

Tái cấu trúc lõi đô thị, mở cực tăng trưởng mới: Bất động sản Hà Nội và TP.HCM sẽ thay đổi ra sao?

14:23 16/07/2026

Tại sự kiện Toàn cảnh thị trường bất động sản 6 tháng đầu năm 2026, ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng giám đốc Batdongsan.com.vn dự báo những thay đổi về hạ tầng, phân bổ dân cư và chức năng kinh tế sẽ định hình lại bản đồ thị trường bất động sản Việt Nam.

Quy hoạch dài hạn tái định hình bản đồ bất động sản đô thị

Theo ông Nguyễn Quốc Anh, quy hoạch đô thị đang trở thành một trong những yếu tố có sức ảnh hưởng lớn đến thị trường bất động sản. Nếu trước đây người mua chủ yếu quan tâm đến giá, vị trí và tiện ích hiện hữu, thì hiện nay, định hướng phát triển dài hạn của khu vực đóng vai trò quan trọng.



Ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Kinh doanh Batdongsan.com.vn

Khảo sát với hơn 1.000 người tiêu dùng bất động sản trong quý 2/2026 của Batdongsan.com.vn cho thấy, 96% người được hỏi thừa nhận quy hoạch có tác động đến hành vi giao dịch (gồm 52% cho rằng “ảnh hưởng rất lớn” và 44% “ảnh hưởng phần nào”).

Theo Phó Tổng Giám đốc Batdongsan.com.vn, tái quy hoạch là xu hướng tất yếu để các đô thị lớn có thể nâng lợi thế cạnh tranh và thúc đẩy kinh tế.

Ông chỉ ra ba áp lực lớn thúc đẩy quá trình tái quy hoạch. Thứ nhất, sự xuống cấp của khu vực đô thị cũ. Thứ hai, áp lực xã hội, môi trường và chất lượng sống. Mật độ dân cư cao, ùn tắc, ô nhiễm, thiếu không gian xanh và dịch vụ công tạo sức ép buộc đô thị phải tổ chức lại không gian phát triển. Thứ ba, yêu cầu nâng cấp để cạnh tranh kinh tế.

Ông Nguyễn Quốc Anh lấy ví dụ về các đô thị lớn như Thượng Hải và Seoul, sau tái quy hoạch, đều ghi nhận sự cải thiện rõ rệt trên cả ba phương diện kinh tế, thu nhập và phân bổ dân cư.

Cụ thể, tại Thượng Hải, giai đoạn 1990–2020, GDP tăng hơn 53 lần, thu nhập bình quân đầu người tăng 11,4 lần, còn FDI thực hiện tăng từ 177 triệu USD lên 16,05 tỷ USD. Song song đó, mật độ dân số tại khu lõi Phố Tây giảm mạnh, từ 75.000 người/km² năm 1990 xuống 22.590 người/km² năm 2025, trong khi Phố Đông tăng từ 2.570 lên 4.791 người/km². Việc hình thành cực tăng trưởng mới vì thế vừa giảm tải khu trung tâm, vừa mở rộng không gian phát triển về phía Đông.

Xu hướng tương tự diễn ra tại vùng đô thị Seoul giai đoạn 1982-2025, khi GDP tăng từ 4,5 lần, thu nhập bình quân đầu người tăng 3,2 lần và FDI tăng từ 350 triệu USD lên 6,8 tỷ USD. Cùng thời gian, mật độ dân số tại lõi Seoul giảm từ 17.500 xuống 15.400 người/km².

Thượng Hải (1990-2020) và Seoul (1982-2025) đã có trình tự tái quy hoạch: trước hết là tái cấu trúc khu vực lõi, sau đó hình thành các cực tăng trưởng mới, rồi từng bước dịch chuyển một phần dân cư, giáo dục, sản xuất và dịch vụ ra các khu vực vệ tinh.

