

ĐẦU TƯ CHO CON CĂN HỘ GẦN
LÀNG ĐẠI HỌC THỦ ĐỨC

XU HƯỚNG CỦA PHỤ HUYNH TRONG MÙA NHẬP HỌC



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

ĐẦU TƯ CHO CON CĂN HỘ GẦN

Xu hướng của phụ huynh trong mùa nhập học

LÀNG ĐẠI HỌC THỦ ĐỨC

Khu vực Làng Đại học Thủ Đức và các vùng lân cận như Dĩ An, Biên Hòa đang phát triển mạnh mẽ nhờ vào vị trí kết nối giao thông tốt, nhu cầu nhà ở cao từ sinh viên và người lao động. Với giá bất động sản hợp lý và tiềm năng tăng trưởng nhờ hạ tầng hoàn thiện, đây là thị trường có tính thanh khoản tốt, phù hợp với các dự án cho thuê hoặc đầu tư dài hạn.

Bức tranh hạ tầng tại Làng Đại học Thủ Đức cho thấy các dự án giao thông quan trọng đang được triển khai, mang đến sự kết nối thuận lợi giữa khu vực này và các tỉnh, thành lân cận. Cụ thể, các tuyến đường như Vành đai 2, Vành đai 3, và các tuyến metro, đặc biệt là tuyến Metro số 1 và tuyến Metro Bình Dương, sẽ tăng cường sự kết nối giữa Làng Đại học và TP.HCM, cũng như các khu vực như Dĩ An và Biên Hòa. Các dự án này hứa hẹn sẽ tạo đà cho sự phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản trong khu vực, nâng cao giá trị và tiềm năng đầu tư.

Thị trường bất động sản quanh Làng Đại học Thủ Đức đang phát triển mạnh mẽ, với giá đất ổn định và thanh khoản tốt tại các khu vực như Linh Trung, Tân Phú, và Bình An, nhờ vào nhu cầu cao từ sinh viên và người lao động. Tuy nhiên, một số khu vực như Đông Hòa và Bình Thắng gặp khó khăn do giá giảm và thanh khoản thấp. Mặc dù có sự cạnh tranh từ các dự án lớn, các khu vực có hạ tầng hoàn thiện và tiềm năng tăng trưởng như Tân Phú và Linh Trung vẫn là lựa chọn đầu tư hợp lý.



Đường Phạm Văn Đồng



Vành đai 2



Nút giao An Phú



Tuyến metro số 1

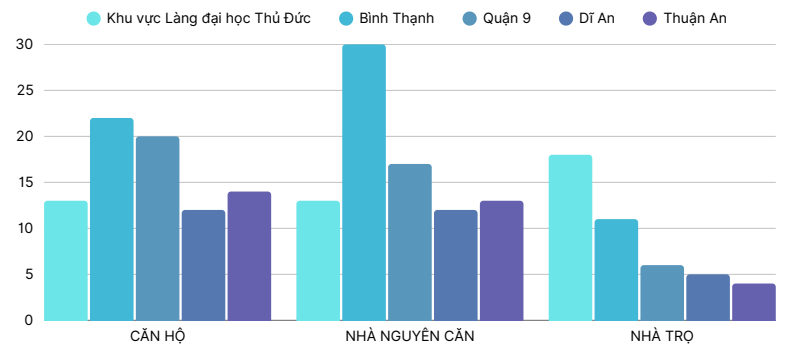


Tuyến đường sắt TP.HCM - Bình Dương



Vành đai 3

BIỂU ĐỒ SO SÁNH GIÁ THUÊ CÁC LOẠI HÌNH TẠI CÁC KHU VỰC LÂN CẬN LÀNG ĐẠI HỌC THỦ ĐỨC



Từ góc nhìn FIDT, thị trường bất động sản khu vực Làng Đại học Thủ Đức đang phát triển mạnh mẽ với nhu cầu thuê và mua tăng cao, đặc biệt là đối với các phân khúc căn hộ giá rẻ và trung cấp. Tuy giá thuê còn thấp, các sản phẩm cho thuê vẫn chưa đáp ứng đủ nhu cầu của sinh viên và người lao động trẻ.

Tuy nhiên, với sự phát triển của hạ tầng giao thông và các chính sách hỗ trợ của TP.HCM, khu vực này đang dần trở thành điểm thu hút đầu tư, tạo cơ hội lớn cho các nhà đầu tư bất động sản. Các dự án uy tín, có pháp lý rõ ràng và tiềm năng phát triển dài hạn như Beons Miền Đông và HT Pearl đang thu hút sự chú ý. Mặc dù cạnh tranh mạnh mẽ từ các dự án lớn, các nhà đầu tư nên lựa chọn các khu vực có cơ sở hạ tầng hoàn thiện và khả năng sinh lời ổn định để tối ưu hóa lợi nhuận.

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 TP. HCM

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

 FIDT Hà Nội

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

 FIDT Nha Trang

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

 www.fidt.vn

 1900 988 908

 cskh@fidt.vn



BỐI CẢNH CHUNG



Mỗi mùa thi đại học, bên cạnh việc ôn luyện, các sĩ tử và phụ huynh đều lo lắng về việc chọn ngành, chọn trường, và đặc biệt là chọn nơi ở ổn định, an toàn, tiện lợi cho con trong suốt quãng thời gian học đại học, đặc biệt là tại TP.HCM.

Trong bối cảnh giá bất động sản tăng cao (kể cả giá thuê) tại TP.HCM liên tục tăng, đặc biệt tại khu vực Làng Đại học Thủ Đức, việc mua nhà cho con học đại học đang trở thành lựa chọn của nhiều phụ huynh và cặp vợ chồng trẻ có thu nhập ổn định và có khoản tiết kiệm. Không chỉ giúp con ổn định cuộc sống, sinh hoạt an toàn và thuận tiện, việc sở hữu bất động sản tại khu vực này còn là một khoản đầu tư dài hạn đầy tiềm năng. Với quỹ đất nội đô ngày càng khan hiếm và giá trị bất động sản có xu hướng tăng theo thời gian, đây chính là cơ hội để tích lũy tài sản, bảo đảm một tương lai vững chắc cho cả gia đình.

So với các khu vực trung tâm TP.HCM, giá căn hộ tại Làng Đại học Thủ Đức hiện nay có mức giá hợp lý, thậm chí còn thấp hơn nhiều so với các dự án tại các khu vực trung tâm. Cụ thể, giá căn hộ tại Quận 1 dao động từ 150 triệu đến 200 triệu đồng/m². Trong khi đó, giá căn hộ tại Làng Đại học Thủ Đức hiện nay khoảng 39 triệu đồng/m², một mức giá cực kỳ hợp lý cho các gia đình có thu nhập ổn định.

Bất động sản quanh Làng Đại học Thủ Đức không chỉ có giá hợp lý mà còn đáp ứng nhu cầu sống thực tế với mật độ dân cư thấp và không gian yên tĩnh, lý tưởng cho các gia đình trẻ. Cơ sở hạ tầng phát triển và giao thông thuận lợi làm khu vực này trở thành lựa chọn lý tưởng, gần trung tâm nhưng vẫn đảm bảo tiện nghi và an toàn. Tỷ lệ cho thuê cao nhờ vào nhu cầu ổn định từ sinh viên và giảng viên, tạo ra một thị trường cho thuê bền vững. Điều này mang lại cơ hội đầu tư sinh lời và thu nhập ổn định cho chủ sở hữu bất động sản.

