

Dòng tiền Nam tiến chảy mạnh vào chung cư hạng sang trung tâm TP.HCM

15:20 26/11/2025

Sáng 26/11, Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam và Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam, dưới sự chỉ đạo của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, đã tổ chức hội thảo “Dòng tiền Nam tiến: Sức hút bền vững của bất động sản trung tâm TP.HCM”. Sự kiện thu hút các chuyên gia kinh tế, quy hoạch, tài chính và đại diện doanh nghiệp nhằm đánh giá sức hút mới của thị trường TP.HCM sau sáp nhập địa giới và điểm mặt phân khúc được hưởng lợi rõ nét nhất: chung cư hạng sang tại khu đô thị Nam Rạch Chiếc.

Bất động sản trung tâm: Thời và thế trỗi dậy trước chu kỳ tăng trưởng mới

Phát biểu khai mạc, Nhà báo Phạm Nguyễn Toan, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, nhấn mạnh rằng TP.HCM đang bước vào giai đoạn phát triển mới với tầm vóc của một “siêu thực thể kinh tế”. Quy mô GRDP đạt khoảng 2,7 triệu tỷ đồng – tương đương nhiều nền kinh tế trung bình trong ASEAN – trong khi dân số vượt 15 triệu người, tạo nên thị trường tiêu dùng khổng lồ và nguồn cầu bất động sản – thương mại – dịch vụ chưa từng có.



Nhà báo Phạm Nguyễn Toan, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam phát biểu tại Hội thảo

Theo ông Toan, việc sáp nhập địa giới đã mở rộng không gian phát triển, cho phép TP.HCM xây dựng mô hình đại đô thị đa trung tâm, đa chức năng, siêu kết nối. Thành phố có điều kiện tích hợp cảng biển – logistics – công nghiệp công nghệ cao và mở ra các hành lang đổi mới sáng tạo theo mô hình “kinh tế xanh – kinh tế số – kinh tế tuần hoàn”.

Yêu cầu đặt ra lúc này là đổi mới quản trị đô thị, từ tinh gọn bộ máy đến ứng dụng dữ liệu, thiết lập cơ chế phối hợp vùng và nâng cao năng lực điều hành. Chính sự chuyển động về thể chế này tạo nên “hạ tầng mềm” quyết định tốc độ phát triển của thị trường trong tương lai.

Trong bối cảnh đó, trung tâm TP.HCM – đặc biệt là trục Thủ Thiêm – Bình Trưng – Cát Lái – đang dần trở thành “trục kim cương” mới. Đây được xem như tọa độ kết nối tài chính, thương mại, công nghệ và đổi mới sáng tạo, nơi giá trị bất động sản có xu hướng tăng bền vững khi quỹ đất ngày càng khan hiếm.



Nhận định tại hội thảo, PGS.TS Trần Đình Thiên cho rằng trong bối cảnh thế giới nhiều “bất thường”, Việt Nam đang nổi lên theo cách “khác thường”, vẫn duy trì tốc độ tăng trưởng tích cực. Trong đó, TP.HCM là địa phương dẫn đầu, sẵn sàng cạnh tranh với nhiều đô thị lớn trong khu vực. Ông nhấn mạnh thành phố đang mở rộng không gian phát triển ở cả mặt đất, bầu trời, lòng đất, không gian số và không gian văn hóa, nhờ vậy dòng tiền và dòng người sẽ tiếp tục đổ về khu vực trung tâm.

Tại lõi trung tâm, bất động sản được đánh giá sẽ bước vào chu kỳ tăng trưởng mạnh. TS. Cấn Văn Lực so sánh TP.HCM với nhiều siêu đô thị như Seoul, Thượng Hải, Thâm Quyển và cho rằng thành phố đang có những điều kiện hiếm có để đạt đến tầm đô thị thế giới: hệ sinh thái khởi nghiệp năng động, hạ tầng giao thông – logistics hiện đại, tốc độ đô thị hóa nhanh, cùng lợi thế tiên phong trong cơ chế đặc thù.

Trong khi đó, TS. Nguyễn Văn Đính khẳng định mô hình TP.HCM đa cực – đa trung tâm đang tạo nền tảng cho một chu kỳ bứt phá mới. Các mô hình đô thị trung tâm như TOD (Transit-Oriented Development) và IFC (Trung tâm Tài chính Quốc tế) sẽ là hai động lực định hình thị trường. Xung quanh các trung tâm này, một hệ sinh thái bất động sản cao cấp sẽ hình thành, thu hút chuyên gia và nhóm khách hàng thu nhập cao trong nước cũng như quốc tế.

