

Thủ Thiêm trỗi dậy thành cực tăng trưởng mới, thị trường bất động sản hạ tầng sang bút tốc

15:48 22/11/2025

Các chuyên gia nhận định, Thủ Thiêm đang bước vào giai đoạn phát triển mạnh mẽ để tiệm cận mô hình trung tâm thương mại - tài chính hiện đại của TP. HCM. Sở hữu lợi thế cửa ngõ phía Đông, quỹ đất lớn cùng quy hoạch và hạ tầng liên vùng đồng bộ, khu vực này được xem là động lực then chốt trong chiến lược đa trung tâm của thành phố, kéo theo nhu cầu nổi bật ở phân khúc nhà ở hạng sang.

Tại Diễn đàn bất động sản (BDS) TP. HCM với chủ đề “Hạt nhân trung tâm”, các chuyên gia nhận định, với vai trò cửa ngõ phía Đông, quỹ đất rộng và quy hoạch bài bản, Thủ Thiêm đang hội tụ nhiều yếu tố tiệm cận mô hình CBD hiện đại. Đồng thời, nguồn cung căn hộ ở vùng trung tâm TP. HCM tiếp tục nghiêng mạnh về phân khúc cao cấp, với gần 60% thuộc loại hình hạng sang.

Thủ Thiêm tiệm cận mô hình CBD hiện đại kéo theo sự tăng trưởng BĐS hạng sang

Theo mô hình đô thị nén, trung tâm mở rộng của TP. HCM không chỉ gồm quận 1 và quận 3 (cũ) mà trải rộng sang toàn bộ quận 2 (cũ), bao gồm Thủ Thiêm và Nam Rạch Chiếc. Đây là khu vực đóng vai trò phân bổ lại chức năng thương mại - tài chính - dịch vụ, đồng thời tạo sự cân bằng cho mạng lưới đa trung tâm của thành phố.

Trong cấu trúc đó, IFC Thủ Thiêm dự kiến vận hành từ năm 2025, được kỳ vọng trở thành động lực hình thành trung tâm tài chính mới. Bài học từ Yeouido (Seoul) từng cho thấy sự xuất hiện của IFC tạo hiệu ứng lan tỏa mạnh: Thu hút doanh nghiệp, kéo theo nhu cầu lưu trú chất lượng cao, dịch vụ bán lẻ cũng như mở rộng hạ tầng đô thị. Yeouido đã trở thành cực tăng trưởng độc lập song song với CBD truyền thống, và Thủ Thiêm đang trong lộ trình tương tự.



Thủ Thiêm đang được định hình không chỉ là một khu đô thị mới, mà là một "cực tăng trưởng" mới

Dữ liệu từ Batdongsan.com.vn cho thấy, trong 10 tháng năm 2025, dù chỉ chiếm 28% tỷ trọng nguồn cung, chung cư trung tâm lại thu hút tới 45% mức độ quan tâm, cao vượt trội so với các loại hình khác.

Đáng chú ý, phân khúc chung cư hạng sang (từ 80 triệu đồng/m²) tại trung tâm đang có sự tăng trưởng mạnh cả về nguồn cung lẫn mức độ quan tâm. Trong quý III/2025, mức độ quan tâm của chung cư hạng sang tăng tới 168% so với cùng kỳ năm trước - mức tăng đáng chú ý trong bối cảnh thị trường chung còn thận trọng.

Số liệu của Batdongsan.com.vn cũng cho thấy, trong giai đoạn 2015-2025, giá BĐS trung tâm TP. HCM tăng mạnh trên tất cả các phân khúc, nhưng mức tăng không đồng đều. Đất nền dẫn đầu với mức tăng 384% (25 lên 121 triệu đồng/m²), tiếp theo là chung cư tăng 197% (31 lên 92 triệu đồng/m²), nhà riêng tăng 168% (56 lên 150 triệu đồng/m²) và nhà mặt phố tăng 134% (92 lên 215 triệu đồng/m²).

Ông Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch Hội Môi giới BĐS Việt Nam cho hay: Trung tâm tài chính quốc tế đặt tại TP. HCM không phải phát triển theo hướng đô thị truyền thống mà là nơi tập trung hệ thống tài chính hiện đại, phục vụ các hoạt động giao dịch quốc tế.

BDS tại các khu vực này phải được xây dựng theo mô hình hạ tầng văn minh, đáp ứng các yêu cầu cao về công nghệ, năng lượng và dịch vụ. Vì vậy, trung tâm tài chính quốc tế sẽ không phát triển những công trình phục vụ đời sống như trường học hay nhà trẻ, nhằm tránh quá tải hạ tầng.

