

QUẬN 9 (CŨ) Thành phố Thủ Đức

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN SÔI ĐỘNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ TÀI SẢN FIDT

17-19 Tôn Thất Tùng, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

1900 988 908

www.facebook.com/FanpageFIDT

www.fidt.vn



↓ **DOWNLOAD**

QUẬN 9 (CŨ)

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN SÔI ĐỘNG THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC

Trái tim của siêu đô thị mới

Việc sáp nhập TP.HCM, Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu sẽ **hình thành siêu đô thị hàng đầu cả nước**. Tại trung tâm là khu vực “trái tim phát triển” với hạ tầng kết nối hoàn chỉnh, trung tâm logistics và công nghệ cao. Đây sẽ là cực tăng trưởng mới, thu hút mạnh dòng vốn và trở thành điểm nóng bất động sản trong thời gian tới.

Quận 9 sở hữu vị trí cửa ngõ kết nối TP.HCM với Đông Nam Bộ, **thu hút mạnh các khu dân cư mới nhờ hạ tầng thuận lợi và sự hiện diện của Khu Công Nghệ Cao cùng các trường đại học lớn**. Nhu cầu ở, cho thuê tăng mạnh, thúc đẩy thanh khoản. So với Quận 2 hay Thủ Thiêm, giá đất Quận 9 còn thấp, mở ra cơ hội đón đầu biên độ tăng giá cho nhà đầu tư.

Theo Batdongsan.com.vn, tại TP. Thủ Đức (Quận 9 cũ), đất nền có giá trung bình 60,8 triệu đồng/m², căn hộ 53 triệu đồng/m² và nhà phố 117,8 triệu đồng/m², đều ghi nhận mức tăng trưởng ổn định trong 5 năm qua. Nguồn cung khan hiếm, **nhu cầu lớn, sự hỗ trợ từ các gói vay lãi suất thấp, bất động sản khu vực này hiện có mức giá tốt, thanh khoản cao**, là cơ hội đầu tư hấp dẫn trong giai đoạn này.

Từ những lợi thế về vị trí, hạ tầng, giá trị gia tăng ổn định và dòng vốn hỗ trợ mạnh mẽ, bất động sản TP. Thủ Đức (khu vực Quận 9 cũ) đang hội tụ đầy đủ yếu tố để trở thành điểm đến đầu tư sáng giá trong giai đoạn phục hồi và tăng trưởng tới đây. Nhà đầu tư đón đầu xu hướng sớm sẽ có cơ hội nắm bắt biên độ lợi nhuận cao và hưởng lợi từ sự phát triển bền vững của khu vực này.

Với định hướng hình thành siêu đô thị gồm TP.HCM, Đồng Nai và Bà Rịa – Vũng Tàu, Quận 9 cũ giữ vai trò chiến lược trong kết nối vùng và phát triển hạ tầng. Cùng với tỷ lệ tăng giá tích cực trong quý I/2025 và lãi suất vay mua bất động sản ở mức thấp, khu vực này đang trở thành điểm đến hấp dẫn cho các nhà đầu tư. Tuy nhiên, việc phân bổ dòng vốn hợp lý và lựa chọn bất động sản có tiềm năng là yếu tố then chốt để tối ưu lợi nhuận và kiểm soát rủi ro trong giai đoạn thị trường đang hồi phục.



Nút giao Mỹ Thủy



Vành đai 2



Nút giao An Phú



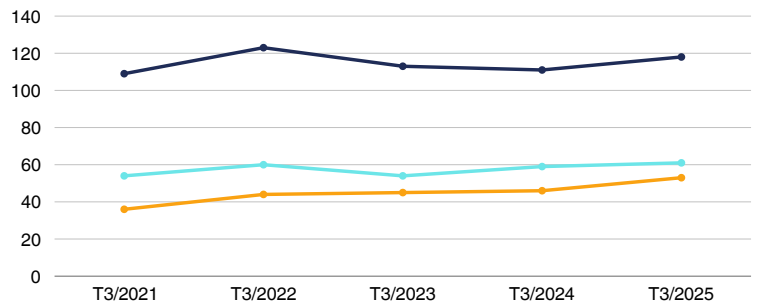
Tuyến metro số 1



Tuyến đường sắt
Thủ Thiêm - Long Thành



Mở rộng Cao tốc TP.HCM -
Long Thành - Dầu Giây



GIÁ CÁC LOẠI HÌNH BĐS TẠI THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC (QUẬN 9 CŨ)
(T3/2021 - T3/2025)

