TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Hạ tầng tăng tốc, bất động sản vùng ven bước vào chu kỳ bứt phá mới

06:37 02/06/2026

Sự phát triển mạnh mẽ của hạ tầng giao thông đang tạo ra bước chuyển lớn trên thị trường bất động sản phía Nam. Nếu trước đây khu vực trung tâm TP.HCM luôn được xem là đích đến của mọi dòng dịch chuyển dân cư và dòng vốn đầu tư, thì nay xu hướng này đang thay đổi nhanh chóng khi các đô thị vệ tinh dần nổi lên như những trung tâm mới.

Từ metro, cao tốc đến các tuyến vành đai liên vùng, mạng lưới hạ tầng kết nối ngày càng hoàn thiện không chỉ rút ngắn thời gian di chuyển mà còn làm thay đổi tư duy lựa chọn nơi ở của người dân đô thị. Trong bối cảnh quỹ đất nội đô ngày càng khan hiếm, giá nhà tăng cao và định hướng hạn chế phát triển thêm chung cư cao tầng tại khu vực trung tâm TP.HCM, xu hướng “ly tâm” đang diễn ra rõ nét hơn bao giờ hết.

Tái định nghĩa khái niệm “trung tâm”

Theo các chuyên gia, khái niệm “vị trí trung tâm” hiện không còn được hiểu đơn thuần theo yếu tố địa lý. Thay vào đó, nơi nào có kết nối giao thông thuận tiện, hạ tầng đồng bộ, hệ sinh thái tiện ích hoàn chỉnh và khả năng đáp ứng nhu cầu sống chất lượng cao thì nơi đó sẽ trở thành trung tâm mới.

Sự thay đổi này thể hiện rõ sau khi tuyến metro số 1 Bến Thành - Suối Tiên đi vào vận hành. Việc di chuyển từ trung tâm TP.HCM đến khu Đông giờ đây chỉ mất khoảng 30 phút, thay vì mất hàng giờ đồng hồ như trước do ùn tắc giao thông. Điều này giúp khoảng cách địa lý dần bị xóa nhòa và mở rộng đáng kể không gian phát triển đô thị.



Hạ tầng giao thông liên tục mở rộng đang thúc đẩy xu hướng dịch chuyển dân cư và dòng vốn bất động sản ra khu vực vệ tinh TP.HCM.

Không ít người dân hiện sẵn sàng lựa chọn sinh sống tại các khu vực giáp ranh TP.HCM như Đồng Nai, Bình Dương hay khu Đông thành phố để đổi lấy không gian sống rộng rãi hơn, môi trường sống tốt hơn và mức giá nhà dễ tiếp cận hơn.

Nếu trước đây vùng ven chủ yếu đóng vai trò giãn dân thì nay nhiều khu đô thị mới đang được phát triển theo mô hình tích hợp hiện đại với đầy đủ trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại, công viên và khu vui chơi giải trí. Người dân có thể làm việc, học tập và sử dụng hầu hết các dịch vụ trong phạm vi ngắn mà không cần phụ thuộc quá nhiều vào khu vực lõi trung tâm.

Các chuyên gia cho rằng, sự dịch chuyển này không diễn ra ngẫu nhiên mà được thúc đẩy bởi làn sóng đầu tư hạ tầng quy mô lớn kéo dài nhiều năm qua. Hàng loạt công trình trọng điểm như Vành đai 3, Vành đai 4, cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây, cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu hay sân bay Long Thành đang tạo ra mạng lưới kết nối hoàn toàn mới cho khu vực phía Nam.

Cùng với đó, định hướng phát triển mạng lưới metro trong tương lai cũng góp phần thúc đẩy mô hình đô thị đa trung tâm. Thay vì mọi hoạt động kinh tế, việc làm và dân cư dồn về khu vực lõi như trước, các cực tăng trưởng mới sẽ hình thành xung quanh TP.HCM.

Theo giới phân tích, hạ tầng giao thông đang tạo ra tác động kép cho thị trường bất động sản. Một mặt, việc kết nối thuận lợi giúp người dân có thể sinh sống xa trung tâm nhưng vẫn đảm bảo khả năng di chuyển thuận tiện. Mặt khác, giá trị bất động sản tại các khu vực hưởng lợi hạ tầng thường tăng nhanh hơn nhờ khả

năng thanh khoản tốt và tiềm năng khai thác cao hơn.

Dữ liệu từ nhiều đơn vị nghiên cứu thị trường cho thấy, các dự án nằm gần tuyến metro hoặc các trục giao thông lớn thường ghi nhận tốc độ tăng giá vượt trội so với mặt bằng chung. Những khu vực từng được xem là "vùng ven" như Dĩ An, Thuận An, Thủ Đức hay Đồng Nai hiện đang trở thành lựa chọn thực sự cho người mua ở lẫn nhà đầu tư.

Cực tăng trưởng, dư địa phát triển mới

Đáng chú ý, cùng với sự dịch chuyển dân cư, nhiều doanh nghiệp bất động sản lớn cũng đang tăng tốc phát triển các đại đô thị tích hợp tại khu vực vệ tinh quanh TP.HCM. Các dự án này không còn chỉ đơn thuần là khu ở mà được định hướng trở thành trung tâm sống mới với quy mô hàng trăm hecta.

Việc các địa phương như Đồng Nai, Bình Dương hay khu Đông TP.HCM liên tục được đầu tư hạ tầng đang mở ra dư địa phát triển rất lớn cho bất động sản. Trong đó, Đồng Nai được xem là điểm sáng nhờ hưởng lợi trực tiếp từ sân bay Long Thành và hàng loạt tuyến giao thông chiến lược kết nối liên vùng.

Theo các chuyên gia kinh tế đô thị, sự hình thành của các đại đô thị vệ tinh phản ánh xu hướng phát triển tất yếu của các siêu đô thị hiện đại. Khi dân số tăng nhanh và áp lực hạ tầng tại khu vực lõi ngày càng lớn, mô hình đô thị đa trung tâm sẽ giúp phân bổ lại dân cư, việc làm và dịch vụ công hiệu quả hơn.

Nhiều người trẻ hiện cũng thay đổi quan điểm về nơi ở. Nếu trước đây mục tiêu là phải sở hữu nhà tại khu vực trung tâm, thì nay yếu tố chất lượng sống, không gian xanh, tiện ích đồng bộ và khả năng cân bằng tài chính được ưu tiên hơn. Điều này khiến bất động sản vùng ven ngày càng hấp dẫn.

Các chuyên gia nhận định, giai đoạn 3 - 5 năm tới sẽ là thời điểm hạ tầng giao thông phía Nam phát huy tác động rõ nét nhất lên thị trường địa ốc. Khi hệ thống vành đai, cao tốc và metro dần hoàn thiện, khoảng cách giữa trung tâm và vùng ven sẽ tiếp tục được rút ngắn.

Trong bối cảnh đó, xu hướng dịch chuyển dân cư và dòng vốn đầu tư ra khu vực vệ tinh được dự báo sẽ còn tiếp tục tăng mạnh. Những khu vực sở hữu lợi thế hạ tầng, quỹ đất lớn và quy hoạch bài bản sẽ trở thành tâm điểm mới của thị trường bất động sản trong chu kỳ phát triển tiếp theo.

Nam Sơn (t/h)