một cách đầy đủ, thị trường BĐS là tổng hòa các giao dịch và quan hệ trao đổi liên quan đến bất động sản trong một không gian và thời gian nhất định, nơi giá cả được hình thành dựa trên quan hệ cung - cầu.

Như vậy, theo tác giả, có thể hiểu: "Thị trường BĐS là thị trường thực hiện mua bán nhà đất hoặc cho thuê nhà đất hay các tài sản BĐS. Bao gồm người mua, người bán, các nhà đầu tư, người môi giới..".

Thị trường BĐS có vai trò quan trọng trong nền kinh tế - xã hội; sự phát triển của thị trường này ảnh hưởng trực tiếp đến các ngành xây dựng, tài chính, ngân hàng và đời sống người dân. Việc cung cấp thông tin đầy đủ, minh bạch về thị trường BĐS giúp thị trường vận hành lành mạnh, hạn chế tình trạng đầu cơ, "bong bóng" bất động sản. Ngược lại, thiếu thông tin hoặc thông tin sai lệch có thể dẫn đến những hệ lụy như sốt ảo giá đất, bong bóng BĐS, ảnh hưởng tiêu cực đến ổn định kinh tế.

Trong bối cảnh công nghệ thông tin phát triển mạnh mẽ, báo chí, đặc biệt là các tạp chí điện tử, đóng vai trò quan trọng không chỉ trong việc cung cấp thông tin mà còn trong việc định hình và phát triển thị trường BĐS. Báo chí nói chung, các tạp chí điện tử nói riêng là cầu nối quan trọng, truyền tải những ý kiến, phản ánh, kiến nghị của người dân, doanh nghiệp BĐS, các cơ quan quản lý Nhà nước và tổ chức xã hội nghề nghiệp. Đồng thời, báo chí còn cung cấp các phân tích, báo cáo chuyên sâu về thị trường bao gồm các xu hướng, cung cầu, giá bán và các chuyển động của thị trường...

- Quản lý và quản lý thông tin

Các nhà nghiên cứu đã đưa ra nhiều quan điểm khác nhau về quản lý. Nhóm tác giả Paul Hersey và Ken Blanc Heard trong cuốn "Quản lý nguồn nhân lực" đã định nghĩa: "Quản lý là một quá trình kết hợp làm việc giữa nhà quản lý với người bị quản lý, thông qua hoạt động của cá nhân, nhóm và huy động các nguồn lực khác để đạt mục tiêu của tổ chức" (2).

Tác giả Harold Koontz trong tác phẩm "Những vấn đề cốt yếu của quản lý" cho rằng: "Quản lý là một hoạt động thiết yếu, đảm bảo sự phối hợp những nỗ lực của cá nhân nhằm đạt được các mục đích của nhóm" (3).

Quản lý là quá trình lập kế hoạch, tổ chức, điều phối và kiểm soát các nguồn lực (bao gồm con người, tài chính, cơ sở vật chất và thông tin...) nhằm đạt được các mục tiêu cụ thể một cách hiệu quả và hiệu suất nhất. Quản lý bao gồm việc ra quyết định, lãnh đạo và điều hành các hoạt động của một tổ chức hoặc một nhóm người.

Như vậy, có thể hiểu rằng: Quản lý là một sự tác động liên tục, có kế hoạch và mục đích của chủ thể quản lý lên đối tượng quản lý để chỉ đạo, liên kết các yếu tố tham gia vào hoạt động, tạo thành một chỉnh thể thống nhất nhằm đạt được mục tiêu, yêu cầu và kết quả mong muốn.

Từ khái niệm thông tin trên, có thể hiểu: quản lý thông tin bao gồm các hoạt động liên quan đến toàn bộ chu kỳ hoạt động của tổ chức. Quá trình này bắt đầu từ việc thu thập thông tin từ một hoặc nhiều nguồn, sau đó thực hiện việc giám sát, kiểm soát và phân phối thông tin đến những người cần sử dụng nó. Cuối cùng, thông tin được xử lý thông qua việc lưu trữ hoặc xóa bỏ, tùy thuộc vào giá trị và mục đích sử dụng của nó.

- Quản lý thông tin thị trường bất động sản trên tạp chí điện tử

Quản lý thông tin thị trường bất động sản trên tạp chí điện tử có thể được hiểu là quá trình chủ thể quản lý thực hiện các chức năng xây dựng kế hoạch, tổ chức, chỉ đạo và kiểm soát đối với toàn bộ hoạt động thu thập, xử lý, sản xuất và phổ biến thông tin về thị trường BĐS trên loại hình tạp chí điện tử, nhằm đảm bảo thông tin được cung cấp một cách chính xác, kịp thời, đúng định hướng và tuân thủ pháp luật. Nói cách khác, đây là việc áp dụng các nguyên tắc quản lý thông tin vào lĩnh vực thông tin chuyên ngành về thị trường bất động sản trên tạp chí điện tử.

Chủ thể quản lý: là các cá nhân có thẩm quyền thực hiện chức năng quản lý trong một tổ chức cụ thể. Chủ thể quản lý có thể ở tầm vĩ mô hoặc vi mô. Trong lĩnh vực báo chí – truyền thông, ở tầm vĩ mô, đó là các cơ quan quản lý nhà nước về báo chí (như Bộ VH,TT&DL, UBND các tỉnh, thành phố, Sở VH,TT&DL..).