Ông Nguyễn Quốc Anh nhận định, đây cũng là xu hướng tại Hà Nội và TP.HCM. Trong tương lai, vai trò của khu vực trung tâm vẫn rất quan trọng, nhưng không còn là nơi duy nhất tập trung mọi chức năng. Thay vào đó, mỗi khu vực mới sẽ được giao một vai trò riêng như công nghệ, giáo dục, công nghiệp, logistics, tài chính hoặc dịch vụ. Khi chức năng đô thị được phân bổ lại, giá trị bất động sản cũng sẽ được tái định vị theo.

Hà Nội: Mở rộng không gian tăng trưởng về các đô thị vệ tinh

Áp lực lớn nhất của Hà Nội hiện nay là mật độ dân cư quá cao tại khu vực lõi. Theo thống kê, mật độ bình quân tại các quận nội thành (cũ) lên tới khoảng 19.000 người/km², trong khi toàn Hà Nội chỉ khoảng 2.600 người/km². Bên cạnh đó, thành phố còn khoảng 2.160 chung cư, nhà tập thể cũ, nhiều công trình được xây dựng từ giai đoạn 1960–1980 và tập trung ngay trong nội đô.

HÀ NỘI

Thành phố Hà Nội đã tích cực triển khai các hoạt động tái thiết quy hoạch đô thị nửa đầu năm 2026



Để giảm tải khu vực lõi, Hà Nội đang đồng thời phát triển hạ tầng trọng điểm, mở rộng không gian đô thị và cải tạo chung cư cũ. Thành phố đặt mục tiêu hoàn thành Vành đai 1, Vành đai 2,5 và Vành đai 3,5 trong giai đoạn 2026–2027, chuẩn bị khởi công 5 tuyến metro dự kiến khai thác từ năm 2030.

Ngoài ra, quy hoạch mới định hướng mô hình đa cực, đa trung tâm với 9 cực phát triển, 9 trung tâm lớn và 9 trục động lực. Trong đó Hòa Lạc, Gia Lâm, Đông Anh, Tây Hồ Tây và các hành lang TOD quanh metro được kỳ vọng trở thành những dự địa tăng trưởng mới. Hà Nội cũng đặt mục tiêu hoàn thành toàn bộ quy hoạch cải tạo chung cư cũ vào quý II/2027, ưu tiên xử lý nhà nguy hiểm cấp D trong giai đoạn 2026–2030.

Hướng đi này có nhiều điểm tương đồng với quá trình tái quy hoạch Thượng Hải. Trước khi tái cấu trúc, khu vực lõi Phố Tây cũng có mật độ dân cư rất cao, như Hoàng Phố khoảng 54.800 người/km² và Tĩnh An khoảng 48.900 người/km². Thượng Hải sau đó vừa cải tạo khu trung tâm, vừa hình thành các cực tăng trưởng mới: Phố Đông tập trung tài chính, thương mại và bất động sản cao cấp; Hồng Kiều phát triển hàng không, hội nghị và giao thông liên vùng. Như vậy, thành phố không chỉ di dời dân cư, mà còn tạo thêm việc làm, hạ tầng và chức năng kinh tế tại các khu vực mới.

Theo ông Nguyễn Quốc Anh, giá trị bất động sản tại Thượng Hải được tạo lập xuyên suốt quá trình tái quy hoạch. Giai đoạn 2000–2007, khoảng 745.000 hộ được di dời, cung – cầu nhà ở cùng tăng và giá bất động sản tăng khoảng 2,3 lần. Từ 2007 đến 2016, khi quỹ đất nội đô thu hẹp nhưng hạ tầng như Metro Line 9 và Hồng Kiều Hub dần hoàn thiện, giá tăng thêm khoảng 3 lần. Từ năm 2016 đến nay, bất động sản bước vào giai đoạn tích lũy giá trị dài hạn. Tổng cộng, giá nhà tại Thượng Hải đã tăng khoảng 13 lần trong 20–25 năm.

