NGÔN NGỮ HỌC VÀ VIỆT NGỮ HỌC

ÁNH XẠ ẨN DỤ Ý NIỆM "THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN LÀ BIỂN" TRONG TIÊU ĐỀ BẢN TIN BẤT ĐỘNG SẢN TIẾNG VIỆT

NGUYỄN THỊ THANH HUYỀN* - PHẠM THỊ HƯƠNG GIANG**

TÓM TẮT: Bài viết nghiên cứu ẩn dụ về Thị trường bất động sản dưới góc nhìn của ngôn ngữ học tri nhận. Dựa trên cơ chế ánh xạ phóng chiếu của Fauconnier (1997), bài viết tập trung vào phân tích cơ chế ánh xạ của ẩn dụ cấu trúc THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN LÀ BIỂN trên ngữ liệu là tiêu đề của các bản tin điện tử về thị trường bất động sản. Kết quả cho thấy các thành tố của miền nguồn BIỂN được phóng chiếu sang miền đích THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN và tạo thành chín nhóm đối ứng, trong đó nước và chuyển động của nước là thuộc tính điển dạng. Các suy luận về dòng chảy, sóng biển và hành trình trên biển cũng được phóng chiếu, giúp người đọc hình dung dòng vốn, chu kì giá và hoạt động đầu tư. Sự phóng chiếu bộ phận này làm nổi bật sức hút vốn, tính biến động của thị trường và yêu cầu nắm bắt cơ hội, đồng thời làm mờ vai trò chủ động của con người trong việc định hình các xu hướng đầu tư. Theo đó, thị trường bất động sản Việt Nam được tri nhận như một không gian năng động, chứa đựng cả cơ hội và rủi ro cho các nhà đầu tư bất động sản.

TỪ KHOÁ: Ẩn dụ ý niệm; thị trường bất động sản; biển; ánh xạ; tiêu đề bản tin.
NHẬN BÀI: 30/06/2026. BIÊN TẬP-CHỈNH SỬA-DUYỆT ĐĂNG: 02/11/2026

1. Đặt vấn đề

Ẩn dụ có mặt khắp mọi nơi trong đời sống chúng ta, không chỉ trong ngôn ngữ mà còn trong tư duy và hành động, được sử dụng rộng rãi và lâu bền trong giao tiếp hàng ngày. Theo các nhà ngôn ngữ học tri nhận, các ẩn dụ trong một ngôn ngữ giúp chúng ta hiểu hơn cách thức người bản ngữ tri nhận về thế giới (Lakoff & Johnson, 1980). Ẩn dụ ý niệm hay ẩn dụ tri nhận hình thành nhờ ánh xạ, tức sự phóng chiếu một phần cấu trúc của một miền kinh nghiệm cụ thể, quen thuộc lên một miền trừu tượng hơn. Diễn ngôn kinh tế-kinh doanh là lĩnh vực có rất nhiều ánh xạ như vậy. Khi nói "nền kinh tế đang hồi phục", "thị trường hạ nhiệt" hay "dòng tiền đổ vào cổ phiếu", người viết đã ánh xạ những hiểu biết quen thuộc về cơ thể người, nhiệt độ hay dòng nước lên các khái niệm kinh tế vốn khó hình dung. Qua những ánh xạ ấy, người đọc không chỉ dễ hiểu thông tin hơn mà còn tiếp nhận cả cách đánh giá đi kèm, ví dụ như thị trường "hạ nhiệt" gợi một trạng thái trở lại bình thường, còn "dòng tiền đổ vào" gợi một sức hút vốn tự nhiên. Vì vậy, tìm hiểu ánh xạ ẩn dụ trong diễn ngôn kinh tế giúp làm rõ cách một cộng đồng ngôn ngữ tri nhận và đánh giá các hiện tượng kinh tế.

Từ khi ngôn ngữ học tri nhận được đưa vào Việt Nam các nhà nghiên cứu bắt đầu quan tâm và đã có nhiều công trình với ngữ liệu từ các lĩnh vực khác nhau như văn học (Nguyễn Thị Bích Hạnh, 2014), chính trị (Nguyễn Tiến Dũng, 2019), kinh tế-kinh doanh (Nguyễn Thị Thanh Huyền, 2019, Nguyen & Nguyen, 2024)… Trong lĩnh vực kinh tế kinh doanh, ẩn dụ ý niệm đã được nghiên cứu khá nhiều, nhưng theo khảo sát của chúng tôi hiện tại chưa có nghiên cứu ẩn dụ ý niệm về THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN (TTBĐS) nói riêng mặc dù ẩn dụ ý niệm rất phổ biến trong diễn ngôn bất động sản Việt Nam thông qua các biểu thức như *"thành phố di sản", "làn sóng đầu tư", "dòng chảy thịnh vượng"*...Chính vì vậy, chúng tôi đã tiến hành nghiên cứu ẩn dụ ý niệm về TTBDS qua ngữ liệu là tiêu đề các bản tin về TTBDS, từ đó tìm ra 12 mô hình ẩn dụ cấu trúc. Trong khuôn khổ bài viết này chúng tôi trình bày kết quả khảo sát về ẩn dụ cấu trúc THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

**TS; Trường Kinh tế và Quản lí công - Đại học Kinh tế Quốc dân;*
Email: huyenthanhnn@neu.edu.vn
***TS; Trường Kinh tế và Quản lí công - Đại học Kinh tế Quốc dân;*
Email: giangpham97@gmail.com

LÀ BIỂN, một trong những ẩn dụ nổi bật nhất về TTBDS, và tập trung phân tích cơ chế ánh xạ của loại ẩn dụ này.

