

Sáp nhập tỉnh: Cơ hội cho thị trường BĐS dân cư

14:05 03/04/2025

Chính phủ Việt Nam dự kiến sáp nhập 63 tỉnh, thành xuống còn 34 tỉnh, thành. Việc sáp nhập này mang lại lợi ích đáng kể về dài hạn cho thị trường nhà ở. Mặc dù các cải cách hành chính được hứa hẹn đem lại lợi ích lâu dài, nhưng trong ngắn hạn vẫn gặp phải thách thức, và đem lại cơ hội cho chủ đầu tư và người mua nhà. Theo phân tích của chuyên gia Steven Woo đến từ Công ty cổ phần Chứng khoán VNDIRECT, trong ngắn hạn, thị trường xảy ra tình trạng đầu cơ lướt sóng và sốt giá ảo do tâm lý FOMO.

Trong những năm gần đây, Việt Nam đã và đang đẩy mạnh quá trình đổi mới và cải cách hành chính nhằm xây dựng một bộ máy nhà nước tinh gọn, hiệu lực, hiệu quả, đáp ứng tốt hơn yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và hội nhập quốc tế. Việc sáp nhập các đơn vị hành chính cấp tỉnh, thành phố không phải là vấn đề mới mẻ trên thế giới. Nhiều quốc gia như: Trung Quốc, Nhật Bản, Hàn Quốc, Đức, Pháp và Đan Mạch,... hầu hết đều đã thành công chính sách này.

Tại Việt Nam, việc sáp nhập các tỉnh, thành phố hoặc sáp nhập huyện thành quận của thành phố trực thuộc trung ương đã từng xảy ra trong quá khứ như Hà Tây, Mê Linh sáp nhập vào Hà Nội (2008) hay sáp nhập tỉnh Lai Châu với Điện Biên (2004). Tuy nhiên, trong bối cảnh hiện nay, việc thực hiện chủ trương này mang tính hệ thống và toàn diện hơn, đòi hỏi sự chuẩn bị kỹ lưỡng và cách tiếp cận phù hợp để đạt được lợi ích kinh tế lâu dài.



Chính phủ Việt Nam đang xem xét việc sáp nhập các tỉnh, giảm từ 63 tỉnh, thành xuống còn khoảng 50% đơn vị và bỏ đơn vị hành chính cấp quận, huyện. Việc sáp nhập dự kiến sẽ hoàn thành trước ngày 30 tháng 8 năm 2005, và các tỉnh mới có hiệu lực từ ngày 1 tháng 9 năm 2005.

Việc sáp nhập tỉnh sẽ tạo ra các khu vực hành chính lớn hơn, nhưng chúng tôi cho rằng đây không phải mối quan tâm lớn trong thời buổi chuyển đổi số trong dịch vụ công đang được chính phủ đẩy mạnh, giờ đây công dân có thể lấy các tài liệu chính thức từ xa, loại bỏ nhu cầu phải thường xuyên đi đến các văn phòng chính phủ.

Ngoài ra, việc sáp nhập tỉnh dự kiến sẽ đem lại tác động tích cực cho thị trường bất động sản dân cư về dài hạn, nhưng cũng đối mặt những thách thức và tác động ngắn hạn.

Tác động ngắn hạn và thách thức

Theo phân tích của chuyên gia Steven Woo đến từ Công ty cổ phần Chứng khoán VNDIRECT, trong ngắn hạn, thị trường xảy ra tình trạng đầu cơ lướt sóng và sốt giá ảo do tâm lý FOMO.

