CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH CHO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM TRONG BỐI CẢNH KHUNG PHÁP LÝ MỚI

PGS.TS. Ngô Thị Phương Thảo* - TS. Nguyễn Thị Hoa**

Bài viết phân tích tác động tổng hợp của chính sách tài chính đối với thị trường bất động sản Việt Nam trong bối cảnh khung pháp lý mới giai đoạn 2024-2025, dựa trên nghiên cứu định tính và dữ liệu thứ cấp về giao dịch, tồn kho, tín dụng và trái phiếu doanh nghiệp. Kết quả cho thấy chu kỳ tăng nóng và suy giảm giai đoạn 2020-2023 phản ánh sự liên thông chặt chẽ giữa chính sách tài chính đất đai, tín dụng ngân hàng và thị trường vốn, trong khi mức độ phối hợp chính sách còn hạn chế. Khung pháp lý mới tạo nền tảng cho tái cấu trúc thị trường theo hướng minh bạch và kỷ luật hơn, song hiệu quả phụ thuộc vào tính đồng bộ chính sách và năng lực thực thi. Trên cơ sở đó, bài viết nhấn mạnh yêu cầu hoàn thiện cơ chế tài chính đất đai, điều hành tín dụng gắn với nhu cầu ở thực và phát triển các kênh vốn dài hạn nhằm nâng cao tính bền vững của thị trường bất động sản.

• Từ khóa: *chính sách tài chính; thị trường bất động sản Việt Nam; tín dụng bất động sản.*

This article examines the combined effects of financial policies on Vietnam's real estate market in the context of the new legal framework for the 2024-2025 period, drawing on qualitative analysis and secondary data on transactions, inventories, credit flows, and corporate bonds. The findings indicate that the boom-bust cycle observed during 2020-2023 reflects strong interlinkages among land-related fiscal policies, bank credit, and capital markets, while policy coordination has remained limited. The new legal framework provides an important foundation for restructuring the market toward greater transparency and discipline; however, its effectiveness largely depends on policy coherence and implementation capacity. On this basis, the article highlights the need to improve land-based financial mechanisms, align credit management more closely with genuine housing demand, and develop long-term funding channels in order to enhance the sustainability of Vietnam's real estate market.

• Key words: *financial policy; Vietnam real estate market; real estate credit.*

Ngày nhận bài: 03/02/2026
Ngày gửi phản biện: 21/02/2026
Ngày duyệt đăng: 06/4/2026

DOI: https://doi.org/10.71374/jfarv.v26.i311.03

1. Mở đầu

Trong hơn một thập kỷ qua, thị trường bất động sản Việt Nam đóng vai trò quan trọng trong tăng trưởng kinh tế và phát triển đô thị, song quá trình phát triển mang tính chu kỳ rõ nét, gắn với các giai đoạn tăng trưởng nóng, đầu cơ phổ biến và những đợt điều chỉnh mạnh về thanh khoản và cấu trúc tài chính. Việc giá nhà đất tăng nhanh hơn thu nhập trong thời gian dài đã làm gia tăng bất bình đẳng trong tiếp cận nhà ở và tạo áp lực đối với ổn định kinh tế vĩ mô (Nguyễn Văn Hiếu, 2025).

Giai đoạn "sốt giá" trước năm 2022 cho thấy sự lệch pha ngày càng lớn giữa giá bất động sản và nhu cầu ở thực, làm gia tăng rủi ro bong bóng tài sản. Khi các điều kiện tài chính bị siết chặt, những điểm yếu tích tụ nhanh chóng bộc lộ, khiến thị trường bất động sản suy giảm sâu trong giai đoạn 2022-2023 dưới tác động đồng thời của kiểm soát tín dụng, rà soát pháp lý dự án và tâm lý thận trọng của nhà đầu tư, kéo theo sự sụt giảm giao dịch và áp lực thanh khoản toàn ngành (Thanh Tú, 2024).

