TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

BĐS Tây Ninh những tháng cuối năm 2025: Chủ đầu tư bung hàng, nhà đầu tư săn tìm mua

10:37 24/09/2025

Các chuyên gia nhận định, giai đoạn cuối năm 2025, thị trường bất động sản (BĐS) Tây Ninh sẽ có thêm những dự án mới và dự án đã hoàn thiện pháp lý bung hàng, tạo nên bức tranh "sôi động" dịp cuối năm.

Các chuyên gia BĐS nhận định, thị trường Tây Ninh cuối năm sẽ tiếp tục giữ vững tiềm năng do giá đất còn rẻ so với các tỉnh lân cận, cùng với xu hướng dịch chuyển đầu tư về các vùng ven và chính sách bảng giá đất mới. Tuy nhiên, sự tăng trưởng sẽ không ồ ạt, thay vào đó là sự ổn định, tạo môi trường an tâm cho các nhà đầu tư dài hạn.

Duy trì đà tăng giá sau sáp nhập

Với diện tích hơn 8.536,44km2 và dân số trên 3,2 triệu người, Tây Ninh mới trở thành một trong những đơn vị hành chính có vị trí quan trọng khi giáp TP. HCM và Campuchia. Hạ tầng đang được đầu tư đồng bộ là cơ sở để khu vực này trở thành trung tâm giao thương, sản xuất, dịch vụ mới, với năng lực cạnh tranh cao.

Trong đó, Vành đai 3 dài hơn 76km đang được đẩy mạnh thi công, dự kiến sẽ hoàn thành và thông xe trong năm 2026. Vành đai 4 và mạng lưới đường cao tốc hiện đại kết nối liên vùng như: cao tốc TP. HCM - Trung Lương, Bến Lức - Long Thành, Đức Hoà - Chơn Thành đang gấp rút thi công.



Hạ tầng giao thông kết nối dần hoàn thiện là điểm nhấn cho thị trường BĐS Tây Ninh trong thời gian tới

Đặc biệt, tuyến cao tốc TP. HCM - Mộc Bài đóng vai trò là trục kết nối vùng biên giới Tây Nam với vùng lõi kinh tế phía Nam dự kiến thông xe vào năm 2027. Trong tương lai, cao tốc Mộc Bài - TP. HCM sẽ tiếp tục được kéo dài hòa vào trục xuyên Á, mở ra hành lang thương mại Campuchia - Việt Nam - cảng biển quốc tế.



Các tuyến giao thông huyết mạch đang được đẩy nhanh tiến độ thi công tạo tiền đề cho sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Tây Ninh

Sau sáp nhập, tỉnh Tây Ninh tiếp tục duy trì đà tăng giá ấn tượng trong thời gian qua. Làn sóng nhà đầu tư săn đất diễn ra nhộn nhịp nhờ sự cộng hưởng của các dự án lớn được triển khai mạnh mẽ và các dự án hoàn thiện pháp lý.

Theo dữ liệu từ Batdongsan.com.vn, tại các tỉnh thành vệ tinh phía Nam giáp ranh TP. HCM, Tây Ninh đang dẫn đầu về mức độ tăng giá đất nền với mức tăng 36%. Trong đó, đất nền xã Hậu Nghĩa, khu vực Đức Lập Thượng cũ, giá tăng 20-30% so với thời điểm đầu năm 2025. Những lô vị trí đẹp, giá chào bán dao động 15-17 triệu đồng/m2, thay vì mức giá 12-14 triệu đồng/m2 trước đó.

Đất khu vực gần đại dự án Vinhomes Green City, vị trí đường nhánh, mức giá đang dao động 18-20 triệu đồng/m2, tăng khoảng 3-4 giá so với đầu năm. Các lô vị trí kinh doanh giá chào bán 25-32 triệu đồng/m2, tăng khoảng 30% so với 8 tháng trước.



Sự xuất hiện của đại đô thị Vinhomes Green City tạo nên điểm nhấn lớn cho thị trường BĐS Tây Ninh kéo theo xu hướng tăng giá, sôi động giao dịch cho những khu vực tiệm cận xung quanh. (Ảnh: KT)

Đất nền Đức Hòa, khu vực Đức Hòa Hạ cũ và đất nền xã Mỹ Hạnh, khu vực Đức Hòa Đông cũ (vị trí đường tỉnh lộ 10, giá tăng từ 14-20 triệu đồng/m2 lên mức 16,5-23 triệu đồng/m2).

Về giá sơ cấp căn hộ Tây Ninh cũng đã tăng 90%, trong khi TP. HCM chỉ tăng 15%, Đồng Nai 15%. Nhà liền thổ tại Tây Ninh tăng 21%, cao hơn mức 16% của TP. HCM mới và 2% của Đồng Nai.

