TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Giữa làn sóng đại dự án, dữ liệu nói gì về bất động sản Hạ Long?

09:00 20/05/2026

Khi Hạ Long bước vào chu kỳ phát triển mới với sự xuất hiện của nhiều dự án quy mô lớn, dữ liệu thị trường cho thấy giá trị bất động sản đang tập trung rõ hơn ở những khu vực đã hình thành hệ sinh thái vận hành thực.

Báo cáo mới nhất về thị trường bất động sản Quảng Ninh do Batdongsan.com.vn, thành viên PropertyGuru Group, thực hiện cho thấy bức tranh đáng chú ý: trong khi nhiều thị trường du lịch biển đã thiết lập mặt bằng giá cao hơn sau các chu kỳ tăng trưởng trước, Hạ Long vẫn còn dư địa nhất định, đặc biệt tại những khu vực đã có cộng đồng cư dân, dịch vụ, tiện ích và khả năng vận hành thực tế.



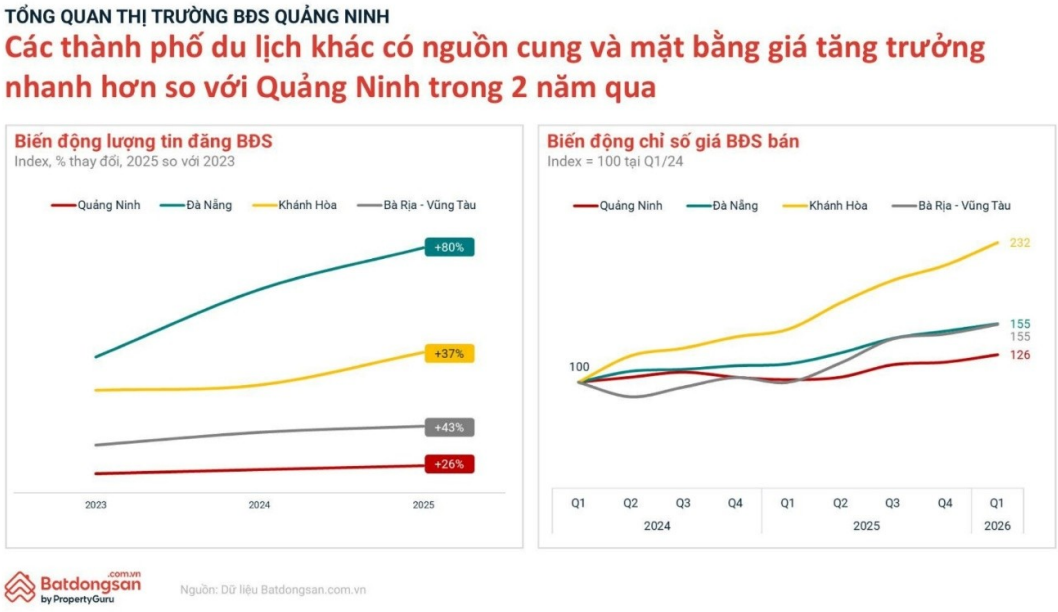
Các khu vực đã có cộng đồng cư dân, tiện ích và dịch vụ vận hành thực tại Hạ Long đang được thị trường chú ý. Ảnh: BIM Group

Theo báo cáo, pháp lý, kinh tế và hạ tầng tiếp tục là ba động lực chính thúc đẩy thị trường Quảng Ninh trong năm 2026. Trong đó, du lịch là một chỉ báo quan trọng. Năm 2025, Quảng Ninh ghi nhận khoảng 21,3 triệu lượt khách, trong đó khách quốc tế đạt khoảng 4,5 triệu lượt. Tổng doanh thu du lịch đạt khoảng

57,1 nghìn tỷ đồng. Đây là nền tảng cho các sản phẩm bất động sản gắn với lưu trú, nghỉ dưỡng, thương mại và dịch vụ.

Mặt bằng giá còn dư địa trong tương quan với các thị trường biển khác

Một điểm đáng chú ý trong báo cáo là trong hai năm qua, một số thành phố du lịch biển như Đà Nẵng, Vũng Tàu hay Khánh Hòa ghi nhận tốc độ tăng nguồn cung và mặt bằng giá nhanh hơn so với Quảng Ninh. Điều này đặt Hạ Long vào vị thế còn dư địa tái định giá, nhất là khi nền tảng du lịch, hạ tầng và dòng khách tiếp tục được củng cố.



Báo cáo của Batdongsan.com.vn cho thấy dư địa tăng giá của Quảng Ninh. Ảnh: Batdongsan.com.vn

Trong bối cảnh các nguồn cung mới đang góp phần thiết lập mặt bằng giá kỳ vọng cao hơn cho thị trường, lợi thế của Hạ Long không chỉ nằm ở khoảng cách giá so với các thị trường nói trên, mà còn ở khả năng chuyển hóa dòng khách và hạ tầng thành giá trị vận hành thực. Đây là điểm khác biệt của chu kỳ mới: thị trường không chỉ nhìn vào quy mô dự án hay kỳ vọng tương lai, mà bắt đầu định giá cao hơn những khu vực đã có cộng đồng, dịch vụ, tiện ích và nhịp vận hành ổn định.