2. Tổng quan nghiên cứu và cơ sở lí thuyết

2.1. Tổng quan nghiên cứu

2.1.1. Tình hình nghiên cứu trên thế giới

Từ khi Lakoff và Johnson (1980) đặt nền móng cho lí thuyết ẩn dụ ý niệm, diễn ngôn kinh tế-kinh doanh trở thành một hướng nghiên cứu ẩn dụ phát triển mạnh. Các nghiên cứu quốc tế khởi đầu với Charteris-Black và Ennis (2001), Chung (2008), Chow (2011) và sau đó tiếp tục phát triển theo hướng nghiên cứu khối liệu và đối chiếu liên ngôn ngữ (Wang, Runtsova và Chen (2013); Muelas il (2016); Liang, 2021). Trong các diễn ngôn kinh tế-kinh doanh, ẩn dụ không đơn thuần là một phương tiện tu từ mà là cơ chế nhận thức giúp con người hiểu các khái niệm trừu tượng như KINH TẾ, THỊ TRƯỜNG, LẠM PHÁT… thông qua thông qua những miền nguồn cụ thể như CON NGƯỜI, CHUYỂN ĐỘNG, HÀNH TRÌNH, CHIẾN TRANH, NƯỚC… giúp các khái niệm trở nên dễ hiểu, dễ hình dung hơn. Về miền nguồn NƯỚC/ CHẤT LỎNG/ BIỂN, đây là những miền nguồn quen thuộc của ẩn dụ kinh tế, bắt đầu với nghiên cứu so sánh đối chiếu ẩn dụ THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN LÀ BIỂN của Chung và cộng sự (2003) trên ngữ liệu tiếng Trung, tiếng Anh và tiếng Tây Ban Nha. Tiếp đó, Silaški và Kilyeni (2011) khảo sát ẩn dụ TIỀN LÀ CHẤT LỎNG trong thuật ngữ kinh tế tiếng Anh, tiếng Serbia và tiếng Romania. Davidko (2012) xuất phát từ miền nguồn NƯỚC để xác định những thành tố nổi bật của khái niệm này, những thành tố đã tạo nên các thuật ngữ kinh tế như liquidity (thanh khoản), flow (dòng).

Trên thế giới, nghiên cứu ẩn dụ trong diễn ngôn bất động sản tuy chưa phát triển sâu rộng như nghiên cứu về diễn ngôn kinh tế-kinh doanh nói chung, nhưng đã bắt đầu hình thành một hướng đáng chú ý. Foley (2012), khi nghiên cứu diễn ngôn về khủng hoảng thị trường nhà ở Hoa Kỳ năm 2008, cho thấy ẩn dụ GIA ĐÌNH có thể tái cấu trúc quan hệ giữa công dân và nhà nước, biến công dân từ vị thế con cái thành những chủ thể phải chăm sóc các thiết chế tài chính. Nghiên cứu của Munro (2018) chỉ ra báo chí Anh coi thị trường "lành mạnh" là thị trường có giá tăng liên tục, và cách nói này tự nhiên hóa lợi ích của giới trong ngành. Arrese (2021) phân tích những nghịch lí của ẩn dụ "bong bóng" trong tin tức về BĐS Tây Ban Nha. Wang (2022) phát hiện diễn ngôn nhà nước Trung Quốc thay đổi chiến lược ẩn dụ theo trạng thái thị trường, trong khi công chúng dùng chính các miền nguồn ấy để phản bác.

2.1.2. Tình hình nghiên cứu ở Việt Nam

Nghiên cứu chuyên sâu về ẩn dụ ý niệm trong các diễn ngôn về kinh tế kinh doanh tại Việt Nam bắt đầu với các nghiên cứu của Hà Thanh Hải (2011), Vương Kim Thanh (2011) và từ khoảng năm 2019 đã trở thành một hướng nghiên cứu nhận được sự quan tâm lớn. Hướng nghiên cứu này đã có quá trình phát triển từ việc nhận diện các biểu thức ẩn dụ và mô hình ánh xạ đến việc sử dụng khối ngữ liệu, nghiên cứu đối chiếu và phân tích ẩn dụ phê phán. Các khái niệm trong kinh tế-kinh doanh ở ngữ liệu tiếng Việt bao gồm quảng cáo, bản tin, tiêu đề báo… được tri nhận qua nhiều miền nguồn khác nhau. Miền nguồn BIỂN được nghiên cứu bởi (Nguyễn Thị Thanh Huyền, 2019). Các miền nguồn khác gồm CHIẾN TRANH, CHIẾN BINH có công trình của Nguyen & Nguyen (2024), MÁY MÓC (Trần Thị Bích Lan, 2025), THỰC VẬT (Nguyễn Lưu Diệp Anh, 2024), v.v.

Ngoài ra, cùng với các nghiên cứu ngoài nước như Silaški và Kilyeni (2011), Davidko (2012), nghiên cứu của Nguyễn Thị Thanh Huyền (2019) về thị trường chứng khoán cũng gợi mở rằng trong tiếng Việt miền nguồn NƯỚC/ BIỂN có tiềm năng cấu trúc hoá nhiều khái niệm khác nữa trong kinh tế kinh doanh.

