TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bất động sản có được hưởng lợi từ sáp nhập địa giới đơn vị hành chính?

11:28 24/05/2025

Việc điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính các tỉnh, thành phố có tạo cú hích cho thị trường bất động sản Việt Nam phát triển khi không gian địa giới hành chính mở rộng, dư địa phát triển tăng hay tạo ra những "cơn sốt" cục bộ sau đó là những đô thị bỏ hoang?

Hình thành hệ sinh thái đô thị công nghiệp

Quá trình sáp nhập địa giới đơn vị hành chính có thể tạo đòn bẩy cho việc hình thành các vùng công nghiệp - đô thị quy mô lớn, hấp dẫn hơn trong mắt nhà đầu tư quốc tế.

Việc sáp nhập các đơn vị hành chính không đơn thuần là thay đổi về mặt địa giới, mà còn mang theo mục tiêu tinh gọn bộ máy, giảm phân mảnh trong quy hoạch và tăng sức cạnh tranh giữa các địa phương.

Theo phân tích từ ông Thomas Rooney, Phó Giám đốc Bộ phận Tư vấn Công nghiệp Savills Hà Nội, việc này nếu được thực hiện bài bản sẽ mở đường cho sự hình thành của các hệ sinh thái đô thị - công nghiệp tích hợp, có sức hấp dẫn cao hơn đối với các dòng vốn đầu tư nước ngoài đang ngày càng chọn lọc điểm đến.



Ông Thomas Rooney, Phó Giám đốc Bộ phận Tư vấn Công nghiệp Savills Hà Nội

Việc mở rộng địa giới đơn vị hành chính giúp các tỉnh có thể quy hoạch thêm nhiều khu công nghiệp mới với diện tích lớn hơn, cung cấp thêm lựa chọn cho doanh nghiệp. Từ việc gia tăng quỹ đất, các doanh nghiệp trong và ngoài nước sẽ dễ dàng tìm được vị trí phù hợp để mở nhà máy, tránh tình trạng khan hiếm đất công nghiệp tại các địa phương có nhu cầu cao.

Bên cạnh đó, sau sáp nhập, các tỉnh có diện tích lớn hơn có điều kiện để phân vùng rõ ràng hơn, từ đó phát triển các khu công nghiệp hoặc tổ hợp công nghiệp chuyên biệt như Khu công nghiệp hỗ trợ hoặc khu công nghiệp hỗ trợ chuyên ngành chuyên cung cấp linh kiện, phụ tùng cho ngành sản xuất lớn hoặc một ngành sản xuất cụ thể nào đó như ô tô, bán dẫn.

“Các địa phương vốn đã là điểm sáng về thu hút đầu tư, khi được sáp nhập và phối hợp chặt chẽ hơn về quy hoạch, sẽ bổ trợ lẫn nhau về cơ sở hạ tầng, lao động và định hướng phát triển. Quy mô lớn giúp địa phương đạt chuẩn cao hơn về hạ tầng và quản lý, từ đó nâng cao vị thế trong chuỗi giá trị toàn cầu” - ông Thomas phân tích.

Kiểm soát nguồn cung tránh dư thừa

Các địa phương sau sáp nhập sẽ mang lại dư địa phát triển đô thị và tác động tích cực đến thị trường bất động sản. Lịch sử thị trường cho thấy, mỗi khi xuất hiện thông tin về quy hoạch mới, giá đất ở khu vực liên quan thường tăng mạnh

trong ngắn hạn khi hạ tầng đô thị được phát triển với nhiều những dự án mới.

Những trung tâm hành chính mới được quy hoạch đồng bộ với những đô thị mới, đường giao thông... là nền tảng để thu hút các doanh nghiệp đầu tư, thúc đẩy quá trình đô thị hóa. Điều này sẽ khiến bất động sản tại các khu vực này tăng trưởng. Đất nền sẽ được các nhà đầu tư săn đón với mục tiêu hưởng lợi từ hạ tầng.



Theo GS. Đặng Hùng Võ, sáp nhập ở thời điểm hiện mở ra không gian phát triển nhưng cũng đem lại những thách thức. Chúng ta thấy một số nơi được chọn làm trung tâm hành chính mới khiến thị trường bất động sản phát triển nóng. “Câu chuyện ở đây là Nhà nước cần quản lý chặt chẽ quy hoạch và cấp phép dự án, định hướng phát triển bài bản, không phát triển ồ ạt khiến nguồn cung dư thừa”.

Bên cạnh đó, GS. Đặng Hùng Võ cho rằng, cũng cần kiểm soát giá cả, tránh tình trạng đầu cơ, thổi giá. Giá bất động sản ở khu hành chính mới có dư địa để tăng trưởng, tuy nhiên phải gắn với sự phát triển hạ tầng, thu hút đầu tư... đó là quá trình phát triển chứ không phải chốc lát.

Bài học khi Hà Nội sáp nhập Hà Tây vẫn còn đó, bất động sản sau giai đoạn tăng nóng còn lại là những khu đô thị bỏ hoang đến hiện nay. Nguồn lực đất đai và tài chính chôn vùi tại các dự án này.

Theo VOV.VN