Từ năm 2026 trở đi, lượng chuyên gia, doanh nhân và nhà đầu tư quốc tế đến TP.HCM được dự báo tăng mạnh, kéo theo nhu cầu lớn về nhà ở cao cấp và hạng sang. Về dài hạn, giá bất động sản trung tâm được dự đoán chỉ đi theo

một hướng – tăng trưởng – bởi vùng lõi TP.HCM gần như không còn quỹ đất phát triển mới. Vùng trung tâm hiện được mở rộng đến bên trong vành đai 2, bao gồm bán đảo Thủ Thiêm, Bình Trưng và Cát Lái – những khu vực hội tụ đầy đủ yếu tố để trở thành trung tâm mới.

“Nam tiến” tìm bất động sản hạng sang: Làn sóng mạnh mẽ của nhà đầu tư Hà Nội

Một điểm đáng chú ý tại hội thảo là sự trở lại mạnh mẽ của dòng tiền từ nhà đầu tư miền Bắc, đặc biệt là Hà Nội, vào thị trường TP.HCM. Theo các chuyên gia, xu hướng “Nam tiến” diễn ra không chỉ do chênh lệch mặt bằng giá, mà còn từ nhu cầu đa dạng hóa danh mục và tìm kiếm biên lợi nhuận cao trong dài hạn.

TS. Lê Xuân Nghĩa nêu rõ giá bất động sản trung tâm tại các thành phố lớn trên thế giới luôn tăng ổn định, trung bình 12–14%/năm. Với tốc độ đô thị hóa, tăng trưởng GDP và thu nhập cao, thị trường TP.HCM sẽ duy trì đà tăng tương tự. Ông cho rằng sức hút của TP.HCM đối với người miền Bắc là điều dễ hiểu: môi trường kinh doanh năng động, thị trường lao động cạnh tranh, cơ hội tạo ra giá trị và lợi nhuận cao.