Ở tầm vi mô, chủ thể quản lý chính là ban biên tập TCĐT, đứng đầu là Tổng biên tập. Ban biên tập đề ra kế hoạch nội dung, quản lý phóng viên, biên tập viên và các bộ phận chức năng, duyệt bài và quyết định đăng tải thông tin trên tạp chí. Như vậy, chủ thể quản lý bao gồm cả chủ thể quản lý nhà nước (quản lý bằng pháp luật, chính sách) và chủ thể quản lý trực tiếp tại cơ quan báo chí (quản lý tác nghiệp, nội bộ).

Đối tượng quản lý: là hoạt động thông tin về thị trường BĐS trên TCĐT. Cụ thể hơn là nội dung tin bài về thị trường BĐS, các quy trình tạo ra tin bài đó (quy trình thu thập, xử lý, biên tập, xuất bản thông tin), các yếu tố liên quan như hình thức trình bày thông tin, phương tiện kỹ thuật, nhân sự, tài chính... phục vụ cho việc sản xuất thông tin.

Nội dung quản lý: Quản lý thông tin thị trường BĐS trên TCĐT bao hàm tất cả các khía cạnh, từ định hướng chủ đề thông tin, quản lý chất lượng nội dung và định dạng trình bày, đến quản lý đội ngũ và cơ sở vật chất phục vụ việc xuất bản thông tin. Mục tiêu cuối cùng là giúp TCĐT cung cấp cho công chúng những thông tin chuyên sâu về thị trường BĐS một cách nhanh chóng, hữu ích, đáng tin cậy, đồng thời thực hiện đúng tôn chỉ mục đích của tạp chí và góp phần làm minh bạch thị trường BĐS.

Phương thức quản lý: Để thực hiện các nội dung quản lý nêu trên, chủ thể quản lý sẽ áp dụng nhiều phương thức, biện pháp quản lý khác nhau, hoặc tiến hành kết hợp các phương thức như: quản lý bằng pháp luật, bằng quy chế nội bộ; quản lý bằng kế hoạch thông tin, chế độ báo cáo; quản lý bằng các đòn bẩy kinh tế; và quản lý bằng công tác kiểm tra, giám sát

2. Thực trạng quản lý thông tin về thị trường bất động sản trên tạp chí điện tử Việt Nam hiện nay

Để đánh giá thực trạng quản lý thông tin về thị trường BĐS trên tạp chí điện tử Việt Nam hiện nay, tác giả tiến hành khảo sát các tác phẩm báo chí mang nội dung thông tin này được đăng tải trên 03 TCĐT diện khảo sát là Tạp chí điện tử Bất động sản reatimes.vn; Tạp chí điện tử Kinh tế Việt Nam <https://vneconomy.vn/> và Tạp chí Tài chính online <https://tapchitaichinh.vn/> từ tháng 01/2024-12/2024.

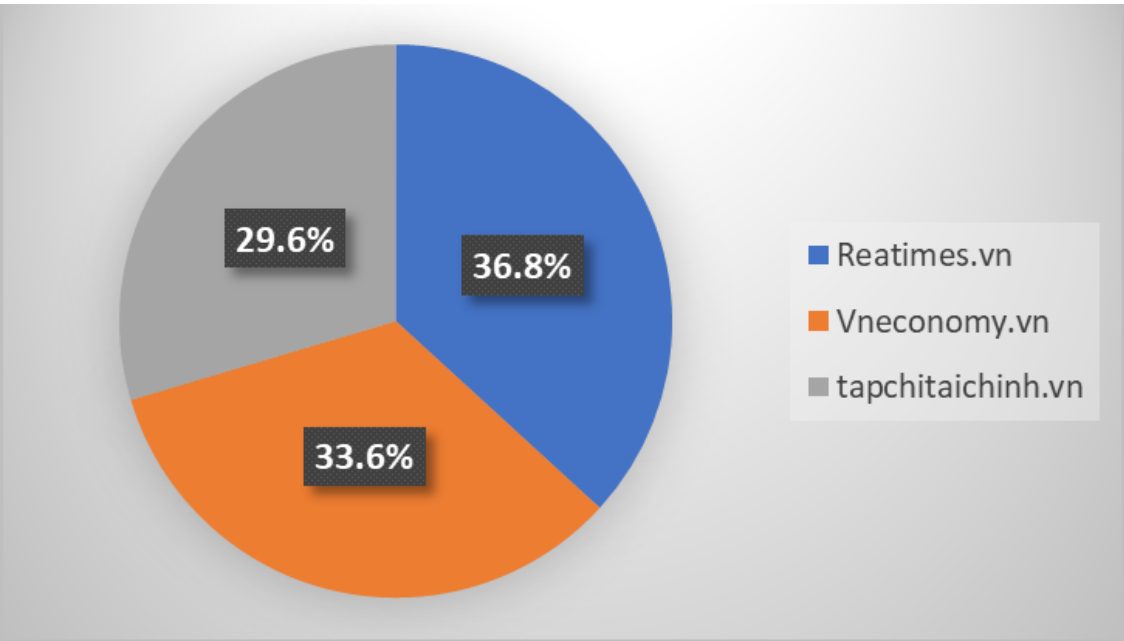
Trong khoảng thời gian khảo sát từ 01/2024-12/2024, tác giả đã thống kê và lựa chọn khảo sát 2779 tin, bài liên quan đến thông tin về thị trường bất động sản, với Keyword (từ khóa) trong tin, bài là: "bất động sản", "thị trường bất động sản", "doanh nghiệp bất động sản", "đất đai"...

