

Giá chung cư Hà Nội tăng hơn 200% so với năm 2019

09:23 16/01/2026

Trong vòng 5 năm qua, giá căn hộ tại Hà Nội tăng trung bình khoảng 26% mỗi năm và hiện cao hơn 200% so với năm 2019. Bước sang năm 2026, giá chung cư tại Hà Nội sẽ tiếp tục xu hướng tăng nhưng mức tăng có thể thấp hơn so với giai đoạn trước.

Theo báo cáo của Savills Việt Nam, trong năm 2025, thị trường căn hộ Hà Nội ghi nhận sự cải thiện rõ nét cả về nguồn cung, tỷ lệ hấp thụ vẫn đứng ở mức cao. Nguồn cung mới đạt mức cao nhất so với cùng kỳ trong 5 năm trở lại đây, dù vẫn thấp hơn so với cùng kỳ năm 2019. Diễn biến này duy trì sự phục hồi rõ ràng của hoạt động giao dịch trên thị trường.

Trong khi nguồn cung và thanh khoản cải thiện, mặt bằng giá bán đã ghi nhận mức tăng mạnh trong thời gian dài. Trong vòng 5 năm qua, giá căn hộ tại Hà Nội tăng trung bình khoảng 26% mỗi năm và hiện cao hơn 200% so với năm 2019.

Bà Đỗ Thị Thu Hằng, Giám đốc cấp cao Bộ phận nghiên cứu và tư vấn Savills Hà Nội cho biết, bước sang năm 2026 giá chung cư tại Hà Nội sẽ tiếp tục xu hướng tăng nhưng mức tăng có thể thấp hơn so với giai đoạn trước.

Bà Hằng dẫn chứng một số yếu tố cho thấy mặt bằng giá khó có khả năng hạ nhiệt ít nhất trong nửa đầu năm 2026. Trước hết là tác động của Luật Đất đai mới và bảng giá đất 2026 với mức giá sát hơn với thị trường. Điều này làm gia tăng chi phí đầu vào của chủ đầu tư, bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng và đền bù.



Bên cạnh đó, chi phí xây dựng tiếp tục chịu áp lực từ giá nguyên vật liệu, nhân công và chi phí tài chính, buộc các chủ đầu tư phải phân bổ vào giá bán. Đồng thời, tình trạng lệch pha cung cầu vẫn chưa được giải quyết triệt để.

“Dù nguồn cung năm 2026 được dự báo cải thiện so với giai đoạn trước, phần lớn nguồn cung mới vẫn tập trung ở phân khúc trung và cao cấp, trong khi các dự án nhà ở bình dân tiếp tục khan hiếm. Điều này khiến mặt bằng giá trung bình toàn thị trường duy trì ở mức cao”, bà Hằng nói.

Theo đánh giá của Savills Việt Nam, sự phát triển mạnh mẽ của các công trình hạ tầng trọng điểm sẽ là yếu tố dẫn dắt quan trọng nhất đối với thị trường bất động sản Hà Nội trong những năm sắp tới. Trong đó, việc khởi công và đẩy nhanh tiến độ các cây cầu mới, cùng với quá trình hoàn thiện các tuyến đường vành đai, các tuyến metro mới như số 2, số 5... đóng vai trò then chốt trong việc mở rộng không gian đô thị, cải thiện khả năng kết nối, gia tăng nguồn cung sản phẩm nhà ở.

Đáng chú ý, các tuyến vành đai như Vành đai 1, Vành đai 2,5, Vành đai 3,5 và đặc biệt là Vành đai 4 đang từng bước được triển khai với tiến độ rõ ràng hơn so với giai đoạn trước. Thực tế thời gian qua cho thấy công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện hạ tầng đã có những chuyển biến tích cực theo từng ngày, tạo nền tảng quan trọng cho sự phát triển của thị trường nhà ở.

Từ động lực hạ tầng, triển vọng thị trường nhà ở Hà Nội được đánh giá sẽ phân hóa rõ rệt theo khu vực. Theo bà Đỗ Thị Thu Hằng, những địa bàn có khả năng

kết nối hạ tầng được hiện thực hóa sớm sẽ là các khu vực có triển vọng cao hơn.

Các khu vực như Đông Anh, Tây Hà Nội được đánh giá là những điểm đến tiềm năng trong giai đoạn cận kề, nhờ hưởng lợi trực tiếp từ các tuyến vành đai và các trục kết nối xuyên tâm, trong khi triển vọng trung hạn đang dần mở rộng về phía Nam Hà Nội.

Ngoài yếu tố hạ tầng, triển vọng của từng khu vực còn phụ thuộc vào mức độ sẵn sàng của nguồn cung. Những địa bàn mà chủ đầu tư đã hoàn thiện thủ tục pháp lý, chuẩn bị đầu tư và có thể sớm đưa sản phẩm ra thị trường sẽ có lợi thế rõ rệt trong việc thu hút nhu cầu mua ở thực lẫn đầu tư.

“Nếu các sản phẩm có mức giá phù hợp hơn được bổ sung, thị trường sẽ phát huy hiệu quả nguồn cầu tại Hà Nội trong bối cảnh một bộ phận nhà đầu tư hiện nay đang mở rộng tìm kiếm cơ hội sang các thị trường lân cận như Hưng Yên, Hải Phòng, hoặc xa hơn như Đà Nẵng và một số tỉnh phía Nam”, bà Hằng nói.

Thu Trang