

Từ phát triển dự án đến kiến tạo những cực tăng trưởng mới cho đô thị

10:42 11/04/2026

Nếu lấy mốc từ Luật Đất đai 1993, thị trường bất động sản Việt Nam mới chỉ phát triển được hơn 3 thập kỷ. Từ giai đoạn hình thành nền tảng đến giai đoạn biến động và tái thiết lập, thị trường đang bước vào một chu kỳ mới, trong đó hạ tầng, thể chế và quy hoạch sẽ quyết định ngày càng nhiều đến giá trị dài hạn.

Bà Lê Hoàng Lan Như Ngọc – Giám đốc cấp cao, Trưởng bộ phận Tư vấn chiến lược, Cushman & Wakefield Việt Nam nhận định, điều này đặt ra một yêu cầu mới cho quy hoạch đô thị Hà Nội và TP.HCM. Câu chuyện của tương lai không còn chỉ là phát triển thêm dự án, mà là hình thành những cực tăng trưởng mới – những khu đô thị đủ sức hấp dẫn để người dân thực sự muốn chuyển đến sống, làm việc, học tập và gắn bó lâu dài. Ở quy mô hàng trăm hecta, đô thị không còn là phép cộng của các dự án đơn lẻ, mà là một cấu trúc sống, nơi nhà ở, việc làm, hạ tầng, tiện ích và bản sắc phải được thiết kế đồng thời.

Thực tế cho thấy, những mô hình đô thị thành công hiếm khi hình thành chỉ nhờ nhà ở. Qua các điển cứu như Tùng Giang tại vùng ven Thượng Hải, Phú Mỹ Hưng tại TP.HCM và Ecopark tại Hưng Yên, có thể thấy tăng trưởng giá trị không phải là điểm khởi đầu mà là kết quả của một logic đô thị đúng đắn. Tùng Giang cho thấy hạ tầng kết nối chỉ thực sự bền vững khi đi cùng việc làm, các cụm đại học, hệ sinh thái đổi mới sáng tạo và dịch vụ công cộng. Phú Mỹ Hưng cho thấy sức mạnh của quy hoạch có kỷ luật và niềm tin thị trường. Ecopark cho thấy giá trị của chất lượng sống, bản sắc và trải nghiệm hàng ngày. Điểm chung là giá trị tăng lên về sau, nhưng nguyên nhân sâu xa nằm ở cách tổ chức đô thị ngay từ đầu.

Từ các bài học thực tiễn, có thể rút ra năm nguyên tắc cho quy hoạch tương lai của hai đô thị lớn nhất cả nước. Trước hết là tầm nhìn chiến lược: mỗi khu vực phát triển mới cần được xác định rõ vai trò trong cấu trúc đô thị tổng thể. Tiếp theo là kết nối: hạ tầng giao thông phải được nhìn như điều kiện tiên quyết của dịch chuyển dân cư và dòng vốn. Bên cạnh đó là cấu trúc cộng đồng cân bằng,

bởi một khu đô thị chỉ có một nhóm cư dân hoặc một loại sản phẩm sẽ khó bền vững. Kế đến là hệ sinh thái đời sống hàng ngày, nơi trường học, bệnh viện, công viên, bán lẻ và không gian công cộng phải được quy hoạch như bộ khung thiết yếu. Cuối cùng là phân khu, phân kỳ phát triển có kỷ luật, bởi một khu đô thị lớn không thể thành công nếu chỉ tăng tốc mở bán mà thiếu trình tự phát triển hợp lý.



Từ phát triển dự án đến kiến tạo những cực tăng trưởng mới cho đô thị

Hà Nội và TP.HCM đều đang đối mặt với áp lực ở khu vực lõi, trong khi nhiều khu vực mới vẫn chưa thực sự trở thành lựa chọn thay thế hoàn chỉnh. Nếu chỉ tiếp tục mở rộng theo mô hình tăng thêm nguồn cung nhà ở mà không song hành với chiến lược việc làm, kết nối và hệ sinh thái sống, các đô thị vệ tinh hay khu đô thị quy mô lớn sẽ khó phát triển thành những trung tâm thực thụ.

Đối với Hà Nội, thách thức không nằm ở việc thiếu quỹ đất, mà ở chỗ làm sao để những khu vực ngoài trung tâm trở thành nơi đáng sống chứ không chỉ là nơi ở. Người dân không dịch chuyển đơn thuần vì giá nhà thấp hơn, mà vì một trải nghiệm sống tốt hơn: môi trường xanh hơn, mật độ dễ chịu hơn, dịch vụ giáo dục và y tế thuận tiện hơn, và cảm giác mỗi ngày sống đều chất lượng hơn. Nói cách khác, những yếu tố từng bị xem là “mềm” như cảnh quan, cây xanh, không gian mở hay bản sắc cộng đồng, trên thực tế lại là những động lực rất “cứng” của nhu cầu thị trường.

Vì vậy, định hướng quy hoạch tương lai của Hà Nội không nên chỉ dừng ở mục tiêu giãn dân. Thành phố cần tạo ra những cực đô thị mới có bản sắc rõ ràng và một hệ sinh thái sống đủ đầy. Trường học, y tế, công viên, không gian công

cộng, thương mại và các tiện ích thường nhật không nên là phần bổ sung về sau. Chúng phải là cấu phần lõi ngay từ đầu. Hà Nội, vì thế, không chỉ cần thêm khu đô thị mới. Hà Nội cần thêm những nơi người dân thực sự muốn sống.

Nếu Hà Nội là bài toán về chất lượng sống, thì TP.HCM là bài toán về niềm tin vào các trung tâm mới tại các cực tăng trưởng mới. Thành phố đang tiếp tục mở rộng ra ngoài khu lõi, với các cụm phát triển mới ngày càng rõ hơn, đi cùng vai trò dẫn dắt của Metro số 1, Vành đai 3 và sân bay Long Thành. Nhưng mở rộng không đồng nghĩa với trưởng thành. Một khu vực chỉ có nhà ở sẽ vẫn phụ thuộc vào trung tâm cũ. Chỉ khi có thêm việc làm, thương mại, giáo dục, tiện ích đô thị và kết nối hiệu quả, nơi đó mới có thể vận hành như một cực tăng trưởng thực sự.

Quy hoạch có kỷ luật, phân khu rõ ràng, kết nối mạnh và một trình tự phát triển nhất quán – đó là những điều kiện tiên quyết để các trung tâm mới có thể vận hành hoàn chỉnh, có logic phát triển rõ ràng và có khả năng giữ giá trị dài hạn. Khi thị trường nhìn thấy sự chắc chắn đó, khu vực mới mới có thể trở thành một trung tâm đúng nghĩa, thay vì chỉ là phần kéo dài của khu lõi hiện hữu.

Việt Nam đang bước vào thời điểm mà những quỹ đất lớn hơn đòi hỏi tư duy lớn hơn. Với Hà Nội và TP.HCM, tương lai đô thị sẽ không còn được quyết định bởi số lượng dự án được triển khai, mà bởi chất lượng của những cấu trúc đô thị mới được hình thành. Thành công sẽ thuộc về những nơi không chỉ giải quyết nhu cầu ở, mà còn tạo ra một hệ sinh thái phát triển đủ mạnh để hút dân cư, hút doanh nghiệp, hút đầu tư và hình thành giá trị bền vững qua thời gian.

Thu Trang