Về số lượng và tỷ lệ số lượng tin, bài mang thông tin về thị trường BĐS trên 03 TCĐT diện khảo sát như sau:

TCĐT khảo sát	Số lượng	Tỷ lệ
Reatimes.vn	1023	36.8%
Vneconomy.vn	933	33.6%
Tapchitaichinh.vn	823	29.6%
Tổng	2779	100%

Bảng 2.1. Số lượng tin, bài đăng tải thông tin thị trường bất động sản trên 03 TCĐT diện khảo sát

Tỷ lệ tin, bài về thông tin thị trường BĐS trên 03 TCĐT diện khảo sát như sau:



Biểu đồ 2.1 Tỷ lệ tin, bài về thông tin thị trường BĐS trên 03 TCĐT diện khảo sát

Từ bảng 2.1 và biểu đồ 2.1 cho thấy trong khoảng thời gian từ 01/2024 đến 12/2024, 03 TCĐT (Reatimes.vn, VnEconomy.vn, Tapchitaichinh.vn) đã đăng tải tổng cộng 2.779 tin, bài có chứa thông tin về thị trường bất động sản. Con số này cho thấy mức độ quan tâm khá lớn của các tạp chí diện khảo sát đến lĩnh vực bất động sản - một

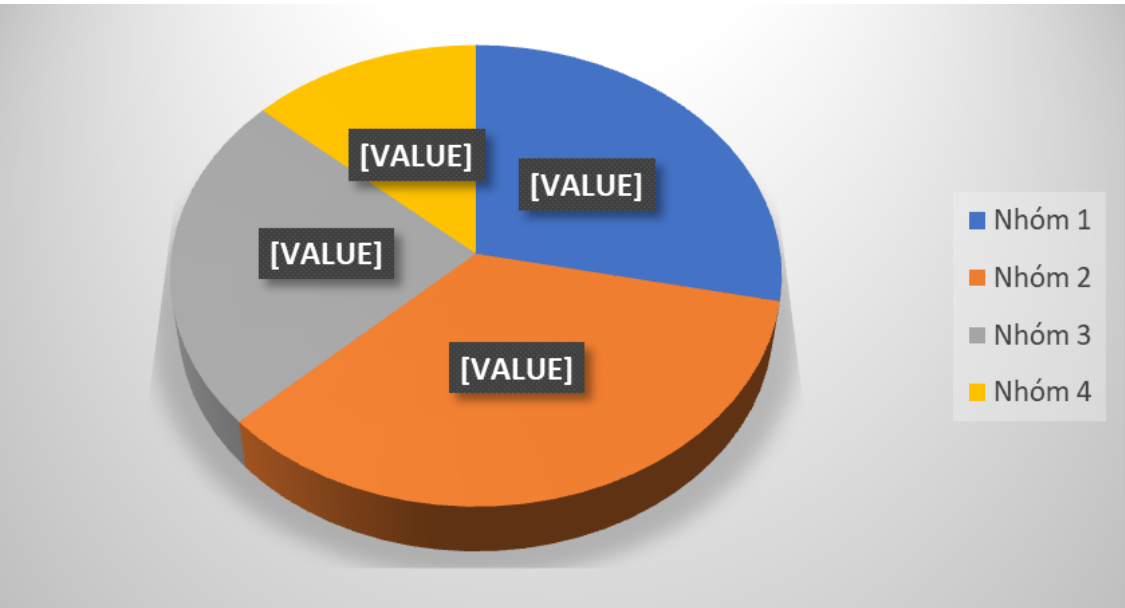
trong những điểm nóng của nền kinh tế, nhất là trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động liên quan đến chính sách pháp luật, tín dụng và đầu tư công.

Thông qua việc nghiên cứu, tác giả nhận thấy, nội dung thông tin về thị trường BĐS trên 03 TCĐT và từng tạp chí tập trung vào các nhóm nội dung sau:

Nhóm nội dung	Số lượng	Tỷ lệ%
Nhóm 1: Nhóm thông tin về chính sách và pháp lý	786	28.3
Nhóm 2: Nhóm thông tin về biến động thị trường và xu hướng đầu tư	964	34.7
Nhóm 3: Nhóm thông tin về doanh nghiệp và dự án BĐS	658	23.7
Nhóm 4: Nhóm thông tin về góc nhìn chuyên gia và thông tin dự báo biến động thị trường	371	13.4
Tổng	2779	100

Bảng 2.2. Số lượng, tỷ lệ tin bài về thị trường bất động sản trên 03 TCĐT diện khảo sát

Tỷ lệ các nhóm nội dung thể hiện qua biểu đồ sau



Biểu đồ 2.2. Tỷ lệ các nhóm nội dung thông tin về thị trường BĐS trên 03 TCĐT điện
khảo sát từ 01/2024-12/2024

Từ bảng 2.2 và sơ đồ 2.2 cho thấy, Nhóm 2: thông tin về biến động thị trường và xu hướng đầu tư chiếm tỷ trọng lớn nhất với 964 bài (34,7%). Đây là nhóm nội dung phản ánh sát đặc trưng năng động, biến động liên tục của thị trường BĐS Việt Nam. Các tạp chí điện tử thường xuyên cập nhật giá cả, giao dịch, biến động cung - cầu theo phân khúc (nhà ở, đất nền, nghỉ dưỡng...) và các vùng thị trường nóng theo thời điểm (như Hà Nội, TP.HCM, vùng ven...). Ngoài ra, các bài viết về tâm lý thị trường, dòng tiền đầu tư và xu hướng ngắn hạn cũng được chú trọng, phục vụ nhu cầu ra quyết định của nhà đầu tư.