Thay vào đó, không gian được dành cho các ngân hàng, quỹ đầu tư, định chế tài chính và đội ngũ chuyên gia quốc tế thu nhập cao, kéo theo nhu cầu lớn về dịch vụ và hệ sinh thái chất lượng cao. Giá trị BĐS tại đây, sẽ gắn liền trực tiếp với sự phát triển và đầu tư vào hệ thống tài chính toàn cầu.

Đồng thời, PGS.TS Trần Đình Thiên, nguyên Viện trưởng Viện Kinh tế Việt Nam, thành viên Hội đồng Tư vấn chính sách của Thủ tướng cho biết: TP. HCM sau 40 năm đổi mới đang đứng trước cơ hội lịch sử để bứt phá. Dù đối mặt với nhiều biến động, như hàng trăm nghìn doanh nghiệp rời thị trường hay hàng nghìn dự án đình trệ do pháp lý, nhưng Chính phủ đang thúc đẩy mạnh mẽ cải cách và đầu tư công.

"Một trong những điểm sáng trong chiến lược phát triển của thành phố là mở rộng không gian phát triển bằng cách khai thác không gian ngầm, không gian biển và không gian số, tạo nền tảng thúc đẩy các ngành như công nghệ cao, trí tuệ nhân tạo, công nghiệp sáng tạo hay các trung tâm tài chính quốc tế. TP. HCM cũng có tiềm năng lớn trở thành trung tâm logistics toàn cầu nhờ hệ thống cảng biển và tuyến hàng hải, đồng thời hướng đến hình thành một "Silicon Valley của Việt Nam", PGS.TS Trần Đình Thiên cho biết thêm.



Quy hoạch và hạ tầng liên vùng đồng bộ, khu vực này được xem là động lực then chốt trong chiến lược đa trung tâm của thành phố

Mình chứng rõ nét khi hàng loạt dự án mới tại khu vực trung tâm mới đang thiết lập mặt bằng giá ngày càng cao như dự án The Privé của Tập đoàn Đất Xanh (quy mô 12 toà tháp, 3.175 căn hộ) đang được chào bán với mức giá từ 120 - 150 triệu đồng/m²; dự án Eaton Park của Tập đoàn Gamuda Land (quy mô 6 tháp, 1.980 căn hộ) giá 150 - 200 triệu đồng/m²; dự án Masteri Park Place của

Masterise Homes (quy mô 4 tháp, 1.728 căn hộ) giá 165 – 200 triệu đồng/m2...

Chung cư hạng sang trung tâm tăng mạnh về giá lẫn nguồn cung

Theo báo cáo của Knight Frank Việt Nam, trong quý III/2025, khu vực TP. HCM trước khi sáp nhập ghi nhận 1.800 căn hộ mới bán mới và 2.600 căn tồn kho, nâng tổng nguồn cung sơ cấp lên 4.400 căn. Trong đó, phân khúc hạng sang chiếm hơn 57% tổng nguồn cung sơ cấp tại đây (từ 110-250 triệu đồng/m2), tập trung chủ yếu ở khu Đông của thành phố. Nguồn cung hạng sang lấn áp nhà trung cao cấp khiến mặt bằng giá sơ cấp bình quân căn hộ quý vừa qua đạt gần 96 triệu đồng mỗi m2, tăng 8,8% so với cùng kỳ năm ngoái.

Bước sang quý IV/2025, Knight Frank dự báo, khu vực trung tâm TP. HCM sẽ đón thêm khoảng 4.500 căn hộ mới, chủ yếu đến từ các dự án cao cấp và hạng sang đang trong giai đoạn triển khai. Nhu cầu được dự báo duy trì ổn định, kéo giá bán sơ cấp bình quân tại khu lõi đô thị tiệm cận 100 triệu đồng/m2.



Phân khúc BĐS hạng sang chiếm lĩnh thị trường khu vực trung tâm

Còn theo Avison Young Việt Nam, thị trường BĐS TP. HCM quý III/2025 là cuộc đua một chiều của các dự án cao cấp, hạng sang. 90% rổ hàng mới bán mới có giá trên 90 triệu đồng/m2, tăng 5-8% so với cùng kỳ năm ngoái. Khu Nam Rạch Chiếc (thuộc khu Đông TP. HCM) dẫn đầu nguồn cung mới với hàng loạt dự án hạng sang và siêu sang, nâng mức giá tại đây lên 200-300 triệu đồng/m2, biến

TP. HCM thành tâm điểm phát triển BĐS cao cấp, siêu cao cấp.

