

Hà Nội chuẩn bị áp dụng bảng giá đất mới: 8 tuyến phố chạm 700 triệu đồng/m², vùng ven tăng tới 26%

08:49 28/10/2025

Dự thảo bảng giá đất Hà Nội giai đoạn 2026-2030 cho thấy sự phân hóa rõ rệt giữa khu vực trung tâm và ngoại thành: nội đô giữ nhịp tăng ổn định khoảng 2%, trong khi vùng ven ghi nhận mức tăng kỷ lục tới 26%, phản ánh xu hướng mở rộng không gian đô thị và đầu tư hạ tầng mạnh mẽ.

Trung tâm Thủ đô thiết lập mặt bằng giá mới

Theo Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội, dự thảo bảng giá đất giai đoạn 2026-2030 đang được hoàn thiện để trình HĐND thành phố xem xét thông qua vào cuối năm 2025. Bảng giá mới chia toàn thành phố thành 17 khu vực với hơn 2.000 tuyến đường, phố. Đáng chú ý, khu vực nội đô lịch sử có tám tuyến phố được đề xuất chạm hoặc vượt mức 700 triệu đồng mỗi mét vuông – mức cao nhất từ trước đến nay.



Ảnh minh họa

Các tuyến phố này gồm Bà Triệu (đoạn Hàng Khay – Trần Hưng Đạo), Đinh Tiên Hoàng, Hai Bà Trưng (Lê Thánh Tông – Quán Sứ), Hàng Đào, Hàng Khay, Hàng Ngang, Lê Thái Tổ, Lý Thường Kiệt, Nhà Thờ và Trần Hưng Đạo (Trần Thánh Tông – Lê Duẩn). Đây là khu vực 1, nơi tập trung chín phường trung tâm như Hoàn Kiếm, Ba Đình, Văn Miếu – Quốc Tử Giám, Cửa Nam và Hai Bà Trưng.

Giá đất cao nhất tại khu vực này dự kiến vượt 700 triệu đồng mỗi mét vuông, tăng khoảng 2% so với bảng giá hiện hành ban hành theo Quyết định 71 ngày 20/12/2024. Ở chiều ngược lại, tuyến đường có giá thấp nhất là Đồng Cổ (Tây Hồ) chỉ đạt hơn 82 triệu đồng mỗi mét vuông. Bình quân giá đất tại chín phường trung tâm đạt 255,3 triệu đồng mỗi mét vuông, cũng tăng 2%. Theo cơ quan soạn thảo, mức điều chỉnh nhẹ nhằm phản ánh biến động thực tế của thị trường nhưng vẫn bảo đảm ổn định thuế, phí và giá tính bồi thường khi thu hồi đất, tránh tạo cú sốc về giá.

Ngoại thành tăng kỷ lục, phản ánh xu hướng đô thị hóa

Khác với nhịp tăng nhẹ của khu vực trung tâm, các vùng ngoại thành chứng kiến mức điều chỉnh mạnh mẽ hơn. Tại khu vực 9 gồm Liên Minh, Ô Diên, Đan Phượng, Hoài Đức, Dương Hòa, Đông Sơn, An Khánh, mức tăng được đề xuất lên tới 26%, cao nhất trong toàn thành phố. Giá đất ở vị trí 1 trên quốc lộ 32, đoạn Xuân Phương – Kim Chung – Di Trạch, dự kiến đạt 64,7 triệu đồng mỗi mét vuông, tăng đáng kể so với bình quân 26,8 triệu đồng hiện nay.

Các khu vực 7 và 10 như Mê Linh, Quang Minh, Đông Anh, Thanh Trì, Thường Tín, Thanh Oai cũng ghi nhận mức tăng khoảng 25%, phản ánh sức bật từ các dự án hạ tầng lớn như Vành đai 4, cầu Tứ Liên, cầu Trần Hưng Đạo và hệ thống đường sắt đô thị. Theo giới chuyên gia, mức tăng mạnh ở vùng ven cho thấy Hà Nội đang tái định hình không gian phát triển, chuyển hướng đô thị hóa về phía Tây và Bắc – nơi quỹ đất còn rộng, hạ tầng đang được đầu tư mạnh. Đây được xem là bước đi phù hợp trong lộ trình mở rộng đô thị đến năm 2030, hướng tới sự phát triển cân bằng giữa trung tâm và ngoại vi.



Tác động đến ngân sách và thị trường bất động sản

Bảng giá đất mới không chỉ là sự điều chỉnh hành chính mà còn là công cụ kinh tế quan trọng tác động trực tiếp đến nguồn thu ngân sách, thị trường bất động sản và định hướng phát triển đô thị của Hà Nội. Khi giá đất tăng, các khoản thu từ thuế, tiền sử dụng đất và chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng cũng tăng theo. Dự kiến, nguồn thu từ đất của Hà Nội năm 2026 có thể tăng thêm từ 2.500 đến 3.000 tỷ đồng, chủ yếu đến từ khu vực ngoại thành.

Tuy nhiên, mức tăng này cũng đặt ra áp lực cho doanh nghiệp và người dân. Nếu giá đất tăng quá nhanh, chi phí đầu tư dự án, giá nhà ở và hạ tầng xã hội có thể bị đẩy lên, ảnh hưởng đến sức hồi phục của thị trường bất động sản. Các chuyên gia cho rằng, việc điều chỉnh bảng giá cần đi đôi với các biện pháp kiểm soát đầu cơ, tránh tình trạng thổi giá gây mất cân bằng cung cầu. Nếu được thực hiện hợp lý, chính sách này sẽ tạo ra cơ hội lớn để Hà Nội khai thác hiệu quả quỹ đất vùng ven, thu hút dòng vốn đầu tư và mở rộng không gian đô thị một cách bền vững.

Từ tám tuyến phố nội đô chạm ngưỡng 700 triệu đồng mỗi mét vuông đến những khu vực ngoại thành tăng hơn 25%, bản đồ giá đất Hà Nội đang phản ánh rõ sự dịch chuyển của dòng vốn, dân cư và hạ tầng. Việc ban hành bảng giá đất mới giai đoạn 2026–2030 được xem là bước khởi đầu cho chu kỳ phát triển không gian đô thị mới, trong đó trung tâm giữ vai trò lịch sử, còn vùng ven trở thành động lực tăng trưởng.

Mục tiêu cuối cùng của chính sách điều chỉnh giá đất không chỉ nhằm cập nhật mặt bằng giá thị trường, mà còn hướng tới xây dựng một Hà Nội phát triển cân

bằng, hiện đại và bền vững hơn trong thập niên tới.

Phương Thảo