Reatimes.vn tập trung theo dòng sự kiện và vùng thị trường trọng điểm. Với lợi thế là tạp chí chuyên ngành, Reatimes liên tục cập nhật tình hình giao dịch, giá nhà đất ở các khu vực "nóng" như Hà Nội, TP.HCM, vùng ven đô thị, các tỉnh có dự án hạ tầng trọng điểm (như Bắc Giang, Quảng Ninh, Đồng Nai...). Tạp chí cũng thường xuyên đăng tải phân tích từ chuyên gia môi giới, nhà đầu tư cá nhân, từ đó cung cấp các tín hiệu về hành vi thị trường và xu hướng ngắn hạn. Ví dụ: "TP.HCM công bố bảng giá đất mới, giá đất cao nhất hơn 680 triệu đồng/m²" (22/10/2024) đưa tin về việc TP.HCM công bố bảng giá đất mới vào năm 2024, trong đó giá đất tại một số tuyến đường trung tâm như Nguyễn Huệ, Lê Lợi, Đồng Khởi (quận 1) đạt mức cao nhất hơn 680 triệu đồng/m². Bài viết "Sóng ngầm đầu tư nhà đất lan tỏa" (9/4/2024) phân tích xu hướng đầu tư nhà đất tại các khu vực như Nhơn Trạch - Đồng Nai, nơi giá đất tăng nhanh trong thời gian ngắn, với một số dự án ghi nhận mức tăng 30% chỉ trong tháng 3/2024...

Khác với Reatimes, VnEconomy khai thác nhóm nội dung này theo hướng liên ngành, gắn kết biến động thị trường BĐS với các yếu tố như: điều hành lãi suất và dòng vốn tín dụng bất động sản; tình hình phát hành trái phiếu doanh nghiệp BĐS; tâm lý thị trường trong bối cảnh siết tín dụng và thắt chặt chính sách tiền tệ... Ví dụ bài "Tâm lý chờ đợi đang dần được giải phóng" (29/8/2024) phản ánh tâm lý thị trường bất động sản đang dần được cải thiện nhờ các chính sách pháp luật mới có hiệu lực từ ngày 1/8/2024, bao gồm Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh BĐS 2023 và Luật Đất đai 2024. Bài viết "Lãi suất cao ngất nhưng phát hành trái phiếu doanh nghiệp bất động

sản vẫn ềo uột" (ngày 06/08/2024) phân tích tình hình phát hành trái phiếu doanh nghiệp BĐS trong 7 tháng đầu năm 2024: Mặc dù lãi suất cao, doanh nghiệp BĐS vẫn gặp khó khăn trong việc phát hành trái phiếu do niềm tin thị trường suy giảm và áp lực tài chính. Ngược lại, ngân hàng tận dụng tốt kênh trái phiếu để huy động vốn với lãi suất thấp hơn.

Tapchitaichinh.vn dù không đăng tải với mật độ cao như hai tạp chí còn lại, nhưng có ưu thế trong phân tích các biến động thị trường từ góc nhìn tài chính - thuế - ngân sách... Ví dụ, bài viết "Bất động sản nào sẽ hấp dẫn nguồn kiều hối?" (13/5/2024) cho biết theo Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARIS), trong dài hạn, dòng kiều hối sẽ là nguồn cầu mạnh mẽ giúp thị trường bất động sản phát triển và sẽ hướng tới sản phẩm căn hộ ở khu vực trung tâm và lân cận, có thể khai thác vận hành cho thuê. Hay bài "Tương lai thị trường bất động sản bán lẻ Việt Nam" (13/5/2024), cho biết: Thị trường BĐS bán lẻ Việt Nam đang mở ra một loạt cơ hội mới cho các nhà đầu tư và các doanh nghiệp trong ngành, nhất là các chuỗi siêu thị, cửa hàng tiện lợi, và các thương hiệu thời trang, từ phân khúc giá rẻ tới xa xỉ - vốn còn hiện diện rất ít so với các nước các trong khu vực.

- Nhóm 2: Nhóm thông tin về chính sách và pháp lý có 786 bài, tương đương 28,3%, là nhóm nội dung giữ vai trò định hướng quan trọng. Các bài viết thường tập trung vào phân tích, diễn giải luật mới (Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS...), các quy định về quy hoạch, thuế, trái phiếu và thủ tục pháp lý. Việc nhóm này chiếm gần 1/3 tổng số bài cho thấy các tòa soạn vẫn duy trì tốt vai trò kết nối giữa nhà nước và thị trường thông qua thông tin chính sách.