Dữ liệu của Batdongsan.com.vn cho thấy thị trường Hạ Long không tăng giá đồng đều mà có sự phân hóa rõ theo khu vực và loại hình sản phẩm. Ở nhóm chung cư, phường Hùng Thắng cũ ghi nhận nhiều dự án có mức tăng giá nổi bật trong giai đoạn 2023 - 2026, như Green Bay Tower và Green Bay Garden cùng

tăng 100%, Green Bay Premium tăng 88%.

Ở nhóm thấp tầng để ở và nghỉ dưỡng, một số dự án tại khu đô thị Halong Marina cũng ghi nhận mặt bằng giá tăng đáng kể qua các năm. Grand Bay Halong Villas tăng từ 120 triệu đồng/ m2 lên 172 triệu đồng/ m2 trong cùng giai đoạn. InterContinental Residences Halong Bay tăng từ 170 triệu đồng/m2 năm 2023 lên 237 triệu đồng/m2 năm 2026.

Đằng sau sự tăng giá này là quá trình tích lũy giá trị của một khu vực đã được phát triển và vận hành trong nhiều năm. Từ tháng 7/2025, InterContinental Halong Bay Resort đi vào hoạt động, trở thành khu nghỉ dưỡng biển mang thương hiệu IHG duy nhất tại miền Bắc. Sự hiện diện của thương hiệu quốc tế này không chỉ bổ sung nguồn cung lưu trú cao cấp cho Hạ Long, mà còn góp phần nâng chuẩn trải nghiệm nghỉ dưỡng, làm mới diện mạo Halong Marina và tạo thêm lực hút cho du lịch địa phương.

Những dữ liệu này cho thấy giá trị tại Hạ Long đang có xu hướng tập trung hơn vào các khu vực đã hình thành hệ sinh thái sống, nghỉ dưỡng, thương mại và dịch vụ, thay vì tăng đồng đều theo mặt bằng chung của thị trường.

Lợi thế của hệ sinh thái đã vận hành

Halong Marina, khu đô thị biển do BIM Land phát triển, là một lát cắt đáng chú ý. Khác với các dự án mới đang trong giai đoạn định hình kỳ vọng, khu đô thị này đã trải qua quá trình phát triển, từng bước hình thành một hệ sinh thái ven vịnh với các chức năng sống, nghỉ dưỡng, thương mại, dịch vụ và giải trí.

Tại đây, giá trị bất động sản không chỉ đến từ vị trí, mà từ sự cộng hưởng của nhiều lớp tiện ích và hoạt động đã hiện hữu: cộng đồng cư dân, hệ thống lưu trú, căn hộ, biệt thự nghỉ dưỡng, trường học, thương mại, quảng trường biển, các hoạt động điểm đến và chuỗi dịch vụ phục vụ cả cư dân lẫn du khách.

Với bất động sản ven biển, “có biển” là điều kiện đầu vào. Nhưng để tạo ra giá trị bền vững, một khu vực cần có người ở, khách đến, dịch vụ vận hành và nhịp sống đủ đều để không phụ thuộc hoàn toàn vào mùa du lịch. Đây là những yếu tố không thể hình thành chỉ bằng một đợt mở bán hay một chiến dịch truyền thông.

Từ giá trị đã kiểm chứng đến chu kỳ sản phẩm mới

Gắn bó lâu dài với Hạ Long, thay vì phát triển các dự án đơn lẻ, BIM Land theo đuổi mô hình điểm đến tích hợp, nơi bất động sản được đặt trong một hệ sinh thái đô thị - du lịch - thương mại có khả năng vận hành thực.



BIM Land giới thiệu tòa tháp Prima Bay tại cửa ngõ bán đảo 1 Halong Marina. Ảnh: BIM Group

Sau các lớp sản phẩm đã hình thành tại Halong Marina, năm 2026, BIM Land tiếp tục giới thiệu những nguồn cung mới tại khu đô thị này, trong đó có Prima Bay, tòa tháp được phát triển tại cửa ngõ bán đảo 1. Sự xuất hiện của Prima Bay không chỉ bổ sung thêm sản phẩm căn hộ lưu trú cho thị trường Hạ Long, mà còn nối tiếp quá trình hoàn thiện hệ sinh thái đô thị trung tâm bên vịnh biển mà BIM Land theo đuổi.

Trong bối cảnh Hạ Long tiếp tục được làm nóng bởi các dự án quy mô lớn và kỳ vọng hạ tầng, dữ liệu đang gợi mở một hướng nhìn khác: giá trị không chỉ nằm ở những gì được công bố cho tương lai, mà còn ở những khu vực đã có đời sống, vận hành và tăng trưởng được chứng minh.

P.T