Cụ thể, mức độ quan tâm tìm kiếm bất động sản tăng đáng kể tại một số khu vực như huyện Nhơn Trạch (Đồng Nai) tăng 41%, Thuận An (Bình Dương) tăng 26%, và TP. Dĩ An (Bình Dương) tăng 23%. Trong quá khứ, khi Hà Tây, Mê Linh sáp nhập vào Hà Nội (2008), nhiều nhà đầu tư nhỏ lẻ đã kỳ vọng giá sẽ tăng mạnh sau sáp nhập. Tuy nhiên, chỉ có giá đất tại thị xã Hà Đông (một phần của Hà Tây được sáp nhập với Hà Nội) dọc tuyến metro Cát Linh - Hà Đông đi vào hoạt động, giá tăng đạt 45-50 triệu đồng/m², tăng từ 12-15 triệu đồng/m² năm

2008. Ngược lại, các khu vực còn lại không có sự tăng giá mạnh sau giai đoạn sốt đất.

"Theo như các nghiên cứu chúng tôi tìm hiểu về thị trường Trung Quốc về việc sáp nhập tỉnh, giá nhà đất tại các khu vực sáp nhập thường sẽ có dấu hiệu rục rịch tăng do tin đồn hoặc chủ đầu tư nắm trước thông tin quy hoạch. Sau đó, giá nhà đất sẽ trầm lắng ít nhất 2 năm, và bắt đầu tăng tốc khi các dự án hạ tầng, tiện ích dần hoàn thiện tại khu vực sáp nhập", chuyên gia của VNDIRECT nói.

Quá trình chuyển đổi sẽ đi kèm với những thách thức, chẳng hạn như thích ứng với các cơ chế mới, tích hợp và đào tạo nhân sự, và quản lý chi phí tăng thêm. Đây là những vấn đề điển hình đối với các chuyển đổi quy mô lớn và dự kiến chỉ là tạm thời.



Triển vọng dài hạn

Cũng theo nhận định của VNDIRECT, các đơn vị hành chính cấp huyện thường không có nhiều vai trò trong quyết sách, thậm chí có thể trở thành lực cản nếu triển khai không hiệu quả. Việc sáp nhập cấp tỉnh và bỏ cấp huyện giúp giảm độ trễ, sự chồng chéo và kém hiệu quả của bộ máy hành chính, tiết kiệm ngân sách. Điều này giúp cho việc phê duyệt dự án đầu tư hạ tầng nhanh hơn, đồng bộ và tăng tính liên kết, giảm sự cạnh tranh không lành mạnh tại địa phương.

Sáp nhập tỉnh giúp mở rộng diện tích của tỉnh sau sáp nhập, qua đó dễ dàng quy hoạch các dự án hạ tầng giao thông (đường vành đai, mạng lưới metro TOD, đường cao tốc) và hạ tầng công (bệnh viện, trường học). Khi hạ tầng giao

thông công cộng được cải thiện giúp dẫn dân cư, và thúc đẩy nguồn cung nhà ở phân khúc tại các khu vực sau sáp nhập khi tiện ích, hạ tầng cải thiện.



Bên cạnh đó, do quỹ đất tăng lên sẽ thuận lợi cho việc triển khai các dự án đại đô thị hơn. Nguồn cung đất đai tăng lên, và nhu cầu nhà ở phân khúc vừa túi tiền tăng tại các khu vực được sáp nhập giúp kéo giảm giá bán sơ cấp xuống. Do đặc điểm chung của thị trường bất động sản “dễ lên khó xuống” và “mua khi giá tăng, không mua khi giá giảm” dẫn đến giá bán sơ cấp thường cao hơn giá bán thứ cấp. Vì vậy, mặc dù giá nhà tại các khu vực được sáp nhập sẽ tăng dần để tiệm cận với khu vực trung tâm thành phố từ nền thấp, nhưng nguồn cung dồi dào làm giảm giá bán sơ cấp chung xuống.

Ngoài ra, quỹ đất tăng sau sáp nhập cũng giúp cho chính phủ dễ dàng quy hoạch và triển khai các dự án nhà ở xã hội dễ dàng hơn khi quỹ đất dồi dào sau sáp nhập khi môi trường kinh tế xã hội thay đổi giúp tạo ra nhiều việc làm hơn. Đồng thời, việc cải cách cũng giúp cho việc triển khai nhanh, tránh sự chồng chéo.

Thu Trang