Ví dụ, liên quan đến Luật Đất đai 2024, VnEconomy.vn có loạt bài phỏng vấn các đại biểu Quốc hội, luật sư, chuyên gia để cung cấp nhiều góc nhìn như bài "Đại biểu Quốc hội Phan Đức Hiếu: "Luật Đất đai sửa đổi góp phần làm nên diện mạo của quốc gia" (31/02/2024) nhấn mạnh rằng Luật Đất đai 2024 là nền tảng pháp lý quan trọng cho giai đoạn phát triển mới của thị trường BĐS Việt Nam và phân tích 5 nhóm nội dung chính thay đổi trong luật và kỳ vọng luật sẽ góp phần làm nên diện mạo của quốc gia. Reatimes.vn trong bài viết "Đại diện Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ ra 8 điểm mới đáng chú ý của Luật Đất đai 2024" (14/10/2024) phân tích sâu các điểm mới của Luật Đất đai 2024, bao gồm: Phân cấp, phân quyền trong công tác quản lý nhà nước

về đất đai; Quyền của người sử dụng đất, đặc biệt là người Việt Nam định cư ở nước ngoài; Quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; Tài chính đất đai và chế độ sử dụng đất.

Tapchitaichinh.vn đặc biệt có thể mạnh trong việc phân tích khía cạnh tài chính của chính sách, như tác động của các quy định về thuế sử dụng đất, lệ phí chuyển nhượng, hoặc nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp BĐS theo quy định mới. Trong bài viết "Thị trường bất động sản ở Việt Nam và tác động của Luật đất đai sửa đổi" (12/9/2024), đã phân tích các điểm mới của Luật Đất đai 2024, như việc đẩy mạnh hình thức cho thuê đất trả tiền hằng năm, thu hẹp trường hợp thuê đất trả tiền một lần và bỏ khung giá đất, thay vào đó là bảng giá đất được xây dựng hàng năm.

- Nhóm 3: nhóm thông tin về doanh nghiệp và dự án BĐS chiếm 658 bài (23,7%), phản ánh hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và chiến lược phát triển của các chủ đầu tư lớn. Nội dung đa phần thiên về tin sự kiện, dự án mới, M&A, báo cáo tài chính... phù hợp với độc giả là nhà đầu tư hoặc giới doanh nghiệp. Tuy nhiên, do đặc thù gắn với lợi ích thương mại, nhóm này dễ bị tác động bởi yếu tố PR, cần quản lý biên tập nghiêm ngặt để tránh thiên lệch.

- Cuối cùng, nhóm góc nhìn chuyên gia và dự báo chỉ chiếm 371 bài, tương đương 13,3%, tuy ít về số lượng nhưng có giá trị cao về phân tích chiều sâu và ảnh hưởng dài hạn. Các bài viết là phỏng vấn chuyên gia, bình luận thị trường hoặc dự báo xu hướng, góp phần cung cấp thông tin có tính định hướng, phản biện chính sách. Tuy nhiên, tỷ lệ còn khá thấp so với tiềm năng, cho thấy vai trò dự báo và tư vấn chuyên sâu chưa được khai thác tương xứng trên cả ba tạp chí khảo sát. Cơ cấu nội dung hiện nay cho thấy các TCĐT vẫn ưu tiên nhóm thông tin cập nhật - sự kiện (nhóm 1 và 2 chiếm hơn 60%) hơn là nhóm phân tích, định hướng dài hạn. Điều này là hợp lý về tính thời sự, nhưng cũng đặt ra yêu cầu cần tăng cường nhóm nội dung phản biện và chuyên gia nhằm nâng cao chất lượng thông tin trong bối cảnh thị trường nhiều rủi ro, cần minh bạch và định hướng rõ hơn từ báo chí.

Qua khảo sát tại 03 TCĐT diện khảo sát cho thấy, các tạp chí điện tử đã phát huy vai trò trong việc truyền tải và phổ biến các chính sách, pháp luật của Nhà nước liên quan

đến BĐS, giúp người dân và nhà đầu tư nắm bắt kịp thời những thay đổi. Báo chí cũng thực hiện chức năng giám sát, điều tra, đưa tin về các vụ việc lừa đảo, gian lận trong mua bán, đầu tư BĐS, bảo vệ quyền lợi của người tiêu dùng. Các tạp chí điện tử còn đóng góp bằng cách cung cấp những bài viết hướng dẫn, chia sẻ kinh nghiệm về mua bán, đầu tư và quản lý BĐS. Họ đăng tải những phân tích chuyên sâu từ các chuyên gia đầu ngành, giúp độc giả có cái nhìn rõ ràng, toàn diện hơn về thị trường phức tạp này. Điều này không chỉ giúp tăng cường tính minh bạch, hiệu quả mà còn tạo ra những dự báo có giá trị đối với thị trường BĐS Việt Nam. Nhìn chung, chất lượng thông tin về thị trường BĐS trên các tạp chí điện tử ngày càng được đảm bảo, thu hút đông đảo bạn đọc quan tâm. Các tạp chí điện tử đã phát huy trách nhiệm của cơ quan quản lý, giám sát và phản biện xã hội về vấn đề phát triển thị trường BĐS bền vững, minh bạch.

Có được thành công đó là phụ thuộc rất nhiều vào trình độ, năng lực của phóng viên, nhưng đồng thời, cũng thể hiện trình độ, năng lực, phương thức quản lý của đội ngũ cán bộ lãnh đạo, quản lý tại các tạp chí điện tử Việt Nam. Khảo sát bước đầu cho thấy, các Tạp chí đã xây dựng được quy trình, kế hoạch quản trị tương đối phù hợp. Hoạt động quản lý mục tiêu, quản lý nội dung thông tin và quản lý hình thức thông tin thị trường BĐS trên tạp chí điện tử được chú trọng xây dựng theo định kỳ hàng tháng.