Bước sang giai đoạn 2024-2025, thị trường xuất hiện những tín hiệu phục hồi về nguồn cung và giao dịch, song các vấn đề mang tính cấu trúc vẫn chưa được giải quyết căn bản khi tồn kho duy trì ở mức cao và nghĩa vụ nợ tiếp tục tạo áp lực tài chính đáng kể (Thanh Tú, 2025; Viện Kinh tế Xây dựng, 2025). Trong bối cảnh đó, việc ban hành và triển khai các đạo luật mới về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản mở ra cơ hội tái cấu trúc thị trường theo hướng minh bạch và kỷ luật hơn, nhưng hiệu quả điều tiết phụ thuộc lớn vào mức độ phối hợp giữa chính sách tài chính đất đai, tín dụng ngân hàng và các kênh vốn trung, dài hạn. Do đó, phân tích chính sách tài chính đối với thị trường bất động sản trong bối cảnh khung pháp lý mới có ý nghĩa quan trọng nhằm nhận diện các điều kiện cần thiết cho sự phát triển ổn định và bền vững của thị trường trong trung và dài hạn.

2. Tổng quan nghiên cứu

Các nghiên cứu gần đây về thị trường bất động sản Việt Nam chủ yếu tập trung phân tích những biến

** Đại học Kinh tế quốc dân; email: thaonp@neu.edu.vn*
*** Trường Đại học Tài chính - Marketing; email: nguyenhoa@ufm.edu.vn*

động mang tính chu kỳ dưới tác động của chính sách tài chính, điều kiện tín dụng và thay đổi trong khung pháp lý. Một hướng tiếp cận quan trọng xem bất động sản là lĩnh vực có mức độ liên thông cao với hệ thống tài chính, trong đó tín dụng ngân hàng, chính sách đất đai và thị trường vốn đóng vai trò then chốt trong việc hình thành các chu kỳ tăng nóng và suy giảm thanh khoản. Phần lớn các nghiên cứu chỉ ra rằng sự mở rộng nhanh của tín dụng và dòng vốn đầu tư trước năm 2022 đã góp phần đẩy giá bất động sản tăng mạnh, vượt xa năng lực hấp thụ thực của nền kinh tế, làm gia tăng rủi ro bong bóng tài sản và bất ổn vĩ mô (Nguyễn Văn Hiếu, 2025).

Một số nghiên cứu tập trung vào chính sách tài chính đất đai, đặc biệt là cơ chế giá đất và các khoản thu từ đất. Các công trình này cho rằng khoảng cách kéo dài giữa giá đất theo quy định của Nhà nước và giá giao dịch thị trường đã tạo ra hiện tượng "hai giá", làm méo mó tín hiệu thị trường và phát sinh các vấn đề về phân bổ nguồn lực và lợi ích nhóm (Đặng Thị Hoàng Nga, 2025). Cải cách theo Luật Đất đai 2024, với định hướng xây dựng bảng giá đất tiệm cận giá thị trường, được kỳ vọng nâng cao tính minh bạch và hiệu quả quản lý, song nhiều nghiên cứu cũng cảnh báo nguy cơ chi phí đất đai bị chuyển sang giá nhà nếu thiếu các cơ chế điều tiết phù hợp, từ đó làm giảm khả năng tiếp cận nhà ở của người mua ở thực.

Bên cạnh đó, tín dụng ngân hàng được xem là kênh dẫn vốn chủ đạo của thị trường bất động sản. Các nghiên cứu nhấn mạnh vai trò của các công cụ thận trọng vĩ mô, như hệ số rủi ro và giới hạn cho vay trung và dài hạn, trong việc kiểm soát đòn bẩy và giảm rủi ro chu kỳ (Nguyễn Thị Hà, 2025). Tuy nhiên, một số công trình cũng lưu ý rằng việc siết tín dụng theo cách tiếp cận đồng loạt, khi thiếu tiêu chí phân loại dự án và cơ chế giám sát hiệu quả, có thể làm hạn chế khả năng tiếp cận vốn của cả những dự án có hiệu quả kinh tế xã hội cao (Xuân Yến, 2023).