CÁC GÓI VAY MUA BẤT ĐỘNG SẢN PHỔ BIẾN HIỆN NAY (THÁNG 3/2025)

Ngân hàng	Lãi suất chỉ từ (%/năm)	Thời gian vay	Miễn trả gốc	Cố định lãi suất
Vietcombank	5,2	40 năm	5 năm	3 năm
BIDV	5,5	40 năm	5 năm	3 năm
Shinhan Bank	6,3	25 năm		1 năm

*Top 3 ngân hàng có gói vay mua bất động sản tốt nhất hiện nay

Báo cáo chuyên đề Bất động sản được thực hiện bởi Khối Nghiên cứu Đầu tư Bất động sản FIDT
Phát hành: ngày 5 hàng tháng

CTCP TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ TÀI SẢN FIDT

 Trụ sở HCM

17-19 Tôn Thất Tùng, tầng 10, Hà Phan Building, Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. HCM

 www.fidt.vn

 FIDT Hà Nội

Tầng 26, Mipec Tower, 229 Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội

 1900 988 908

 FIDT Nha Trang

56 Bùi Thiện Ngộ (B4), KĐT VCN Phước Hải, P. Phước Hải, TP. Nha Trang

 cskh@fidt.vn



LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ



Tổng dự án hiện có

**75** Dự án

Dự án chung cư: 34 dự án
Dự án khu đô thị: 41 dự án

Tỷ lệ hấp thụ

80 %

Số liệu IV/2024
Từ Avison Young

Tổng số dân số

1.285.863 người

Số liệu thống kê năm 2023
Tăng 6% so với năm 2022

VỊ TRÍ
CHIẾN
LƯỢC



Quận 9 sở hữu vị trí cửa ngõ kết nối TP.HCM với các tỉnh Đông Nam Bộ. Là cầu nối kinh tế quan trọng với Đồng Nai và điểm kết nối chiến lược sau sáp nhập TP.HCM, Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu, Quận 9 hội tụ đầy đủ yếu tố về hạ tầng, giao thương và liên kết vùng, tạo điều kiện thuận lợi cho bất động sản gia tăng giá trị bền vững trong trung và dài hạn.

DÂN
CƯ
TĂNG
CAO



Khu vực Quận 9 tập trung nhiều tập đoàn lớn tại Khu Công Nghệ Cao TP.HCM (SHTP) cùng với các trường đại học lớn, thu hút đông đảo chuyên gia, kỹ sư và sinh viên đến sinh sống. Nhu cầu ở và cho thuê tăng mạnh theo làn sóng dân cư, thúc đẩy thanh khoản. Với tốc độ đô thị hóa nhanh và dân số khu vực dự kiến sẽ đạt khoảng 5 triệu người trong 2 năm tới, làm gia tăng mạnh mẽ nhu cầu nhà ở và tiềm năng tăng giá bất động sản.

HẠ
TẦNG
PHÁT
TRIỂN



Hàng loạt dự án trọng điểm đang và sẽ được triển khai tại Quận 9 là yếu tố then chốt thúc đẩy giá bất động sản tăng bền vững. Nguồn vốn đầu tư lớn trong thời gian tới cho hệ thống hạ tầng đồng bộ, nâng cao khả năng kết nối và tiện ích khu vực, từ đó tạo nền tảng vững chắc cho bất động sản gia tăng giá trị trong trung và dài hạn.

