

Sáp nhập tỉnh không tạo sóng lớn: Chủ tịch G6 phân tích xu hướng và cơ hội bất động sản

09:40 25/09/2025

Trước những biến động từ chủ trương sáp nhập tỉnh, sáp nhập xã, thị trường bất động sản từng có giai đoạn nóng sốt. Tuy nhiên, theo ông Nguyễn Anh Quê – Chủ tịch Tập đoàn G6 – những đợt sóng ngắn hạn này chưa đủ sức tạo chuyển biến lớn. Ngược lại, cơ hội bền vững lại xuất hiện từ những thay đổi âm thầm hơn cùng với sự phân hóa mạnh giữa các khu vực, đặc biệt là khi giá nhà Hà Nội được dự báo sẽ giảm sâu từ năm 2026.



Hải Phòng đang duy trì sức hút khi giá bất động sản vẫn được coi là hợp lý so với tiềm năng phát triển, cơ sở hạ tầng và mức thu nhập bình quân đầu người (Ảnh minh họa)

Sáp nhập tỉnh khó tạo sóng, sáp nhập xã mở ra cơ hội bền vững

Ngay khi thông tin sáp nhập tỉnh xuất hiện, giá đất quanh những khu vực được dự đoán trở thành trung tâm hành chính mới đã tăng 20–30%. Thế nhưng chỉ vài tháng sau, tác động từ chính sách thuế mới của Mỹ khiến hoạt động xuất

nhập khẩu gặp khó khăn, cơn sốt này nhanh chóng hạ nhiệt. Theo ông Nguyễn Anh Quê, số lượng cán bộ và nhân viên điều chuyển chỉ khoảng 1.000 người, kéo theo chừng 3.000 người thân, một con số quá nhỏ để tạo thành làn sóng bất động sản thực sự. Thêm vào đó, trong ít nhất ba năm tới, các trụ sở cũ vẫn tiếp tục được sử dụng, chưa có kế hoạch xây dựng mới, nên khó kỳ vọng xuất hiện nhu cầu ở thực quy mô lớn.

Trái lại, việc sáp nhập xã lại có tác động trực tiếp và bền vững hơn. Khi các xã nhập lại, nhu cầu xây dựng mới trụ sở chính quyền, trường học, bệnh viện, sân vận động và công trình văn hóa sẽ hình thành, từ đó kéo theo sự thay đổi hạ tầng và gia tăng nhu cầu nhà ở cũng như đất kinh doanh. Theo Chủ tịch G6, đây mới là cơ hội phù hợp với các nhà đầu tư nhỏ, ưu tiên sự ổn định và an toàn vốn.

Bắc Giang và Hải Phòng nổi lên, Hưng Yên cần thời gian tích lũy

Ở khu vực miền Bắc, thị trường bất động sản đang có sự phân hóa rõ rệt. Bắc Ninh được định hướng trở thành thành phố trực thuộc Trung ương vào năm 2028, nhưng mặt bằng giá đã cao, khiến dư địa tăng trưởng hạn chế. Trong khi đó, Bắc Giang (cũ) lại có lợi thế lớn với mức giá thấp hơn, khả năng bứt phá mạnh nếu dòng vốn FDI tiếp tục được thu hút vào các khu công nghiệp.

Ngược lại, Hưng Yên đã chứng kiến đợt tăng giá quá nhanh, trong khi hạ tầng và thu nhập của người dân chưa theo kịp. Nhu cầu ở thực còn hạn chế, phần lớn sản phẩm mang tính đầu cơ, giá cao, khiến thị trường này cần thêm thời gian tích lũy để hấp thụ. Ở chiều tích cực, Hải Phòng đang duy trì sức hút khi giá bất động sản vẫn được coi là hợp lý so với tiềm năng phát triển, cơ sở hạ tầng và mức thu nhập bình quân đầu người.

Mở rộng ra cả nước, ông Quê cho rằng Đà Nẵng, Bình Dương (cũ), Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) và Phú Quốc sẽ trở thành bốn cực tăng trưởng mới. Đà Nẵng hiện đang ở vùng giá hợp lý sau nhiều năm đi ngang, được hậu thuẫn bởi hạ tầng logistics và du lịch. Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu hưởng lợi từ sự giãn nở của TP.HCM và công nghiệp phát triển. Đặc biệt, Phú Quốc với kế hoạch đầu tư hơn 330.000 tỷ đồng đến năm 2027, cùng định hướng trở thành đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt, được kỳ vọng sẽ là đầu tàu mới của thị trường.



Ông Nguyễn Anh Quê – Chủ tịch Tập đoàn G6

Hà Nội đối diện áp lực nguồn cung, giá nhà có thể giảm 30-50%

Đối với thị trường Hà Nội, ông Nguyễn Anh Quê nhận định mức giá hiện nay đang vượt xa giá trị thực. Áp lực lớn đến từ nguồn cung khổng lồ: gần 300 dự án theo Nghị quyết 171 và khoảng 200 dự án nhà ở xã hội, dự kiến đưa ra hàng triệu sản phẩm trong những năm tới. Khi cung vượt cầu, thị trường chắc chắn phải bước vào giai đoạn điều chỉnh.

Theo dự báo, từ giữa năm 2026 đến năm 2028, giá nhà tại Hà Nội có thể giảm 30-50% so với hiện nay. Do đó, ông khuyến nghị người mua nhà để ở nên kiên nhẫn chờ đợi, thay vì vội vàng xuống tiền trong giai đoạn hiện tại. Đây cũng là thời điểm để các nhà đầu tư chuyên nghiệp theo dõi kỹ diễn biến, chuẩn bị nguồn lực nhằm nắm bắt cơ hội khi mặt bằng giá giảm về mức hợp lý.

Từ góc nhìn vĩ mô, ông Quê nhấn mạnh rằng quy hoạch vẫn là yếu tố then chốt quyết định sự phát triển bền vững. Một quy hoạch tốt sẽ thu hút được dòng vốn FDI và tạo sức hút với các doanh nghiệp bất động sản lớn. Khi đã có quy hoạch, chính sách và thủ tục hành chính minh bạch, thân thiện sẽ trở thành lợi thế cạnh tranh, giúp địa phương tạo dựng niềm tin và giữ chân nhà đầu tư.

Có thể thấy, thị trường bất động sản Việt Nam đang bước vào giai đoạn phân hóa mạnh mẽ. Những cơn sốt ngắn hạn khó tạo thành xu hướng bền vững, trong khi những thay đổi về quy hoạch, hạ tầng và dòng vốn đầu tư mới chính là nhân tố định hình sự phát triển lâu dài. Với dự báo giá nhà Hà Nội sẽ giảm

sâu từ năm 2026, cùng cơ hội nổi lên từ Bắc Giang, Hải Phòng hay Phú Quốc, các nhà đầu tư cần tỉnh táo, kiên nhẫn và lựa chọn chiến lược phù hợp để đón đầu làn sóng mới.

Phương Thảo