TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Sáp nhập địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh: Cú hích cho BĐS công nghiệp

16:18 22/05/2025

Việc điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính các tỉnh, thành phố được kỳ vọng tạo cú hích cho thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam trong giai đoạn chuyển mình chiến lược. Nếu được triển khai bài bản, quá trình này 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.

Tinh gọn quản lý, mở rộng không gian phát triển

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.

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.



Thách thức ngắn hạn, lợi ích dài hạn

Điều chỉnh địa giới hành chính tất yếu sẽ ảnh hưởng đến hàng loạt yếu tố: từ quy hoạch sử dụng đất, cấp phép đầu tư, cho đến thủ tục pháp lý liên quan đến môi trường và xây dựng. Ông Thomas nhận định, trong ngắn hạn, doanh nghiệp có thể gặp khó khăn do thay đổi đầu mối quản lý và chính sách chưa kịp đồng bộ giữa các địa phương sáp nhập. Tuy nhiên, về dài hạn, đây là cơ hội lớn để tái thiết khung pháp lý minh bạch và hiệu quả hơn. Việc phối hợp và thống nhất thủ tục trong các khu vực hành chính mới sẽ giúp tiết kiệm thời gian và cải thiện niềm tin của nhà đầu tư.

"Đối với bất động sản công nghiệp, nơi sự ổn định và rõ ràng trong quy hoạch là yếu tố sống còn, việc thống nhất thủ tục và chính sách sẽ mở đường cho các khu công nghiệp quy mô lớn, tích hợp hạ tầng logistics, đô thị vệ tinh và giao thông kết nối liên vùng", ông Rooney nói thêm.

Một trong những yếu tố trọng yếu là tác động tới lực lượng lao động - nền tảng cho sức cạnh tranh của bất động sản công nghiệp. Việc thay đổi địa giới có thể kéo ảnh hưởng tới kế hoạch cư trú, đăng ký hành chính và kết nối giao thông của người lao động. Đây có thể là rào cản nếu thiếu chuẩn bị, nhưng đồng thời cũng là cơ hội để tái thiết mạng lưới cung ứng lao động theo hướng vùng, liên tỉnh.



Nếu việc sáp nhập được thực hiện đồng bộ với đầu tư hạ tầng, đặc biệt là đường vành đai, cảng biển, sân bay và hạ tầng số, các khu công nghiệp sẽ không còn bị giới hạn bởi ranh giới hành chính. Doanh nghiệp có thể tiếp cận lực lượng lao động từ nhiều địa phương hơn, với chi phí vận hành tối ưu hơn. Sự phát triển của hạ tầng liên vùng cũng thúc đẩy xu hướng dịch chuyển khỏi các thị trường công nghiệp truyền thống, nơi nguồn cung hạn chế và chi phí đầu tư ngày càng gia tăng. Các địa phương mới có quỹ đất rộng, giá rẻ và hạ tầng được cải thiện sẽ có cơ hội vươn lên thành trung tâm công nghiệp mới.

Giai đoạn chuyển tiếp, được dự báo kéo dài ít nhất hai đến ba năm, sẽ là khoảng thời gian quan trọng. Theo ông Rooney, doanh nghiệp cần chủ động nắm bắt thông tin, thiết lập quan hệ với chính quyền địa phương mới và linh hoạt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

Về phía cơ quan quản lý, điều tiên quyết là truyền thông rõ ràng và minh bạch về lộ trình chuyển đổi. Việc chủ động đối thoại với doanh nghiệp, cung cấp các cơ chế hỗ trợ, đặc biệt cho doanh nghiệp vừa và nhỏ sẽ là yếu tố quyết định để giảm xáo trộn và giữ vững đà tăng trưởng dòng vốn đầu tư. Không nên để sự sắp xếp hành chính trở thành rào cản, mà phải biến nó thành bàn đạp để hướng tới một môi trường đầu tư nhất quán, công bằng và hiệu quả hơn.

“Sáp nhập tỉnh là một một cải cách hành chính mang tính bước ngoặt, tác động trực tiếp đến không gian phát triển tại Việt Nam. Nếu được thực hiện với tầm nhìn dài hạn và quyết tâm đồng bộ, đây có thể trở thành cú hích mới, giúp bất động sản công nghiệp Việt Nam bứt phá, đóng vai trò chiến lược trong chuỗi cung ứng toàn cầu”, ông Thomas kết luận.

Thu Trang