

TP. HCM: Giá nhà được kỳ vọng thiết lập ở mức hợp lý sau sáp nhập

14:35 27/08/2025

Sau khi TP. HCM, Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu chính thức hợp nhất thành “siêu đô thị” mới với vai trò trung tâm điều phối kinh tế phía Nam, thị trường bất động sản (BDS) đang bước vào giai đoạn tái cấu trúc mạnh mẽ. Mặt bằng giá nhà ở được kỳ vọng thiết lập ở mức hợp lý hơn.

Sau sáp nhập, TP. HCM trở thành siêu đô thị lớn nhất cả nước, với diện tích tự nhiên hơn 6.772 km², dân số hiện trên 14 triệu người và dự báo có thể chạm mốc 18 triệu vào năm 2030. Về kinh tế, TP. HCM cùng Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu nằm trong nhóm sáu địa phương có quy mô lớn nhất cả nước. Riêng GRDP của vùng đô thị mới sau sáp nhập dự kiến chiếm khoảng 1/4 GDP, 1/3 tổng thu ngân sách và hơn 20% kim ngạch xuất nhập khẩu cả nước.



Sau sáp nhập, BDS TP. HCM có “cơ hội vàng” để hình thành nhiều dự án quy mô lớn, đa dạng phân khúc và chất lượng cao

Sự thay đổi quy mô còn giúp thành phố giải tỏa sức ép hạ tầng vốn đã quá tải, đồng thời tạo cơ hội tái cấu trúc các khu công nghiệp nhỏ lẻ, ô nhiễm trong khu vực cũ. TP. HCM sau sáp nhập còn được bổ sung thêm kinh tế biển, du lịch biển, các khu công nghiệp tập trung với hạ tầng đồng bộ và dịch vụ logistics hiện đại. Đây là nền tảng để phát triển mô hình đô thị xanh, chất lượng, gắn với các chuẩn mực môi trường và hướng đến trở thành trung tâm công nghệ, tài chính, thương mại, dịch vụ và du lịch mang tầm quốc tế.

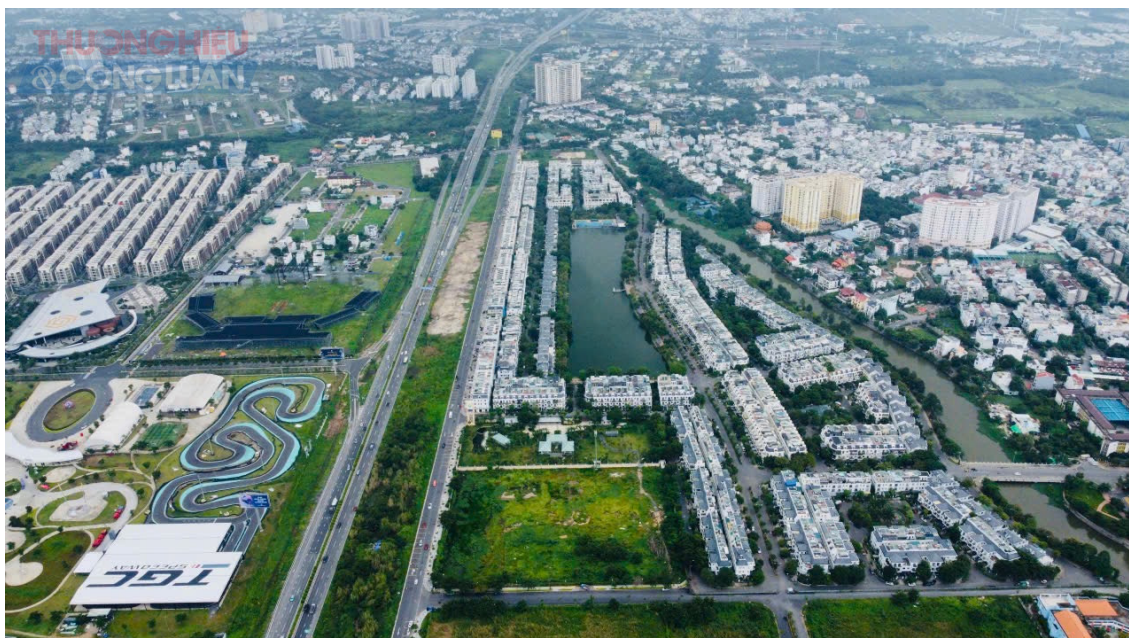
Đồng thời, với thị trường BĐS, đây là “cơ hội vàng” để hình thành nhiều dự án quy mô lớn, đa dạng phân khúc và chất lượng cao; vừa đáp ứng nhu cầu ở thực, vừa phục vụ mục tiêu đầu tư. Cùng với sự thay đổi cấu trúc đô thị, nhu cầu thị trường sẽ được định hình lại theo hướng tăng trưởng mạnh và bền vững.