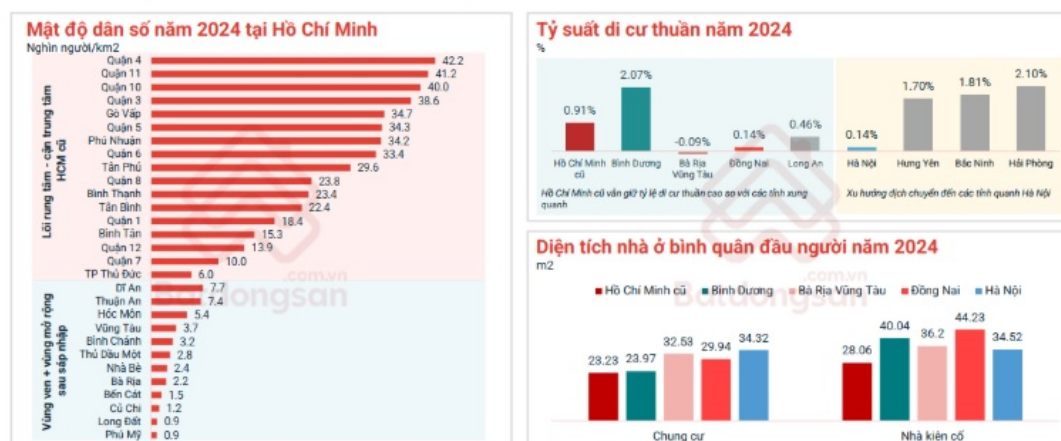
Ông Nguyễn Quốc Anh nhận định, bài học từ Thượng Hải không nằm ở mức tăng giá đơn thuần, mà ở việc quy hoạch đã đồng thời giảm áp lực dân số, cải thiện chất lượng sống và tái phân bổ nguồn cung. Khi khu lõi được tái định vị, các cực tăng trưởng mới được hình thành và hạ tầng kết nối hoàn thiện, giá trị bất động sản mới có nền tảng tăng trưởng bền vững.

TP.HCM: Phân vai ba cực kinh tế, thúc đẩy tăng trưởng toàn vùng

Sau sáp nhập, TP.HCM có quy mô phát triển mới với khoảng 14 triệu dân và GRDP ước đạt 1,55 triệu tỷ đồng, tương đương 24,5% GDP cả nước. Trong nửa đầu năm 2026, thành phố ghi nhận tăng trưởng GRDP 8,55% và thu hút khoảng 1,47 tỷ USD vốn FDI đăng ký mới. Quy mô này tiếp tục khẳng định vai trò đầu tàu kinh tế, đồng thời đặt ra yêu cầu cấp thiết phải tổ chức lại không gian đô thị.

TP. HỒ CHÍ MINH

Mật độ dân số cao ở các quận vùng lõi khiến Hồ Chí Minh cũ chịu áp lực lớn lên hạ tầng, xã hội và môi trường



Áp lực lớn nhất vẫn tập trung tại khu vực lõi TP.HCM cũ. Mật độ dân số tại Quận 4 cũ đạt khoảng 42.200 người/km², Quận 11 cũ khoảng 41.200 người/km², Quận 10 cũ khoảng 40.000 người/km². Trong khi đó, diện tích nhà ở bình quân đầu người còn thấp hơn nhiều địa phương lân cận. Tỷ lệ di cư thuần tại TP.HCM cũ đạt khoảng 0,91%, còn Bình Dương là 2,07%, cho thấy dân cư đang có xu

hướng dịch chuyển tới những khu vực có quỹ đất rộng hơn, chi phí phù hợp hơn và khả năng tạo việc làm tốt hơn.

Ông Nguyễn Quốc Anh phân tích, trước năm 2025, không gian phát triển của TP.HCM chủ yếu tập trung vào khu vực lõi, khá tương đồng với Seoul trong thập niên 1980, khi tài chính, sản xuất, logistics, hành chính và dân cư cùng dồn vào một đô thị trung tâm.