Theo nghiên cứu của DKRA Consulting cũng cho thấy, chỉ riêng quý II, căn hộ tại Tây Ninh ghi nhận giá bán cao nhất là 57 triệu đồng mỗi m2, trong khi cùng kỳ năm 2024, mức cao nhất chỉ 24 triệu đồng, tức tăng 135% sau một năm.

Đồng thời, các dự án mới mở bán tại Tây Ninh trong thời gian qua đang thiết lập mặt bằng giá cao hơn hẳn những năm trước đó. Tại khu vực xã Bến Lức, dự án chung cư Sky Retreat của chủ đầu tư Ecopark đang chào bán 55-60 triệu đồng

mỗi m2; nhà phố liền kề tại dự án này có giá thấp nhất 120 triệu đồng mỗi m2... cao gấp đôi so với các dự án mở bán năm 2024.

Dự án Destino Centro với quy mô hơn 2.000 sản phẩm của chủ đầu tư Seaholdings hiện được giao dịch với mức giá từ 29-31 triệu đồng mỗi m2...

Ở phân khúc thấp tầng, dự án nhà phố tại Đức Hòa rao bán 70-100 triệu đồng mỗi m2; Imperia Grand Plaza chào bán 80-100 triệu đồng mỗi m2; Lavilla Green City, Phúc An City có giá từ 35-50 triệu đồng mỗi m2..., tăng từ 15-20% so với trước đây.

Nhận định về thị trường BĐS Tây Ninh, ông Võ Huỳnh Tuấn Kiệt - Giám đốc Bộ phận Phát triển nhà ở - Công ty CBRE Việt Nam cho rằng: Với sự xuất hiện của các tập đoàn lớn như Vingroup, Nam Long, Ecopark, Seaholding... cùng các dự án có quy mô và chất lượng vượt trội đang làm thay đổi diện mạo và giá trị BĐS của thị trường này. Khi nguồn cung gia tăng, thị trường qua đó thu hút sự quan tâm không chỉ từ người mua tại chỗ mà còn nhà đầu tư cả nước.

Bên cạnh đó, những tín hiệu tích cực từ hạ tầng, cao tốc, vành đai được đẩy nhanh tiến độ cũng góp phần định hình xu hướng dịch chuyển của người mua. Trong đó, mô hình khu đô thị tích hợp, nằm ở vùng ven TP. HCM, đang phát triển mạnh mẽ nhờ sự hỗ trợ của loạt công trình trọng điểm.

“Tây Ninh đang thành điểm đến mới của dòng vốn và thiết lập mặt bằng giá mới. Giá bán tại các dự án mới phản ánh cả quy mô đầu tư lẫn lợi nhuận kỳ vọng, đồng thời chịu tác động lớn từ hạ tầng kết nối TP. HCM" - ông Kiệt cho hay.

Còn theo ông Nguyễn Huy Vũ - Phó tổng giám đốc Seaholdings nhận định: Một dự án tại Bến Lức, năm 2020 chỉ phải đóng 8 triệu đồng tiền sử dụng đất mỗi m2, nay đã tăng lên 15 triệu đồng, thậm chí cao hơn. Yếu tố chi phí đầu vào đang kéo mặt bằng giá bán ra của nhiều dự án tại Tây Ninh tăng mạnh, đây là thực tế không chỉ diễn ra tại một thị trường mà đang là diễn biến chung với hầu hết thị trường BĐS phía Nam nói chung.

Loạt dự án có quy mô lớn, pháp lý minh bạch

Với việc sở hữu lợi thế quỹ đất rộng, hệ thống hạ tầng dần hoàn thiện và mở rộng, cùng nhiều dự án có quy mô lớn, pháp lý minh bạch và đúng tiến độ được triển khai. Thị trường BĐS Tây Ninh giai đoạn cuối năm 2025 được kỳ vọng diễn ra sôi động thu hút người dân và nhà đầu tư săn tìm mua nhà.



Dự báo thị trường BĐS Tây Ninh tiếp tục diễn ra sôi động cuối năm 2025 bởi các dự án có quy mô, pháp lý minh bạch và đạt tiến độ thi công.

Đơn cử, dự án Khu đô thị Eco Retreat do Liên danh Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB - thành viên Tập đoàn Ecopark làm chủ đầu tư. Dự án có quy mô 220 ha, tổng vốn đầu tư gần 17.000 tỷ đồng. Dự án khi hoàn thành sẽ cung ứng ra thị trường hơn 7.700 sản phẩm với đa dạng loại hình, bao gồm: 1.742 căn nhà phố, 2.185 căn biệt thự, 300 căn nhà tái định cư và 3.500 căn hộ.