Dự án bất động sản xung quanh Làng Đại học Thủ Đức không chỉ mang lại giá trị hiện tại mà còn sở hữu tiềm năng phát triển mạnh mẽ trong tương lai, khi khu vực này ngày càng mở rộng và thu hút nhiều sinh viên, giảng viên và chuyên gia. Bên cạnh đó, với hạ tầng ổn định và tỷ suất sinh lời cao, nhu cầu cho thuê tại khu vực này duy trì ở mức thực tế từ 5-6% mỗi năm, càng làm tăng sự hấp dẫn của bất động sản tại đây. Điều này không chỉ giúp các gia đình tìm được nơi an cư lý tưởng mà còn tạo ra giá trị tài sản lâu dài, bền vững.



LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

10

Trường Đại học

60
70

Ngìn sinh viên

Tỷ lệ hấp thụ

68 %

Đối với Dĩ An (BD)

80 %

Đối với TP.Thủ Đức (TP.HCM)

1

VỊ TRÍ CHIẾN LƯỢC – TRUNG TÂM KẾT NỐI LIÊN VÙNG

Làng Đại học Thủ Đức nằm tại giao điểm của TP. Thủ Đức, Dĩ An (Bình Dương) và Biên Hòa (Đồng Nai), thuộc tam giác phát triển kinh tế Đông Nam Bộ. Khu vực này được kết nối thuận tiện qua các trục giao thông huyết mạch như Xa lộ Hà Nội, Quốc lộ 1K, cao tốc TP.HCM – Dầu Giây, tuyến Metro số 1 và Vành đai 3. Nhờ đó, cư dân dễ dàng di chuyển đến trung tâm TP.HCM và các tỉnh lân cận, đồng thời hưởng lợi từ hạ tầng đang ngày càng hoàn thiện.

2

NHU CẦU NHÀ Ở THỰC TẾ LỚN, ỔN ĐỊNH, GIA TĂNG ĐỀU

Làng Đại học quy tụ hơn 10 trường đại học với 60.000 – 70.000 sinh viên, giảng viên và cán bộ, tạo ra nguồn cầu nhà ở thuê và mua ổn định. Sự phát triển mạnh mẽ của TP. Thủ Đức, với định hướng thành thành phố công nghệ, thu hút lao động trẻ, chuyên gia và kỹ sư, làm tăng dân số cơ học và nhu cầu nhà ở cho thuê. Tỷ lệ cho thuê tại khu vực này luôn cao nhờ vào nhu cầu ổn định từ sinh viên, giảng viên và công nhân, tạo ra một thị trường cho thuê bền vững. Điều này mang lại cơ hội đầu tư sinh lời và thu nhập ổn định cho chủ sở hữu bất động sản.

3

GIÁ BĐS CÒN "MỀM" HƠN SO VỚI TRUNG TÂM TP.HCM

So với các khu vực như Quận 1, Quận 3 hay Thủ Thiêm, giá căn hộ quanh Làng Đại học chỉ bằng 30–50%, nhưng vẫn đáp ứng tốt về tiện ích và kết nối giao thông. Đây là khu vực còn nhiều dư địa tăng giá trong dài hạn nhờ hạ tầng ngày càng hoàn thiện.

4

Tiềm năng tăng giá từ hạ tầng, quy hoạch đô thị

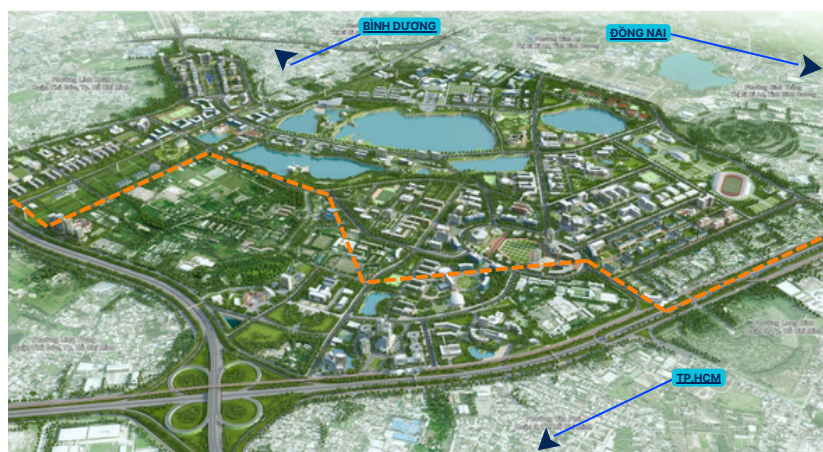
Tuyến Metro số 1 sắp vận hành sẽ tăng cường kết nối khu vực Làng Đại học với trung tâm TP.HCM, trong khi các dự án như Vành đai 3, mở rộng Quốc lộ 1K và cầu vượt Linh Xuân đang được triển khai mạnh mẽ. Bên cạnh đó, Khu đô thị Đại học Quốc gia định hướng phát triển theo mô hình “thành phố học thuật” như Stanford, đóng vai trò dẫn dắt quá trình đô thị hóa toàn khu vực.

5

Thị trường BĐS có tính thanh khoản tốt trong phân khúc phù hợp

Đặc biệt ở phân khúc căn hộ tầm trung – đáp ứng nhu cầu ở thực hoặc đầu tư cho thuê (student housing), tỉ lệ lấp đầy cho thuê cao, lợi nhuận ổn định từ 5–6%/năm.

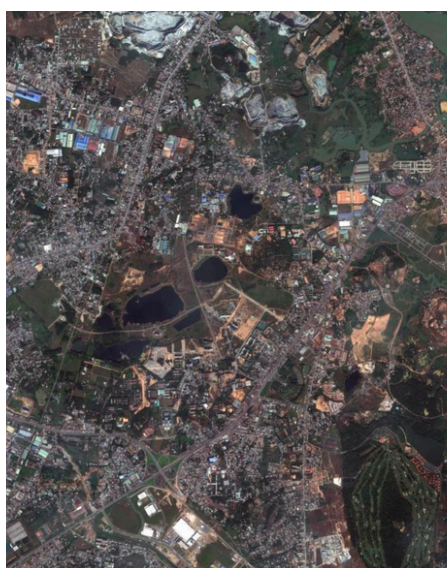
VỊ TRÍ



Làng Đại học Quốc gia TP.HCM, nằm giữa TP. Thủ Đức và TP. Dĩ An, không chỉ nổi bật với 10 trường đại học và hơn 60.000 sinh viên, giảng viên, mà còn được hưởng lợi từ sự phát triển mạnh mẽ của hạ tầng giao thông giúp di chuyển nhanh chóng vào trung tâm TP.HCM. Cùng với các tiện ích như siêu thị, trung tâm thương mại, bệnh viện, và trường học, khu vực này tạo môi trường sống thuận lợi, an toàn và đầy tiềm năng phát triển bất động sản.

