TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bất động sản Hải Phòng "trỗi dậy": Vì sao Vũ Yên và Dương Kinh thành tâm điểm hút dòng tiền?

20:52 30/07/2025

Thị trường bất động sản (BĐS) Hải Phòng đang bước vào giai đoạn sôi động chưa từng có, gợi nhắc về thời kỳ hưng thịnh của TP.HCM những năm 2005-2015, với 2 cực tăng trưởng thần tốc là Vũ Yên và Dương Kinh. Đây cũng 2 tọa độ mà các chuyên gia đánh giá đang hội tụ trọn vẹn "công thức vàng 3T và 3C" - kim chỉ nam để nhà đầu tư đón đầu thập kỷ trỗi dậy của BĐS đất cảng.

Hải Phòng "soán ngôi" các thị trường truyền thống

Theo dữ liệu từ batdongsan.com.vn, thị trường Hải Phòng đang thu hút sự chú ý rất lớn, với lượng tìm kiếm tăng mạnh. Đáng chú ý, 41% lượng quan tâm đến từ người Hải Phòng, và 35% đến từ Hà Nội, cho thấy dòng tiền đang "rẽ sóng" về nơi có tầm nhìn phát triển, với chu kỳ tương lai rõ ràng.



> Sự kiện ra mắt dự án Vinhomes Golden City và giới thiệu phân khu Mặt Trời vừa qua đã thu hút hàng nghìn nhà đầu tư

So với tháng 1/2023, chỉ số giá rao bán đã tăng đáng kể ở hầu hết các loại hình BĐS, với mức tăng trung bình 30-32%. Phân khúc biệt thự còn có mức tăng ấn tượng hơn, gấp hơn 2 lần so với quý I/2020, đặc biệt là tại địa bàn Thủy Nguyên.

Trong đó, dự án tại Vũ Yên hiện là tâm điểm của làn sóng đầu tư mới, ghi nhận tỷ lệ hấp thụ vượt 75%, cao hơn đáng kể so với mức trung bình 45-55% của thị trường cả nước. Dự án thấp tầng tại Dương Kinh cũng là một tâm chấn khi liên tục chứng kiến tình trạng "cháy hàng".

PGS.TS Trần Đình Thiên, Thành viên Hội đồng tư vấn chính sách của Thủ tướng Chính phủ, đánh giá hiếm khi thấy một địa phương nào tăng trưởng mạnh mẽ như Hải Phòng.

"Sự bùng nổ hiện nay của BĐS Hải Phòng không chỉ là thời điểm vàng trong chu kỳ phát triển, mà còn là tiền đề để Hải Phòng vươn tới một tương lai rực rỡ", ông nhấn mạnh.

Cùng quan điểm, ông Phạm Nguyễn Toan, Phó Chủ tịch Hiệp hội BĐS Việt Nam, gợi ý "công thức vàng" 3T, gồm: Tầm nhìn đúng, Thời điểm đúng, Tọa độ đúng, và 3C, gồm: Chu kỳ rõ ràng, Cơ sở hạ tầng đột phá, Cư dân tinh hoa, giúp giới đầu tư đi trước một chu kỳ phát triển và gặt hái thành công trong thập kỷ tới khi thị trường Hải Phòng đang ở giai đoạn sơ khai và đầy tiềm năng bứt phá.

Vũ Yên và Dương Kinh: Điểm hội tụ hoàn hảo "công thức vàng 3T và 3C"

Trong bản đồ BĐS đang tái định hình của Hải Phòng, hai cái tên được nhắc đến nhiều nhất thời gian qua chính là Vũ Yên và Dương Kinh - những vùng đất vàng hội tụ trọn vẹn cả 3T và 3C.

Theo ông Toan, các đô thị mới như Vũ Yên, Dương Kinh không chỉ là nơi mở rộng quỹ đất, mà là nơi kiến tạo chuẩn sống mới: xanh - thông minh - đa tiện ích và kết nối. Và đây chính là điểm khác biệt giữa một thị trường đầu cơ với một thị trường phát triển dựa trên giá trị thực.



Cầu Hoàng Gia vừa thông xe rút ngắn kết nối từ Vinhomes Royal Island vào trung tâm TP. Hải Phòng chỉ trong 5 phút di chuyển

“Những nhà đầu tư tiên phong xuống tiền tại Quận 2, Quận 9, Thủ Đức khi đó còn hoang sơ, ít ai hình dung nơi ấy sẽ trở thành trung tâm mới của TP.HCM, nơi tài sản tăng gấp 5, gấp 10 lần chỉ sau chưa đầy một thập kỷ. Điều quan trọng là những khách hàng khi ấy không chỉ mua BĐS, họ mua cơ hội đầu tư và gửi trọn niềm tin, sự kỳ vọng vào tương lai. Họ không tìm giá rẻ, mà tìm động lực tăng giá”, ông Toan nói về yếu tố Tầm nhìn đúng giúp nhà đầu tư nhìn ra những điều mà người khác chưa thấy tại Vũ Yên và Dương Kinh.