Dự án đang triển khai công tác san lấp mặt bằng và phân lô, xây dựng khu shophouse và nhà phố. Các hạng mục như Forest Clubhouse và công viên hồ Thiên Nga đã gần hoàn thiện. Chủ đầu tư đã trồng hàng loạt cây xanh, bao gồm nhiều cây cổ thụ tại dự án

Kế đến, Dự án Agora City tại Thủ Thừa do Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa làm chủ đầu tư, quy mô 127 ha (giai đoạn 1 triển khai 48 ha) với khoảng 2.000 sản phẩm đa dạng, bao gồm đất nền, nhà phố, shophouse và đất nền, biệt thự.

Dự án có vị trí đắc địa tại mặt tiền đường ĐT 818, bao quanh bởi 3 mặt sông, thiết kế theo phong cách châu Âu hiện đại và hệ thống tiện ích phong phú. Dự án ôm trong lòng trung tâm hành chính rộng 5 ha, các hạng mục như đường, hệ thống chiếu sáng đã hoàn thiện.

Đặc biệt, dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa (tên thương mại: Vinhomes Green City) do Công ty cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (thành viên Tập đoàn Vingroup) làm chủ đầu tư. Dự án có quy mô 200 ha, tổng vốn hơn 1 tỷ USD, khởi công tháng 3/2025.

Dự án bao gồm: Biệt thự 517 căn (biệt thự đơn lập và biệt thự song lập) được thiết kế theo kiểu dáng Tân Cổ Điển, chiều cao tối đa 5 tầng; Nhà phố 4.510 căn nhà phố thương mại (shophouse) và nhà phố liền kề chiều cao tối đa 5 tầng; Khu tái định cư 491 lô; Chung cư cao tầng xây dựng 5 ô quy hoạch chung cư cao 25 tầng với tổng diện tích 110.212 m²; Nhà ở xã hội tổng diện tích 159.898 m² xây dựng 5 ô quy hoạch nhà ở xã hội cao 5 tầng. Hiện dự án đang triển khai thi công xây dựng, hoàn thiện các hạng mục.

Vingroup còn lên kế hoạch triển khai hai siêu dự án khác là khu đô thị Phước Vĩnh Tây gần 1.090 ha với vốn hơn 90.000 tỷ đồng và khu đô thị mới Tân Mỹ quy mô 930 ha, vốn gần 74.500 tỷ đồng.

Chỉ riêng 3 dự án của Vingroup đang triển khai tại Tây Ninh đã chiếm hơn 192.500 tỷ đồng (khoảng 7,7 tỷ USD), vượt xa các thị trường BĐS khác tại phía Nam.

Tiếp đến là dự án căn hộ Destino Centro do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Viethouse Group (thành viên của Tập đoàn SEA Holdings) làm chủ đầu tư với vốn khoảng 2.300 tỷ đồng; dự án có diện tích hơn 2 ha, gồm 5 block, quy mô hơn 2.000 căn hộ, giá từ 1,1 tỷ đồng/căn, phù hợp với nhóm khách hàng trẻ và người lao động tại các khu công nghiệp lân cận. Trong quý I và quý II dự án này đã bán thành công 2 Block chung cư, hiện chủ đầu tư đang phát triển xây dựng và mở bán Block thứ 3 mang tên Cielo. Với dự án này, giúp Tây Ninh đứng thứ 4 trong nguồn cung phân khúc chung cư tại các tỉnh phía Nam.



Seaholdings đang đưa ra nhiều chính sách hấp dẫn, thuận lợi hơn cho việc sở hữu của người mua cụ thể như: Gia đình trẻ dưới 35 tuổi ưu đãi 0,5%; khách hàng thường trú ở Tây Ninh, Bình Chánh ưu đãi 0,5%

và những chính sách khác với tổng ưu đãi lên tới 8,5%.

Bên cạnh đó, T&T Group cũng đang triển khai khu đô thị T&T Millennia quy mô 267 ha tại xã Cần Giuộc với vốn đầu tư 41.000 tỷ đồng; Him Lam đang hoàn tất thủ tục pháp lý cho dự án 270 ha tại Khu công nghiệp Đức Hòa 3, trong khi Nam Long tiếp tục mở rộng đại đô thị Waterpoint 335 ha với hơn 10.000 sản phẩm; Thắng Lợi Group dự kiến phát triển khu đô thị 12 ha với khoảng 6.000 căn hộ. Các tên tuổi khác như Trần Anh, VinaLiving, Quốc tế Năm Sao, Prodezi... cũng công bố loạt dự án quy mô hàng chục đến hàng trăm ha.

