

Dòng tiền Nam tiến: Sức hút bền vững của bất động sản trung tâm TP. Hồ Chí Minh

16:59 24/11/2025

Ngày 26/11, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam phối hợp với Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam tổ chức Hội thảo “Dòng tiền Nam tiến: Sức hút bền vững của bất động sản trung tâm TP. Hồ Chí Minh”. Sự kiện quy tụ hơn 400 đại biểu tham dự, gồm các chuyên gia, lãnh đạo hàng đầu trong lĩnh vực kinh tế, bất động sản... hứa hẹn mở ra những đối thoại chiến lược về động lực cho thị trường bất động sản trung tâm TP. Hồ Chí Minh.

2045.



Động lực mới tạo “sức bật” cho bất động sản trung tâm TP. Hồ Chí Minh

Sau sáp nhập, trái tim kinh tế cả nước - TP. Hồ Chí Minh trở thành siêu đô thị hàng đầu khu vực Đông Nam Á và Châu Á với 14 triệu dân, chiếm khoảng 24% GDP cả nước. Thành phố được tạo hành lang thể chế - pháp lý đặc biệt thông qua Nghị quyết 57 về khoa học công nghệ, Nghị quyết 59 về hội nhập quốc tế,

Nghị quyết 66 về thể chế và Nghị quyết 68 về kinh tế tư nhân để trở thành “đầu tàu” dẫn dắt các ngành dịch vụ, trung tâm tài chính - logistics quốc tế, ngân hàng, bảo hiểm, fintech, thương mại và đầu tư toàn cầu... nơi hội tụ chiến lược của nguồn vốn thị trường tài chính quốc tế.

Bên cạnh đó, hạ tầng giao thông của TP. Hồ Chí Minh được chú trọng đầu tư một cách bài bản: từ mạng lưới các tuyến cao tốc kết nối trung tâm TP. Hồ Chí Minh với hệ thống sân bay và cảng nước sâu quốc tế, đến hệ thống đường vành đai 2-3-4, các trục đường xuyên tâm và hệ thống metro đều là các mắt xích quan trọng đóng vai trò là mạch máu kết nối giao thông đô thị. Đây là động lực lớn thúc đẩy phát triển đô thị đa cực - đa trung tâm theo định hướng đô thị TOD của TP. Hồ Chí Minh như mô hình của các siêu đô thị toàn cầu khác.

Đặc biệt, theo kế hoạch, Trung tâm Tài chính Quốc tế (IFC) có tổng diện tích là 793 ha được đặt ở TP. Hồ Chí Minh sẽ chính thức vận hành từ năm 2025 và hoàn thiện trong vòng 5 năm. Dự án được quy hoạch tại phường Sài Gòn, Bến Thành (quận 1 cũ) và khu đô thị Thủ Thiêm, trong đó giai đoạn đầu ưu tiên phát triển khu lõi rộng 9,2ha tại Thủ Thiêm - nơi đặt trụ sở các cơ quan quản lý, giám sát và tài phán chuyên ngành tài chính. Tổng vốn đầu tư sơ bộ cho toàn bộ dự án ước tính khoảng 172.000 tỉ đồng, tương đương 7 tỉ USD.

Trung tâm Tài chính Quốc tế (IFC) sẽ là đòn bẩy chiến lược đưa thị trường tài chính TP. Hồ Chí Minh thành một trong những trung tâm điều tiết dòng vốn quan trọng của quốc tế. Đây là tiền đề làm gia tăng sức hấp dẫn của thị trường bất động sản khu vực này.

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, trong bối cảnh toàn cầu biến động bất thường, Việt Nam lại thể hiện “khác thường” như duy trì được nhịp tăng trưởng, đặt ra những mục tiêu cao, chuyển đổi số, phát triển công nghệ, thu hút nguồn lực quốc tế. Đây là nền tảng quan trọng để TP. Hồ Chí Minh bước vào giai đoạn phát triển mới, nơi Trung tâm Tài chính Quốc tế sẽ đóng vai trò dẫn dắt.

