

Bất động sản Hà Nội quý III/2025: Chung cư hạng sang chiếm lĩnh, thiết lập mặt bằng giá mới

14:15 27/10/2025

Thị trường bất động sản Hà Nội quý III/2025 chứng kiến sự bứt phá mạnh mẽ của phân khúc chung cư hạng sang, chiếm hơn một nửa tổng nguồn cung mới và đẩy giá bán trung bình lên mức cao nhất hai năm qua. Cùng với đó, dòng tiền đầu tư có xu hướng quay trở lại phân khúc nhà ở cao tầng, trong bối cảnh kinh tế vĩ mô tăng trưởng tích cực và hạ tầng Thủ đô được mở rộng mạnh mẽ.



Chung cư hạng sang chiếm lĩnh, thiết lập mặt bằng giá mới. (Ảnh minh họa)

Dòng tiền đầu tư dịch chuyển

Theo Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng (One Mount Group), kinh tế Việt Nam 9 tháng năm 2025 đạt mức tăng trưởng GDP 7,85%, trong khi GRDP Hà Nội tăng 7,92% – cao hơn trung bình cả nước. Dù vậy, tín dụng và cung tiền tăng nhanh hơn gấp đôi so với tăng trưởng GDP, khiến Chính phủ phải điều chỉnh linh hoạt chính sách tài khóa – tiền tệ nhằm đảm bảo cân đối dòng vốn, hạn chế rủi ro lạm phát và áp lực tỷ giá.

Tỷ giá USD/VND trong tháng 9/2025 vượt ngưỡng 26.400 đồng/USD, trong khi lãi suất huy động giảm còn khoảng 5,2–5,5%/năm. Việc nới lỏng chính sách tiền tệ giúp hỗ trợ tăng trưởng, nhưng cũng làm gia tăng áp lực lên các kênh đầu tư truyền thống. Thị trường chứng khoán sôi động với gần 290.000 tài khoản mới, còn vàng liên tục lập đỉnh trên 130 triệu đồng/lượng, cho thấy dòng tiền đầu tư vẫn mang tính “tạm trú”, chờ cơ hội sinh lời ổn định hơn.

Trong bối cảnh đó, bất động sản – đặc biệt là phân khúc nhà ở có pháp lý minh bạch – được xem là điểm đến an toàn và có tiềm năng hấp dẫn khi chu kỳ chốt lời ở các kênh khác xuất hiện. Sự gia tăng mạnh của phân khúc hạng sang tại Hà Nội phản ánh kỳ vọng của nhà đầu tư vào khả năng tăng giá tài sản trong trung và dài hạn, nhất là tại những khu vực được hưởng lợi hạ tầng.

Hạ tầng tạo lực đẩy cho thị trường

Từ quý III/2025, Hà Nội bước vào giai đoạn đẩy mạnh đầu tư hạ tầng đô thị với số lượng kỷ lục các công trình trọng điểm được khởi công và tái khởi động. Hàng loạt dự án như cầu Trần Hưng Đạo, cầu Thượng Cát, cầu Tứ Liên, hầm chui Cổ Linh hay đại lộ Tây Thăng Long... đang được triển khai đồng loạt, kết nối trung tâm với các khu vực phía Đông, Tây, Bắc và Nam thành phố. Riêng tuyến Metro 2 và Metro 5 dự kiến khởi công trong cuối năm nay, hứa hẹn thay đổi mạnh mẽ mạng lưới giao thông đô thị.

Hệ thống hạ tầng đồng bộ đã và đang tác động trực tiếp đến thị trường bất động sản. Các khu vực được cải thiện khả năng kết nối như Văn Giang (Hưng Yên), Hoài Đức, Hà Đông hay Thanh Trì trở thành điểm nóng thu hút nguồn vốn mới. Theo One Mount, cơ sở hạ tầng đang là yếu tố “đòn bẩy” quan trọng nhất giúp các dự án hạng sang tăng tốc, đồng thời mở rộng không gian phát triển đô thị Hà Nội về cả bốn hướng.

Trong quý III/2025, thị trường căn hộ Hà Nội đón nhận 8.100 căn mở bán mới, trong đó có tới 4.100 căn thuộc phân khúc hạng sang – chiếm 53% tổng nguồn cung và là mức cao nhất kể từ năm 2023. Nếu như các quý trước, các đại đô thị của Vinhomes thường chiếm đến 77% nguồn cung, thì quý này tỷ trọng giảm còn 34%, nhường chỗ cho sự nổi lên của các chủ đầu tư mới với các dự án quy mô lớn như Sun Feliza Suites, Jade Squares, Hausman Premium hay Long Bien Central.

Nguồn cung mới tập trung chủ yếu ở khu Tây (36%) và khu Đông (26%). Khu Tây ghi nhận nhiều dự án cao cấp và hạng sang, kéo mặt bằng giá trung bình lên 115 triệu đồng/m², tăng 20% theo quý. Khu trung tâm tiếp tục duy trì mức giá cao nhất thị trường, khoảng 125 triệu đồng/m², do quỹ đất khan hiếm.

Ngược lại, khu Đông và khu Nam có giá thấp hơn, khoảng 70-73 triệu đồng/m², song lại có biên độ tăng giá hấp dẫn nhờ quỹ đất rộng và hạ tầng đang được đầu tư mạnh.