Khu vực Làng Đại học Quốc gia TP.HCM đang ngày càng trở nên thuận tiện hơn với việc di chuyển vào trung tâm TP.HCM nhờ có tuyến metro số 1, giúp giảm bớt tình trạng kẹt xe và tiết kiệm thời gian di chuyển. Bên cạnh đó, khu vực này cũng được hưởng lợi từ các tiện ích hiện hữu như bệnh viện Ung Bướu, trung tâm thương mại, khu du lịch Suối Tiên và Bến xe Miền Đông, tạo điều kiện sống đầy đủ và tiện lợi cho cư dân. Những tiện ích này không chỉ đáp ứng nhu cầu sinh hoạt hàng ngày mà còn làm tăng giá trị sống và tiềm năng phát triển của khu vực trong tương lai.

Khu vực Làng Đại học Quốc gia TP.HCM nằm ở vị trí chiến lược, kết nối TP.HCM, Bình Dương và Đồng Nai, với hạ tầng giao thông đang được nâng cấp mạnh mẽ, đặc biệt là tuyến metro số 1 sắp hoàn thành. Đây là khu vực được nhà nước chú trọng phát triển với nhiều dự án cơ sở hạ tầng và tiện ích công cộng. Mặc dù giá bất động sản hiện tại còn thấp so với các khu vực trung tâm TP.HCM, nhưng với sự phát triển đồng bộ và nhu cầu nhà ở ngày càng tăng, khu vực này tạo ra cơ hội đầu tư hấp dẫn, dự kiến sẽ gia tăng giá trị trong tương lai.



2009



2014

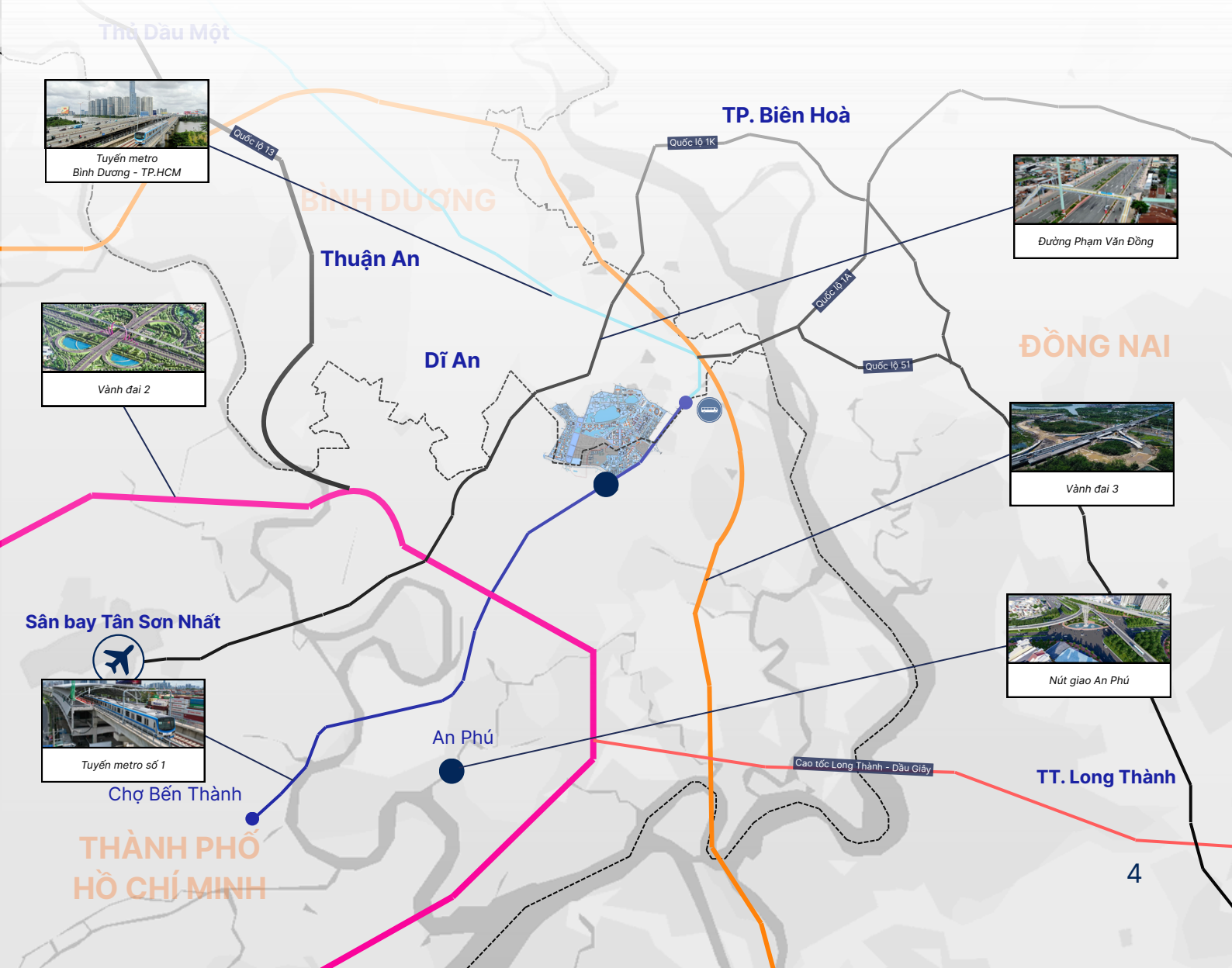


2024

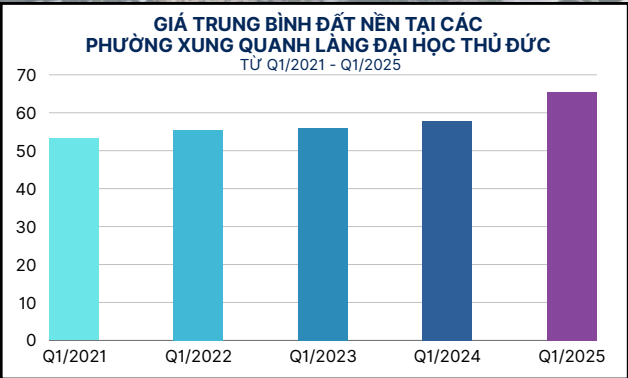
BỨC TRANH HẠ TẦNG

Hạ tầng giao thông tại Làng Đại học Thủ Đức có ưu điểm kết nối thuận tiện với các khu vực xung quanh qua các tuyến đường như Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1A. Việc thiếu phương tiện công cộng hiện đại và lối đi bộ, khu vực xe đạp cũng ảnh hưởng đến sự tiện lợi và an toàn. Tuy nhiên, sự xuất hiện của tuyến Metro số 1 (Bến Thành – Suối Tiên) là một điểm sáng, giúp việc di chuyển giữa Làng Đại học và trung tâm TP.HCM nhanh chóng và tiết kiệm thời gian. Hạ tầng giao thông phát triển còn góp phần thu hút các dự án bất động sản, làm tăng giá trị khu vực và tạo cơ hội đầu tư sinh lời.