Song song với tín dụng ngân hàng, thị trường trái phiếu doanh nghiệp được nghiên cứu như một kênh vốn bổ sung quan trọng cho bất động sản, đặc biệt trong giai đoạn nhu cầu vốn trung và dài hạn gia tăng. Các nghiên cứu giai đoạn 2020-2023 cho thấy sự bùng nổ phát hành trái phiếu bất động sản đã cung cấp nguồn vốn đáng kể, nhưng đồng thời làm gia tăng rủi ro do thiếu minh bạch, sử dụng vốn không đúng mục đích và sự tham gia lớn của nhà đầu tư cá nhân (Trần Tuấn Vinh và cộng sự, 2024). Khi khung pháp lý được siết chặt từ năm 2022, thị trường trái phiếu nhanh chóng suy giảm, bộc lộ áp lực đáo hạn lớn và rủi ro tài chính đối với nhiều doanh nghiệp bất động sản, qua đó làm nổi bật nhu cầu chuẩn hóa thị trường và nâng cao vai trò của nhà đầu tư tổ chức (Cấn Văn Lực và cộng sự, 2025).

Gần đây, một hướng nghiên cứu nhấn mạnh vai trò của khung pháp lý và năng lực tổ chức thực thi trong việc quyết định hiệu quả của chính sách tài chính đối với thị trường bất động sản. Việc ban hành và triển khai các đạo luật mới giai đoạn 2024-2025 được kỳ vọng nâng cao tính minh bạch và kỷ luật thị trường, song các rào cản về độ trễ hướng dẫn, chênh lệch năng lực thực thi giữa các địa phương và thiếu đồng bộ dữ liệu vẫn có thể làm giảm hiệu quả chính sách (Nguyễn Văn Đính, 2024).

Tổng hợp các nghiên cứu cho thấy thị trường bất động sản Việt Nam chịu tác động đồng thời của nhiều công cụ chính sách tài chính, song phần lớn các công trình vẫn phân tích từng chính sách riêng lẻ, thiếu cách tiếp cận tích hợp xem xét sự tương tác giữa chính sách tài chính đất đai, tín dụng ngân hàng và thị trường vốn trong cùng một khung phân tích. Khoảng trống nghiên cứu này trong bối cảnh khung pháp lý mới đang được triển khai đặt ra yêu cầu đánh giá hiệu quả phối hợp chính sách và các rủi ro tiềm ẩn đối với ổn định tài chính và phát triển bền vững của thị trường bất động sản Việt Nam, là trọng tâm nghiên cứu của bài viết này.

3. Phương pháp nghiên cứu

Bài viết sử dụng phương pháp nghiên cứu định tính nhằm phân tích chính sách tài chính đối với thị trường bất động sản Việt Nam trong bối cảnh khung pháp lý mới giai đoạn 2024-2025. Cách tiếp cận này phù hợp với mục tiêu làm rõ nội dung, logic điều tiết và sự tương tác giữa các công cụ chính sách tài chính trong một bối cảnh thể chế cụ thể, thay vì lượng hóa mối quan hệ nhân quả bằng các mô hình kinh tế lượng.

Dữ liệu nghiên cứu được thu thập từ các nguồn thứ cấp có độ tin cậy, bao gồm văn bản pháp luật liên quan đến đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản; báo cáo và thống kê của cơ quan quản lý nhà nước; các báo cáo thị trường và nghiên cứu chính sách đã công bố trong giai đoạn 2020-2025.

Trên cơ sở đó, bài viết áp dụng phân tích nội dung để làm rõ các quy định và định hướng chính sách chủ yếu, kết hợp phân tích so sánh giữa các giai đoạn trước năm 2022, giai đoạn suy giảm 2022-2023 và giai đoạn phục hồi bước đầu 2024-2025 nhằm nhận diện tác động chính sách và các rủi ro phát sinh. Đồng thời, cách tiếp cận phân tích tích hợp được sử dụng để đánh giá sự tương tác giữa chính sách tài chính đất đai, tín dụng ngân hàng và thị trường vốn, làm cơ sở cho phân tích kết quả và thảo luận chính sách.

4. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

4.1. Vai trò của chính sách tài chính đất đai trong hình thành chi phí và giá bất động sản

Kết quả nghiên cứu cho thấy chính sách tài chính đất đai giữ vai trò nền tảng trong việc hình thành chi phí đầu vào và cấu trúc giá bất động sản tại Việt Nam.

Cơ chế giá đất hai mức tồn tại trong thời gian dài đã tạo ra chênh lệch lớn giữa giá Nhà nước và giá thị trường, làm méo mó tín hiệu thị trường và khuyến khích đầu cơ dựa trên kỳ vọng điều chỉnh giá đất (Nguyễn Văn Hiếu, 2025). Việc Luật Đất đai 2024 bỏ khung giá đất và yêu cầu xây dựng bảng giá đất tiệm cận thị trường được xem là bước cải cách quan trọng nhằm nâng cao tính minh bạch và hiệu quả phân bổ nguồn lực đất đai (Đặng Thị Hoàng Nga, 2025).