Theo khảo sát của chúng tôi, nghiên cứu về diễn ngôn bất động sản trong tiếng Việt nói chung còn khiêm tốn. Nghiên cứu của Nguyễn Thu Thuỳ (2022) chỉ ra đặc điểm ngôn ngữ về hình thức cấu tạo và nội dung ngữ nghĩa của khẩu hiệu quảng cáo nhà đất, thông qua phân tích chức năng kết hợp thống kê mô tả. Đây là một công trình trực tiếp liên quan đến diễn ngôn bất động sản, song nghiên cứu này không tiếp cận theo hướng ngôn ngữ học tri nhận. Ẩn dụ ý niệm về bất động sản cũng mới

xuất hiện rải rác dưới dạng ví dụ. Chẳng hạn, ngữ liệu của Phạm Thị Xuân Hà (2025) có các cách nói như *nhà đầu tư homestay "tháo chạy"* hay *thị trường "vỡ trận"*. Như vậy, đối tượng nghiên cứu ẩn dụ ý niệm về thị trường bất động sản trong tiếng Việt nói chung và ánh xạ của ẩn dụ về thị trường bất động sản với miền nguồn BIỂN nói riêng còn rất khiêm tốn, và cần có thêm các nghiên cứu chuyên sâu theo hướng tri nhận và trên một ngữ liệu lớn hơn.

2.2. Cơ sở lí thuyết về Ánh xạ ẩn dụ ý niệm (mapping)

Ánh xạ là hạt nhân của ẩn dụ ý niệm, giữ vai trò trung tâm trong việc tạo nghĩa. Theo Fauconnier (1997), có 4 kiểu hoạt động ánh xạ dưới đây:

(i) Ánh xạ phóng chiếu là kiểu ánh xạ trong đó một phần cấu trúc của một miền (miền nguồn) được phóng chiếu sang một miền khác (miền đích). Sự phóng chiếu này mang tính bộ phận chứ không phải toàn bộ.

(ii) Ánh xạ hàm thực dụng được xác lập giữa hai thực thể bởi chúng có chung một khung kinh nghiệm. Loại ánh xạ này dùng trong cơ chế hoán dụ.

(iii) Ánh xạ lược đồ là việc đối chiếu một tình huống cụ thể với một lược đồ (khung) khái quát hơn để lí giải tình huống đó

(iv) Ánh xạ không gian tinh thần kết nối các không gian tinh thần được thiết lập trong diễn ngôn.

Theo Fauconnier (1997), ánh xạ được hiểu là sự tương ứng giữa hai tập hợp, trong đó mỗi thành tố ở tập thứ nhất được gán một đối ứng (counterpart) ở tập thứ hai. Cùng với cấu trúc, các suy luận vốn có trong miền nguồn cũng được chuyển sang miền đích qua phóng chiếu Ánh xạ phóng chiếu có thể đã được cố định hoá về mặt văn hoá và từ vựng, đến mức được kích hoạt gần như tự động, hoặc được thiết lập cục bộ trong ngữ cảnh và mang tính sáng tạo (Fauconnier, 1997, tr.9). Do chỉ một phần cấu trúc của miền nguồn được phóng chiếu, ánh xạ ẩn dụ luôn mang tính bộ phận, tức là một số khía cạnh của miền đích được làm nổi bật, số khác bị làm mờ hoặc che khuất (Lakoff & Johnson, 1980).

Trên cơ sở đó, nghiên cứu này phân tích ánh xạ của ẩn dụ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN LÀ BIỂN theo ba bước: (1) xác định các thành tố của miền nguồn BIỂN được kích hoạt trong ngữ liệu và đối ứng của chúng ở miền đích THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN; (2) xác định những cấu trúc và suy luận của miền nguồn được phóng chiếu sang miền đích; (3) chỉ ra tính bộ phận của sự phóng chiếu, tức những khía cạnh được phóng chiếu, làm nổi bật và những khía cạnh bị che khuất. Qua đó, bài viết làm rõ những thuộc tính và tri thức nào được phóng chiếu, chúng được tổ chức ra sao và định hình cách hiểu về thị trường như thế nào.

3. Phương pháp nghiên cứu

Nghiên cứu này kết hợp dữ liệu phân tích định lượng và định tính với các thủ pháp thống kê phân loại và phương pháp miêu tả. Chúng tôi đã tiến hành khảo sát 729 tiêu đề bản tin, trong đó 217 bản tin xuất bản từ tháng 5/2024 đến tháng 5/2026 tại trang web https://wiki.batdongsan.com.vn/ mục tin tức, 432 bản tin xuất bản từ tháng 5/2025 đến tháng 5/2026 tại trang web https://cafeland.vn mục tin tức (thị trường), và 80 bản tin xuất bản tại trang web https://Nhipcaudautu.vn từ tháng 1 năm 2024 tới tháng 6 năm 2026. Các biểu thức ẩn dụ ý niệm được nhận diện theo Quy trình nhận dạng ẩn dụ của nhóm Pragglejaz (2007).

4. Kết quả và thảo luận

Tổng số biểu thức ẩn dụ ý niệm THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN LÀ BIỂN xuất hiện trong ngữ liệu là 34 với tổng số lượt xuất hiện là 191. Tần suất xuất hiện khá lớn cùng sự phong phú các biểu thức ngôn ngữ cho chúng ta thấy tư duy của người Việt Nam về TTBDS được cấu trúc bởi ẩn dụ BIỂN một cách rõ nét. Việc sử dụng các biểu thức của miền nguồn (BIỂN) giúp chúng ta dễ hình dung hơn về các hoạt động trên TTBDS, đặc biệt là những người không quen thuộc với ý niệm này.