STT	Dự án	Độ dài	Tổng đầu tư (Tỷ đồng)	Tiến độ công trình
1	Nút giao đường Phạm Văn Đồng - Vành đai 2	4 tầng		Dự kiến tổ chức thi tuyển kiến trúc
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	Vành đai 3	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



PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN



Giá trung bình
65.5 Triệu/m²

Tỷ lệ gia tăng
↑38.4 %/5 năm

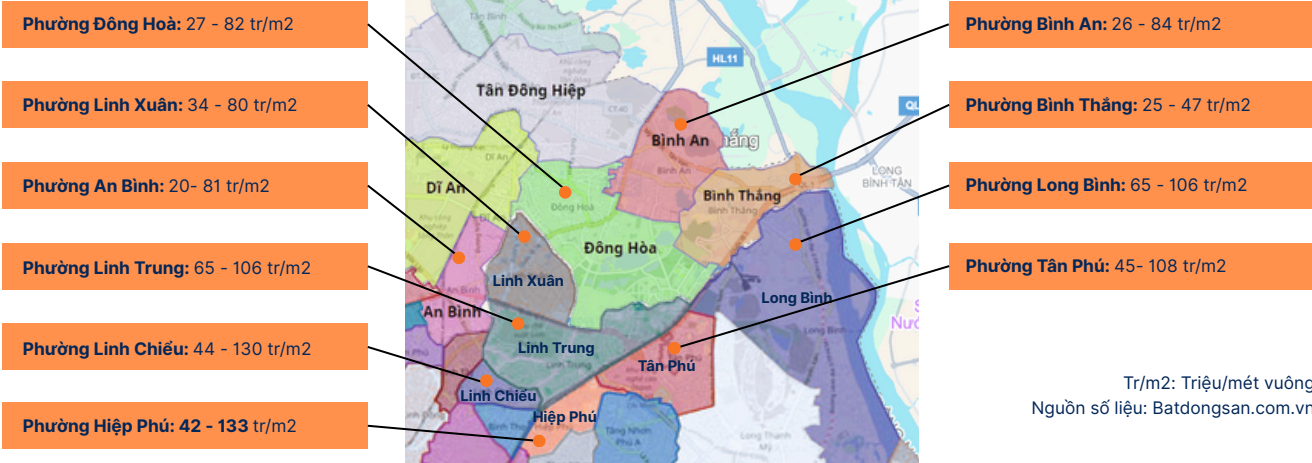
GIÁ ĐẤT NỀN TẠI CÁC PHƯỜNG XUNG QUANH KHU LÀNG ĐẠI HỌC THỦ ĐỨC

STT	Phường	Giá Bán (tr/m ²)	Giá Bán 1 năm trước	Giá Bán 5 năm trước	Thanh khoản
1	Phường Linh Trung	65 - 106	Tăng 20,6%	Tăng 48,2%	Tốt
2	Phường Linh Xuân	34 - 80	Tăng 5,9%	Tăng 32,6%	Khá
3	Phường Linh Chiểu	44 - 130	Tăng 12,7%	Tăng 27,9%	Tốt
4	Phường Đông Hòa	27 - 82	Giảm 2,1%	Tăng 44,1%	Trung Bình
5	Phường Bình Thắng	25 - 47	Tăng 9,7%	Tăng 38,1%	Khá
6	Phường Tân Phú	45- 108	Tăng 36,7%	Tăng 29,6%	Tốt
7	Phường An Bình	20- 81	Giảm 9,8%	Tăng 57,7%	Trung bình
8	Phường Bình An	26 - 84	Tăng 40%	Tăng 65,2%	Tốt
9	Phường Hiệp Phú	42 - 133	Tăng 2,4%	Tăng 4,8%	Thấp
10	Phường Long Bình	65 - 106	Tăng 16%	Tăng 35,7%	Tốt

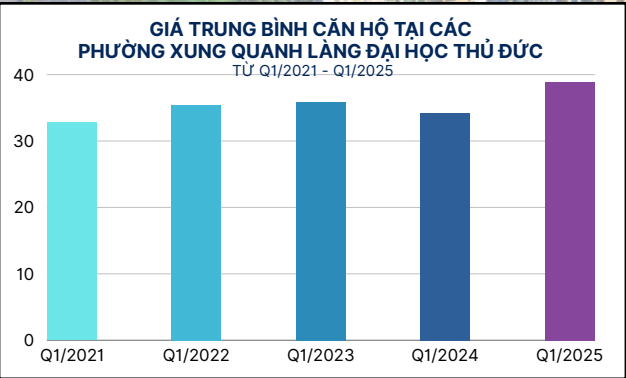
Chú thích: Các khu vực được tô đậm là những địa bàn ghi nhận tỷ lệ tăng trưởng giá bất động sản tích cực, phản ánh tiềm năng phát triển và mức độ quan tâm cao từ thị trường.

Thị trường bất động sản xung quanh Làng Đại học Thủ Đức đang phát triển mạnh mẽ, với giá đất tăng ổn định ở các phường như Linh Trung, Bình An và Hiệp Phú, tạo cơ hội hấp dẫn cho các nhà đầu tư. Mặc dù có sự phân hóa về giá, với một số phường như Đông Hòa và Bình Thắng có mức giá giảm nhẹ, nhưng nhìn chung, khu vực này vẫn có thanh khoản tốt và tiềm năng phát triển lâu dài nhờ vào sự gia tăng nhu cầu từ sinh viên và người lao động trẻ.

Đây cũng là thời điểm lý tưởng cho những ai muốn tham gia vào thị trường bất động sản tại khu vực này để sở hữu bất động sản khi giá trị đất còn đang ở mức hợp lý nhưng dự báo sẽ tăng trưởng mạnh trong tương lai.