MẬT
BĂNG
GIÁ
THẤP



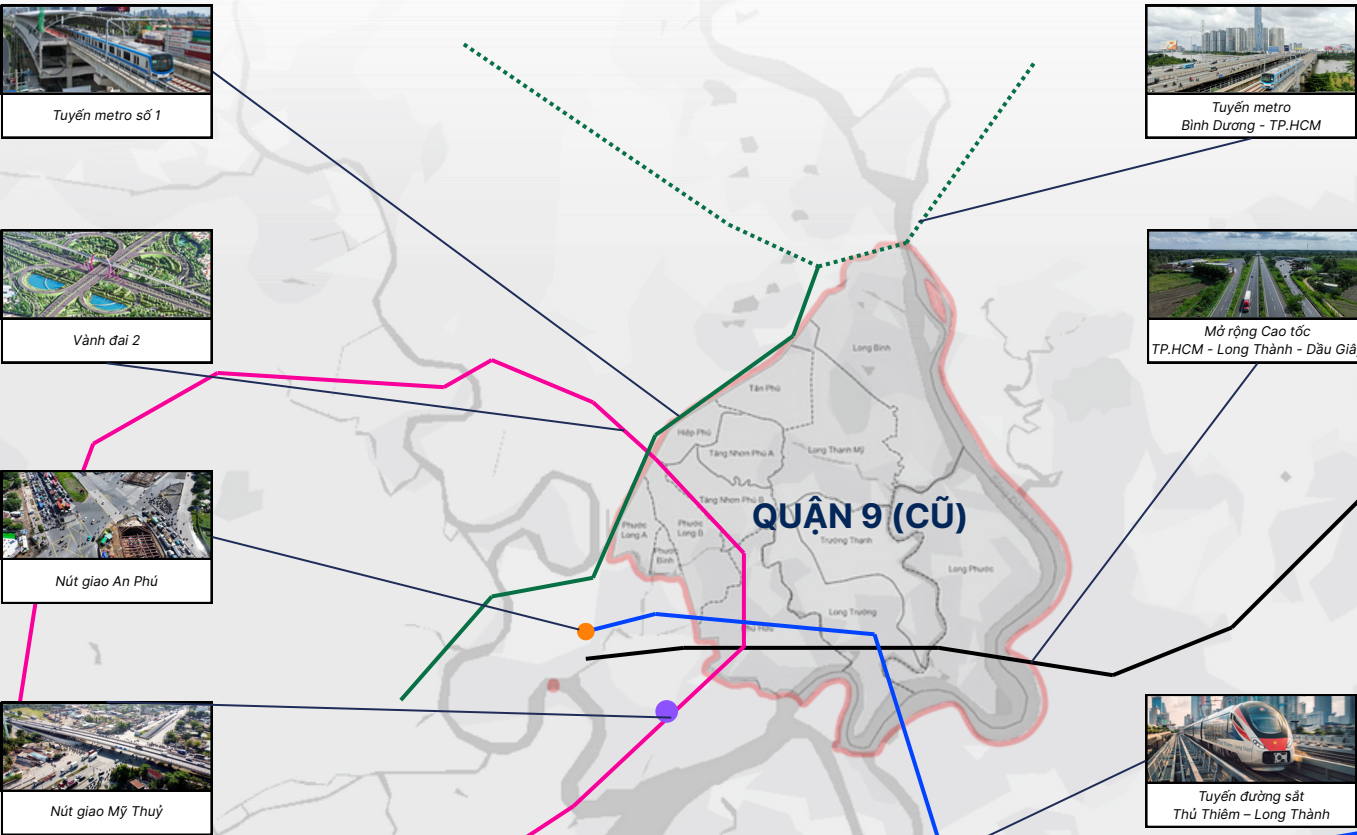
So với Quận 2 hay Thủ Thiêm – những khu vực đã phát triển mạnh và có mật băng giá cao, giá đất tại Quận 9 (nay thuộc TP. Thủ Đức) vẫn còn ở mức thấp hơn đáng kể, đặc biệt tại các phường và khu vực hạ tầng chưa hoàn thiện. Đây là lợi thế lớn cho các nhà đầu tư có tầm nhìn dài hạn, khi biên độ tăng giá vẫn còn rộng và dư địa phát triển mạnh mẽ.

BỨC TRANH HẠ TẦNG

Việc sáp nhập TP.HCM, Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu đang hình thành siêu đô thị lớn, với Quận 9 giữ vai trò trung tâm phát triển nhờ vị trí chiến lược và hạ tầng kết nối mạnh. Các dự án như nút giao Mỹ Thủy, An Phú và mở rộng cao tốc TP.HCM – Long Thành giúp giảm ùn tắc cửa ngõ. Tuyến metro số 1 và kế hoạch mở rộng metro đến Bình Dương sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho cư dân di chuyển, rút ngắn thời gian kết nối với trung tâm thành phố và các khu vực kinh tế trọng điểm. Những yếu tố này không chỉ cải thiện chất lượng sống mà còn gia tăng tiềm năng phát triển bền vững cho bất động sản khu vực Quận 9 trong trung và dài hạn.

STT	Dự án	Độ dài	Tổng đầu tư (Tỷ đồng)	Tiến độ công trình
1	Tuyến đường sắt Thủ Thiêm – Long Thành	42 km	84.000	Dự kiến trình Quốc hội phê duyệt tháng 10/2025
2	Vành đai 2	64 km	12.540	Dự kiến khởi công 2 đoạn quan trọng tháng 9/2025
3	Nút giao An Phú	760 m	3.400	Khai thác từ ngày 27/4/2025
4	Nút giao Mỹ Thủy	4 tầng	3.400	Dự kiến khai thác cuối tháng 4/2025
5	Tuyến metro Bình Dương	32,43 km	64.370	Dự kiến khởi công vào năm 2027 và đưa vào vận hành từ năm 2031
6	Tuyến metro số 1	19,7 km	43.757	Khánh thành ngày 9/3/2025
7	Mở rộng Cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây	17,07 km	16.314	Dự kiến khởi công 2025

Các trục đường chính như Nguyễn Thị Định, Nguyễn Duy Trinh, Lương Định Của, đường liên cảng Cát Lái - Phú Hữu, cũng đang trong kế hoạch mở rộng, nâng cấp và dự kiến hoàn thành trước năm 2030.



PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN



Tổng dự án hiện có

Giá trung bình

Tỷ lệ gia tăng

41

Dự án

60,8

Triệu/m²

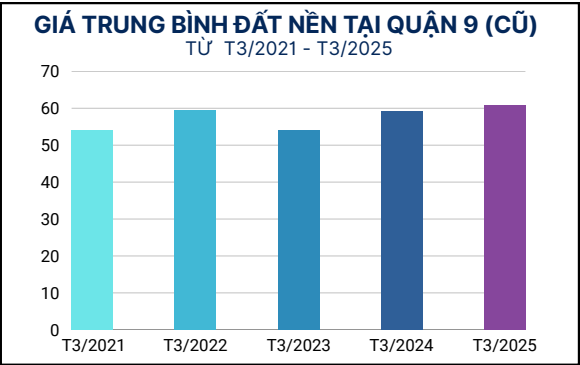
↑34,8

%/5 năm

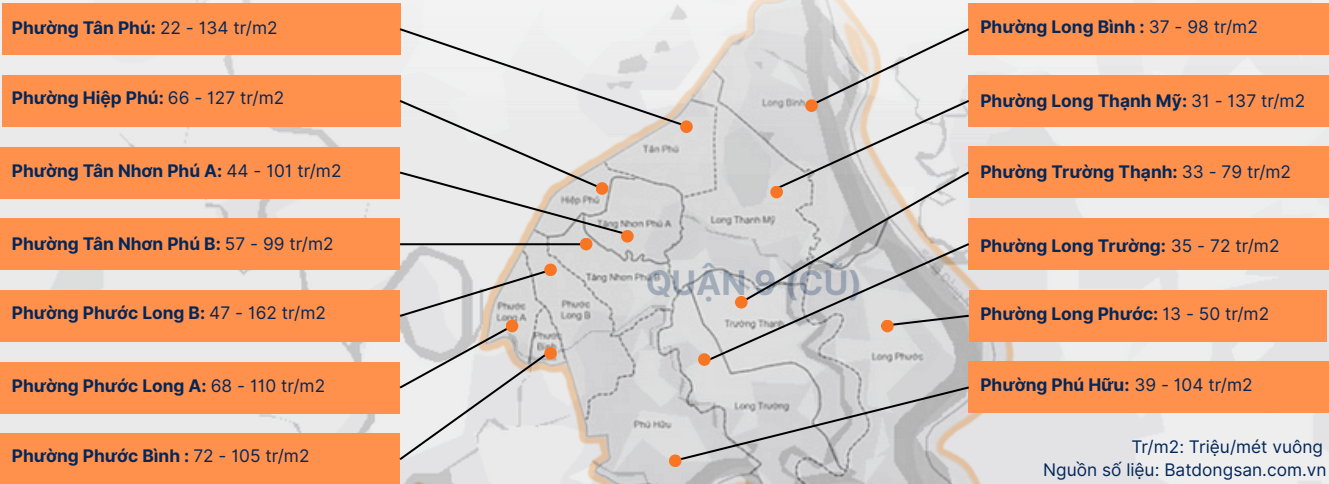
GIÁ ĐẤT TẠI CÁC PHƯỜNG THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC (QUẬN 9 CŨ)