Trung tâm Tài chính Quốc tế sẽ là nơi tập trung các nguồn lực chủ chốt của nền kinh tế thị trường, từ tài chính, thương mại đến nguồn nhân lực chất lượng cao. Khi sức mạnh này hội tụ, giá trị đất và bất động sản xung quanh sẽ tăng lên theo quy luật tự nhiên của thị trường.

“TP. Hồ Chí Minh sở hữu tiềm năng lớn khi mở rộng phát triển từ không gian đất chật hẹp sang các không gian vô tận khác như biển, bầu trời, lòng đất, không gian số và văn hóa. Điển hình như khu vực hạt nhân Thủ Thiêm đang trong giai

đoạn tích tụ năng lượng để chuẩn bị cho sự bùng nổ. Quy hoạch tổng thể tại đây bao gồm khu đô thị công nghệ cao, trung tâm công nghệ sinh thái, trung tâm thể thao, khu đại học cùng Trung tâm Tài chính Quốc tế, tạo nên một tổ hợp chức năng hiện đại. Khu vực này được định hình như miền đất đáng sống, đồng thời là tọa độ kết nối hoàn hảo với hệ thống cảng và du lịch, nơi hội tụ cơ hội cho những nhà đầu tư nhạy bén”, PGS.TS Trần Đình Thiên chia sẻ.

Dòng tiền Nam tiến: Thời cơ vàng của bất động sản trung tâm TP. Hồ Chí Minh

Thời gian qua, thị trường bất động sản Việt Nam trải qua một giai đoạn chuyển mình đầy kịch tính. Sau thời kỳ tăng trưởng giá bất động sản quá nóng tại miền Bắc trong giai đoạn 2023 - 2024, các nhà đầu tư đang đối mặt với nhiều thách thức khi cơ hội sinh lời dần thu hẹp do áp lực cạnh tranh gia tăng và dấu hiệu bão hòa tại các thành phố lớn như Hà Nội.



Ảnh minh họa

Trong bối cảnh này, thị trường bất động sản đang chứng kiến sự dịch chuyển rõ nét của dòng tiền từ nhà đầu tư phía Bắc, đặc biệt là Hà Nội vào TP. Hồ Chí Minh và khu vực phụ cận. Xu hướng "Nam tiến" này không chỉ xuất phát từ chênh lệch mặt bằng giá, mà còn đến từ mục tiêu đa dạng hóa danh mục, tìm kiếm biên lợi nhuận dài hạn và tận dụng cơ hội từ quá trình tái cấu trúc thị trường phía Nam. Trong 3 quý đầu năm 2025, nhiều dự án tại TP.HCM ghi nhận lượng khách hàng miền Bắc chiếm tỷ trọng cao, đặc biệt là khách hàng Hà Nội. Các dự án hạng sang tại khu vực trung tâm TP. Hồ Chí Minh, sở hữu pháp lý minh bạch, hệ thống tiện ích hoàn chỉnh và tiềm năng tăng trưởng bền vững đang trở thành điểm đến hấp dẫn của nhóm khách hàng này.

Dưới góc nhìn chuyên gia, TS. Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cho rằng, trong khi thị trường phía Bắc có xu hướng đầu tư bền vững, giữ tài sản dài hạn thì ở phía Nam, đặc biệt là khu vực TP. Hồ Chí Minh, các nhà đầu tư chú trọng nhiều vào tiềm năng gia tăng giá trị trong ngắn hạn và tính thanh khoản nhanh của bất động sản. Một phần lý do đến từ bản chất sôi động của thị trường kinh tế đầu tàu quốc gia.