Tuy nhiên, thời gian qua, bên cạnh những thành công đáng ghi nhận, công tác quản lý thông tin về thị trường bất động sản vẫn còn những bất cập nhất định. Tại nhiều tạp chí điện tử, kế hoạch sản xuất nội dung về thị trường bất động sản thường được xây dựng theo tháng, dẫn đến việc thông tin chưa thực sự cập nhật và kịp thời. Mặc dù các bài viết đảm bảo tính chính xác, tuân thủ định hướng của Đảng, Nhà nước và cơ quan chủ quản, nhưng tính sinh động, hấp dẫn và khả năng thu hút người đọc vẫn chưa được phát huy mạnh mẽ. Nguyên nhân chính là do nội dung và chủ đề chưa được các chủ thể quản lý lập kế hoạch chi tiết, chưa bám sát các sự kiện, vấn đề nổi bật diễn ra hàng ngày trong xã hội. Bên cạnh đó, Ban biên tập và các nhà quản lý chưa thực sự chú trọng đủ đến việc kết hợp linh hoạt có hiệu quả các phương pháp quản lý thông tin, làm giảm chất lượng và hiệu quả thông tin được truyền tải trên tạp chí. Cuối cùng, nguồn lực tài chính và công nghệ còn hạn chế khiến các tòa soạn khó đầu tư vào các sản phẩm báo chí số hiện đại. Reatimes phụ thuộc vào quảng cáo nên khó phát triển dữ liệu lớn hay sản phẩm tương tác; Tạp chí Tài chính chịu giới hạn từ ngân

sách nhà nước; còn VnEconomy dù có tiềm lực hơn nhưng chi phí vận hành vẫn là trở ngại. Những yếu tố này khiến việc quản lý thông tin BĐS còn bị động, chưa tận dụng tốt thế mạnh của nền tảng số.

3. Giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý thông tin thị trường bất động sản trên tạp chí điện tử trong thời gian tới

Một là, nâng cao nhận thức, năng lực của các chủ thể quản lý

Trong hoạt động quản lý thông tin BĐS trên các TCĐT, đội ngũ Tổng Biên tập, BBT và các trưởng phòng/ban nội dung chính là những chủ thể nắm vai trò then chốt, quyết định định hướng, chất lượng và hiệu quả thông tin. Họ có thể không trực tiếp tham gia sản xuất thông tin, nhưng lại là người kiến tạo “đường đi nước bước” cho toàn bộ chiến lược nội dung, đồng thời chịu trách nhiệm cuối cùng về độ chính xác, tính định hướng và tác động xã hội của các sản phẩm báo chí. Chính vì vậy, nâng cao nhận thức và năng lực chuyên môn quản trị cho nhóm chủ thể quản lý này là một trong những khâu đột phá cần được ưu tiên hàng đầu trong việc nâng cao hiệu quả quản lý thông tin thị trường BĐS trên TCĐT.

Trước hết, các TCĐT cần cử đội ngũ lãnh đạo tòa soạn tham gia các chương trình bồi dưỡng quản lý báo chí hiện đại, tập trung vào: quản trị nội dung đa nền tảng, ứng dụng công nghệ số trong sản xuất và phân phối tin bài, sử dụng dữ liệu trong điều hành phòng ban, tổ chức tòa soạn hội tụ (giảm tầng lớp trung gian, tăng liên kết nhóm)... Các chương trình này có thể do Bộ VH,TT&DL, Hội Nhà báo Việt Nam hoặc các trường đại học về báo chí - truyền thông tổ chức.

Thứ hai, cần bổ sung kỹ năng quản lý khủng hoảng thông tin trong lĩnh vực BĐS nơi mà các tin đồn, suy đoán, bài đăng trên MXH có thể gây ra biến động thị trường và tổn thất lớn nếu không được xử lý kịp thời, đúng cách.

Thứ ba, để đảm bảo việc nâng cao năng lực được thực hiện liên tục và có chiều sâu, cần xây dựng một hệ sinh thái tòa soạn dựa trên tinh thần chuyên nghiệp và học hỏi. Ban Biên tập cần duy trì chế độ họp đánh giá định kỳ theo chuyên mục, khuyến khích phản biện nội bộ giữa các trưởng phòng ban, và thiết lập cơ chế phản hồi ngược từ độc giả, không chỉ về nội dung, mà cả về cách thức trình bày, độ tin cậy, mức độ dễ

hiểu của các bài viết BĐS. Đồng thời, cần khuyến khích việc thẩm định bài viết phức tạp qua chuyên gia độc lập trước khi xuất bản, tạo thành quy trình chuẩn với sự giám sát trực tiếp từ ban biên tập.

Hai là, đổi mới nội dung thông tin

Để đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của công chúng, nội dung về thị trường bất động sản trên tạp chí điện tử cần được đổi mới cả về chiều sâu chuyên môn và chiều rộng xã hội. Một mặt, cần cá nhân hóa nội dung theo nhóm độc giả như người mua nhà lần đầu, nhà đầu tư nhỏ lẻ, người thu nhập thấp; mặt khác, cần tạo dựng nội dung chuyên sâu, gắn với trải nghiệm thực tế thông qua các câu chuyện nhân vật, phóng sự thực địa và bài viết phản ánh sự chuyển động của đời sống đô thị.