Hạ tầng và đặc điểm dân cư giữ vai trò hình thành giá bán

Theo dữ liệu từ Savills Việt Nam, giá bán căn hộ sơ cấp trung bình tại TP. HCM (cũ) trong năm 2024 và đầu năm 2025 ở mức khoảng 90 triệu đồng/m². Trong khi đó, các khu vực như Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) vốn có nhiều dự án nhà ở mới, ghi nhận mức giá trung bình trên dưới 40 triệu đồng/m² (phần lớn các dự án nằm dưới mức này).

Bà Cao Thị Thanh Hương - Quản lý cấp cao Bộ phận Nghiên cứu tại Savills Việt Nam cho hay, đây là hiệu ứng mang tính số liệu, chưa phản ánh thay đổi tại cấp độ dự án hay khu vực cụ thể.

“Hiện tại, thị trường chưa ghi nhận sự thay đổi rõ rệt về giá bán tại từng dự án sau sáp nhập. Các yếu tố nội tại bao gồm nhu cầu ở thực, kết nối hạ tầng và đặc điểm dân cư vẫn giữ vai trò chính trong việc hình thành giá bán”, bà Hương nhận định.



Mặt bằng giá có tăng sau sáp nhập là điều kiện để doanh nghiệp bung hàng, song song đó cũng cần có chính sách phù hợp để kích cầu đầu tư dịp cuối năm

Thực tế, nhiều dự án mới đã được tung ra thị trường với mặt bằng giá mới, cao hơn từ 15 - 30% so với thời điểm trước khi Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu sáp nhập vào TP. HCM. Điển hình, tại phường Bình Hòa, TP. HCM (TP. Thuận An, Bình Dương cũ), dự án The Felix của C-Holdings gây chú ý với hai block 40 tầng, hơn 1.200 căn hộ, diện tích từ 45 - 85m², giá bán 40 - 45 triệu đồng/m². Mức giá này tăng mạnh so với giá trước đó khoảng 35 triệu đồng/m². Tuy nhiên, chủ đầu tư cũng tung ra chương trình hỗ trợ tài chính, khi khách mua chỉ cần chi trả khoảng 3,9 triệu đồng/tháng hoặc được vay với lãi suất cố định 5,5%/năm trong 5 năm.

Phú Đông Group ra mắt dòng căn hộ mới tại dự án Phú Đông Sky One, phát triển trên khu đất rộng hơn 5.600 m² tại địa bàn TP. Dĩ An cũ - nay thuộc TP. HCM. Dự án có giá bán khởi điểm 38 triệu đồng/m². Mức giá bán chính thức cao hơn dự kiến trước đó khoảng 5 triệu đồng/m². Song dự án được áp dụng chính sách bán hàng chỉ thanh toán 4,5 triệu đồng/tháng với mức lãi suất ưu đãi cố định 5% kéo dài trong 5 năm.