Trong ẩn dụ này, miền nguồn BIỂN được phóng chiếu lên miền đích THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN, tức là một phần cấu trúc và tri thức về BIỂN được chuyển sang để cấu trúc hoá ý niệm THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN (xem Bảng 1).

***Bảng 1. Mô hình** ánh xạ phóng chiếu của ẩn dụ ý niệm "THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN LÀ BIỂN"*

	THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN	Được hiểu giống như (Phóng chiếu)	BIỂN
Ý niệm chuẩn	THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN	LÀ	BIỂN
Mẫu ý niệm chung	Ý niệm A	LÀ	Ý niệm B
Thuật ngữ	Ý niệm đích (Miền đích - trừu tượng)	Được hiểu qua	Ý niệm nguồn (Miền nguồn - ít trừu tượng)

Khảo sát cho thấy khung BIỂN trong ngữ liệu được kích hoạt qua bốn nhóm thành tố bao gồm (i) nước biển và sự chuyển động của nước *(dòng, chảy, đổ, rót, bơm, lan tỏa…)*; (ii) sóng và trạng thái của mặt biển *(làn sóng, sóng ngắn, sóng thần, nổi sóng, dậy sóng…)*; (iii) chủ thể và các thực thể hoạt động trên biển *(người lướt sóng, thuyền, hoa tiêu, mỏ neo…)*; (iv) không gian, địa hình biển *(bờ, chỗ cạn…)*. Trong đó, các biểu thức chỉ nước, sóng và chuyển động của nước chiếm 150/191 lượt (78,5%). Như vậy, thuộc tính điển dạng tạo nên ánh xạ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN LÀ BIỂN chính là nước biển và chuyển động của nước.

4.1. Các thành tố đối ứng

***Bảng 2.** Các thành tố đối ứng của ẩn dụ ý niệm THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN LÀ BIỂN*

TT	Miền nguồn: BIỂN	Ánh xạ	Đối ứng ở Miền đích: TTBĐS	Biểu thức ẩn dụ (số lượt)
1	Nước biển, dòng nước	⟶	Tiền, vốn đầu tư và lưu thông trên TTBĐS	dòng tiền (36), dòng vốn (17), dòng chảy (4)
2	Nước chảy, đổ vào biển (vật chứa)	⟶	Vốn được đưa vào thị trường, dự án, địa phương	rót (12), đổ (8), bơm (5), chảy (2), hút (1)
3	Dòng nước đổi hướng, lan rộng	⟶	Vốn dịch chuyển giữa các khu vực, phân khúc	rời (2), dịch chuyển (2), lan toả (1), chuyển hướng (1
4	Sóng	⟶	Các đợt biến động giá, thanh khoản; xu hướng đầu tư; đáy giá (chân sóng)	làn sóng (22), nổi sóng (9), dậy sóng (8), sóng (2), sóng ngắn (2), sóng thần (1), chân sóng (1)
5	Tác nhân tạo sóng, dẫn sóng, hút sóng	⟶	Chủ thể, sự kiện tạo ra hoặc dẫn dắt biến động (chủ đầu tư, môi giới, thông tin, chính sách)	dẫn sóng (7), hút sóng (4), tạo sóng (2), làm sóng (1)
6	Người đón sóng, lướt sóng	⟶	Nhà đầu tư nắm bắt thời cơ; nhà đầu tư ngắn hạn (đầu cơ)	đón sóng (16), lướt sóng (9), chạy sóng (1)
7	Thuyền và hành trình ra khơi	⟶	Dự án, doanh nghiệp, nhà đầu tư; hoạt động kinh doanh, mở rộng	thuyền (4), "nước lên thuyền lên" (4), vươn khơi (1), vươn mình ra biển lớn (1)
8	Hoa tiêu; mỏ neo	⟶	Chủ thể định hướng thị trường; yếu tố giữ ổn định	hoa tiêu (1), mỏ neo (1)

9	Bờ; chỗ nước cạn	⟶	Trạng thái an toàn, hoà vốn; tình trạng bế tắc, đình trệ	mắc cạn (2), về bờ (1)

Mỗi thành tố được kích hoạt ở miền nguồn đều có đối ứng ở miền đích và các cặp đối ứng này được phân thành 9 nhóm. Bảng 2 cho thấy sự phóng chiếu không diễn ra giữa những thực thể rời rạc mà giữa hai cấu trúc có tổ chức. Thành tố trung tâm là nước (nhóm 1) tương ứng với vốn; các thành tố khác được xác định trong quan hệ với nước: sự chuyển động của nước tương ứng với sự lưu chuyển của vốn (nhóm 2, 3), mặt nước dâng lên hạ xuống tương ứng với biến động giá (nhóm 4, 5), còn những gì hoạt động trên mặt nước tương ứng với những chủ thể hoạt động trên thị trường và không gian hoạt động (nhóm 6 - 9).

