

Bất động sản Tây Ninh sau sáp nhập: Sức mạnh cộng hưởng và cơ hội bứt phá

10:45 07/11/2025

Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam (VIREN) vừa công bố Báo cáo thị trường: “Bất động sản tỉnh Tây Ninh sau sáp nhập - Sức mạnh cộng hưởng và cơ hội bứt phá”, phân tích chi tiết tiềm năng phát triển và cơ hội đầu tư tại tỉnh Tây Ninh sau quá trình hợp nhất hai nền kinh tế địa phương.

Báo cáo được xây dựng trên cơ sở thu thập, khảo sát và phân tích dữ liệu thực tiễn từ thị trường, đồng thời đưa ra nhận định về sức mạnh cộng hưởng từ các nguồn lực kinh tế, hạ tầng, dân cư và dòng vốn tại địa phương.



BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

BẤT ĐỘNG SẢN TỈNH TÂY NINH SAU SÁP NHẬP: SỨC MẠNH CỘNG HƯỞNG VÀ CƠ HỘI BỨT PHÁ



Tây Ninh sau sáp nhập: Nền tảng vững chắc cho thị trường bất động sản

Các chuyên gia của VIREN đánh giá Tây Ninh mới có tiềm năng phát triển vượt trội, khi kết hợp hài hòa thế mạnh riêng của hai nền kinh tế địa phương, đồng thời cộng hưởng sức mạnh từ nguồn lực chính sách, hạ tầng, dân cư, lao động và dòng vốn. Tại Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Tây Ninh lần thứ I, nhiệm kỳ

2025 - 2030, Bí thư Tỉnh ủy Nguyễn Văn Quyết khẳng định, tỉnh có tốc độ tăng trưởng kinh tế ổn định, cơ cấu kinh tế chuyển dịch đúng hướng và kết cấu hạ tầng ngày càng hoàn thiện. Mục tiêu đến năm 2030, Tây Ninh hướng tới trở thành tỉnh phát triển năng động, bền vững, đồng thời là trung tâm kết nối chiến lược giữa vùng Đông Nam Bộ và Đồng bằng sông Cửu Long, cùng đầu mối giao thương quan trọng với Campuchia.

Báo cáo của VIRES chỉ ra bảy động lực quan trọng thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển. Thứ nhất, nền tảng kinh tế của Tây Ninh vững chắc, khi GRDP 9 tháng đầu năm 2025 đạt 9,52%, đứng đầu vùng Đông Nam Bộ và xếp thứ 8/34 tỉnh, thành cả nước, hướng tới mục tiêu GRDP cả năm đạt 10,1%. Thứ hai, hạ tầng giao thông được bứt tốc hoàn thiện với các dự án cao tốc TP. Hồ Chí Minh - Mộc Bài (dự kiến thông xe 2027), Vành đai 3, Vành đai 4 và cao tốc Bến Lức - Long Thành, đưa Tây Ninh trở thành vị trí chiến lược trên bản đồ logistics khu vực, đồng thời thúc đẩy phát triển đô thị dân sinh và các khu vực vệ tinh. Thứ ba, chiến lược phát triển công nghiệp của tỉnh được triển khai nhất quán với 46 khu công nghiệp hiện hữu, quy hoạch nâng lên 59 khu vào năm 2030, mục tiêu trở thành một trong những tỉnh có nhiều khu công nghiệp nhất cả nước.

Nguồn cầu bất động sản cũng được thúc đẩy bởi làn sóng giãn dân từ các trung tâm kinh tế lân cận như TP. Hồ Chí Minh hay Bình Dương, khi mật độ dân số của Tây Ninh mới còn thấp, tạo dư địa lớn cho việc thu hút cư dân và lao động. Bên cạnh đó, chính quyền địa phương nỗ lực cải thiện môi trường đầu tư, với chỉ số PCI 2024 nằm trong nhóm dẫn đầu cả nước, phản ánh môi trường kinh doanh ngày càng thuận lợi. Sự xuất hiện và dẫn dắt xu hướng của các nhà đầu tư chiến lược như Becamex, VSIP, Vingroup, Sun Group cũng tạo hiệu ứng lan tỏa tích cực trên thị trường. Cuối cùng, xu hướng phát triển các dự án đô thị xanh, đô thị tích hợp đáp ứng nhu cầu hiện đại nhưng vẫn giữ bản sắc văn hóa và không gian xanh, đang trở thành “kim chỉ nam” định hình thị trường bất động sản Tây Ninh.