Bên cạnh đó, các TCTĐT có thể đẩy mạnh giao thoa nội dung giữa các chủ đề về BĐS với các lĩnh vực khác. BĐS không chỉ là lĩnh vực thuần túy kinh tế - tài chính mà còn là điểm hội tụ của nhiều ngành khoa học và đời sống xã hội: từ kiến trúc, phong thủy, quy hoạch đô thị, công nghệ, văn hóa cho đến môi trường và chính sách công. Chính vì vậy, thông tin về thị trường BĐS trên TCTĐT cần thoát ra khỏi lối mòn của việc cập nhật giá cả, thông tin về các dự án hay phân tích giao dịch, để bước vào không gian giao thoa, nơi mỗi bài viết không chỉ cung cấp thông tin, mà còn phản ánh cách xã hội đang tổ chức không gian sống, quản lý tài nguyên, và điều tiết hành vi con người.

Bốn hướng đi nội dung tiêu biểu cần được đẩy mạnh: (1) Khai thác mối quan hệ giữa BĐS và Kiến trúc; (2) Kết hợp BĐS với Công nghệ (Proptech) như thông tin về nhà thông minh, nền tảng quản lý tòa nhà bằng AI, ứng dụng thuê nhà trực tuyến...; (3) Thúc đẩy nội dung về BĐS và Môi trường: ví dụ xu hướng công trình xanh, tài chính xanh, nhà tiết kiệm năng lượng đang dần trở thành tiêu chuẩn mới; (4) Tiếp cận BĐS qua lăng kính văn hóa đô thị như các bài viết về đời sống cư dân đô thị mới, từ xung đột không gian sống, thói quen sinh hoạt đến tổ chức cộng đồng giúp thông tin BĐS phản ánh chiều sâu xã hội....

Đặc biệt, nên tăng cường loạt bài điều tra về các vấn đề như dự án "ma", quy hoạch treo, pháp lý mập mờ, đồng thời khuyến khích bài viết có tính phản biện và tư vấn chính sách gợi mở các giải pháp khả thi trên cơ sở dữ liệu và phân tích chuyên gia. Sự đổi mới nội dung không chỉ giúp bài viết hấp dẫn hơn mà còn nâng cao vai trò phản

biện xã hội và định hướng dư luận lành mạnh cho tạp chí điện tử chuyên ngành.

Ba là, cải tiến quy trình và phương thức quản lý thông tin

Trong lĩnh vực thông tin nhạy cảm như bất động sản, việc xây dựng quy trình quản lý chặt chẽ, minh bạch và chuyên biệt là yêu cầu bắt buộc. Tòa soạn cần hoàn thiện quy trình riêng cho chuyên mục BĐS với các bước rõ ràng: phân công thẩm định nguồn tin, phản biện nội dung, kiểm chứng pháp lý và duyệt bài nhiều vòng. Mô hình tổ chức sản xuất cũng cần chuyển từ chia ban cứng nhắc sang nhóm chuyên trách liên ngành phối hợp giữa phóng viên tài chính, pháp luật, thị trường và xã hội để cho ra đời những sản phẩm báo chí đa chiều. Ngoài ra, cần thiết lập kế hoạch xuất bản định kỳ, kiểm soát lịch tin bài theo chủ đề, tăng cường trực tin chuyên biệt cuối tuần, đồng thời xây dựng bộ tiêu chí đánh giá bài viết theo các tiêu chuẩn: chính xác, cân bằng, có chiều sâu và tính phản biện. Khi quy trình được cải tiến toàn diện, tòa soạn sẽ kiểm soát tốt rủi ro truyền thông và đảm bảo độ tin cậy cao trong thông tin phát hành.

Bốn là, nâng cao chuyên môn, nghiệp vụ và phát triển mạng lưới cộng tác viên

Đội ngũ phóng viên, biên tập viên là lực lượng trực tiếp tạo nên chất lượng nội dung BĐS nên cần được đầu tư mạnh về chuyên môn lẫn kỹ năng tác nghiệp hiện đại. Ngoài kiến thức báo chí, họ cần được trang bị nền tảng vững chắc về kinh tế vĩ mô, chính sách tài chính - nhà ở, pháp luật đất đai và kỹ thuật phân tích dữ liệu. Tòa soạn nên tổ chức các khóa học chuyên sâu, cập nhật xu hướng truyền thông số như: xử lý số liệu với Power BI, dựng infographic, sản xuất video, podcast... Song song, cần phát triển mạng lưới cộng tác viên tại địa phương, giới chuyên gia và nhà đầu tư thực chiến. Việc kết nối, định danh và sử dụng cộng tác viên không chỉ mở rộng nguồn tin mà còn mang lại góc nhìn thực tiễn và tăng cường sức mạnh phản biện cho hệ thống nội dung chuyên đề. Cần có cơ chế gắn bó dài hạn với cộng tác viên, thiết lập nhóm phản biện nội bộ, tổ chức tọa đàm chuyên đề để tạo dựng đội ngũ cộng tác viên "chất lượng cao".

