

Đô thị xanh: Lời giải cho bài toán môi trường và chất lượng sống đô thị

08:39 15/12/2025

Trong bối cảnh ô nhiễm môi trường ngày càng nghiêm trọng và tác động của biến đổi khí hậu xuất hiện với tần suất dày đặc, việc phát triển đô thị xanh đang trở thành xu hướng chủ đạo của thị trường bất động sản Việt Nam.



Từ ô nhiễm đô thị đến cuộc dịch chuyển sang mô hình phát triển xanh

Những năm gần đây, Hà Nội và TP.HCM liên tục thuộc nhóm các đô thị ô nhiễm nhất khu vực, chất lượng không khí giảm sâu, thời tiết cực đoan gia tăng, mưa lớn kéo dài gây ngập úng, sạt lở. Trong bối cảnh đó, nhiều doanh nghiệp đã chủ động chuyển đổi sang mô hình xanh, ứng dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng, giảm phát thải và tuân thủ các tiêu chuẩn bền vững nhằm đồng hành cùng mục tiêu đạt mức phát thải ròng bằng “0” vào năm 2050 của Việt Nam.

Lĩnh vực xây dựng và bất động sản – vốn có tác động lớn đến môi trường cũng ghi nhận sự chuyển đổi mạnh mẽ. Số lượng công trình đạt chứng nhận LEED, Lotus, EDGE tăng đáng kể, cho thấy nhận thức sâu sắc hơn của chủ đầu tư về trách nhiệm môi trường. Vingroup, Sun Group, Ecopark hay Eurowindow Holding

là những cái tên tiên phong trong phát triển các công trình xanh và các khu đô thị quy mô lớn theo tiêu chuẩn quốc tế.

Theo Bộ Xây dựng, đến hết quý III/2025, cả nước có hơn 600 công trình xanh với tổng diện tích sàn gần 17 triệu m², tăng gấp ba lần so với cuối năm 2022. Tốc độ tăng trưởng này vượt xa giai đoạn trước, khi mỗi năm Việt Nam chỉ ghi nhận khoảng 10 công trình xanh mới. Dù số lượng tăng nhanh, lượng công trình xanh vẫn còn khiêm tốn so với khoảng 60.000 công trình được cấp phép hàng năm, cho thấy dư địa phát triển còn rất lớn.

Không chỉ mở rộng về quy mô, tư duy phát triển đô thị xanh cũng thay đổi mạnh mẽ. Một đô thị xanh ngày nay không dừng lại ở việc bổ sung cây xanh hay công viên, mà là chiến lược tái cấu trúc toàn diện từ quy hoạch, thiết kế, vật liệu xây dựng, hạ tầng đến công nghệ vận hành. Một khu đô thị xanh đúng nghĩa phải tối ưu tiêu thụ năng lượng, tái tạo dòng nước, cải thiện vi khí hậu, tăng tương tác cộng đồng và duy trì mức phát thải thấp trong suốt vòng đời dự án. Đây là hệ sinh thái tổng hợp, yêu cầu sự phối hợp chặt chẽ giữa quy hoạch đô thị, công nghệ xây dựng và hành vi cư dân.

Đô thị xanh sẽ là tiêu chuẩn cốt lõi định hình tương lai đô thị Việt Nam

Từ góc nhìn của thị trường, “xanh hóa” đô thị không chỉ là xu hướng mà đang trở thành trục phát triển chính của bất động sản Việt Nam trong giai đoạn tới. Việc phát triển công trình xanh mang lại lợi ích rõ rệt cho doanh nghiệp. Dù chi phí đầu tư cao hơn 3-8%, các công trình xanh có thể tiết kiệm 15-30% năng lượng, giảm 30-35% khí thải carbon, tiết kiệm 30-50% lượng nước sử dụng và giảm tới 70% chi phí xử lý chất thải. Nhiều khảo sát quốc tế cũng cho thấy các dự án sở hữu chứng chỉ xanh thường có tỷ lệ hấp thụ cao và thời gian bán hàng nhanh hơn các dự án truyền thống.



VARS IRE nhận định đô thị xanh sẽ là tiêu chuẩn cốt lõi định hình tương lai đô thị Việt Nam

Sự thay đổi trong nhu cầu người mua càng củng cố cho xu hướng này. Nhóm khách hàng trẻ, cùng tầng lớp trung và thượng lưu, ngày càng ưu tiên những không gian sống an toàn, lành mạnh, tốt cho sức khỏe và tinh thần. Những dự án bất động sản xanh, có hệ sinh thái tiện ích nhân văn, chất lượng không khí tốt và không gian công cộng rộng rãi thường có biên độ tăng giá ổn định hơn, đồng thời khả năng cho thuê và khai thác giá trị gia tăng tốt hơn trong dài hạn.

Các chuyên gia của VARS IRE nhận định, đô thị xanh sẽ là tiêu chuẩn cốt lõi định hình tương lai đô thị Việt Nam. Để tối ưu hóa giá trị đầu tư, người mua nên ưu tiên các dự án xanh được triển khai bởi chủ đầu tư uy tín, có tư duy phát triển bền vững và hệ sinh thái vận hành bài bản. Những dự án nằm tại khu vực trung tâm hoặc các đại đô thị quy mô lớn, nơi hạ tầng và tiện ích được quy hoạch đồng bộ, sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường và duy trì giá trị bền vững trong dài hạn.

Sự chuyển mình mạnh mẽ của thị trường bất động sản xanh cho thấy Việt Nam đang tiến gần hơn đến mục tiêu phát triển đô thị bền vững, hướng tới những không gian sống an toàn, lành mạnh và hài hòa với môi trường – nền tảng quan trọng cho quá trình đô thị hóa trong tương lai.

Khánh Yên