Tuy nhiên, khác với các giai đoạn trước, thời gian gần đây, thị trường bất động sản phía Nam đã có xu hướng hoạt động thận trọng hơn và có sự sàng lọc, điều này là yếu tố thu hút nhà đầu tư Hà Nội chuyển hướng về phía Nam. TS. Nguyễn Văn Đính đánh giá khác biệt lớn nhất nằm ở chất lượng dòng tiền và tư duy đầu tư:

Thứ nhất, dòng tiền đầu tư Nam tiến hiện tại đã loại bỏ nhiều tình trạng “lướt sóng” và ưu tiên yếu tố “bền vững”. Các nhà đầu tư nói chung, đặc biệt là nhà đầu tư Hà Nội, hiện tại hướng đến tài sản có giá trị thật - công năng thật - dòng tiền thật. Dòng tiền Nam tiến do đó được định hướng để đi vào các dự án chất lượng, pháp lý minh bạch, đã hoàn thiện hạ tầng đô thị, có nhu cầu sử dụng thực, được bảo chứng bởi hệ sinh thái kinh tế tài chính sôi động.

Thứ hai, khẩu vị của các nhà đầu tư đã được tái định hình. Thay vì chạy theo “tin đồn”, nhà đầu tư hiện tại đã kiên nhẫn và biết sàng lọc hơn. Quyết định đầu tư hiện tại được xác định không chỉ dựa trên tiềm năng tăng giá đơn thuần của bất động sản, mà còn nằm ở yếu tố bảo toàn giá trị và tăng trưởng bền vững. Và bất động sản trung tâm TP. Hồ Chí Minh được xem như “tài sản trú ẩn giá trị” - ít biến động, biên độ giảm thấp nhưng biên độ tăng dài hạn lại vượt trội hơn.

“Hiện nay, bất động sản ở khu vực trung tâm TP. Hồ Chí Minh có thể nói là “vàng”, bởi vừa khan hiếm như “vàng”, lại giá trị như “vàng”. Khan hiếm như “vàng” ở chỗ, khu vực lõi trung tâm (trong vành đai 2) hiện hầu như không còn quỹ đất mới để phát triển. Khu vực bán đảo Thủ Thiêm (nay là phường An Khánh) và phường Bình Trưng là những khu vực hiếm hoi còn quỹ đất để quy hoạch đô thị mới. Với việc Thành phố quy hoạch phân vùng trung tâm định hướng bảo tồn di sản kiến trúc, giảm mật độ cư trú, các khu trung tâm sẽ càng đối diện với tình trạng khan hiếm nguồn cung bền vững. Trong đó, nguồn cung phân khúc bất động sản hạng sang, tức là những dự án đạt tiêu chuẩn cao về quy hoạch, vị trí, kiến trúc, tiện ích... sẽ càng bị hạn chế.

Giá trị như “vàng” ở chỗ, bất động sản khu vực trung tâm mang lại hiệu quả kinh tế vượt trội. Nơi đây tập trung nhiều định chế tài chính, ngân hàng, các tập

đoàn đa quốc gia và giới đầu tư trong và ngoài nước, tạo nên một hệ sinh thái kinh tế - thương mại sôi động nhất cả nước. Do đó, bất động sản tại khu vực này mang sức hấp dẫn bền vững, không chỉ ở khả năng duy trì tỷ lệ lấp đầy cao mà còn ở khả năng khai thác thương mại hiệu quả. Ngoài ra, hệ thống cao tốc kết nối trực tiếp với sân bay quốc tế Long Thành và cảng nước sâu Cái Mép - Thị Vải giúp vùng trung tâm TP. Hồ Chí Minh trở thành mắt xích quan trọng trong chuỗi cung ứng toàn cầu, nâng tầm giá trị bất động sản của vùng trung tâm trong bản đồ đầu tư bất động sản của khu vực.

Chính vì là “vàng thật” nên thị trường bất động sản trung tâm TP. Hồ Chí Minh “không sợ lửa”, hay chính là những chu kỳ biến động của thị trường và những tác động tiêu cực của tình hình kinh tế trong ngắn hạn. Có thể dễ dàng nhận thấy, giá trị bất động sản tại khu vực này đã tăng trưởng ổn định về dài hạn bất chấp chu kỳ biến động của thị trường trong vòng mười năm trở lại đây”, TS Nguyễn Văn Đính nhận định.