PHÂN KHÚC CĂN HỘ



Giá trung bình **38.9** Triệu/m2 Tỷ lệ gia tăng **31.1** %/5 năm

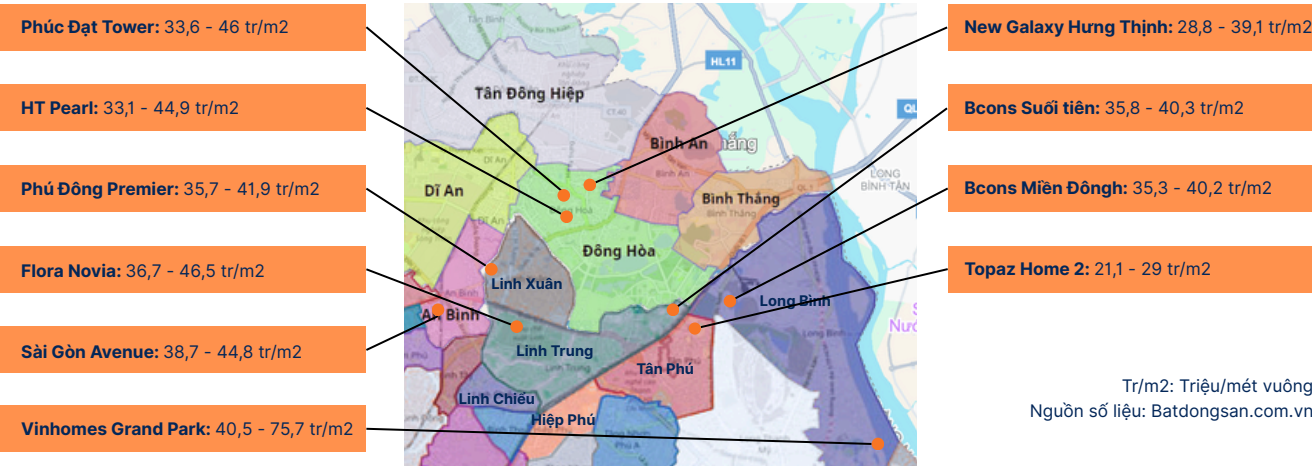
GIÁ CĂN HỘ TẠI CÁC PHƯỜNG XUNG QUANH KHU LÀNG ĐẠI HỌC THỦ ĐỨC

STT	Dự án	Giá Bán (tr/m2)	Giá Bán 1 năm trước	Giá Bán 5 năm trước	Thanh khoản
1	Bcons Suối tiên	35,8 - 40,3	Tăng 17,3%	Tăng 42,2%	Tốt
2	Bcons Miền Đông	35,3 - 40,2	Tăng 15,2%	Tăng 39,8%	Tốt
3	Topaz Home 2	21,1 - 29	Tăng 6,2%	Tăng 25,9%	Tốt
4	Phúc Đạt Tower	33,6 - 46	Giảm 9%	Tăng 9,7%	Thấp
5	New Galaxy Hưng Thịnh	28,8 - 39,1	Tăng 0,9%	Tăng 41,5%	Khá
6	HT Pearl	33,1 - 44,9	Tăng 5,1%	Tăng 8,5%	Tốt
7	Phú Đông Premier	35,7 - 41,9	Tăng 20,9%	Tăng 36,8%	Khá
8	Flora Novia	36,7 - 46,5	Tăng 12,9%	Tăng 19,7%	Khá
9	Vinhomes Grand Park	40,5 - 75,7	Tăng 17,8%	Tăng 45,5%	Tốt
10	Sài Gòn Avenue	38,7 - 44,8	Tăng 16,8%	Tăng 41%	Tốt

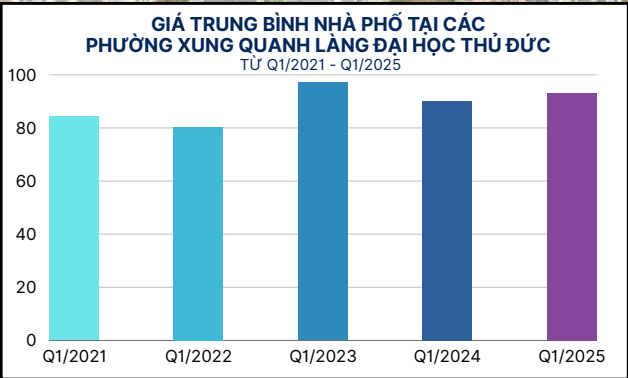
Chú thích: Các dự án được tô đậm là những địa bàn ghi nhận tỷ lệ tăng trưởng giá bất động sản tích cực, phản ánh tiềm năng phát triển và mức độ quan tâm cao từ thị trường.

Khu vực Làng Đại học Thủ Đức đang trở thành điểm nóng trên thị trường bất động sản, đặc biệt với phân khúc căn hộ giá rẻ và trung cấp nhờ vào sự phát triển hạ tầng và nhu cầu từ sinh viên, giảng viên và chuyên gia. Tuy nhiên, cạnh tranh trong phân khúc căn hộ 20-40 triệu/m² đang gia tăng, đặc biệt từ các dự án như Bcons Suối Tiên và Vinhomes Grand Park. Mặc dù nguồn cung căn hộ tăng và có thể gây áp lực về giá, nhưng các dự án gần tuyến metro vẫn là lựa chọn đầu tư hợp lý. Việc tập trung vào các căn hộ này sẽ tận dụng được mức sinh lời cao nhờ vào sự phát triển hạ tầng và nhu cầu cho thuê ổn định từ sinh viên.

Khi đầu tư vào bất động sản Làng Đại học Thủ Đức, các nhà đầu tư cần lưu ý kiểm tra pháp lý, đặc biệt với các dự án giá rẻ như New Galaxy Hưng Thịnh và Topaz Homes 2. Cần đảm bảo dự án đã hoàn tất thủ tục pháp lý và ra sổ, tránh rủi ro về thanh khoản và giá trị đầu tư trong tương lai. Ưu tiên các dự án pháp lý rõ ràng và hoàn thiện hạ tầng để đảm bảo sinh lời bền vững.



PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ



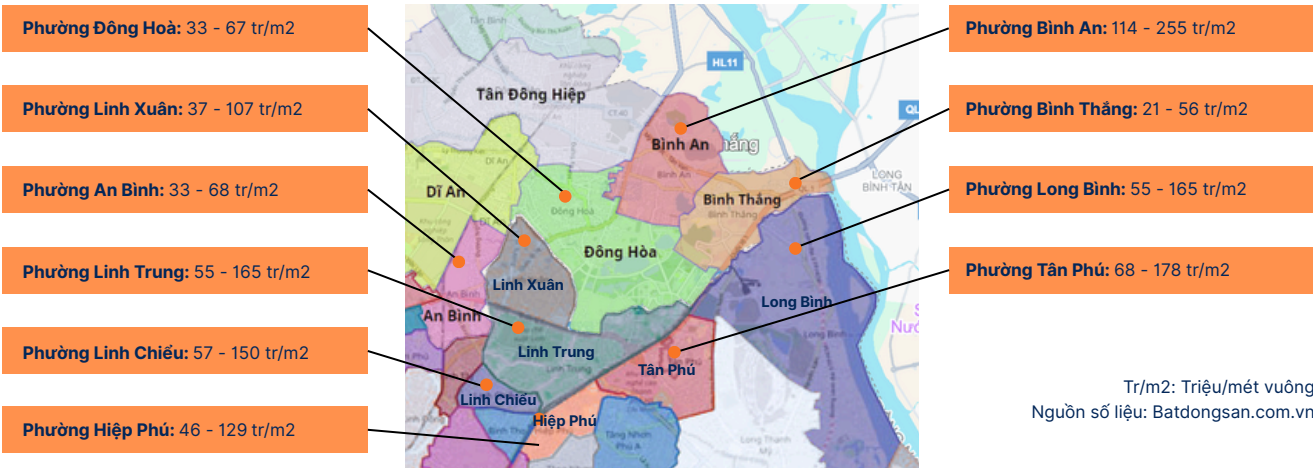
Giá trung bình
93 Triệu/m²
Tỷ lệ gia tăng
23.5 %/5 năm

