TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Giá chung cư Hà Nội bất ngờ chững lại: Vì sao đứng giá nhưng không hề "xả hàng"?

08:27 27/11/2025

Thị trường chung cư Hà Nội đang bước vào giai đoạn đi ngang sau thời gian dài leo thang liên tục. Nhiều dự án ghi nhận giá chào bán không tăng thêm trong suốt một tháng qua, song các chuyên gia khẳng định, thị trường chưa xuất hiện hiện tượng bán tháo hay giảm giá hàng loạt.



Ảnh minh hoạ

Nguồn cung khan hiếm giữ giá căn hộ Hà Nội đứng vững dù thanh khoản giảm sâu

Khảo sát của PropertyGuru Việt Nam cho thấy, từ đầu tháng 11, giá căn hộ Hà Nội đã dừng đà tăng "nhảy giá theo ngày" như trước. Nhiều dự án giữ nguyên mức giá suốt 4 tuần, bất chấp biến động lãi suất ngân hàng. Tại Central Field Yên Hòa, căn hộ 2 ngủ 2 vệ sinh tiếp tục được chào bán quanh mức 7,7 – 8 tỷ đồng. Mỹ Đình Plaza 2 vẫn giữ mức 6,5 – 7 tỷ đồng/căn. Cá biệt có chủ nhà "hét" gần 8 tỷ nhưng không phát sinh giao dịch.

Các dự án A14 Nam Trung Yên, Thống Nhất Complex hay Mỹ Đình Pearl đều ổn định giá so với cuối tháng 10. Ngay cả khu Trung Hòa – Nhân Chính, nơi từng liên tục lập mặt bằng giá mới, cũng đang duy trì mức 7 – 8 tỷ cho căn 2 ngủ và khoảng 10 tỷ cho căn 3 ngủ.

Dù giá đi ngang, thanh khoản lại giảm mạnh. Một môi giới tại Cầu Giấy cho biết, từ mức 4–5 giao dịch mỗi tháng, nay cả tháng chỉ chốt được một căn. Lãi suất vay tăng, nhiều ngân hàng dừng gói hỗ trợ cho người trẻ dưới 35 tuổi khiến cả nhà đầu tư lẫn người mua ở thực đều dè dặt xuống tiền.

Tuy nhiên, theo các chuyên gia và môi giới, đây không phải tín hiệu suy giảm. Thị trường chưa ghi nhận bất kỳ đợt bán tháo nào, giá vẫn neo cao và nhu cầu ở thực tại trung tâm Hà Nội vẫn rất lớn. Những căn có vị trí tốt, pháp lý rõ ràng, tiện ích đầy đủ vẫn nhận được lượng quan tâm ổn định.

Ông Nguyễn Quang Huy, CEO Khoa Tài chính – Ngân hàng (Đại học Nguyễn Trãi) nhận định, mức giảm 100–200 triệu đồng ở một số căn trên thị trường thứ cấp chỉ mang tính cục bộ, thường rơi vào trường hợp cần tiền gấp, căn tầng xấu hoặc thiết kế kém tối ưu. Đây không phải dấu hiệu cho thấy thị trường bước vào chu kỳ giảm giá. Thực tế, giá đang ở vùng đỉnh cục bộ của từng phân khúc, chứ chưa phải "đỉnh tuyệt đối".

Ông Huy nhấn mạnh, nguồn cung khan hiếm, tốc độ đô thị hóa nhanh, xu hướng di cư mạnh vào Hà Nội và chi phí phát triển dự án leo thang sẽ tiếp tục nâng đỡ mặt bằng giá trong thời gian tới. Thị trường sắp bước vào giai đoạn phân hoá rõ nét: Dự án tốt sẽ giữ giá hoặc tăng nhẹ, còn dự án xa trung tâm, tiện ích yếu hoặc thiết kế lỗi thời sẽ gặp áp lực thanh khoản.

Bao giờ giá chung cư Hà Nội hạ nhiệt?

Theo nhiều chuyên gia, để mặt bằng giá thật sự "hạ nhiệt", phải đợi tới giai đoạn 2026 – 2027 khi nguồn cung mới bùng nổ.

Ông Phạm Đức Toản, Tổng giám đốc EZ Property, cho rằng, nguyên nhân chính khiến giá chung cư Hà Nội tăng mạnh thời gian qua là nguồn cung hạn chế, nhất là ở phân khúc trung cấp và bình dân. Tuy nhiên, Hà Nội đã tháo gỡ vướng mắc cho 298 dự án nhà ở thương mại. Hàng loạt dự án sẽ khởi công trong thời gian tới, đồng thời phân khúc nhà ở xã hội được đẩy mạnh, mang lại nguồn cung lớn vào năm 2026–2027. Khi cuộc chơi không còn chỉ thuộc về một vài chủ đầu tư lớn, thị trường sẽ phải cạnh tranh về giá, người mua ở thực sẽ hưởng lợi.

Savills Việt Nam cũng dự báo, quý IV/2025 sẽ có thêm khoảng 8.900 căn hộ mới ra thị trường, chủ yếu là căn hộ hạng B, tạo lực cân bằng cung – cầu. Từ năm

2026 trở đi, nguồn cung dự kiến dồi dào hơn nhờ 148 dự án nhà ở thương mại đã được Hà Nội phê duyệt thí điểm triển khai qua hình thức thỏa thuận quyền sử dụng đất. Công tác cải tạo chung cư cũ và loạt dự án nhà ở xã hội tăng tốc cũng sẽ đóng góp đáng kể vào nguồn cung.

Các chuyên gia thống nhất rằng, trong ngắn hạn, mặt bằng giá ít có khả năng giảm sâu do chi phí đầu vào liên tục tăng. Nhưng về trung hạn, khi nguồn cung bùng nổ, giá chung cư Hà Nội sẽ dần được điều chỉnh về mức hợp lý hơn, giúp thị trường cân bằng và bền vững.

PV