Seoul đã xử lý bài toán này bằng cách phân vai rõ cho từng cực tăng trưởng: Seoul tập trung tài chính và quản lý; Incheon phát triển logistics, hàng không và thương mại quốc tế; Gyeonggi-do đảm nhận công nghiệp và công nghệ cao. Sau đó, Hàn Quốc tiếp tục đầu tư các điểm đến kinh tế trọng yếu và hạ tầng liên vùng để kết nối ba cực thành một hệ thống thống nhất.

Từ sau sáp nhập năm 2025, TP.HCM cũng dần hình thành ba cực phát triển rõ nét hơn: TP.HCM giữ vai trò trung tâm tài chính, điều phối và công nghệ; Bình Dương là cực sản xuất – công nghiệp; còn Bà Rịa – Vũng Tàu đảm nhiệm logistics, cảng biển và kết nối hàng hóa quốc tế.

Tuy nhiên, việc chuyên môn hóa chỉ phát huy hiệu quả khi được hỗ trợ bởi hạ tầng liên kết. Thành phố đang từng bước hình thành mạng lưới chiến lược gồm sân bay Long Thành, cụm cảng Cần Giờ – Cái Mép Hạ, Vành đai 3, Vành đai 4, các tuyến cao tốc liên vùng và hệ thống metro theo trục Đông – Tây, Bắc – Nam.

Xét từ góc độ bất động sản, quá trình chuyên môn hóa các cực kinh tế và hoàn thiện hạ tầng đã tạo ra mặt bằng tăng trưởng rộng hơn cho toàn vùng đô thị Seoul. Giá nhà tại Seoul, Incheon và Gyeonggi đều tăng trưởng bền vững, trong khi dòng dân cư dịch chuyển khỏi Seoul sang Incheon và Gyeonggi cho thấy tái quy hoạch còn giúp phân bổ lại nhu cầu nhà ở trên phạm vi toàn vùng.

Theo ông Nguyễn Quốc Anh, đây là bài học đáng chú ý đối với TP.HCM: khi từng cực tăng trưởng có chức năng rõ ràng và được kết nối bằng hạ tầng đồng bộ, giá trị bất động sản có thể lan tỏa ra ngoài khu vực trung tâm hiện hữu.

Quy hoạch đa cực không làm giảm vai trò của khu vực lõi, mà mở rộng không gian tăng trưởng cho toàn vùng. Khi TP.HCM, Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu vận hành như một chỉnh thể, giá trị sẽ dịch chuyển về những khu vực có chức năng kinh tế rõ ràng, hạ tầng đồng bộ và tiến độ triển khai thực chất. Đây cũng là cơ sở để nhiều nhà đầu tư, đánh giá triển vọng dài hạn của thị trường phía Nam.

Tại Hà Nội và TP.HCM, xu hướng tái cấu trúc đô thị ngày càng rõ: giảm tải khu lõi, hình thành các cực tăng trưởng mới và dùng hạ tầng để phân bổ lại dân cư, việc làm, dòng vốn. Hà Nội tập trung cải tạo nội đô, chung cư cũ và phát triển đô thị vệ tinh; TP.HCM hướng tới mô hình siêu đô thị với chuỗi giá trị hỗ trợ giữa tài chính, công nghiệp và logistics.

Kinh nghiệm từ Thượng Hải và Seoul cho thấy, quy hoạch chỉ tạo ra giá trị khi được chuyển hóa thành hạ tầng, chức năng kinh tế và nhu cầu thực. Vì vậy, cơ hội bất động sản không nằm ở việc chạy theo thông tin quy hoạch, mà ở khả năng nhận diện đúng những cực tăng trưởng có tiến độ rõ ràng, kết nối thuận lợi và sức hút bền vững về dân cư, việc làm.

Thu Trang