Chủ đầu tư OBC Holdings ra mắt văn phòng bán hàng và căn hộ mẫu A&K Tower (đường An Phú 16, phường An Phú, TP. HCM) ra thị trường với mức giá 35 triệu đồng/m², đầy đủ pháp lý. Dự án có quy mô hơn 1.100 căn, diện tích từ 40-78m², sẽ bàn giao vào quý II/2027. Theo đơn vị này, với mức giá hợp lý, nhu cầu nhà ở đang gia tăng, dự án kỳ vọng sẽ là sự lựa chọn an cư chất lượng của người trẻ, gia đình trẻ và cơ hội đầu tư sinh lời cho nhà đầu tư khi đang ở giai đoạn đầu ra ra thị trường.

The Aspira của Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn Highrise cũng không lỡ nhịp thị trường BĐS cuối năm. Vừa mới ra mắt thị trường trong tháng 8/2025, dự án gây chú ý khi đưa ra mức giá từ 33,3 triệu đồng/m² (chưa VAT). Hay, một số dự án căn hộ cùng ngưỡng giá trên dưới 40 triệu đồng/m²: Bcons Bình An Đông Tây của Bcons, Ava Center của Công ty Tyson An Phú... tiếp tục đẩy các đợt bán hàng vào giai đoạn cuối năm, hiệu ứng từ người mua ghi nhận tích cực.

Ở phân khúc cao cấp, dự án Hồ Gươm Xanh của TBS Group rực rạch ra thị trường mức 65 - 70 triệu/m²; Urban Green với giá 75 - 85 triệu/m², Habitat giá từ 55 - 60 triệu/m². Midori Park The Glory của Becamex Tokyu nằm ở ngưỡng giá từ 58 - 60 triệu/m²....



Một dự án đã và đang triển khai ở Bình Dương (cũ) nay thuộc TP. HCM

Có thể thấy, thị trường BĐS TP. HCM (mới) liên tục diễn ra các đợt bung hàng của các doanh nghiệp dịp cuối năm mặc dù có cao hơn so với trước sáp nhập, tuy nhiên, các chủ đầu tư cần cũng đã cân nhắc mức giá phù hợp để vừa tối ưu lợi nhuận, vừa đảm bảo tính cạnh tranh. Và triển thêm những chính sách bán hàng, hỗ trợ lãi suất, giãn phương thức thanh toán hấp dẫn hơn để kích cầu thanh khoản trong bối cảnh cạnh tranh sau sáp nhập.

Về mặt bằng giá mới, theo bà Hương - Quản lý cấp cao Bộ phận Nghiên cứu tại Savills Việt Nam, khả năng xác lập mặt bằng giá mới sẽ phụ thuộc vào tiến trình quy hoạch vùng, chính sách sử dụng đất và hiệu lực các bộ luật sửa đổi vừa

được ban hành. Khi địa giới được tổ chức lại, cơ cấu đất ở, đất công nghiệp, đất nông nghiệp có thể được phân bổ lại, từ đó tác động trực tiếp đến chiến lược phát triển dự án. Song song, việc cải thiện thủ tục cấp phép, rút ngắn quy trình hành chính cũng được coi là chìa khóa khơi thông nguồn cung.

"Ở góc nhìn ngắn hạn, thị trường TP. HCM vẫn vận hành theo quy luật cung - cầu thực tế, đồng thời chịu ảnh hưởng từ các yếu tố vĩ mô như lãi suất và tín dụng. Trong nửa cuối năm 2025, nếu cung - cầu, tín dụng và pháp lý được đồng thời cân bằng, thị trường bất động sản TP. HCM sẽ tiếp tục đi theo quỹ đạo ổn định và bền vững, thay vì biến động mạnh như kỳ vọng ban đầu từ việc sáp nhập", bà Hương dự báo.

Một yếu tố khác được các chuyên gia kỳ vọng là mặt bằng lãi suất cho vay BĐS sẽ tiếp tục ổn định trong những tháng cuối năm, vì đây là yếu tố quan trọng nhất hỗ trợ thị trường. Khi lãi suất tốt, người mua nhà mới có động lực quay lại thị trường để ở, đầu tư hoặc giữ tài sản dài hạn. Đồng thời, chủ đầu tư cũng sẽ tự tin hơn trong phát triển dự án, đưa ra chính sách bán hàng hợp lý và huy động vốn.