STT	Phường	Giá Bán (tr/m ²)	Giá Bán 1 năm trước	Giá Bán 5 năm trước	Thanh khoản
1	Phường Hiệp Phú	66 - 127	Tăng 8,7%	Tăng 4,8%	Khá
2	Phường Long Bình	37 - 98	Giảm 3,6%	Tăng 35,7%	Kém
3	Phường Long Phước	13 - 50	Tăng 3,3%	Tăng 72,2%	Kém
4	Phường Long Thạnh Mỹ	31 - 137	Tăng 7%	Tăng 20,4%	Khá
5	Phường Long Trường	35 - 72	Tăng 4,2%	Tăng 30,8%	Tốt
6	Phường Phú Hữu	39 - 104	Tăng 14,3%	Tăng 42,2%	Tốt
7	Phường Phước Bình	72 - 105	Tăng 13,9%	Tăng 45,2%	Tốt
8	Phường Phước Long A	68 - 110	Tăng 6,1%	Tăng 79,2%	Tốt
9	Phường Phước Long B	47 - 162	Giảm 14%	Tăng 56,9%	Tốt
10	Phường Tân Phú	22 - 134	Tăng 22,6%	Tăng 29,6%	Tốt
11	Phường Tăng Nhơn Phú A	44 - 101	Tăng 4,6%	Tăng 33,3%	Khá
12	Phường Tăng Nhơn Phú B	57 - 99	Tăng 25,4%	Tăng 56,5%	Tốt
13	Phường Trường Thạnh	33 - 79	Tăng 6,3%	Tăng 35,1%	Khá

Chú thích: Các khu vực được tô đậm là những địa bàn ghi nhận tỷ lệ tăng trưởng giá bất động sản tích cực, phản ánh tiềm năng phát triển và mức độ quan tâm cao từ thị trường.



Nguồn cung đất nền số đỏ khan hiếm, nhất là các sản phẩm giá tốt đã được nhà đầu tư nắm giữ từ sớm. Sau Tết Nguyên đán 2025, thị trường sôi động hơn với giao dịch tăng, nhất là ở phân khúc 3-5 tỷ đồng. Xu hướng "lướt sóng" đất nền bắt đầu xuất hiện, dù chưa phổ biến. Với nguồn cung hạn chế, lực cầu phục hồi và tâm lý sợ giá tăng, đất nền khu Đông - đặc biệt Quận 9 - đang là tâm điểm thu hút nhà đầu tư và người mua ở thực. **FIDT nhận định thị trường BĐS tại khu vực này được kỳ vọng sẽ tiếp tục giữ đà tăng đến cuối năm.**



PHÂN KHÚC CĂN HỘ



Tổng dự án hiện có
34
Dự án

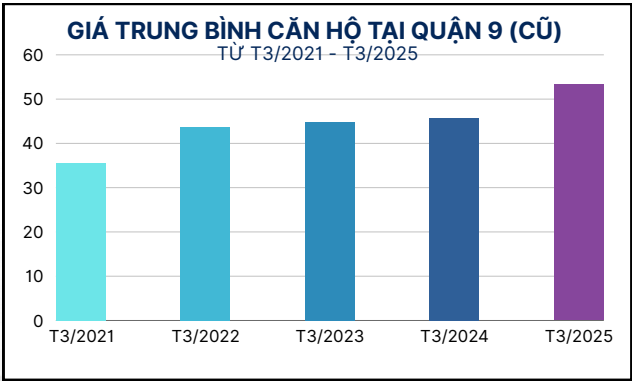
Giá trung bình
53
Triệu/m²

Tỷ lệ gia tăng
63,5
%/5 năm

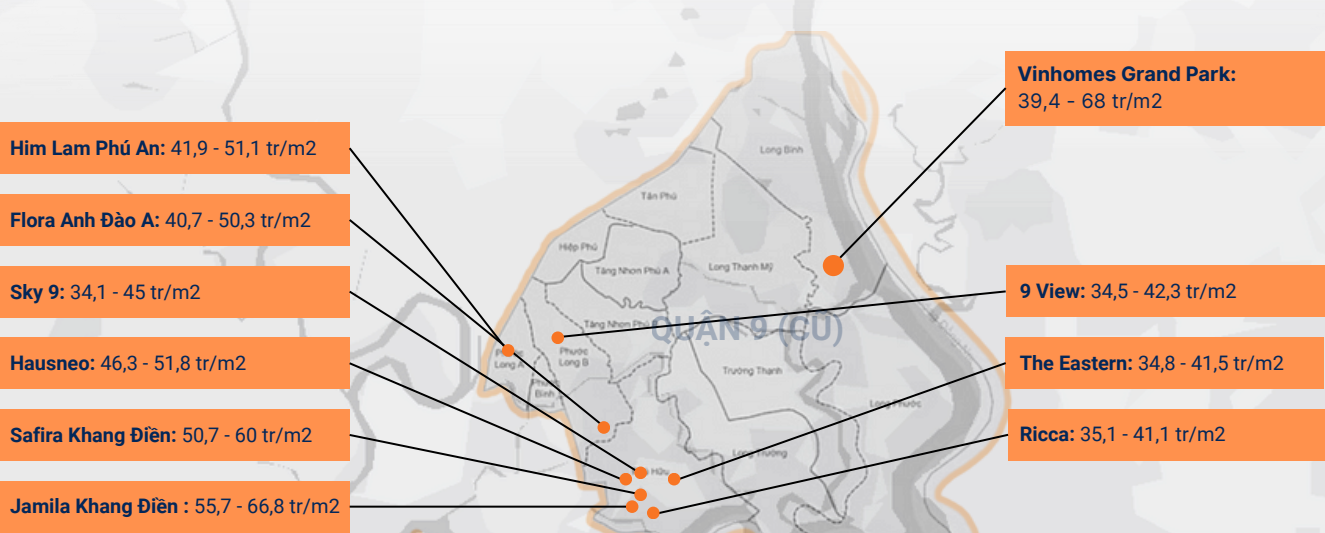
GIÁ CĂN HỘ TẠI CÁC PHƯỜNG THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC (QUẬN 9 CŨ)