Phóng chiếu không chỉ dừng ở việc ghép tương ứng các thành tố mà còn chuyển cấu trúc quan hệ và các suy luận vốn có của miền nguồn sang miền đích (Fauconnier, 1997, tr.10). Nhờ vậy, những hiểu biết thông thường của người Việt về biển cho phép người đọc suy luận về TTBĐS mà không cần nhiều kiến thức chuyên môn. Phần phân tích tiếp theo sẽ làm rõ hơn các cấu trúc, suy luận được phóng chiếu.

4.2. Các cấu trúc, suy luận được phóng chiếu

4.2.1. Vốn là nước biển

Thị trường bất động sản tựa như biển lớn chứa đựng nước, trong đó ý niệm dòng nước qua các biểu thức *"dòng tiền"* (ví dụ 3,6)*, "dòng vốn"* (ví dụ 7) được hiểu là tiền mà các chủ thể trên thị trường thực hiện giao dịch bất động sản. Cùng với thành tố, suy luận rằng nước từ sông suối đổ ra biển và tích tụ thành khối lớn được chuyển sang miền đích; vốn từ nhiều nguồn như tín dụng ngân hàng, kiều hối, vốn ngoại, tiền nhàn rỗi trong dân cùng đổ vào TTBĐS, khiến thị trường trở thành nơi hấp thụ lượng vốn lớn (Hoàng Văn Cường, 2017). Các động từ chỉ chuyển động của chất lỏng "chảy", "đổ", "rót", "bơm" kích hoạt đồng thời lược đồ VẬT CHỨA và NGUỒN - ĐƯỜNG – ĐÍCH biểu thị nguồn vốn là điểm xuất phát, còn thị trường, dự án hay địa phương là đích đến. Trong ví dụ 1, biểu thức *"chảy mạnh vào"* giúp người đọc hình dung ra rằng kiều hối đang dồn vào phân khúc cao cấp với cường độ lớn. Ví dụ:

(1) *Kiều hối **chảy mạnh** vào bất động sản cao cấp, Đà Nẵng là tâm điểm mới.* (cafeland.vn, Bản tin ngày 31/12/20025)

(2) *Tín dụng **chảy mạnh** vào bất động sản.* (cafeland.vn, Bản tin 30/4/2026)

(3) ***Dòng tiền** rẻ đang **đổ mạnh** vào thị trường bất động sản.* (batdongsan.com, Bản tin ngày 18/9/2025,)

(4) *TASECO Hải Phòng **"rót"** gần 4.000 tỷ đồng đầu tư khu công nghiệp mới tại Thủy Nguyên* (cafeland.vn, Bản tin ngày 9/10/2025)

(5) *2 tỉ USD vốn ngoại **đổ** vào bất động sản trong 5 tháng đầu năm.* (nhipcaudautu.vn, Bản tin ngày 29/5/2024)

(6) ***Dòng tiền** bất động sản **rời** trung tâm, **lan tỏa** ra vùng ven.* (batdongsan.com.vn, Bản tin ngày 14/10/2025)

(7) ***Dòng vốn** đầu tư hơn 157.000 tỷ đồng **đổ** về tỉnh Gia Lai.* (cafeland.vn, Bản tin ngày 3/12/2025)

Một tri thức khác về nước là nước luôn vận động và có thể đổi hướng, lan rộng khi gặp không gian mới. Tri thức này được phóng chiếu thành suy luận rằng vốn có thể dịch chuyển giữa các khu vực, phân khúc, và TTBĐS không phải là một thị trường tĩnh. Trong ví dụ (6), "rời" và "lan tỏa" biểu thị việc vốn chuyển từ khu vực trung tâm ra vùng ven như sự lan ra tự nhiên của dòng nước. Bởi nước chảy theo quy luật tự nhiên nên suy luận đi kèm là việc dòng vốn "đổ về" một nơi (ví dụ 3, 5, 7) được hiểu như dấu hiệu khách quan của tiềm năng phát triển và cơ hội sinh lời.

4.2.2. Biến động thị trường như sóng biển

"Sóng" là thuộc tính chung nổi bật nhất giữa hai miền ý niệm và thành tố này có số lượt xuất hiện lớn nhất trong số các dụ dẫn (45 lượt). Thành tố "sóng" là đối ứng của các đợt biến động giá và thanh khoản; chân sóng là đối ứng của mức giá đáy. Sự lên xuống của sóng được phóng chiếu thành chu kỳ tăng-giảm của giá: mặt nước dâng lên rồi hạ xuống theo nhịp, nên giá bất động sản cũng được hình dung là vận động theo nhịp. Do vậy, thị trường "nổi sóng" (ví dụ 8) là thị trường mà giá và giao dịch bắt đầu tăng; "dậy sóng" (ví dụ 9) biểu thị biến động mạnh, đột ngột, thường do một tác nhân bên ngoài như tin sáp nhập, tựa như gió lớn làm biển động. Các tác nhân khác trên thị trường có thể tới từ chủ đầu tư, môi giới bất động sản… Cường độ của sóng cũng được phóng chiếu khi "sóng ngắn" ứng với đợt tăng giá ngắn hạn, còn "sóng thần" ứng với biến động dữ dội, có sức tàn phá.