Qua đó, giúp thị trường tiếp tục tăng trưởng theo hướng ổn định, bền vững. "Do đó, cần đồng thời bảo đảm cân bằng cung - cầu, kiểm soát tín dụng và hỗ trợ pháp lý. Khi ba yếu tố này cùng song hành, thị trường bất động sản mới có thể phát triển lâu dài", đại diện Savills Việt Nam chia sẻ.

Đánh giá về thị trường, ông Võ Huỳnh Tuấn Kiệt - Giám đốc Bộ phận tiếp thị nhà ở CBRE Việt Nam cho biết: Sau sáp nhập, TP. HCM hình thành ba cực tăng trưởng lớn, mỗi cực tạo ra một nhóm sản phẩm BĐS đặc trưng, đáp ứng những nhu cầu khác nhau của thị trường.

Cụ thể, khu vực TP. HCM căn hộ hạng sang và cao cấp tập trung tại quận 1, quận 3 (cũ) và Khu đô thị mới Thủ Thiêm trở thành những sản phẩm biểu tượng, tài sản thương hiệu với giá cao nhất toàn vùng. Đồng thời, BĐS phức hợp - tích hợp văn phòng hạng A, trung tâm thương mại, khách sạn 5 sao và căn hộ dịch vụ được xác định phát triển mạnh, với Thủ Thiêm là tâm điểm.

Khu vực Bình Dương tiếp tục khẳng định vị thế trung tâm công nghiệp với 3 dòng sản phẩm chủ đạo, gồm căn hộ tầm trung phục vụ hàng triệu lao động, kỹ sư và chuyên gia tại Dĩ An, Thuận An, Thủ Dầu Một. BĐS công nghiệp gồm nhà xưởng, kho bãi, khu công nghiệp thế hệ mới tích hợp công nghệ cao và logistics và thứ 3 là nhà ở xã hội cho công nhân. Đây là thị trường có tỷ suất lợi nhuận cho thuê hấp dẫn và tiềm năng tăng trưởng bền vững nhờ công nghiệp hóa.

Còn đối với khu vực Bà Rịa - Vũng Tàu nổi bật với lợi thế “2 trong 1” - du lịch nghỉ dưỡng và công nghiệp cảng biển. Trục Hồ Tràm - Xuyên Mộc trở thành “thủ phủ resort cao cấp” với condotel, biệt thự biển, shophouse. Phân khúc ngôi nhà thứ hai phục vụ giới siêu giàu và nhu cầu nghỉ dưỡng cuối tuần. Bên cạnh đó, BĐS logistics và công nghiệp cảng biển gắn liền cụm cảng nước sâu Cái Mép - Thị Vải, Phú Mỹ, hưởng lợi từ các dự án hạ tầng chiến lược như sân bay Long Thành, cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu.



Sau sáp nhập, cơ hội mở ra nhiều hơn cho doanh nghiệp như tìm kiếm quỹ đất dễ dàng hơn, hạ tầng kết nối được nâng cấp

Nhận định về mặt bằng giá BĐS TP. HCM trong giai đoạn tới, ông Võ Huỳnh Tuấn Kiệt cho rằng: Phân khúc cao cấp dù mang lại biên lợi nhuận cao nhưng chỉ phục vụ một thị trường nhỏ. Trong khi đó, đại đa số người dân vẫn cần sản phẩm ở thực với mức giá hợp lý. Sau sáp nhập, cơ hội mở ra nhiều hơn cho doanh nghiệp như tìm kiếm quỹ đất dễ dàng hơn, hạ tầng kết nối được nâng cấp, tạo thành cú hích cộng hưởng cho thị trường.

