

Căn hộ vùng ven Hà Nội tăng giá mạnh, dòng tiền rời khu vực trung tâm

20:32 12/01/2026

Thị trường bất động sản Hà Nội đang bước vào giai đoạn tái phân bổ dòng tiền rõ nét, khi giá căn hộ tại nhiều khu vực vùng ven tăng mạnh, thậm chí vượt xa kỳ vọng trước đây, trong khi khu vực nội đô ghi nhận mức tăng chậm hơn.

Giá căn hộ vùng ven tăng nhanh, thiết lập mặt bằng mới

Theo ghi nhận từ thị trường, tại Thanh Trì, giá rao bán căn hộ phổ biến đã đạt khoảng 74 triệu đồng/m², tăng tới 158% so với đầu năm 2023. Đây được xem là mức tăng cao nhất trong nhóm các quận, huyện ngoại thành Hà Nội, phản ánh rõ sức nóng của dòng vốn đổ về khu vực này trong thời gian gần đây.

Xu hướng tăng giá cũng xuất hiện tại nhiều địa bàn khác. Ở Gia Lâm, giá căn hộ trung bình hiện dao động quanh 80 triệu đồng/m², trong khi Hà Đông đạt khoảng 75 triệu đồng/m². So với đầu năm 2023, mức tăng tại hai khu vực này lên tới gần 143%, cho thấy làn sóng tăng giá không còn mang tính cục bộ.



Nhiều dự án chung cư tại khu vực vùng ven Hà Nội liên tục thiết lập mặt bằng giá mới, thu hút dòng tiền đầu tư và nhu cầu ở thực.

Hoài Đức cũng nhanh chóng gia nhập nhóm khu vực có mặt bằng giá cao, với nhiều dự án chạm ngưỡng 75 triệu đồng/m². Diễn biến này cho thấy thị trường căn hộ vùng ven Hà Nội đang bước vào giai đoạn thiết lập mặt bằng giá mới, khác xa so với giai đoạn trước.

Hạ tầng và quỹ đất tạo “lực đẩy” cho dòng tiền

Trái ngược với vùng ven, tại các phường trung tâm như Ba Đình hay Hai Bà Trưng, giá căn hộ vẫn tăng nhưng với tốc độ chậm hơn, chỉ dao động từ 69% đến 92% trong cùng giai đoạn. Điều này cho thấy dòng tiền đầu tư cũng như nhu cầu ở thực đang dần dịch chuyển ra khỏi khu vực lõi đô thị, nơi mặt bằng giá đã ở mức cao và dư địa tăng trưởng hạn chế.

Theo các chuyên gia, nguyên nhân chính của xu hướng này là mặt bằng giá ban đầu thấp tại khu vực ngoại thành, tạo dư địa tăng trưởng lớn hơn trong trung và dài hạn. Trong khi đó, quỹ đất tại khu vực trung tâm ngày càng khan hiếm, việc phát triển dự án mới gặp nhiều rào cản về quy hoạch và thủ tục, khiến nguồn cung khó được cải thiện.

Bên cạnh yếu tố giá, sự xuất hiện của các đại đô thị quy mô lớn, được đầu tư đồng bộ về hạ tầng, tiện ích và không gian sống, cũng góp phần làm thay đổi lựa chọn của người mua. Đặc biệt, việc từng bước hoàn thiện các tuyến giao thông vành đai, nhất là Vành đai 2 và Vành đai 3, đã rút ngắn đáng kể thời gian

di chuyển từ vùng ven vào trung tâm, tạo “cú hích” cho thị trường bất động sản các khu vực ngoài lõi đô thị.

Trong bối cảnh đó, giới phân tích nhận định, xu hướng tái phân bổ dòng tiền từ trung tâm ra vùng ven nhiều khả năng sẽ còn tiếp diễn trong thời gian tới. Tuy nhiên, thị trường sẽ có sự phân hóa rõ rệt giữa các khu vực, phụ thuộc vào chất lượng hạ tầng, tiến độ dự án và khả năng đáp ứng nhu cầu ở thực, thay vì tăng giá đồng loạt như giai đoạn trước.

Minh Thẩm