GIÁ NHÀ PHỐ TẠI CÁC PHƯỜNG XUNG QUANH KHU LÀNG ĐẠI HỌC THỦ ĐỨC

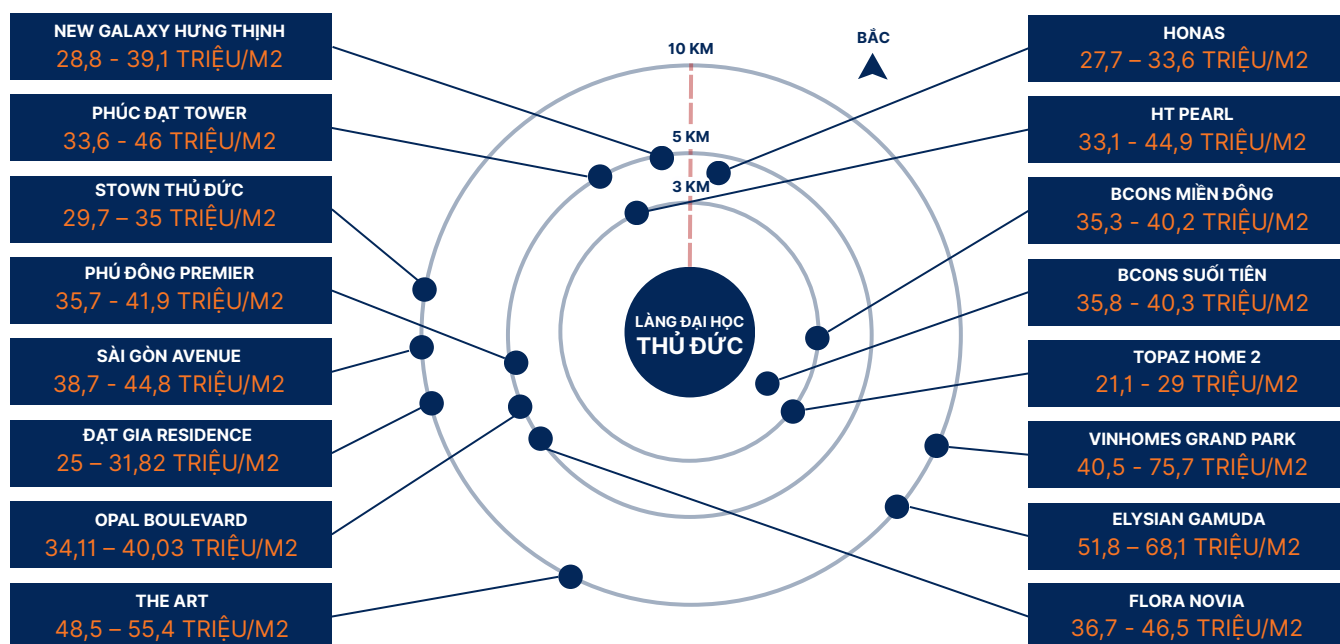
STT	Phường	Giá Bán (tr/m ²)	Giá Bán 1 năm trước	Giá Bán 5 năm trước	Thanh khoản
1	Phường Linh Trung	55 - 165	Tăng 4,7%	Tăng 34,3%	Khá
2	Phường Linh Xuân	37 - 107	Tăng 3,3%	Tăng 30,2%	Khá
3	Phường Linh Chiểu	57 - 150	Tăng 1,1%	Tăng 25,7%	Khá
4	Phường Đông Hòa	33 - 67	Tăng 2%	Tăng 33,3%	Khá
5	Phường Bình Thắng	21 - 56	Tăng 9,7%	0%	Thấp
6	Phường Tân Phú	68 - 178	Tăng 45,8%	Tăng 27%	Tốt
7	Phường An Bình	33 - 68	Tăng 15,3%	Tăng 9,3%	Trung bình
8	Phường Bình An	114 - 255	Giảm 8,5%	Tăng 32,1%	Trung Bình
9	Phường Hiệp Phú	46 - 129	Tăng 7,5%	Tăng 29%	Khá
10	Phường Long Bình	55 - 165	Giảm 8,8%	Tăng 14,3%	Thấp

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.

Khu vực xung quanh Làng Đại học Thủ Đức đang chứng kiến sự phân hóa về giá nhà phố, dao động từ 21 triệu đến 255 triệu/m². Phường Tân Phú và Phường Linh Trung có giá tăng mạnh trong 1 năm qua và thanh khoản tốt, rất thích hợp cho kinh doanh nhờ sự phát triển nhanh chóng của cơ sở hạ tầng và nhu cầu cao từ cộng đồng sinh viên. Ngược lại, Phường Bình Thắng và Phường Đông Hòa có giá thấp và thanh khoản kém, không lý tưởng cho đầu tư. Bên cạnh đó, với kế hoạch sát nhập Bình Dương vào TP.HCM trong tương lai, khu vực Làng Đại học Thủ Đức sẽ trở thành một điểm giao thoa quan trọng giữa hai thành phố lớn, mở ra nhiều cơ hội phát triển mạnh mẽ về hạ tầng và bất động sản. Theo FIDT, các nhà đầu tư nên tập trung vào những khu vực có giá trị gia tăng mạnh, thanh khoản tốt và cơ sở hạ tầng phát triển như Phường Tân Phú và Phường Linh Trung để đạt hiệu quả cao trong kinh doanh bán hàng.



TỔNG HỢP THÔNG TIN CÁC CĂN HỘ XUNG QUANH LÀNG ĐẠI HỌC



STT	Tên dự án	Vị trí	Số lượng	Diện tích (Mét vuông)	Đơn giá bán (Triệu/m ²)
Dưới 3km					
1	Bcons Suối tiên	Số 45 Đường Tân Lập, Phường Đông Hòa, TX. Dĩ An, Bình Dương	653 Căn	35 - 58	35,8 - 40,3
2	Bcons Miền Đông	đường Tân Lập, Phường Đông Hòa, TP. Dĩ An, Bình Dương, đối diện Bến xe miền Đông mới.	768 căn	43 - 72	35,3 - 40,2
3	Tháp Green Topaz	Đ. Tôn Thất Tùng Khu Phố Đông A, Tan Hoa, Dĩ An, Bình Dương	983 căn	51 - 64	21,1 - 29
4	HT Pearl	Nguyễn Bình Khiêm phường Đông Hòa, Thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.	1058 căn	40 - 90	33,1 - 44,9
3 - 5km					
5	Phú Đông Premier	Đường Lê Trọng Tấn, phường An Bình, TX. Dĩ An, tỉnh Bình Dương	655 căn	65 - 120	35,7 - 41,9
6	Flora Novia	Đường Phạm Văn Đồng, phường Linh Tây, Thủ Đức, Tp.HCM.	518 căn	55 - 80	36,5 - 46,5
7	Phúc Đạt Tower	Quốc lộ 1K, phường Đông Hòa, TP. Dĩ An, tỉnh Bình Dương	724 căn	53 - 87	33,6 - 46
8	New Galaxy Hưng Thịnh	Đường Thống Nhất, Phường Đông Hòa, TP. Dĩ An, Bình Dương	1916 căn	50 - 63	28,8 - 39,1
9	Opal Boulevard	18 Kha Vạn Cân, Phường An Bình, Dĩ An, Bình Dương	1.446 căn	71 - 107	34,11 - 40,03

Nguồn số liệu: Batdongsan.com.vn

TỔNG HỢP THÔNG TIN CÁC CĂN HỘ XUNG QUANH LÀNG ĐẠI HỌC

STT	Tên dự án	Vị trí	Số lượng	Diện tích (Mét vuông)	Đơn giá bán (Triệu/m ²)
Trên 5km					
10	Chung cư Elysian	khu dân cư Trường Thạnh, phường Trường Thạnh	1.398 căn	34 – 115	51,8 – 68,1
11	Chung cư The Art	523A đường Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Long B, quận 9	1711 căn	59 – 144	48,5 – 55,4
12	Đạt Gia Residence	số 38 đường Cây Keo, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, TP.HCM	1034 căn	42 – 71	25 – 31,82
13	Sài Gòn Avenue	Đường Số 11, Phường Tam Bình, Tp Thủ Đức, Tp HCM	858 căn	47 – 77	38,7 – 44,8
14	Stown Thủ Đức	Số 2A đường Bình Chiểu, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức, Tp.HCM	300 căn	60 – 81	29,7 – 35
15	Honas Residence	32-34 Bình Thung, Xã Bình Thắng, Dĩ An, Bình Dương	500 căn	41 – 63	27,7 – 33,6
16	Vinhomes Grand Park	Nguyễn Xiển – Phước Thiện, Long Thạnh Mỹ, Tp.Thủ Đức	44.000 căn	28 – 90	40,5 – 75,7

Nguồn số liệu: Batdongsan.com.vn

Khu Đông TP.HCM, đặc biệt là quanh làng Đại học Quốc gia TP.HCM và tuyến Metro số 1, hiện là điểm nóng tìm mua căn hộ cho con học. Trong bán kính 10km, có khoảng 14 dự án giá từ 28 đến 45 triệu đồng/m², nhiều dự án đã có sổ, đảm bảo pháp lý và khả năng vay ngân hàng. Các dự án chưa có sổ (như Green Topaz, New Galaxy, Elysian) dù giá rẻ nhưng tiềm ẩn rủi ro pháp lý. Ba yếu tố quan trọng thúc đẩy sức hút là môi trường sống, giao thông thuận tiện và khả năng cho thuê.