Hạ tầng kết nối là yếu tố quyết định xu hướng phát triển của đại đô thị mới

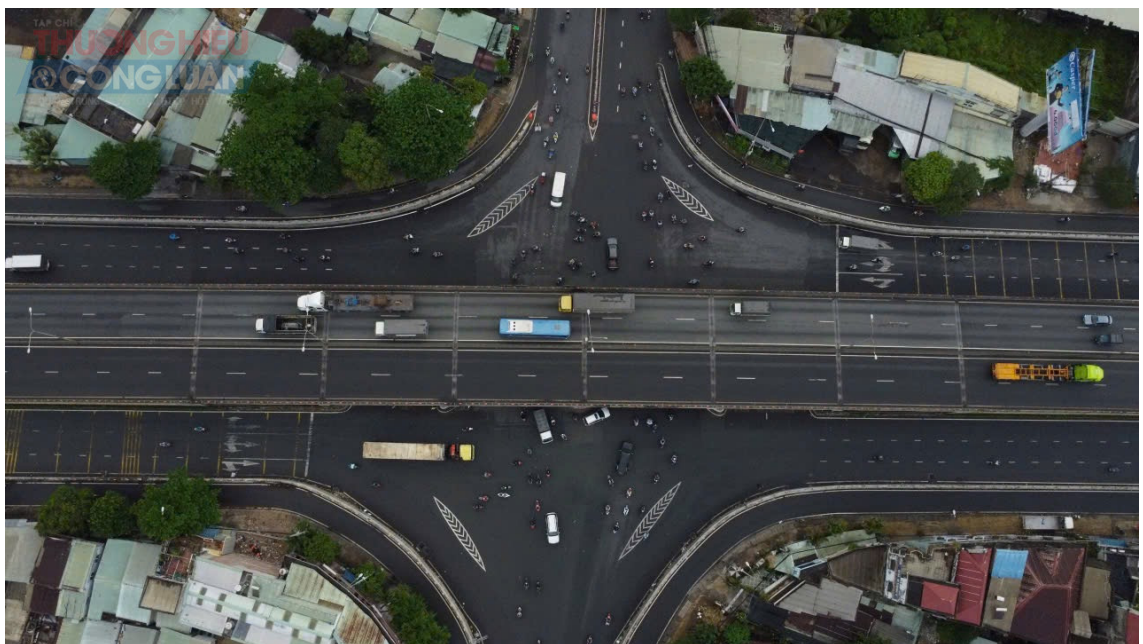
Theo PGS. TS. Trần Đình Thiên, Thành viên Hội đồng tư vấn chính sách của Thủ tướng Chính phủ, nguyên Viện trưởng Viện Kinh tế Việt Nam, TP. HCM: Việc sáp nhập được ví như một “cơ hội vàng” để tái cấu trúc kinh tế, đặc biệt là khai thác tối đa tiềm năng không gian hướng biển. Ba tọa độ chiến lược khi hợp nhất sẽ tạo nên một liên kết vững chắc, thúc đẩy sự vươn lên mạnh mẽ, khẳng định vị thế dẫn đầu cả nước.

“Sau khi sáp nhập với Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu vào TP. HCM sẽ mở ra một cục diện phát triển hoàn toàn mới. Không gian phát triển sẽ được hoạch định thống nhất, từ quy hoạch đất đai, hạ tầng giao thông, logistics cho đến bảo vệ môi trường, nhờ đó giảm tình trạng chong chéo và tạo nền tảng cho phát triển bền vững”, PGS. TS. Trần Đình Thiên kỳ vọng.

Còn Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam Nguyễn Văn Đính cho rằng, việc sáp nhập sẽ kéo giá trị BĐS khu Đông Bắc tiệm cận với TP. HCM (cũ), cả về giá và chất lượng dự án. Khi chất lượng sống ngày càng được nâng cao, các dự án phải đáp ứng tiêu chuẩn mới: pháp lý minh bạch, quy hoạch bài bản, chú trọng yếu tố xanh, thông minh và tiện ích đa tầng.