Xét về dài hạn, chuyên gia này đánh giá, giá trị bất động sản trung tâm TP. Hồ Chí Minh sẽ chỉ có một hướng phát triển là tăng trưởng và duy trì ở mức khá. Điều này là tất yếu, khi vùng lõi TP. Hồ Chí Minh hiện tại không còn nhiều quỹ đất trống, biến “mỗi tấc đất thành một tấc vàng”.

Hiện tại, vùng trung tâm được xác định là khu vực bên trong vành đai 2, tức là được mở rộng sang một phần của TP. Thủ Đức (cũ) là bán đảo Thủ Thiêm và khu vực phường Bình Trưng, phường Cái Lái hiện tại. Việc mở rộng vùng trung tâm về phía Đông xuất phát từ định hướng phát triển đô thị đa cực, đa trung tâm của Thành phố, qua đó xác định vùng trung tâm theo mức độ phát triển và chức năng của đô thị.

Đặc biệt, TS. Nguyễn Văn Đính cũng cho biết, vừa qua, TP. Hồ Chí Minh liên tiếp công bố các dự án cho người nước ngoài được mua nhà. Đây là tín hiệu rõ ràng cho thấy chính quyền địa phương đã và đang áp dụng những cơ chế khuyến khích, cởi mở hơn để thu hút các chuyên gia và nhà đầu tư nước ngoài đến làm việc và định cư tại TP. Hồ Chí Minh. Có thể xem đây là bước đi chiến lược để thị trường bất động sản trung tâm TP. Hồ Chí Minh hấp thụ dòng vốn quốc tế, đồng thời đưa TP. Hồ Chí Minh lên vị thế một trung tâm bất động sản hội nhập của khu vực.

Các dự án tại khu vực bán đảo Thủ Thiêm, phường Bình Trưng và phường Cát Lái được xem là điểm nóng khi sẽ đón đầu nhu cầu của lượng lớn nhân tài, chuyên gia và nhà đầu tư nước ngoài đến làm việc tại Trung tâm Tài chính Quốc tế và các trung tâm công nghiệp công nghệ cao, trung tâm đổi mới sáng tạo và kinh tế tri thức.

Chuyên gia này cũng đánh giá, khi hàng loạt động lực tăng trưởng như Trung tâm Tài chính Quốc tế và các trung tâm khoa học - công nghệ, đổi mới sáng tạo đi vào hoạt động, cùng sự hoàn thiện của hệ thống giao thông gồm các tuyến metro, cao tốc và vành đai, thị trường bất động sản trung tâm TP. Hồ Chí Minh đang bước vào một giai đoạn bản lề mới. Đây là thời điểm mà các yếu tố nền tảng về thể chế, hạ tầng và động lực tăng trưởng kinh tế hội tụ, tạo môi trường thuận lợi để thị trường phục hồi và bứt phá mạnh mẽ trong trung hạn.

Trong vòng 3-5 năm tới, bất động sản trung tâm TP. Hồ Chí Minh sẽ duy trì xu hướng tăng trưởng ở mức tốt, đặc biệt ở các khu vực có vai trò động lực của đô thị mới như An Khánh (bán đảo Thủ Thiêm), Bình Trưng hay Cát Lái. Các dự án có vị trí gần với trục giao thông huyết mạch, gần trung tâm tài chính, khu công nghệ cao hoặc nằm trong hành lang TOD sẽ là nhóm hưởng lợi rõ rệt nhất.

Trong bối cảnh dòng tiền từ phía Bắc tiếp tục xu hướng Nam tiến, phân khúc mà nhà đầu tư nên cân nhắc là bất động sản hạng sang khu vực bờ Đông sông Sài Gòn, nơi còn dư địa và tiềm năng tăng trưởng giá trị rất tốt. Đồng thời, nhà đầu tư cần lựa chọn dự án có giá trị thật - tính thanh khoản cao - tiềm năng khai thác tốt tại khu vực này. Đây là khu vực được kỳ vọng sẽ dẫn dắt đà tăng trưởng của thị trường trong những năm tới./.

Phương Thảo