Ngoài ra, phân khúc nhà phố, biệt thự tỉnh Tây Ninh cũng đang được mở bán như: The Pearl Riverside với 250 căn nhà phố có diện tích 1 trệt 2 lầu; dự án đất nền mang tên Lago Centro có quy mô hơn 13 ha, cung ứng khoảng hơn 715 lô đất xây dựng nhà phố thương mại, nhà liên kế và biệt thự song lập...

Theo Ông Võ Hồng Thắng - Phó tổng giám đốc DKRA Group: Nguyên nhân khiến Tây Ninh hấp dẫn các chủ đầu tư lớn xuất phát từ nhiều yếu tố. Giá đất vẫn thấp hơn đáng kể so với TP. HCM hay Đồng Nai nhưng dư địa tăng giá còn lớn. Tây Ninh có vị trí chiến lược, vừa là cửa ngõ kết nối TP. HCM với miền Tây, vừa giáp Đông Nam Bộ và Campuchia. Hạ tầng đang được đầu tư mạnh với các trục giao thông lớn như vành đai 3, cao tốc Bến Lức - Long Thành, quốc lộ 22 mở rộng, mở ra triển vọng liên kết vùng rõ rệt.



Tỉnh Tây Ninh mới đã và đang tập trung thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội trong năm 2025 (Ảnh: Một sự án nhà ở xã hội ở tỉnh Tây Ninh (cũ))

Còn ông Võ Huỳnh Tuấn Kiệt - Giám đốc thị trường nhà ở CBRE Viet Nam cho rằng: Sự khác biệt hiện nay của thị trường Tây Ninh là quy mô dự án ngày càng lớn, từ 100 đến 200 ha, phản ánh sự chuyên nghiệp hóa và xu hướng phát triển

các đô thị đồng bộ thay vì những cơn sốt đất nền manh mún trước đây.

“Khi nguồn cung nhiều, thị trường chắc chắn sẽ thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư không chỉ tại địa phương mà cả nước. "Mức độ hấp thụ cụ thể còn cần theo dõi, nhưng có thể khẳng định nhà ở Tây Ninh sẽ sôi động trong những những tháng cuối năm", ông Kiệt nhận định.

Đồng quan điểm, ông Đinh Minh Tuấn - Giám đốc Batdongsan khu vực miền Nam cho rằng: Trong quý I và II, các giao dịch thành công của thị trường BĐS Tây Ninh tăng lên, nhất là phân khúc chung cư có mức giá từ 30 triệu đồng/m2 đổ lại.

"Mức độ hấp thụ cụ thể còn cần theo dõi, nhưng có thể khẳng định, nhà ở Tây Ninh sẽ sôi động trong những quý cuối năm", ông Tuấn cho hay.



Các khu công nghiệp tại Tây Ninh đã thu hút nguồn vốn lớn từ FDI về đây đầu tư trong thời gian qua bởi quỹ đất sạch quy mô lớn và chính sách thu hút đầu tư cho các doanh nghiệp.

Nhận định về góc nhìn kinh tế, theo PGS. TS. Đinh Trọng Thịnh, các dự án hạ tầng giao thông có vai trò đầu tàu, dẫn dắt sự phát triển mang tính đột phá nhờ khả năng kết nối thuận tiện, tạo ra khởi đầu mới, khơi dậy tiềm năng phát triển của địa phương.

Một khi hạ tầng giao thông được đẩy mạnh triển khai, sẽ thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, chuyển dịch dân cư, chuyển dịch đất đai, phát triển thêm những khu vực mới, tạo tiền đề cho phát triển bộ mặt đô thị, tạo động lực cho sự phát triển thị trường BĐS của một địa phương. Điều này không chỉ đúng với Tây Ninh mới mà còn đúng với các địa phương khác trên cả nước.

Tỉnh Tây Ninh hiện quy hoạch 46 khu công nghiệp với tổng diện tích hơn 14.500 ha, trong đó 32 khu đã đủ điều kiện tiếp nhận đầu tư với tỷ lệ lấp đầy gần 70%, hơn 1.000 ha đất sạch sẵn sàng cho thuê. Các khu công nghiệp đã thu hút 2.490 dự án, gồm 1.403 dự án FDI (17,3 tỷ USD) và 1.087 dự án trong nước (217.517 tỷ đồng), tạo việc làm cho khoảng 350.000 lao động.

Theo quy hoạch đến năm 2030, Tây Ninh sẽ có 59 khu công nghiệp với diện tích 16.800 ha. Nhiều chuyên gia dự báo trong 3-5 năm tới, Tây Ninh có thể vươn lên cạnh tranh trực tiếp với TP. HCM và Đồng Nai - những địa phương dẫn dắt thị trường phía Nam nhiều năm qua và sẽ chuyển mình thành một cực phát triển mới của BĐS phía Nam.

Thuận Yến