Hai dự án nổi bật hiện nay là Bcons Miền Đông và HT Pearl. Bcons Miền Đông có vị trí gần ga Metro Suối Tiên, cách làng Đại học dưới 1km, giá bán từ 33–36 triệu/m², đã có sổ, tiện ích cơ bản, phù hợp cho cả ở và cho thuê. HT Pearl nằm trên đường Nguyễn Bình Khiêm, kết nối thuận tiện với khu công nghệ cao, giá khoảng 34–36 triệu/m², căn 55–60 m² khoảng 2 tỷ, pháp lý hoàn chỉnh, sản phẩm chất lượng cao.

Ngoài Bcons Miền Đông và HT Pearl, phụ huynh có thể cân nhắc một số dự án thay thế nếu có nhu cầu đặc biệt. Đạt Gia Residence là lựa chọn tiết kiệm nhất (25–31 triệu/m²), với diện tích rộng (65–75 m²), căn 68 m² giá chỉ 2–2,2 tỷ, phù hợp cho gia đình 3–4 người và đã có sổ. Phú Đông Premier có cộng đồng ổn định, thiết kế hợp lý, giá cạnh tranh (2,1–2,3 tỷ/căn 60m²) và chất lượng tốt. Vinhomes Grand Park, với tầm nhìn dài hạn, là lựa chọn cho đại đô thị hoàn chỉnh 271 ha, giá căn studio/IPN từ 1,6–2,3 tỷ, dù cách xa làng ĐH (8–10km) nhưng dễ cho thuê sau khi Metro và Vành đai 3 đi vào hoạt động. Tổng thể, phụ huynh nên ưu tiên các dự án đã có sổ, kết nối thuận tiện, quy hoạch rõ ràng, để đảm bảo sự ổn định cho con và đầu tư an toàn.

GIÁ THUÊ HIỆN TẠI

Sản phẩm	Tiện ích	Giá thuê
Căn hộ	1PN 1WC (Full nội thất) - Diện tích: 30 - 40m2	4,5 - 6 triệu
	2PN 1WC (Full nội thất) - Diện tích: 42 - 48m2	5,5 - 7,5 triệu
	2PN 2WC (Full nội thất) - Diện tích: 50 - 80m2	5,5 - 11 triệu
	3PN 2WC (Full nội thất) - Diện tích: 80 - 100m2	7,5 - 13 triệu
Nhà nguyên căn	1PN 1WC trệt lửng (Lầu) - Diện tích: 21 - 40m2	5,5 - 7 triệu
	2PN 1-2WC trệt lửng (Lầu) - Diện tích: 45 - 65m2	8 - 9,5 triệu
	3PN 2-3WC trệt lầu - Diện tích: 55 - 80m2	10 - 13 triệu
Nhà trọ	Ở ghép nội thất cơ bản/phòng trống (3-4 người) Diện tích: 15 - 20m2	1,2 - 2,5 triệu/người
	Duplex, CHDV cao cấp (3-4 người) Diện tích: 18 - 30m2	3 - 4,5 triệu/người

Nguồn số liệu: Batdongsan.com.vn



Thị trường cho thuê tại khu vực Làng Đại học, bao gồm các phường Linh Xuân và Linh Trung (Thủ Đức), luôn sôi động và nhộn nhịp qua các năm. Thời điểm giao dịch nhiều nhất thường rơi vào giai đoạn nhập học và sau kỳ nghỉ Tết. Khu vực này có sự đa dạng về các sản phẩm cho thuê, với các mức giá phù hợp cho nhiều nhu cầu khác nhau, tạo ra nhiều lựa chọn cho người thuê.

Cho thuê căn hộ tại các khu vực gần làng đại học không chỉ cung cấp nguồn khách hàng ổn định mà còn mang lại lợi thế lớn về thu nhập. Với nhu cầu thuê của sinh viên và giảng viên suốt các kỳ học, cũng như công nhân có mức thu nhập ổn định, nhà đầu tư có thể hưởng lợi từ dòng thu nhập đều đặn. Một ví dụ cụ thể là việc mua căn hộ tại Bcons Miền Đông với giá 2 tỷ đồng, cho thuê với mức giá 7.5 triệu đồng mỗi tháng. Tổng thu nhập hàng năm sẽ là 90 triệu đồng, tỷ suất sinh lời đạt 5%, cho thấy đây là một cơ hội đầu tư hấp dẫn và ổn định.

Với sự phát triển không ngừng của các khu vực lân cận các làng đại học và khu công nghiệp, đầu tư vào bất động sản cho thuê tại những khu vực này là một lựa chọn hợp lý. Mức sinh lời ổn định, cùng với sự gia tăng nhu cầu thuê nhà, đảm bảo tiềm năng sinh lời dài hạn cho các nhà đầu tư. Các khu vực như, Linh Trung, Linh Xuân, Tân Phú và Hiệp Phú sẽ tiếp tục duy trì sức hút, hứa hẹn là điểm sáng trong thị trường bất động sản cho thuê trong thời gian tới.