Cũng theo ông Đính, phân khúc căn hộ sẽ là tâm điểm của thị trường thời gian tới. Minh chứng rõ nét là tỷ suất lợi nhuận cho thuê tại khu Đông Bắc hiện đạt tới 7,5%/năm – con số kỷ lục trên thị trường chung cư hiện nay. Dòng tiền đang “chạy” về nơi có dư địa tăng giá lớn, hạ tầng hoàn thiện và khả năng sinh lời rõ ràng. Đồng thời, BĐS công nghiệp tại khu vực này cũng đang tái cấu trúc đồng bộ, thu hút FDI và kéo theo sự hình thành của các cộng đồng chuyên gia, kỹ sư, lao động tay nghề cao càng thúc đẩy nhu cầu nhà ở chất lượng, đặc biệt là phân khúc trung và cao cấp.

“Dư địa và cơ hội tăng trưởng của thị trường phía Nam, đặc biệt là Đông Bắc TP. HCM đang lớn dần và sóng bất động sản cũng đang bắt đầu hình thành, thu hút sự chú ý của giới đầu tư. Nam tiến đang trở thành xu hướng tất yếu của các nhà đầu tư có tầm nhìn dài hạn”, TS. Nguyễn Văn Đính khẳng định.



Hạ tầng giao thông hoàn thiện là điểm nhấn và là cơ hội cho BĐS TP. HCM sau sáp nhập

Nhận định về thị trường thời gian tới, ông Võ Hồng Thắng, Phó Tổng Giám đốc phụ trách mảng DKRA Consulting kiêm Giám đốc Đầu tư DKRA Group cho rằng: Các luật, thông tư, nghị định mới được áp dụng từ ngày 1/7 và động thái duy trì lãi suất cho vay ở mức thấp sẽ tiếp tục là những yếu tố ảnh hưởng tích cực lên sức cầu thị trường. Mặt bằng giá có xu hướng tăng nhẹ tại những khu vực được kỳ vọng sẽ hưởng lợi từ thông tin sáp nhập địa giới hành chính. Các chủ đầu tư cũng linh hoạt điều chỉnh phương thức thanh toán, chính sách bán hàng, quà tặng mở bán, hỗ trợ lãi suất... nhằm kích cầu thị trường.

Dự báo nguồn cung căn hộ phía Nam trong quý III/2025 sẽ duy trì như quý trước, dao động khoảng 9.000-11.000 căn, chủ yếu tập trung ở TP. HCM (cũ) và Bình Dương (cũ). Phân khúc căn hộ cao cấp tiếp tục giữ vị thế chủ đạo tại TP. HCM trong khi sản phẩm trung cấp, bình dân dẫn dắt nguồn cung mới tại khu vực vùng ven.

Đồng quan điểm, Phó Tổng giám đốc Property Guru Việt Nam nhấn mạnh, sau các đợt sáp nhập tỉnh thành, thị trường BĐS đã chứng kiến làn sóng quan tâm tăng mạnh tại nhiều khu vực tiềm năng.

Đặc biệt, TP. HCM mới tiếp tục duy trì sức hút lớn không chỉ bởi quy mô dân cư mà còn bởi vị thế kinh tế trọng điểm. Khu vực này hiện đóng góp khoảng 25% GDP cả nước và 37% chỉ số phát triển thị trường bất động sản (MBI). Hứa hẹn tạo ra động lực tăng trưởng mới cho thị trường địa ốc khu vực phía Nam trong giai đoạn hậu sáp nhập.



Nguồn cung căn hộ phía Nam trong quý III/2025 sẽ duy trì như quý trước, dao động khoảng 9.000-11.000 căn, chủ yếu tập trung ở TP. HCM (cũ) và Bình Dương (cũ).

Còn các chuyên gia CBRE nhận định, hạ tầng kết nối là yếu tố quyết định xu hướng phát triển của đại đô thị mới sau sáp nhập. Các tuyến đường trọng điểm như Vành đai 3, cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, mở rộng cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây... khi hoàn thành sẽ rút ngắn thời gian di chuyển, thúc đẩy giãn dân và hình thành cực tăng trưởng mới.