Năm là, tăng cường ứng dụng công nghệ và đầu tư hạ tầng kỹ thuật

Trong thời đại số, tạp chí điện tử muốn cạnh tranh hiệu quả trong lĩnh vực BĐS cần đầu tư mạnh vào hạ tầng công nghệ và hiện đại hóa quy trình làm báo. Đối với các tạp

chí chuyên về kinh tế - bất động sản, việc hình thành kho dữ liệu riêng với các thông số như giá bán, số lượng giao dịch, số lượng dự án được cấp phép, tỷ lệ tồn kho... sẽ tạo ra một nền tảng dữ liệu dày dặn và tin cậy để phục vụ cho việc sản xuất nội dung chất lượng. Các nguồn dữ liệu này có thể được thu thập từ Tổng cục Thống kê, Bộ Xây dựng, sàn giao dịch lớn, hoặc các đơn vị nghiên cứu thị trường như Savills Việt Nam, CBRE Việt Nam hoặc các doanh nghiệp BĐS lớn.... Dữ liệu cần được xử lý, tổ chức và cập nhật liên tục trong một hệ thống có khả năng truy xuất theo yêu cầu cụ thể của từng PV,BTV.

Đặc biệt, trong bối cảnh bùng nổ dữ liệu và tin tức như hiện nay, công nghệ trí tuệ nhân tạo (AI) đóng vai trò như một "trợ lý biên tập viên", giúp tinh giản quy trình làm việc và nâng cao năng suất, chất lượng sản phẩm nếu được ứng dụng một cách khoa học. Thứ nhất, AI có thể được triển khai để tổng hợp tin tức từ hàng trăm nguồn dữ liệu mỗi ngày, bao gồm báo chí, mạng xã hội, diễn đàn chuyên ngành, từ website của các công ty BĐS... Nhờ đó, biên tập viên có thể nhanh chóng nắm bắt những chuyển biến mới mà không cần thủ công quét tin. Các hệ thống này có thể tích hợp với API như Google News hoặc được tùy chỉnh dựa trên mô hình ngôn ngữ lớn (LLM) như ChatGPT-4 để tóm tắt thông minh theo chuyên đề. Thứ hai, AI cũng có thể tham gia vào quá trình kiểm tra dữ liệu, đối chiếu số liệu trong bài viết với nguồn chính thức, cảnh báo sai sót, và phát hiện lỗi ngữ pháp, lỗi chính tả một cách tự động. Việc này giúp giảm tải khâu biên tập và nâng cao tính chính xác của thông tin. Ngoài ra, công nghệ AI có thể phân tích hành vi người dùng để gợi ý tiêu đề hấp dẫn và chuẩn SEO, thậm chí có khả năng tạo nội dung tin tức tự động từ dữ liệu sẵn có, phù hợp với các bản tin ngắn dạng cập nhật theo tuần, tháng.

Việc sử dụng CMS thông minh và hệ thống phân phối nội dung tự động giúp giảm tải khâu kỹ thuật, tăng tốc độ xuất bản và lan tỏa trên nhiều nền tảng. Bên cạnh đó, cần đầu tư vào bảo mật, tối ưu hóa giao diện trên di động, tích hợp đo lường hành vi người dùng để điều chỉnh hình thức trình bày. Khi nền tảng công nghệ được củng cố, tạp chí điện tử sẽ không chỉ phản ứng nhanh hơn với thị trường mà còn nâng cao tính minh bạch, tính khoa học và mức độ tương tác của thông tin về BĐS.

Các giải pháp ứng dụng công nghệ trong quản lý thông tin không chỉ giúp nâng cao hiệu quả vận hành nội bộ mà còn gia tăng chất lượng nội dung, mở rộng độ phủ và cải

thiện tương tác với độc giả. Khi các tạp chí điện tử đặc biệt là các TCDT lĩnh vực tài chính - bất động sản thực hiện đồng bộ các bước nói trên, họ không chỉ theo kịp xu thế chuyển đổi số báo chí, mà còn đóng vai trò tiên phong trong việc định hướng thông tin minh bạch, khoa học cho thị trường BĐS - một lĩnh vực nhạy cảm, dễ bị thao túng thông tin nếu thiếu nền tảng dữ liệu và quản lý chặt chẽ. Đây chính là tiền đề để các tòa soạn nâng cao vị thế, tăng cường niềm tin xã hội và góp phần ổn định thị trường.

Kết luận

Quản lý thông tin thị trường BĐS là một quá trình liên tục, đòi hỏi sự thích ứng không ngừng trước biến động của thị trường và truyền thông. Các tạp chí điện tử chuyên ngành như Reatimes, VnEconomy, Tạp chí Tài chính đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận, song cũng đứng trước nhiều thách thức trong kỷ nguyên số. Việc nâng cao năng lực nhân sự, đổi mới nội dung - hình thức, cải tiến quy trình quản lý và ứng dụng công nghệ sẽ là những chìa khóa quan trọng để các tạp chí này thực hiện tốt vai trò của mình: vừa cung cấp thông tin nhanh, đúng, trúng cho công chúng, vừa là công cụ quản lý hữu hiệu giúp thị trường BĐS phát triển minh bạch, lành mạnh và bền vững./.

Tài liệu tham khảo

- (1) Bộ Luật Dân sự 2015, truy cập tại: <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx>
- (2) Paul Hersey, Ken Blanc Heard, (1995), Quản lý nguồn nhân lực, Nxb. Chính trị Quốc gia- Sự thật.
- (3) Harold Koontz (1992), "Những vấn đề cốt lõi của quản lý", Nxb. Khoa học & Kỹ thuật, Hà Nội.