GIÁ THUÊ CÁC KHU VỰC LÂN CẬN



CĂN HỘ
5.5 - 22 TRIỆU/THÁNG

NHÀ NGUYÊN CĂN
10 - 30 TRIỆU/THÁNG

PHÒNG TRỌ
3 - 11 TRIỆU/THÁNG



CĂN HỘ
5 - 20 TRIỆU/THÁNG

NHÀ NGUYÊN CĂN
6 - 17 TRIỆU/THÁNG

PHÒNG TRỌ
2.5 - 6 TRIỆU/THÁNG



CĂN HỘ
3.9 - 12 TRIỆU/THÁNG

NHÀ NGUYÊN CĂN
4 - 12 TRIỆU/THÁNG

PHÒNG TRỌ
1 - 5 TRIỆU/THÁNG



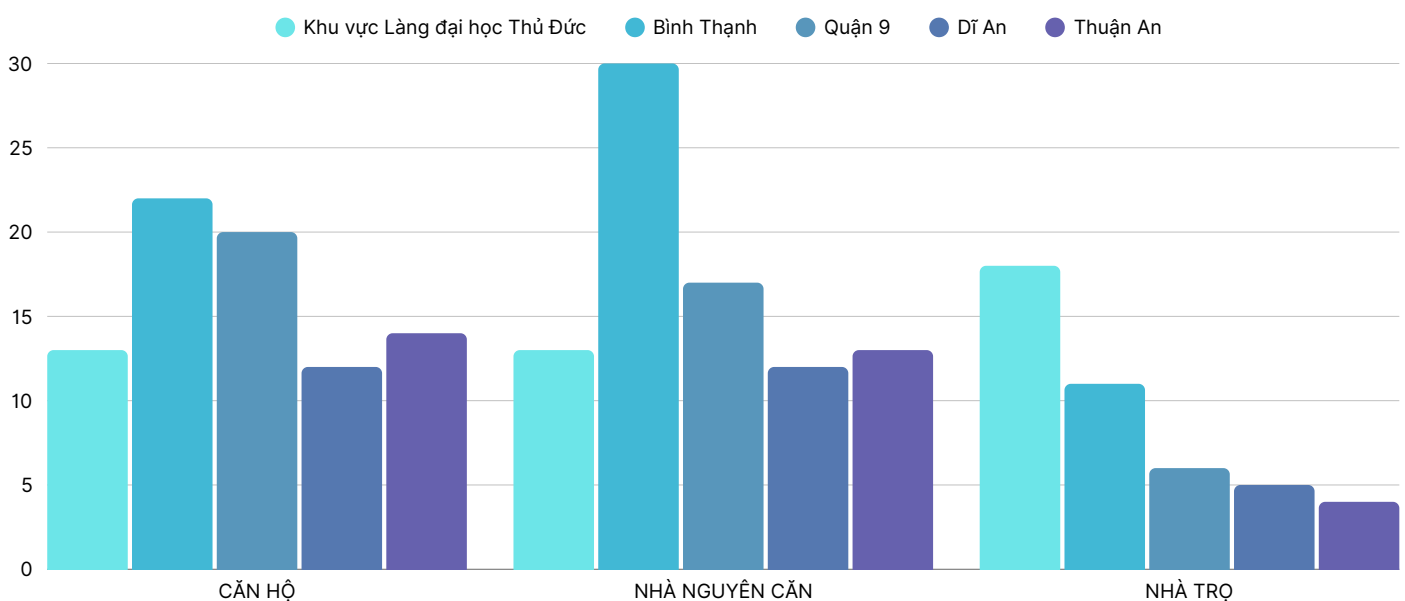
CĂN HỘ
3.4 - 14 TRIỆU/THÁNG

NHÀ NGUYÊN CĂN
4 - 13 TRIỆU/THÁNG

PHÒNG TRỌ
1 - 4 TRIỆU/THÁNG

Khu vực xung quanh các làng đại học luôn thu hút một lượng lớn sinh viên, giảng viên và công nhân, tạo ra nhu cầu thuê nhà ổn định. Việc cho thuê căn hộ, nhà nguyên căn và phòng trọ tại các khu vực này có thể mang lại tỷ suất sinh lời cao. Khi so sánh với các khu vực khác, như Bình Thạnh, Dĩ An, Quận 9 và Thuận An, chúng ta thấy sự chênh lệch rõ rệt về giá cho thuê. Tại Bình Thạnh, giá cho thuê căn hộ dao động từ 5.5 triệu đến 22 triệu đồng, trong khi ở Dĩ An và Thuận An, mức giá chỉ từ 3.9 triệu đến 12 triệu đồng.

BIỂU ĐỒ SO SÁNH GIÁ THUÊ CÁC LOẠI HÌNH TẠI CÁC KHU VỰC LÂN CẬN LÀNG ĐẠI HỌC THỦ ĐỨC



Biểu đồ được lấy giá cao nhất để so sánh giữa các khu vực

Nguồn số liệu: Batdongsan.com.vn

PHƯƠNG ÁN TÀI CHÍNH

CÁC GÓI VAY MUA BẤT ĐỘNG SẢN PHỔ BIẾN TẠI CÁC DỰ ÁN QUANH KHU VỰC LÀNG ĐẠI HỌC THỦ ĐỨC HIỆN NAY (THÁNG 5/2025)

Dự án	Ngân hàng	Lãi suất chỉ từ (%/năm)	Thời gian vay	Miễn trả gốc	Cố định lãi suất
Stown Thủ Đức, Phú Đông Premier, HT Pearl, Bcons Miền Đông, Topaz Homes 2	Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)	5,2	30 năm	5 năm	2 năm
New Galaxy Hưng Thịnh, Sài Gòn Avenue, Đạt Gia Residence	Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)	5,5	40 năm	5 năm	2 năm
Elysian Gamuda	Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (Shinhan Bank)	6,2	30 năm	5 năm	2 năm
The Arte	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank)	6	20 năm	5 năm	2 năm
Bcons Suối Tiên	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (TPbank)	6,87	30 năm	5 năm	2 năm
Vinhomes Grand Park	Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank)	6,35	35 năm	5 năm	2 năm
Phúc Đạt Tower	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (ACB)	6,58	25 năm	5 năm	2 năm

Thị trường bất động sản đang dần phục hồi với tín hiệu tích cực, đặc biệt khi các ngân hàng giảm lãi suất cho vay và triển khai gói tín dụng ưu đãi linh hoạt. Đây là cơ hội tốt cho phụ huynh tận dụng đòn bẩy tài chính để tham gia thị trường. Theo FIDT, việc tận dụng gói vay ưu đãi cùng với đánh giá kỹ lưỡng năng lực tài chính cá nhân sẽ là yếu tố then chốt đảm bảo hiệu quả đầu tư.

NHẬN ĐỊNH CỦA FIDT

Từ góc nhìn FIDT, thị trường bất động sản khu vực Làng Đại học Thủ Đức đang phát triển mạnh mẽ với nhu cầu thuê và mua tăng cao, đặc biệt là đối với các phân khúc căn hộ giá rẻ và trung cấp. Tuy giá thuê còn thấp, các sản phẩm cho thuê vẫn chưa đáp ứng đủ nhu cầu của sinh viên và người lao động trẻ.

Tuy nhiên, với sự phát triển của hạ tầng giao thông và các chính sách hỗ trợ của TP.HCM, khu vực này đang dần trở thành điểm thu hút đầu tư, tạo cơ hội lớn cho các nhà đầu tư bất động sản. Các dự án uy tín, có pháp lý rõ ràng và tiềm năng phát triển dài hạn như Beons Miền Đông và HT Pearl đang thu hút sự chú ý. Mặc dù cạnh tranh mạnh mẽ từ các dự án lớn, các nhà đầu tư nên lựa chọn các khu vực có cơ sở hạ tầng hoàn thiện và khả năng sinh lời ổn định để tối ưu hóa lợi nhuận.

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.

**BÙI VĂN HUY**

Giám đốc Khối Nghiên cứu & Đầu tư

Mail: huy.bui@fidt.vn

TRƯƠNG HOÀNG ĐẠT

Chuyên viên Nghiên cứu đầu tư Bất động sản

Mail: dat.truong@fidt.vn

HÀ TIẾN ĐẠT

Chuyên viên Nghiên cứu đầu tư Bất động sản

Mail: dat.ha@fidt.vn

HỒ NHẬT PHI

Chuyên viên Nghiên cứu đầu tư Bất động sản

Mail: phi.ho@fidt.vn

Và một số Cộng tác viên phòng Bất động sản FIDT

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