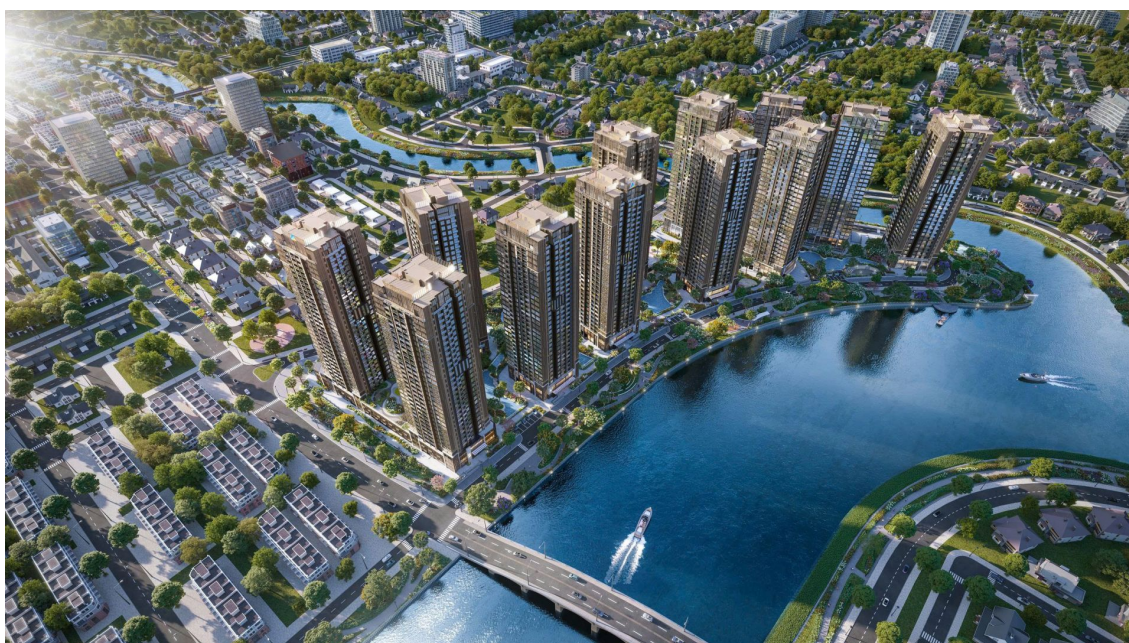


Ở góc độ văn hóa và hành vi tài chính, TS. Cấn Văn Lực cho rằng người miền Bắc tiết kiệm, có tích lũy nên khi tìm được cơ hội tốt sẽ không ngần ngại đầu tư. Tuy nhiên, yếu tố được quan tâm nhất vẫn là vị trí: chỉ những khu vực trung tâm phát triển đồng bộ, không xảy ra ngập úng hay ùn tắc mới phù hợp để xuống tiền.

TS.KTS Trương Văn Quảng phân tích thêm rằng môi trường tự nhiên và điều kiện khí hậu ôn hòa hơn cũng tác động đến xu hướng dịch chuyển của người miền Bắc vào TP.HCM để an cư, mở rộng hoạt động kinh doanh. Những khu vực sở hữu trung tâm kinh tế – tài chính và cộng đồng chuyên gia đông đảo luôn duy trì sức hút mạnh về giá trị bất động sản.

Theo PGS.TS Nguyễn Quang Tuyến, dòng tiền “Nam tiến” hướng đến ba nhu cầu: tích sản, tiêu dùng và lợi nhuận. Do vậy, nhà đầu tư cần hành động nhanh bởi khu vực trung tâm luôn được xem là “đô thị vàng”, gần như không rủi ro mất giá.

Ông Vũ Cương Quyết, Tổng Giám đốc Đất Xanh Miền Bắc, cho biết dòng tiền từ Hà Nội đã vào TP.HCM từ thập niên 1990, nhưng tăng mạnh trở lại trong hai năm gần đây. Hiện giá bất động sản trung tâm TP.HCM tương đương hoặc thấp hơn Hà Nội, trong khi tiềm năng tăng trưởng lớn hơn, thu hút nhiều nhà đầu tư “săn” tài sản đẹp.



Một minh chứng rõ nét của dòng tiền đổ về khu Đông TP.HCM là dự án The Privé – sản phẩm hạng sang do Tập đoàn Đất Xanh phát triển tại Nam Rạch Chiếc. Dự án sở hữu ba mặt giáp sông hiếm có, mật độ xây dựng chỉ 25% và định vị trở thành chuẩn sống cao cấp mới cho giới chuyên gia và nhà đầu tư miền Bắc.

The Privé nằm liền kề Trung tâm Tài chính Quốc tế Thủ Thiêm – nơi dự kiến tạo ra hàng chục nghìn việc làm chất lượng cao. Điều này mở ra nhu cầu lớn về lưu trú, căn hộ hạng sang, đồng thời bảo chứng giá trị gia tăng bền vững cho dự án.

Khả năng kết nối từ The Privé đến Thủ Thiêm và các trục giao thông liên vùng được đánh giá vượt trội. Từ nút giao An Phú, cư dân dễ dàng tiếp cận khu tài

chính, thương mại, các cơ sở giáo dục – y tế quốc tế trong thời gian ngắn.

Lợi thế pháp lý hoàn thiện và đủ điều kiện ký hợp đồng sở hữu – bao gồm cho người nước ngoài – càng tăng sức hấp dẫn cho The Privé. Nhiều nhà đầu tư Hà Nội đã lựa chọn dự án như một tài sản tích lũy trung tâm, đảm bảo giá trị theo thời gian.

Không chỉ sở hữu vị trí chiến lược, The Privé còn chú trọng yếu tố sống xanh, tiện ích chăm sóc sức khỏe – tinh thần và tính riêng tư, phù hợp với nhu cầu của nhóm khách hàng cao cấp từ miền Bắc và quốc tế đang tìm nơi an trú giữa lòng thành phố.

Dòng tiền Nam tiến đang tạo nên nhịp chuyển động mới cho thị trường TP.HCM, đặc biệt tại khu vực trung tâm mở rộng phía Đông. Những dự án hội tụ đủ vị trí – pháp lý – chất lượng như The Privé được dự báo sẽ tiếp tục là tâm điểm hút vốn, khẳng định sức hút bền vững của phân khúc chung cư hạng sang trung tâm trong giai đoạn TP.HCM bước vào chu kỳ tăng trưởng mạnh mẽ.

Phương Thảo