Chia sẻ tại Diễn đàn BĐS TP. HCM, ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng giám đốc Batdongsan (nền tảng giao dịch BĐS sản trực tuyến, thành viên Tập đoàn Property Guru) cho biết: Một thập kỷ qua, thị trường BĐS khu vực trung tâm thành phố chứng kiến đà tăng giá ở mọi phân khúc. Trong đó, căn hộ ghi nhận mức tăng bình quân gấp 3 lần, mỗi m² từ 31 triệu đồng năm 2015 lên 92 triệu đồng, chỉ xếp sau loại hình đất nền (tăng 4,8 lần). Đà tăng của giá chung cư ở vùng lõi của TP. HCM cũng vượt mức tăng 2,3-2,7 lần của phân khúc nhà liền thổ (nhà riêng, mặt phố).



Ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng giám đốc Batdongsan chia sẻ về tiềm năng lợi thế khu vực Thủ Thiêm trong tương lai thu hút sự quan tâm của giới đầu tư...

Tính đến quý III/2025, giá thứ cấp căn hộ tại khu trung tâm TP. HCM trung bình mỗi m² đạt mức giá bán từ 300 - 400 triệu đồng. Các khu vực còn lại phổ biến ở ngưỡng 115-185 triệu đồng mỗi m². Rổ hàng mới cũng ghi nhận mức giá 200-500 triệu đồng một m², và duy trì tăng trưởng 10-30% mỗi năm.

Điển hình như: Dự án Grand Marina Saigon với quy mô khoảng 4.000 căn hộ, giá trung bình 436-543 triệu đồng/m², tăng 17,4% so với tháng 11/2024. The Metropole Thủ Thiêm (phường An Khánh, TP. HCM) với mức giá 277-333 triệu đồng/m², tăng 16,4%.

Dự án Empire City Thủ Thiêm cũng ghi nhận mức tăng mạnh 60,6%, với giá 250-314 triệu đồng/m². Diễn biến này cho thấy, Thủ Thiêm tiếp tục là tâm điểm thị trường căn hộ cao cấp tại TP. HCM năm nay.

Bên cạnh đó, các dự án có giá 180-220 triệu đồng/m² như The Marq, Thủ Thiêm Zeit River, Vinhomes Golden River, Serenity Sky Villas, The River Thủ Thiêm và Thảo Điền Green Towers. Nhóm này ghi nhận biến động ổn định, biên độ tăng phổ biến 10-20%.

Hiện nay, TP. HCM (mới) đang tái cấu trúc không gian phát triển theo mô hình đa trung tâm, kéo theo sự tái định vị mạnh mẽ của phân khúc bất động sản cao cấp. Nếu quận 1 và quận 3 (cũ) tiếp tục giữ vai trò trung tâm kinh tế - hành chính truyền thống, thì Thủ Thiêm với định hướng Trung tâm tài chính quốc tế (IFC) đang nổi lên như một trung tâm hạt nhân mới của thị trường hạng sang.

Theo ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng giám đốc Batdongsan.com.vn, xu hướng trên không chỉ giúp đô thị cân bằng mà còn dẫn dắt dòng vốn và nhu cầu cao cấp dịch chuyển rõ rệt về phía các khu trung tâm mới.

Ngoài ra, Giám đốc cấp cao Savills Hotels Đông Nam Á cho rằng, sự gia tăng nhanh tầng lớp trung - thượng lưu, các dự án hạ tầng quy mô lớn cùng môi trường pháp lý ngày càng minh bạch là động lực thúc đẩy sự phát triển của BĐS hạng sang tại Việt Nam.

Bên cạnh lực cầu mạnh, hạ tầng và pháp lý là hai trụ cột giúp thị trường hạng sang mở rộng không gian phát triển và giảm thiểu rủi ro. Các tuyến cao tốc, hệ thống metro và sân bay mới đang cải thiện mạnh mẽ khả năng kết nối, tạo điều kiện để dòng sản phẩm cao cấp lan rộng từ lõi trung tâm sang các đô thị vệ tinh. Đồng thời, khung pháp lý rõ ràng và minh bạch hơn giúp tăng niềm tin đầu tư, hỗ trợ dòng vốn dài hạn và cải thiện thanh khoản cho phân khúc này.

Thuận Yến