Tuy nhiên, kết quả phân tích cũng cho thấy nếu việc điều chỉnh giá đất không đi kèm các cơ chế điều tiết phù hợp, chi phí đất đai có thể tăng nhanh trong cơ cấu giá thành dự án và được chuyển sang giá bán, làm giảm khả năng tiếp cận nhà ở của người mua ở thực và cản trở quá trình phục hồi bền vững của thị trường. Điều này đặt ra yêu cầu phối hợp chặt chẽ giữa chính sách tài chính đất đai và các chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở vừa túi tiền.

4.2. Chính sách tín dụng ngân hàng và phân bổ vốn cho bất động sản

Kết quả nghiên cứu khẳng định tín dụng ngân hàng vẫn là kênh cung ứng vốn chủ đạo cho thị trường bất động sản Việt Nam. Giai đoạn trước năm 2022, tăng trưởng tín dụng bất động sản góp phần thúc đẩy mở rộng thị trường nhưng đồng thời làm gia tăng đòn bẩy tài chính và rủi ro chu kỳ. Khi chính sách tiền tệ chuyển sang thận trọng trong giai đoạn 2022-2023, việc siết tín dụng giúp hạn chế đầu cơ nhưng cũng làm nhiều dự án thiếu vốn, gia tăng tồn kho và áp lực thanh khoản của doanh nghiệp (Minh Thư, 2024).

Các công cụ thận trọng vĩ mô như hệ số rủi ro tín dụng và giới hạn cho vay trung, dài hạn được thiết kế nhằm phân biệt tín dụng phục vụ nhu cầu ở thực và tín dụng đầu cơ. Tuy nhiên, kết quả phân tích cho thấy việc áp dụng các công cụ này còn gặp khó khăn do tiêu chí phân loại dự án chưa rõ ràng và cơ chế giám sát chưa hiệu quả, dẫn đến tình trạng thu hẹp tín dụng mang tính đồng loạt trong một số thời điểm (Nguyễn Thị Hà, 2025). Điều này cho thấy chính sách tín dụng cần được thiết kế linh hoạt hơn, gắn với chất lượng dự án và khả năng hấp thụ thực của thị trường.

4.3. Thị trường trái phiếu doanh nghiệp và rủi ro tài chính

Nghiên cứu cho thấy thị trường trái phiếu doanh nghiệp giai đoạn 2020-2021 đã trở thành kênh huy động vốn quan trọng cho các doanh nghiệp bất động sản, song cũng làm gia tăng rủi ro tài chính do lãi suất cao, kỳ hạn dài và mức độ minh bạch thông tin còn hạn chế (Trần Tuấn Vinh và cộng sự, 2024). Khi các quy định phát hành được siết chặt từ năm 2022, thị trường trái phiếu nhanh chóng suy giảm, bộc lộ áp lực mua lại trước hạn và rủi ro đáo hạn lớn trong giai đoạn 2023-2025.

Kết quả phân tích cho thấy sự suy giảm niềm tin của nhà đầu tư cá nhân, cùng với vai trò còn hạn chế của nhà đầu tư tổ chức dài hạn, là nguyên nhân cốt lõi làm gia tăng tính dễ tổn thương của thị trường trái phiếu bất động sản. Việc thiếu phổ cập xếp hạng tín nhiệm và chuẩn mực công bố thông tin làm trầm trọng thêm bất cân xứng thông tin và rủi ro hệ thống (Cấn Văn Lực và cộng sự, 2025).

4.4. Thiếu hụt kênh vốn dài hạn và hệ quả đối với tính bền vững

Một kết quả quan trọng khác là sự thiếu hụt các kênh vốn dài hạn ổn định cho thị trường bất động sản, đặc biệt là các quỹ đầu tư bất động sản và quỹ tín thác đầu tư bất động sản. So với kinh nghiệm quốc tế, các công cụ này tại Việt Nam còn phát triển chậm do hạn chế về khung pháp lý, ưu đãi thuế và sự thiếu vắng các nhà đầu tư tổ chức dài hạn (Kiều Yến Ngọc và cộng sự, 2024).