Mặt bằng giá leo thang, giấc mơ an cư ngày càng xa

Theo thống kê của One Mount, tổng lượng giao dịch bất động sản tại Hà Nội trong quý III/2025 đạt 29.100 giao dịch, tăng nhẹ 1% so với quý trước nhưng giảm 9% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, chung cư chiếm 71% tổng giao dịch, tương đương 20.800 căn – mức cao nhất trong hai năm gần đây. Riêng phân khúc sơ cấp ghi nhận 10.100 giao dịch, tăng 32% so với quý II và gần đạt đỉnh của quý IV/2024.

Tỷ lệ hấp thụ ở phân khúc cao cấp đạt 84%, còn hạng sang lên tới 87%, cho thấy sức mua vẫn ổn định dù giá tăng nhanh. Điều đáng chú ý là số lượng giao dịch sơ cấp và thứ cấp gần như ngang nhau, phản ánh tính thanh khoản cao của thị trường. Hai khu vực Đông – Tây tiếp tục dẫn đầu với tổng cộng hơn 15.700 căn được giao dịch. Trong đó, khu Đông và khu vực Văn Giang (Hưng Yên) chiếm 42%, còn khu Tây chiếm 29% nhờ sự sôi động của các dự án cao tầng hiện hữu.

Khảo sát 1.000 khách hàng tại khu Đông cho thấy, 82% người mua là nhà đầu tư, trong khi 14% mua để ở. Lý do hàng đầu khiến họ chọn khu vực này là uy tín chủ đầu tư, mức giá hợp lý và tiềm năng tăng giá khi hạ tầng được hoàn thiện. Điều này cho thấy thị trường Hà Nội đang dần chuyển từ giai đoạn “an cư” sang “đầu tư sinh lời”, đặc biệt với dòng sản phẩm cao cấp.

Đơn giá căn hộ trung bình tại Hà Nội hiện đạt 85,6 triệu đồng/m², cao hơn 23% so với cùng kỳ 2024. Sự phân hóa giá giữa các khu vực ngày càng rõ nét: khu Bắc, Tây và trung tâm dao động từ 114 đến 125 triệu đồng/m², trong khi khu Nam và Đông chỉ khoảng 70 đến 73 triệu đồng/m².

One Mount cho biết, việc giá nhà tăng liên tục khiến chỉ số “giá nhà trên thu nhập” tại Hà Nội và TP.HCM nằm trong nhóm cao nhất khu vực Đông Nam Á. Một gia đình có thu nhập khá (200 triệu-1,3 tỷ đồng/năm) phải mất từ 9 đến 10 năm làm việc mới mua được một căn hộ 70m², trong khi nhóm thu nhập trung bình cần hơn 36 năm. Điều này cho thấy giấc mơ sở hữu nhà ở đô thị đang ngày càng xa vời với đa số người dân.



Quý IV/2025 thị trường Hà Nội sẽ đón thêm khoảng 11.000 căn hộ mới. (Ảnh minh họa)

Triển vọng cuối năm và giai đoạn 2026: Cao cấp tiếp tục thống lĩnh

Theo dự báo của One Mount, quý IV/2025 thị trường Hà Nội sẽ đón thêm khoảng 11.000 căn hộ mới, nâng tổng nguồn cung cả năm lên 31.000 căn, duy trì ở mức cao so với trung bình giai đoạn 2021–2024. Sang năm 2026, nguồn cung dự kiến dao động 31.000–32.000 căn, toàn bộ thuộc phân khúc cao cấp và hạng sang.

Khu Đông và khu Tây tiếp tục là hai “cực tăng trưởng” chính của thị trường. Đặc biệt, Văn Giang (Hưng Yên) đang nổi lên như trung tâm phát triển mới của khu vực phía Đông nhờ hạ tầng hoàn thiện, giá còn dư địa tăng và khả năng kết nối nhanh vào nội đô qua các tuyến cầu, vành đai mới.

Với tốc độ đô thị hóa nhanh, chính sách nới lỏng tín dụng có chọn lọc và xu hướng dịch chuyển dân cư ra vùng ven, Hà Nội được dự báo sẽ tiếp tục là thị trường trọng điểm của khu vực phía Bắc trong giai đoạn 2025–2026. Dòng sản phẩm cao cấp và hạng sang không chỉ là biểu tượng của chất lượng sống, mà còn là kênh tích sản được giới đầu tư ưa chuộng trong bối cảnh các kênh đầu tư khác biến động mạnh.

Thị trường bất động sản Hà Nội quý III/2025 cho thấy sự tái định vị rõ rệt về phân khúc, giá bán và xu hướng đầu tư. Sự lên ngôi của các dự án hạng sang không chỉ phản ánh nhu cầu cải thiện chất lượng sống của người dân đô thị, mà còn minh chứng cho niềm tin dài hạn vào tiềm năng tăng trưởng của Thủ đô. Trong bối cảnh hạ tầng được mở rộng và dòng vốn đầu tư đang tái cấu trúc, Hà Nội nhiều khả năng sẽ bước vào chu kỳ tăng trưởng mới trong giai đoạn 2026–2027.