Bên cạnh đó, các yếu tố như quy hoạch siêu đô thị, sự thay đổi bảng giá đất và khả năng ban hành chính sách thuế BĐS mới cũng sẽ tác động mạnh đến thị trường trong vài năm tới. Những yếu tố này không chỉ định hình hướng đi của thị trường trong vài năm tới, mà còn góp phần thiết lập mặt bằng giá mới cho toàn khu vực đại đô thị TP. HCM mở rộng.

Cũng theo CBRE dự báo, từ nay đến năm 2027, giá căn hộ tại TP. HCM sẽ tiếp tục tăng trung bình 10%/năm. Nguồn cung khan hiếm, chi phí đầu vào leo thang và xu hướng dịch chuyển ra ngoại thành đang khiến giá BĐS TP. HCM khó hạ nhiệt trong ngắn hạn. Thị trường đang tái cấu trúc mạnh mẽ và TP. HCM giữ vai trò trung tâm cao cấp, các tỉnh vệ tinh đảm nhận vai trò cung ứng chính.

Trong bối cảnh hiện tại, thay vì trông chờ giá nhà giảm, vấn đề đặt ra cho các cơ quan quản lý và doanh nghiệp là làm thế nào phát triển thêm phân khúc vừa túi tiền, đồng thời tận dụng hạ tầng để tái phân bổ dân cư hợp lý. Nếu không, khoảng cách giữa giá nhà và thu nhập của người dân sẽ còn tiếp tục nới rộng.

Từ góc nhìn quy hoạch, TS. Phạm Trần Hải cho rằng, việc xây dựng định hướng cho TP. HCM mới cần bám sát 5 trụ cột chính:

Thứ nhất, phát triển kinh tế TP. HCM với các động lực mang tính đột phá. Cụ thể, tập trung phát triển công nghiệp công nghệ cao và sản xuất thông minh theo mô hình University City và Quadruple Helix (Nhà nước - Trường đại học - Doanh nghiệp - Cộng đồng). Song song, ưu tiên phát triển dịch vụ chất lượng cao (tài chính quốc tế, công nghệ) và kinh tế biển (cụm cảng nước sâu, logistics, năng lượng, du lịch sinh thái).

Trên cơ sở đó, TP. HCM sẽ hình thành 5 khu vực phát triển kinh tế tập trung: Khu vực sản xuất công nghiệp (tập trung tại các phường, xã thuộc tỉnh Bình Dương trước đây); Khu vực đổi mới sáng tạo, công nghệ cao (Tăng Nhơn Phú, Đông Hòa, Bình Dương, Nhà Bè); Khu vực trung tâm tài chính - công nghệ (phường Sài Gòn và Thủ Thiêm); - Khu vực công nghiệp chuyên sâu, hàng hải và logistics (Phú Mỹ, Tân Phước, Long Sơn); Khu vực không gian biển và sinh thái hải đảo (Vũng Tàu, Tam Thắt, Phước Thắt, Phước Hải, Hồ Tràm, Cần Giờ, Côn Đảo).

Thứ hai, tái cấu trúc các khu vực phát triển để phát huy lợi thế sẵn có, tránh cạnh tranh chồng chéo giữa các địa phương trước sáp nhập, qua đó tối ưu hóa phân bổ nguồn lực xã hội.

Thứ ba, tăng cường kết nối giữa các khu vực thông qua hạ tầng giao thông hiện đại và chuyển đổi số toàn diện (chính quyền số, xã hội số, kinh tế số).

Thứ tư, thúc đẩy sự chia sẻ trong khai thác và vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật - xã hội, nhằm tăng hiệu quả đầu tư và vận hành các công trình kết cấu hạ tầng.

Thứ năm, đồng bộ hóa phát triển hạ tầng giữa các khu vực để bảo đảm sự cân bằng, ổn định và hài hòa trong toàn đô thị.

Yến Linh