STT	Dự Án	Phường	Giá Bán (tr/m ²)	Giá Bán 1 năm trước	Giá Bán 5 năm trước	Tỷ suất cho thuê	Thanh khoản
1	Vinhomes Grand Park	Long Bình	39,4 - 68	Tăng 17,9%	Tăng 33,9%	2,6 - 3,2%.	Khá tốt
2	The Eastern	Phú Hữu	34,8 - 41,5	Tăng 25,2%	Tăng 38,8%	2,8 - 3,0%.	Khá
3	Safira Khang Điền	Phú Hữu	50,7 - 60	Tăng 32,1%	Tăng 60,7%	3,4 - 3,7%.	Tốt
4	Jamila Khang Điền	Phú Hữu	55,7 - 66,8	Tăng 28,7%	Tăng 67,2%	3,0 - 3,3%.	Tốt
5	Ricca	Phú Hữu	35,1 - 41,1	Tăng 13,7%	Tăng 21,7%	3,4 - 3,7%.	Khá
6	Sky 9	Phú Hữu	34,1 - 45	Tăng 26,6%	Tăng 39,3%	3,3 - 3,5 %	Khá
7	Hausneo	Phú Hữu	46,3 - 51,8	Tăng 29,9%	Tăng 49,2%	3,5 - 3,7 %	Khá
8	Flora Anh Đào	Phước Long B	40,7 - 50,3	Tăng 28,3%	Tăng 52,6%	3,3 - 3,5 %	Tốt
9	Him Lam Phú An	Phước Long A	41,9 - 51,1	Tăng 28,5%	Tăng 30,1%	3,1 - 3,3 %	Khá
10	9 View	Phước Long B	34,5 - 42,3	Tăng 19,9%	Tăng 21,4%	4 - 4,2 %	Khá

Chú thích: Các dự án được tô đậm là những dự án ghi nhận tỷ lệ tăng trưởng giá bất động sản tích cực, phản ánh tiềm năng phát triển và mức độ quan tâm cao từ thị trường.



Thị trường căn hộ chung cư tại TP. Thủ Đức (khu vực Quận 9 cũ) đang ghi nhận mức tăng giá mạnh, với một số dự án cao cấp đạt gần 100 triệu đồng/m². Nguồn cung mới khan hiếm khiến giá duy trì ở mức cao, trong khi tỷ lệ hấp thụ căn hộ vẫn vượt 80%, cho thấy nhu cầu thực lớn. Với vị trí chiến lược, hạ tầng phát triển và sức hút từ làn sóng dân cư mới, **FIDT** nhận định khu vực này tiếp tục là điểm đến hấp dẫn cho cả nhà đầu tư lẫn người mua ở thực. Đặc biệt là Phường Phú Hữu đang có mật độ dự án dày đặc và tiềm năng cao.