(8) *Thị trường đất nền Hòa Lạc đang **nổi sóng nhẹ** thời điểm đầu năm 2025*.
(batdongsan.com.vn, Bản tin ngày 20/3/2025)

(9) *Bất động sản **dậy sóng** theo tin sáp nhập: Chuyên gia cảnh báo gì?*
(Cafeland.vn, Bản tin ngày 3/6/2025)

(10) *Giá chung cư đi ngang, lãi suất tăng: Nhà đầu tư **lướt sóng** đứng ngồi không yên*.
(batdongsan.com.vn, Bản tin ngày 6/12/2025)

(11) *Đô thị sáng tạo Thủ Đức bứt tốc: Cơ hội vàng cho nhà đầu tư **đón sóng.***
(Nhipcaudautu.vn, Bản tin ngày 28/5/2025)

Các suy luận về hoạt động lướt sóng được phóng chiếu thành suy luận về đầu tư ngắn hạn. Người lướt sóng phải ra đón sóng từ sớm, bắt đúng nhịp và rời con sóng trước khi sóng vỡ tan. Tương tự như người lướt sóng, nhà đầu tư ngắn hạn thực hiện "lướt sóng" được hiểu là mua vào khi giá bắt đầu tăng và bán ra khi thanh khoản và giá lên cao để kiếm lời, còn "đón sóng" (ví dụ 11) là nắm bắt cơ hội đúng thời điểm. Sóng càng lớn thì người lướt sóng càng đi xa; tương ứng, biến động càng mạnh thì tỉ suất lợi nhuận cho nhà đầu tư càng cao, có thể lên tới 30%, 50% hay 100% (Thanh Xuân, 2025). Ngược lại, người lướt sóng bắt sai nhịp sẽ bị ngã nhào; tương ứng theo đó người đọc có thể hiểu là nhà đầu tư thiếu kinh nghiệm, mua bán ngược chiều thị trường sẽ thua lỗ hoặc mất thanh khoản. Ví dụ (10) cho thấy khi biển lặng sóng (giá đi ngang) trong khi chi phí vốn tăng, người lướt sóng mất đi điều kiện hoạt động của mình. Đáng chú ý, các biểu thức "tạo sóng", "làm sóng", "dẫn sóng" (10 lượt) cho thấy sóng không chỉ là hiện tượng tự nhiên mà có thể do con người chủ động tạo ra; ở miền đích, đây là hoạt động của chủ đầu tư, môi giới hay giới đầu cơ nhằm kích cầu, đẩy giá.

4.2.3. Chủ thể thị trường như người và thuyền đi biển

Ở nhóm thứ ba, các chủ thể thị trường được tri nhận như người và phương tiện đi biển. Thuyền là đối ứng của dự án, doanh nghiệp hoặc nhà đầu tư; mực nước là đối ứng của mặt bằng giá hay trạng thái chung của thị trường; bờ là đối ứng của trạng thái an toàn, hoà vốn; chỗ nước cạn là đối ứng của những vướng mắc khiến dự án không thể triển khai. Người đi biển gặp sóng dữ mong "về bờ" an toàn tương ứng với nhà đầu tư mua ở đỉnh giá ("đu đỉnh") mong thoát lỗ, thu hồi vốn (ví dụ 12). Từ tri thức "nước lên thì thuyền lên" của miền nguồn, người đọc suy ra rằng khi mặt bằng giá chung tăng thì giá của từng bất động sản cũng tăng theo (ví dụ 13). Con thuyền mắc cạn không thể tự di chuyển, phải chờ nước lên hoặc có lực kéo từ bên ngoài, người đọc suy ra rằng các dự án vướng pháp lí bị đình trệ và chỉ có thể tiếp tục khi được tháo gỡ (ví dụ 14). Ngược lại, "vươn khơi", "vươn mình ra biển lớn" (ví dụ 15) tương ứng với việc mở rộng quy mô, vươn tới thị trường rộng lớn hơn. Các thành tố "hoa tiêu" và "mỏ neo" tuy ít xuất hiện nhưng cho thấy khung BIỂN được kích hoạt khá đầy đủ. Hoa tiêu, người dẫn tàu qua vùng nước nguy hiểm, ứng với chủ thể định hướng thị trường, trong khi mỏ neo, vật giữ cho tàu đứng vững, ứng với yếu tố giữ ổn định cho thị trường. Các biểu thức như "hoa tiêu", "mỏ neo", "vươn mình ra biển lớn" là những ánh xạ được thiết lập cục bộ, mang tính sáng tạo, khác với các ánh xạ đã cố định hoá (Fauconnier, 1997, tr.9) như "dòng tiền", "lướt sóng" điều này cũng lí giải vì sao chúng có số lượt xuất hiện thấp.

(12) *Nhà đầu tư "đu đỉnh" đất nền 2021-2022 khi nào **"về bờ"**?* (batdongsan.com.vn, Bản tin ngày 13/1/2026)

(13) *Giá nhà đất TP.HCM: "**Nước lên, thuyền lên**"!* (cafeland.vn, Bản tin 7/10/2025)

(14) *Gỡ vướng dự án tồn đọng: Hàng loạt dự án **"mắc cạn"** vì pháp lý.* (cafeland.vn, Bản tin 21/5/2026)

(15) *Bất động sản hướng biển Cà Ná: Đô thị **"vươn khơi"** cùng thương cảng quốc tế.* (batdongsan.com.vn, Bản tin ngày 24/11/2025)

4.3. Tính bộ phận của sự phóng chiếu

Theo Fauconnier (1997, tr.9), phóng chiếu chỉ chuyển một phần cấu trúc của miền nguồn sang miền đích, nên sự phóng chiếu từ BIỂN sang TTBĐS mang tính bộ phận rõ rệt. Về phía miền nguồn, chỉ những thành tố liên quan đến nước, sự vận động của nước và hoạt động đi biển được phóng chiếu; nhiều thuộc tính khác của biển như vị mặn, sinh vật biển, độ sâu hay thủy triều không xuất hiện trong ngữ liệu. Về phía miền đích, ẩn dụ làm nổi bật ba khía cạnh của TTBĐS: (i) quy mô và sức hút vốn của thị trường; (ii) tính biến động, chu kì của giá và thanh khoản; (iii) yêu cầu về thời điểm và kinh nghiệm đối với người tham gia, gắn với cả cơ hội lẫn rủi ro.