Hệ quả là thị trường bất động sản phụ thuộc lớn vào tín dụng ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp, hai kênh vốn mang tính chu kỳ cao. Khi các kênh này gặp khó khăn, rủi ro thanh khoản và áp lực tài chính nhanh chóng lan rộng, thể hiện rõ trong giai đoạn suy giảm 2022-2023 (Thanh Tú, 2024). Điều này cho thấy phát triển các kênh vốn dài hạn là điều kiện then chốt để nâng cao khả năng chống chịu của thị trường bất động sản.

4.5. Thảo luận về hiệu quả phối hợp chính sách trong bối cảnh khung pháp lý mới

Tổng hợp các kết quả nghiên cứu cho thấy hiệu quả điều tiết thị trường bất động sản phụ thuộc lớn vào mức độ phối hợp giữa các chính sách tài chính đất đai, tín dụng ngân hàng và thị trường vốn. Việc ban hành các đạo luật mới giai đoạn 2024-2025 tạo nền tảng pháp lý quan trọng cho quá trình tái cấu trúc thị trường, song độ trễ hướng dẫn và sự khác biệt về năng lực thực thi giữa các địa phương có thể làm giảm hiệu quả chính sách trong ngắn hạn (Nguyễn Văn Đính, 2024).

Do đó, điều tiết thị trường bất động sản cần được tiếp cận theo hướng tích hợp, bảo đảm các chính sách không vận hành rời rạc mà hướng tới mục tiêu chung là hạn chế đầu cơ, bảo đảm an toàn tài chính và phát triển thị trường ổn định, bền vững trong trung và dài hạn.

5. Hàm ý chính sách

Kết quả nghiên cứu cho thấy hiệu quả điều tiết thị trường bất động sản phụ thuộc chủ yếu vào mức độ đồng bộ giữa chính sách tài chính đất đai, chính sách tín dụng ngân hàng và các kênh vốn trung và dài hạn, cùng với năng lực tổ chức thực thi trong bối cảnh khung pháp lý mới. Trên cơ sở đó, bài viết đề xuất một số hàm ý chính sách nhằm vừa kiểm soát rủi ro mang tính chu kỳ, vừa hỗ trợ tái cấu trúc thị trường theo hướng minh bạch và bền vững.

Thứ nhất, điều tiết thị trường bất động sản cần được tiếp cận theo hướng tích hợp và phối hợp chính sách, thay vì dựa vào các công cụ đơn lẻ và phản ứng ngắn hạn. Chính sách tài chính đất đai, tín dụng ngân hàng và phát triển thị trường vốn cần được thiết kế trong một khung điều hành thống nhất, dựa trên các dựa trên các tín hiệu và diễn biến của chu kỳ thị trường. Trong quá trình điều chỉnh giá đất theo cơ chế thị trường, chính sách cần đi kèm các cơ chế điều tiết phù hợp, như lộ trình áp dụng và phân nhóm dự án, để tránh việc toàn bộ chi phí gia tăng bị chuyển trực tiếp sang người mua nhà, đặc biệt là các nhóm thu nhập trung bình và thấp. Đồng thời, việc mở rộng và thiết kế có mục tiêu các chương trình hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội và nhà ở vừa túi tiền cần được xem là một bộ phận cấu thành của khung chính sách tổng thể, qua đó góp phần giảm thiểu các tác động phân phối bất lợi phát sinh từ cải cách chính sách đất đai và tăng cường tính bền vững của thị trường bất động sản.

Thứ hai, chính sách tín dụng bất động sản cần được hoàn thiện theo hướng phân biệt rõ ràng giữa nhu cầu nhà ở phục vụ mục đích ở thực và các hoạt động đầu tư mang tính đầu cơ. Theo đó, các công cụ thận trọng vĩ mô cần được áp dụng một cách linh hoạt và có điều kiện, gắn với mức độ hoàn thiện pháp lý của dự án, năng lực tài chính của chủ đầu tư, tiến độ triển khai cũng như khả năng hấp thụ thực tế của thị trường ở từng phân khúc. Cách tiếp cận này cho phép kiểm soát rủi ro mang tính chu kỳ và hạn chế dòng vốn đầu cơ trong giai đoạn thị trường tăng nóng, đồng thời tránh tình trạng siết chặt đồng loạt gây gián đoạn dòng tín dụng đối với các dự án có hiệu quả kinh tế - xã hội cao, qua đó hỗ trợ quá trình phục hồi và tái cấu trúc thị trường theo hướng bền vững hơn.