Tr/m²: Triệu/mét vuông
Nguồn số liệu: Batdongsan.com.vn

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ



Tổng dự án hiện có

Giá trung bình

Tỷ lệ gia tăng

41

Dự án

117,8

Triệu/m²

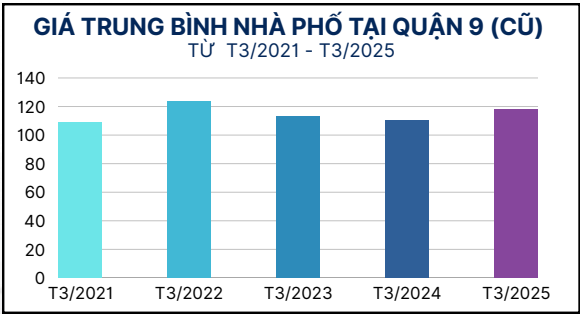
↑15,7

%/5 năm

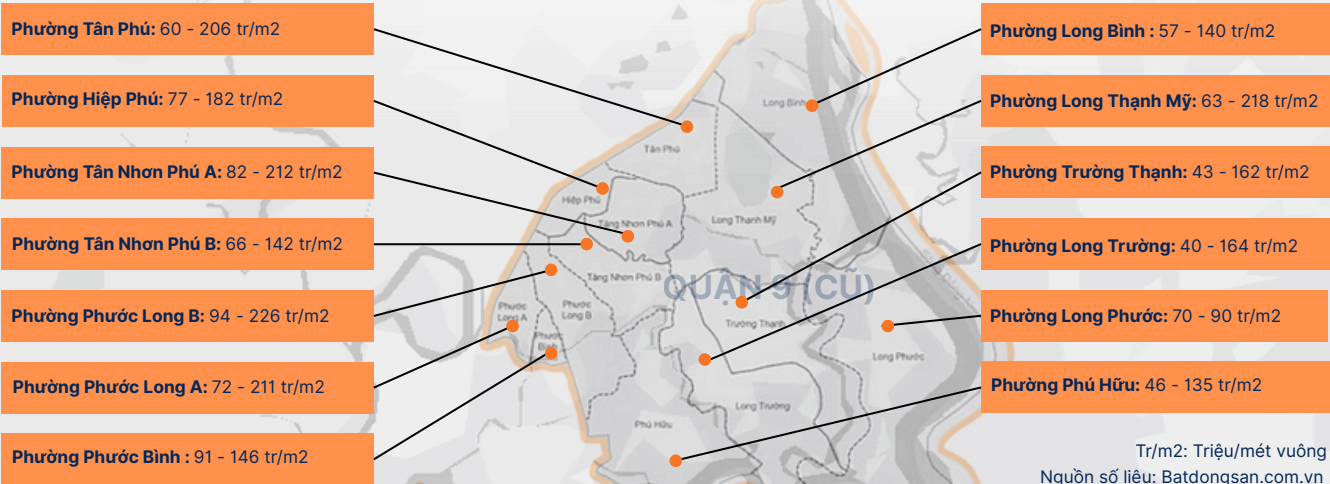
GIÁ NHÀ PHỐ TẠI CÁC PHƯỜNG THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC (QUẬN 9 CŨ)

STT	Phường	Giá Bán (tr/m ²)	Giá Bán 1 năm trước	Giá Bán 5 năm trước	Thanh khoản
1	Phường Hiệp Phú	77 - 182	Giảm 12,5%	Tăng 3,5%	Khá
2	Phường Long Bình	57 - 140	Tăng 41,5%	Giảm 3,5%	Thấp
3	Phường Long Phước	70 - 90	Tăng 43%	Tăng 51,9%	Khá
4	Phường Long Thạnh Mỹ	63 - 218	Tăng 9,7%	Tăng 37,4%	Khá
5	Phường Long Trường	40 - 164	Tăng 3,9%	Tăng 3,6%	Khá
6	Phường Phú Hữu	46 - 135	Giảm 2,3%	Tăng 3,5%	Tốt
7	Phường Phước Bình	91 - 146	Tăng 15,8%	Tăng 26,4%	Tốt
8	Phường Phước Long A	72 - 211	Tăng 44,2%	Tăng 16,5%	Tốt
9	Phường Phước Long B	94 - 226	Tăng 6,9%	Tăng 36,3%	Tốt
10	Phường Tân Phú	60 - 206	Tăng 17,7%	Tăng 7,9%	Tốt
11	Phường Tăng Nhơn Phú A	82 - 212	Tăng 14,3%	Tăng 8,5%	Khá
12	Phường Tăng Nhơn Phú B	66 - 142	Giảm 19,6%	Tăng 22,4%	Tốt
13	Phường Trường Thạnh	43 - 162	Tăng 17,6%	Tăng 7,4%	Khá

Chú thích: Các khu vực được tô đậm là những địa bàn ghi nhận tỷ lệ tăng trưởng giá bất động sản tích cực, phản ánh tiềm năng phát triển và mức độ quan tâm cao từ thị trường.