Đức Hòa - Đức Lập: Cơ hội bùng nổ và đô thị xanh tích hợp

Một trong những điểm nhấn quan trọng được VIRES nêu ra là khu vực Đức Hòa, tỉnh Long An cũ, nay sáp nhập vào Tây Ninh, bao gồm các xã An Ninh, Hiệp Hòa, Hậu Nghĩa, Hòa Khánh, Mỹ Hạnh, Đức Hòa và Đức Lập. Khu vực này có nhiều điểm tương đồng với Bình Dương giai đoạn 2015 về lợi thế hạ tầng, quỹ đất công nghiệp dồi dào, dòng vốn FDI và nguồn lao động đang gia tăng. Đặc biệt, xã Đức Lập, giáp ranh trực tiếp TP. Hồ Chí Minh (Củ Chi, Hóc Môn, Bình Chánh), được kỳ vọng là tâm điểm khởi phát đô thị vệ tinh tích hợp tiện ích song hành cùng các khu công nghiệp. Giá đất nền hiện phổ biến ở mức 19 triệu đồng/m², thấp hơn nhiều so với Cần Giuộc (31,7 triệu đồng/m²) hay Bến Lức (23,2 triệu đồng/m²), tạo lợi thế cạnh tranh lớn và dư địa tăng giá bất động sản vẫn còn nhiều.

Một ví dụ tiêu biểu cho xu hướng đô thị xanh, tích hợp là dự án **An Huy Mỹ Việt** của An Huy Group tại Đức Lập. Dự án có quy mô theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hơn 115ha, trong đó 60ha đang triển khai, dự kiến cung cấp khoảng 2.250 sản phẩm từ đất nền, nhà phố, biệt thự đến shophouse. Dự án chú trọng tiện ích đồng bộ như công viên, hồ cảnh quan, khu thương mại, trường học và không gian công cộng. Mật độ xây dựng chỉ 45%, phần còn lại dành hơn 25.000m² cho cây xanh, hồ tự nhiên 15,5ha và điểm nhấn bản sắc là Công viên Di sản rộng 6ha, tái hiện bản đồ Việt Nam và các công trình tiêu biểu như Chùa Một Cột, Ngọ Môn Huế. Theo ông Bùi Văn Doanh, Viện trưởng VIRES, những dự án kết hợp yếu tố đô thị xanh, tiện ích hiện đại và bản sắc văn hóa sẽ là tiêu chuẩn phát triển đô thị trong tương lai, góp phần định hình diện mạo mới cho khu vực Đức Lập nói riêng và Tây Ninh nói chung.

Dự báo thị trường bất động sản Tây Ninh trong ngắn, trung và dài hạn cho thấy khu vực giáp TP. Hồ Chí Minh như Đức Hòa, Bến Lức, Cần Giuộc cùng Trảng Bàng - Mộc Bài sẽ là tâm điểm đầu tư nhờ vị trí, hạ tầng và tốc độ đô thị hóa. Trong ngắn hạn, đô thị sẽ phát triển song hành cùng hoàn thiện các trục giao thông kết nối, đồng thời tạo điều kiện bùng nổ bất động sản thương mại dịch vụ, logistics và du lịch sinh thái - tâm linh. Trung hạn, đô thị hóa lan tỏa các khu vực phụ cận. Dài hạn, Tây Ninh mới được kỳ vọng trở thành “Bình Dương thứ hai”, trung tâm công nghiệp - đô thị lớn của vùng Đông Nam Bộ.

Báo cáo khuyến nghị nhà đầu tư cần có tầm nhìn dài hạn, ưu tiên các dự án pháp lý minh bạch, đặc biệt là các dự án đô thị xanh, đô thị tích hợp có chủ đầu tư uy tín để tối đa hóa tiềm năng tăng trưởng và hiệu quả đầu tư. Đây cũng là cơ hội để thị trường bất động sản Tây Ninh tận dụng sức mạnh cộng hưởng từ hợp nhất nguồn lực, đưa địa phương phát triển vượt bậc trong thời gian tới.

Phương Thảo