Thứ ba, cần thúc đẩy phát triển các kênh vốn dài hạn cho thị trường bất động sản nhằm giảm sự phụ thuộc vào tín dụng ngân hàng và phát hành trái phiếu riêng lẻ. Việc hoàn thiện khung pháp lý, cơ chế thuế và hạ tầng thị trường để khuyến khích các công cụ như quỹ đầu tư bất động sản và quỹ tín thác đầu tư bất động sản cần đi kèm với nâng cao chuẩn mực minh bạch thông tin, xếp hạng tín nhiệm và bảo vệ nhà đầu tư, qua đó củng cố niềm tin và nâng cao chất lượng vận hành của thị trường vốn bất động sản.

Cuối cùng, hiệu quả của các chính sách tài chính đối với thị trường bất động sản phụ thuộc đáng kể vào năng lực tổ chức thực thi và mức độ phối hợp giữa các cơ quan quản lý ở trung ương và địa phương. Việc chậm ban hành các văn bản hướng dẫn hoặc áp dụng không thống nhất giữa các địa phương có thể làm suy giảm hiệu lực chính sách và kéo dài quá trình điều chỉnh của thị trường. Vì vậy, cùng với việc hoàn thiện khuôn khổ chính sách, cần chú trọng nâng cao năng lực thực thi, tăng cường cơ chế phối hợp liên ngành và cải thiện chất lượng dữ liệu về đất đai, dự án và giao dịch bất động sản, nhằm tạo nền tảng cho việc điều hành chính sách dựa trên bằng chứng và hướng tới mục tiêu phát triển ổn định, minh bạch và bền vững của thị trường bất động sản Việt Nam trong giai đoạn tới.

Kết luận

Bài viết phân tích chính sách tài chính đối với thị trường bất động sản Việt Nam trong bối cảnh khung pháp lý mới giai đoạn 2024-2025, qua đó làm rõ sự tương tác giữa chính sách tài chính đất đai, tín dụng ngân hàng và thị trường vốn. Kết quả nghiên cứu cho thấy các biến động mạnh giai đoạn 2020-2023 không chỉ phản ánh yếu tố chu kỳ kinh tế mà còn bắt nguồn từ những bất cập trong phân bổ nguồn lực đất đai, sự phụ thuộc lớn vào tín dụng và trái phiếu doanh nghiệp, cùng với mức độ phối hợp chính sách còn hạn chế, dẫn tới suy giảm thanh khoản và áp lực tài chính gia tăng trong toàn thị trường.

Các cải cách pháp lý từ năm 2024 đã tạo nền tảng quan trọng cho quá trình tái cấu trúc thị trường theo hướng minh bạch và kỷ luật hơn. Tuy nhiên, hiệu quả điều tiết phụ thuộc lớn vào năng lực tổ chức thực thi và mức độ phối hợp đồng bộ giữa các công cụ chính sách tài chính; việc triển khai rời rạc có thể làm gia tăng nguy cơ tái diễn các chu kỳ tăng nóng và suy giảm mạnh trong tương lai.

Về mặt học thuật, bài viết đóng góp cách tiếp cận tích hợp trong phân tích chính sách tài chính đối với thị trường bất động sản, góp phần làm rõ logic điều tiết và cơ chế lan tỏa chính sách trong bối cảnh thể chế của Việt Nam, đồng thời bổ sung bằng chứng cho các nghiên cứu về điều tiết thị trường bất động sản tại các nền kinh tế đang phát triển.