Thị trường nhà phố tại TP. Thủ Đức (Quận 9 cũ) ghi nhận mức tăng giá cao, với Phường Phước Long A tăng đến 44,2% so với năm trước, cho thấy sức hút lớn nhờ vị trí chiến lược và hạ tầng phát triển. Tuy nhiên, trong bối cảnh kinh tế còn yếu và nguồn cung vẫn khá dồi dào, phân khúc này chưa thật sự phù hợp để đầu tư ngắn hạn. **FIDT khuyến nghị nhà đầu tư nên chọn lọc kỹ dự án, ưu tiên sản phẩm pháp lý rõ ràng, vị trí tốt để đảm bảo hiệu quả và giảm thiểu rủi ro.**



PHƯƠNG ÁN TÀI CHÍNH

CÁC GÓI VAY MUA BẤT ĐỘNG SẢN PHỔ BIẾN HIỆN NAY (THÁNG 3/2025)

Ngân hàng	Lãi suất chỉ từ (%/năm)	Thời gian vay	Miễn trả gốc	Cố định lãi suất
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)	5,2	40 năm	5 năm	3 năm
Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)	5,5	40 năm	5 năm	3 năm
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (Shinhan Bank)	6,3	25 năm	Áp dụng với một số dự án liên kết	1 năm

Vùng bước trên phòng - Đồng hành Phát triển

*Top 3 ngân hàng có gói vay mua bất động sản tốt nhất hiện nay

Hiện nay, nhiều ngân hàng đang triển khai các gói vay mua bất động sản với lãi suất ưu đãi ở mức thấp kỷ lục, thời gian vay dài và chính sách linh hoạt, tạo điều kiện thuận lợi cho người mua. Tuy nhiên, khách hàng cần đáp ứng các điều kiện tín dụng nhất định và cân nhắc một số rủi ro như lãi suất có thể điều chỉnh tăng sau thời gian ưu đãi, hoặc rủi ro pháp lý nếu lựa chọn dự án chưa minh bạch. **Dù vậy, trong bối cảnh lãi suất đang duy trì ở mức thấp, đây vẫn là thời điểm hợp lý để tận dụng đòn bẩy tài chính nhằm sở hữu bất động sản với chi phí vốn hấp dẫn.**

NHẬN ĐỊNH CỦA FIDT

Quận 9 (nay thuộc TP. Thủ Đức) đang nổi lên là điểm sáng của thị trường bất động sản phía Nam nhờ vị trí chiến lược, hạ tầng kết nối mạnh và vai trò trung tâm trong siêu đô thị tương lai gồm TP.HCM, Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu. Hàng loạt dự án giao thông trọng điểm như nút giao Mỹ Thủy, An Phú, cao tốc TP.HCM – Long Thành và tuyến metro số 1 giúp cải thiện kết nối, giảm ùn tắc và nâng cao giá trị bất động sản. Khu vực này còn là nơi tập trung nhiều tập đoàn lớn, trường đại học, thu hút đông đảo chuyên gia và dân cư mới; dân số dự kiến đạt 5 triệu người trong 2 năm tới, làm gia tăng mạnh nhu cầu nhà ở. Giá đất tại Quận 9 hiện vẫn thấp hơn đáng kể so với Quận 2 hay Thủ Thiêm, mở ra cơ hội đầu tư với biên độ tăng giá lớn. Phân khúc đất nền khan hiếm, giao dịch sôi động sau Tết 2025, còn căn hộ ghi nhận mức tăng giá mạnh với tỷ lệ hấp thụ vượt 80%. Tuy nhà phố có mức tăng cao, nhưng FIDT khuyến nghị chỉ nên chọn lọc đầu tư do nguồn cung còn dồi dào và kinh tế chưa ổn định. Cùng với đó, các gói vay ưu đãi từ ngân hàng đang tạo điều kiện thuận lợi để sở hữu bất động sản với chi phí hợp lý, giúp thị trường khu vực này tiếp tục duy trì sức hấp dẫn trong thời gian tới.

Bản tin này được chuẩn bị với mục đích là cung cấp thông tin trong nội bộ FIDT và cho các đối tác, mối quan hệ của FIDT. Thông tin trong bản tin này được FIDT thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, FIDT không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung bản tin này. Bản tin này thuộc tài sản của FIDT. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của FIDT đều là trái pháp luật.



Báo cáo chuyên đề Bất động sản được thực hiện bởi Khối Nghiên cứu Đầu tư Bất động sản FIDT
Phát hành: ngày 5 hàng tháng

CTCP TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ TÀI SẢN FIDT

Trụ sở HCM

17-19 Tôn Thất Tùng, tầng 10, Hà Phan Building, Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Tp. HCM

 www.fidt.vn

FIDT Hà Nội

Tầng 26, Mipec Tower, 229 Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội

 **1900 988 908**

FIDT Nha Trang

56 Bùi Thiện Ngộ (B4), KĐT VCN Phước Hải, P. Phước Hải, TP. Nha Trang

 cskh@fidt.vn