Đồng thời, ẩn dụ cũng che khuất một số khía cạnh. Khi dòng vốn được trình bày như nước tự chảy về nơi trũng (xem phần 4.2.1), vai trò quyết định của con người như các lựa chọn đầu tư, hoạt động đầu cơ hay chính sách tín dụng bị làm mờ. Các xu hướng đầu tư vì thế hiện ra như những chuyển động tất yếu của thị trường thay vì là kết quả của các quyết định mang tính cá nhân hay toan tính lợi ích. Về mặt diễn ngôn, cách trình bày này góp phần hợp thức hoá các xu hướng đầu tư, chẳng hạn xu hướng đầu tư vùng ven (ví dụ 6), đồng thời tạo cảm giác về cơ hội và tiềm năng tăng trưởng. Tuy nhiên, chính các biểu thức "tạo sóng", "làm sóng", "dẫn sóng" (xem phần 4.2.2) lại để lộ một phần tác nhân con người đằng sau các biến động, cho thấy không phải con sóng nào trên TTBĐS cũng là sóng tự nhiên.

5. Kết luận

Bài viết đã phân tích ánh xạ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN LÀ BIỂN trong tiêu đề các bản tin bất động sản đăng trên ba trang báo điện tử Việt Nam theo cơ chế ánh xạ phóng chiếu nhằm làm rõ cách thức người Việt tri nhận về thị trường bất động sản. Kết quả cho thấy các thành tố của miền nguồn BIỂN được phóng chiếu sang miền đích THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN và tạo thành chín nhóm đối ứng, trong đó nước và chuyển động của nước là thuộc tính điển dạng. Cùng với các thành tố, những suy luận về dòng chảy, về nhịp sóng và về hành trình trên biển được phóng chiếu, cho phép người đọc suy luận về sự lưu chuyển của vốn, tính chu kỳ của giá và hoạt động đầu tư. Sự phóng chiếu mang tính bộ phận, qua đó làm nổi bật sức hút vốn, tính biến động và yêu cầu nắm bắt thời cơ, đồng thời làm mờ vai trò quyết định của con người trong các xu hướng đầu tư.

Từ sự cụ thể hóa một phạm trù trừu tượng hơn là THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN thông qua một phạm trù cụ thể hơn là BIỂN, người đọc có thể hiểu được phạm trù TTBĐS một cách dễ dàng, cụ thể và trực quan hơn. Thông qua ẩn dụ này, độc giả hiểu rằng TTBDS ở Việt Nam là một kênh đầu tư thu hút nhiều nguồn tài chính. Đồng thời, thị trường bất động sản được tri nhận như một không gian luôn vận động, đầy cơ hội nhưng cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro, nơi các nhà đầu tư cần có kỹ năng, kinh nghiệm và khả năng nắm bắt thời cơ. Điều này còn có ý nghĩa quan trọng khi thị trường bất động sản Việt Nam phát triển rất mạnh mẽ, và là một trong những kênh đầu tư hấp dẫn nhất với người Việt Nam.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tiếng Việt

1. Hà Thanh Hải (2011), *Đối chiếu phương thức ẩn dụ nhìn từ lý thuyết ngôn ngữ học tri nhận trên cứ liệu báo chí Anh Việt*. Luận án tiến sĩ ngữ văn. Thành phố Hồ Chí Minh, ĐH Khoa học xã hội và nhân văn-ĐHQGTPHCM.
2. Hoàng Văn Cường (Chủ biên) (2017), *Giáo trình Thị trường bất động sản*. Nxb Đại học Kinh tế Quốc dân.
3. Huỳnh Ngọc Mai Kha (2014), "Ẩn dụ ý niệm về kinh tế trong ngôn ngữ báo chí Việt Nam". *Tạp chí Ngôn ngữ*, số 10(305).