Tài liệu tham khảo:

Cần Văn Lực, Phạm Thị Hạnh, Nguyễn Quang Hưng, & Nguyễn Hữu Đức. (2025). Giải pháp thúc đẩy thị trường trái phiếu doanh nghiệp phát triển. Tinnhanhchungkhoan.vn. https://www.tinnhanhchungkhoan.vn/giai-phap-thuc-day-thi-truong-trai-phieu-doanh-nghiep-phat-trien-post372432.html

Đặng Thị Hoàng Nga. (2025). Quy định mới về thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân theo Luật Đất đai năm 2024. Tạp chí Môi trường. https://tapchimoitruong.vn/dien-dan--trao-doi-21/quy-dinh-moi-ve-thu-tien-su-dung-dat-khi-cong-nhan-quyen-su-dung-dat-o-doi-voi-ho-gia-dinh-ca-nhan-theo-luat-dat-dai-nam-2024-32314

Kiều Yến Ngọc, Nguyễn Thúy Anh, Nguyễn Ngọc Hải, & Nguyễn Thị Yến Phương. (2024). Kinh nghiệm phát triển quỹ tín thác đầu tư bất động sản trên thế giới và bài học cho Việt Nam. Tạp chí Kinh tế Tài chính. https://tapchikinhtetaichinh.vn/kinh-nghiem-phat-trien-quy-tin-thac-dau-tu-bat-dong-san-tren-the-gioi-va-bai-hoc-cho-viet-nam.html

Minh Thư. (2024). Tín dụng bất động sản hướng đến đáp ứng nhu cầu thực về nhà ở. Tạp chí Ngân hàng. https://tapchinganhang.gov.vn/tin-dung-bat-dong-san-huong-den-dap-ung-nhu-cau-thuc-ve-nha-o-215.html

Nguyễn Thị Hà. (2025). Quản lý tín dụng bất động sản: Kinh nghiệm quốc tế và một số khuyến nghị cho Việt Nam. Tạp chí Ngân hàng. https://tapchinganhang.gov.vn/quan-ly-tin-dung-bat-dong-san-kinh-nghiem-quoc-te-va-mot-so-khuyen-nghi-cho-viet-nam-16407-16407.html

Nguyễn Văn Đỉnh. (2024). Chuyên gia nhận diện những vướng mắc trong thi hành các bộ luật mới. Kinh tế & Đô thị. https://kinhtedothi.vn/chuyen-gia-nhan-dien-nhung-vuong-mac-trong-thi-hanh-cac-bo-luat-moi.html

Nguyễn Văn Hiếu. (2025). Đầu cơ bất động sản tại Việt Nam, thực trạng và kiến nghị một số giải pháp phát triển thị trường bất động sản theo hướng bền vững. Tạp chí Công Thương. https://tapchicongthuong.vn/dau-co-bat-dong-san-tai-viet-nam--thuc-trang-va-kien-nghi-mot-so-giai-phap-phat-trien-thi-truong-bat-dong-san-theo-huong-ben-vung-245685.htm

Thanh Tú. (2024). Tồn kho bất động sản: "Bất động" trong năm 2023. Vietstock. https://vietstock.vn/2024/02/ton-kho-bat-dong-san-bat-dong-trong-nam-2023-737-1158819.htm

Thanh Tú. (2025). Tồn kho bất động sản vượt hơn 500 nghìn tỉ. Vietstock. https://vietstock.vn/2025/05/ton-kho-bat-dong-san-vuot-hon-500-ngan-ty-737-1310748.htm

Trần Tuấn Vinh, Nguyễn Anh Vũ, & Hà Tiến Quân. (2024). Giai đoạn bất ổn của thị trường trái phiếu doanh nghiệp Việt Nam 2020-2023: Thực trạng, nguyên nhân và giải pháp. Thị trường Tài chính Tiền tệ. https://thitruongtaichinhtiente.vn/giai-doan-bat-on-cua-thi-truong-trai-phieu-doanh-nghiep-viet-nam-2020-2023-thuc-trang-nguyen-nhan-va-giai-phap-62988.html

Viện Kinh tế Xây dựng. (2025). Báo cáo diễn biến thị trường bất động sản 6 tháng đầu năm 2025 và dự báo tình hình thị trường trong thời gian tới. https://kinhtexaydung.gov.vn/thong-tin-cong-bo/bao-cao-dien-bien-thi-truong-bat-dong-san-6-thang-dau-nam-2025-va-du-bao-tinh-hinh-thi-truong-trong-thoi-gian-toi

Xuân Yến. (2023). Giảm hệ số rủi ro để khơi thông vốn cho bất động sản. Báo Đấu thầu. https://baodauthau.vn/giam-he-so-rui-ro-de-khoi-thong-von-cho-bat-dong-san-post135657.html