Từ góc độ thị trường, ông Hoàng Đình Khiêm, Chủ tịch HĐQT Công ty CP Kinh doanh và Phát triển địa ốc Vietstarland, đánh giá cả 2 dự án của Vinhomes ở Vũ Yên và Dương Kinh đều sở hữu mức giá cạnh tranh so với tiềm năng phát triển.

“Vinhomes Royal Island mức giá chỉ từ 90 triệu đồng/m², đã bao gồm chi phí đất, hạ tầng đồng bộ và thương hiệu vận hành. So với khu vực trung tâm cũ chỉ cách khoảng 5 phút di chuyển, nơi giá BĐS dao động từ 100-200 triệu đồng/m², rõ ràng Vũ Yên còn nhiều dư địa tăng giá.

Tương tự, Vinhomes Golden City có mức giá chỉ từ 76 triệu đồng/m², nằm cách Vinhomes Marina - một biểu tượng tăng giá của Hải Phòng - chỉ 5 phút di chuyển. Nơi đây được kỳ vọng tiếp tục viết lại câu chuyện tăng trưởng mới cho thị trường Hải Phòng”, ông Khiêm dẫn chứng về tính Thời điểm đúng để nhà đầu tư hành động sớm tại chân sóng thị trường.

Vũ Yên và Dương Kinh cũng là điển hình cho yếu tố Tọa độ đúng. Trong đó, Vũ Yên là “viên ngọc” độc nhất vô nhị trong lòng trung tâm hành chính mới của thành phố Cảng, sở hữu lợi thế “tam cận”: gần sông, gần biển, gần lõi nội đô cũ.

Còn Dương Kinh là đô thị hạt nhân tại cửa ngõ Đông Nam, nơi sắp hình thành khu kinh tế ven phía phía Nam, và đang chuyển mình thành trung tâm thu hút dòng tiền và cư dân từ Hà Nội, Hưng Yên, Quảng Ninh, Bắc Ninh đổ về.

Đầu tư vào những tọa độ đang bắt đầu bứt tốc cũng chính là cách để đi trước thị trường 5 năm. Đây cũng là chiến lược Chu kỳ rõ ràng khi Hải Phòng đang ở đầu thập kỷ tăng trưởng mới.

Đi sâu phân tích, ông Hoàng Đình Khiêm cho biết, chu kỳ tăng trưởng của một dự án như Vinhomes có thể kéo dài 5-8 năm. Giống như Vinhomes Riverside đầu những năm 2010 hay Vinhomes Ocean Park ra mắt 2018, đầu tư ở Vũ Yên và Dương Kinh hôm nay sẽ đảm bảo nhà đầu tư đi trước thị trường 5 năm. Nhờ đó, cơ hội nhân đôi, nhân ba giá trị tài sản trong chu kỳ 2025-2030 là hoàn toàn khả thi.



Vinhomes Golden City được kỳ vọng tiếp tục viết lại câu chuyện tăng trưởng mới cho thị trường Hải Phòng

Cơ hội hái quả ngọt tại Vũ Yên và Dương Kinh được bảo chứng nhờ lực đẩy từ Cơ sở hạ tầng đột phá tại Hải Phòng. Cầu Hoàng Gia đã thông xe, tuyến cao tốc ven biển, vành đai 2, sân bay Cát Bi mở rộng, cảng nước sâu Lạch Huyện giai đoạn 2, đường sắt quốc tế... đang biến Hải Phòng thành trung tâm logistics và thương mại hàng đầu miền Bắc.

“BĐS tại Vũ Yên, Dương Kinh còn tiềm năng tăng gấp 2, 3 lần khi hạ tầng và tiện ích được hoàn thiện”, chuyên gia Bùi Văn Doanh, Viện trưởng Viện Nghiên cứu BĐS Việt Nam, nhận định về cú hích hạ tầng tỷ đô với BĐS thành phố cảng.

Cuối cùng, Cư dân tinh hoa chính là nền tảng gia tăng giá trị BĐS lâu dài. TS. Võ Trí Thành, Viện trưởng Viện Nghiên cứu chiến lược thương hiệu và cạnh tranh, chỉ rõ Hải Phòng đang ghi nhận sự hiện diện ngày càng rõ nét của 3 nhóm đối tượng trung lưu lớn, gồm: tầng lớp trung lưu của chính Hải Phòng ngày càng phát triển; lực lượng chuyên gia và lao động chất lượng cao từ các tỉnh, thành trên cả nước đổ về, và nhóm cư dân sở hữu "ngôi nhà thứ hai" với chủ yếu là người Hà Nội và các đô thị lớn, tìm đến Hải Phòng để nghỉ dưỡng và trải nghiệm phong cách sống mới.

"Chính lực lượng này sẽ là nhân tố dẫn dắt sự phát triển bền vững của BĐS Hải Phòng trong tương lai", ông Thành phân tích.

Anh Đức