4. Nguyễn Tiến Dũng (2019), *Ẩn dụ ý niệm trong các diễn ngôn chính trị (trên tư liệu tiếng Anh và tiếng Việt).* Luận án tiến sĩ ngữ văn. Học viện Khoa học xã hội Việt Nam.
5. Nguyễn Thị Bích Hạnh (2014), *Ẩn dụ tri nhận trong ca từ Trịnh Công Sơn.* Sách chuyên khảo. Học viện Khoa học xã hội Việt Nam.
6. Nguyễn Thị Thanh Huyền (2019), "Ánh xạ thị trường chứng khoán là BIỂN trong các bản tin thị trường chứng khoán tiếng Việt". *Tạp chí Ngôn ngữ và đời sống*, 2 (282).
7. Nguyễn Lưu Diệp Anh (2024), "Ẩn dụ "Tài chính là thực vật" trong các báo điện tử tiếng Việt". *Tạp chí Khoa học và công nghệ Đại học Đà Nẵng*, 22(5B), 23-31.
8. Nguyễn Thu Thuỳ (2022), "Đặc trưng ngôn ngữ khẩu hiệu quảng cáo của các dự án bất động sản" [Linguistic features of slogans in real estate advertisements]. *Tạp chí Ngôn ngữ,* 3, 39-4817.
9. Thanh Xuân (2025), Năm 2025: Nguồn cung bất động sản tăng 50%, giá chung cư tăng mạnh nhất 3 năm. *VnEconomy.* https://vneconomy.vn/nam-2025-nguon-cung-bat-dong-san-tang-50-gia-chung-cu-tang-manh-nhat-3-nam.htm.
10. Trần Thị Bích Lan (2025), "Đối chiếu ẩn dụ ý niệm "Thị trường là máy móc" trong các bài báo kinh tế tiếng Anh và tiếng Việt". *Tạp chí Ngôn ngữ*, 2(225).
11. Vương Kim Thanh (2011), "Ẩn dụ tri nhận trong tiêu đề báo chí thương mại tiếng Việt". *Tạp chí Khoa học xã hội*, số 3 (151), 48-53.

Tiếng Anh

12. Arrese, Á. (2021), The use of 'bubble' as an economic metaphor in the news: The case of the 'real estate bubble' in Spain. *Language & Communication*, 78, pp. 100-108. https://doi.org/10.1016/j.langcom.2021.03.001.
13. Charteris-Black, J. and Ennis, T. (2001), A comparative study of metaphor in Spanish and English Financial reporting. *English for special purposes*, 20 (3), 249- 266.
14. Chow, M. Y. V. (2011), *A comparative study of the metaphor used in the economic news articles in Britain and Hong Kong*. PhD thesis, University of Birmingham.
15. Chung, S.F., Arhens, K. and Sung, Y. (2003), Stock market as ocean water: a corpus based, comparative study in Mandarin Chinese, English and Spanish. *Proceedings of the 17th Asia-Pacific Conference on Language, Information and Computation, Singapor*e, 124-133.
16. Chung, S. F. (2008), Cross-linguistic comparisons of the MARKET metaphors. *Corpus Linguistics and Linguistic Theory,* 4, 141-175.
17. Davidko, N. (2012), The concept of 'water' in the metaphorics of economic discourse, *Verbum*, 3, 39-50.
18. Foley, M. (2012), From infantile citizens to infantile institutions: The metaphoric transformation of political economy in the 2008 housing market crisis. *Quarterly Journal of Speech*, 98(4), 386-410. https://doi.org/10.1080/00335630.2012.714898
19. Fauconnier, G., (1997), *Mappings in Thought and Language*, Cambridge: Cambridge University Press.
20. Gao, L. F. (2016), A Comparative Study of Conceptual Metaphors in English and Chinese Economic News Headlines. *Creative Education*, 7, 2629- 2639.
21. Henderson, W. (1982), *Metaphor in economics.* Economics, 18.
22. Lakoff, G. & Johnson, M. (1980), *Metaphor We Live By*. Chicago: University of Chicago Press.
23. Liang, M. & Liu, J. (2015), Translating conceptual metaphors in Chinese stock news report: a web-based study. *English Language and Literature studies*, 5(3).
24. Munro, M. (2018), House price inflation in the news: A critical discourse analysis of newspaper coverage in the UK, *Housing Studies*, 33(7), 1085-1105. https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1421911.

25. Nguyen, T. T. H. (2024), Conceptual metaphor BUSINESS IS A JOURNEY in business terminology. *Theory and Practice in Language Studies*, *14*(11), 3463-3470.
26. Pragglejaz Group (2007), *MIP:* A method for identifying metaphorically used words in discourse. *METAPHOR AND SYMBOL*, 22(1), 1-39.
27. Silaški, N. & Kilyeni, A. (2011), "The MONEY IS A LIQUID metaphor in economic terminology: A contrastive analysis of English, Serbian and Romanian", *Professional Communication and Translation Studies*, 4, Timișoara: Politehnica University Press.
28. Wang, D. (2022), *Conceptual metaphors in the Chinese housing discourse (2010-2014): A corpus-based study of government rhetoric and its reception*. PhD thesis, University of Kent. https://doi.org/10.22024/UniKent/01.02.97433
29. Williams, A.E. (2013), Metaphor, Media, and the Market. *International Journal of Communication,* 7(2013),1404–1417.

Mapping in the conceptual metaphor REAL ESTATE MARKET AS OCEAN in Vietnamese real estate news headlines

Abstract: This paper examines metaphors of the real estate market from a cognitive linguistic perspective. Drawing on Fauconnier's (1997) account of projection mappings, it analyzes the mapping mechanisms underlying the structural metaphor THE REAL ESTATE MARKET IS THE OCEAN, using headlines from online news reports on the real estate market as data. The findings reveal that components in the source domain OCEAN are mapped onto nine corresponding groups in the target domain, with water and its movement serving as prototypical attributes. Inferences concerning currents, waves, and sea voyages are also projected, enabling readers to conceptualize capital flows, price cycles, and investment activities. This partial projection foregrounds capital attraction, market volatility, and the need to seize opportunities, while backgrounding human agency in shaping investment trends. Accordingly, Vietnam's real estate market is conceptualized as a dynamic space offering both opportunities and risks for real estate investors.

Key words: Conceptual metaphor; real estate market; ocean; projection mapping; news headlines.