TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Hà Nội: Nhà tập thể cũ giá “leo thang”, có nơi vượt 300 triệu đồng/m²

20:30 29/04/2026

Thị trường bất động sản tại khu vực trung tâm Hà Nội đang ghi nhận một hiện tượng đáng chú ý: Nhiều căn nhà tập thể cũ, đặc biệt là các căn tầng 1, được rao bán với mức giá rất cao, thậm chí vượt ngưỡng 300 triệu đồng/m² nếu tính theo diện tích có giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Tại khu vực Cửa Nam, một căn nhà tập thể cũ tầng 1 có diện tích sử dụng 45 m² đang được chào bán với giá 4,35 tỷ đồng. Tuy nhiên, trong tổng diện tích này, chỉ có 12 m² được cấp sổ đỏ, phần còn lại 33 m² không có giấy chứng nhận. Nếu quy đổi theo diện tích có sổ, giá thực tế của căn hộ lên tới khoảng 362,5 triệu đồng/m² – mức giá khiến nhiều người bất ngờ.



Nhiều căn hộ tập thể cũ có vị trí thuận lợi, thu hút người mua để ở và kinh doanh.

Theo thông tin từ người bán, căn hộ được giữ nguyên hiện trạng nhưng đã bố trí đầy đủ công năng, bao gồm không gian thông sàn, phòng khách, gác xép rộng, khu bếp và vệ sinh riêng biệt. Đây cũng là mô hình phổ biến của nhiều căn tập

thể cũ tầng 1 tại khu vực nội đô, nơi người sử dụng tự cơi nới để tăng diện tích sinh hoạt.

Không chỉ tại khu vực Cửa Nam, mặt bằng giá cao cũng xuất hiện ở nhiều vị trí khác thuộc khu vực trung tâm như quận Hoàn Kiếm. Một căn tập thể cũ diện tích 30 m² tại tầng 1 đang được rao bán với giá 9,8 tỷ đồng, tương đương khoảng 326,67 triệu đồng/m². Trong khi đó, các căn hộ ở tầng cao hơn, có diện tích tương tự nhưng không có lợi thế kinh doanh, được chào bán ở mức khoảng 5 tỷ đồng, tương ứng hơn 160 triệu đồng/m².

Tại khu vực phố Bà Triệu, một căn hộ tập thể nhỏ chỉ 21 m² cũng được rao bán với giá 3,5 tỷ đồng. Dù diện tích hạn chế, lợi thế nằm ở vị trí trung tâm đã đẩy mức giá lên khoảng 166 triệu đồng/m².

Ở các khu vực xa trung tâm hơn, mức giá tuy "mềm" hơn nhưng vẫn duy trì ở mặt bằng cao. Tại khu tập thể Nghĩa Tân, một căn hộ tầng 1 có diện tích sổ đỏ 48 m² nhưng diện tích sử dụng thực tế lên tới 100 m² được rao bán với giá 7,3 tỷ đồng, tương đương khoảng 152,08 triệu đồng/m². Một căn khác có diện tích sổ đỏ 32 m², diện tích sử dụng 72 m², đầy đủ nội thất, được chào bán gần 4 tỷ đồng, tương đương trên 120 triệu đồng/m².

Thực tế cho thấy, yếu tố khiến các căn tập thể cũ, đặc biệt là tầng 1, có giá cao không chỉ nằm ở vị trí trung tâm mà còn ở khả năng khai thác kinh doanh. Với đặc điểm mặt tiền thuận lợi, dễ cải tạo thành cửa hàng, quán ăn hoặc văn phòng nhỏ, nhiều căn hộ dạng này được săn tìm như một tài sản "hai trong một" – vừa để ở, vừa để kinh doanh.

Tuy nhiên, mức giá cao đi kèm với không ít rủi ro pháp lý. Phần diện tích cơi nới ngoài sổ đỏ – vốn chiếm tỷ lệ lớn trong nhiều trường hợp – không được pháp luật công nhận quyền sở hữu. Điều này có thể ảnh hưởng đến khả năng chuyển nhượng, thế chấp hoặc xử lý tài sản khi phát sinh tranh chấp.

Bên cạnh đó, chất lượng công trình của các khu tập thể cũ cũng là vấn đề đáng lưu ý. Phần lớn các khu nhà này được xây dựng từ nhiều thập kỷ trước, hiện đã xuống cấp, hạ tầng kỹ thuật không đồng bộ. Dù vậy, trong bối cảnh quỹ đất nội đô hạn chế và nhu cầu kinh doanh tại khu vực trung tâm luôn cao, loại hình bất động sản này vẫn duy trì sức hút nhất định.

Diễn biến giá của các căn tập thể cũ cho thấy thị trường bất động sản Hà Nội đang có sự phân hóa rõ rệt. Không phải mọi sản phẩm đều tăng giá, nhưng những tài sản sở hữu vị trí "đắc địa", có khả năng khai thác dòng tiền vẫn liên tục được đẩy giá lên mức cao, bất chấp các yếu tố hạn chế về pháp lý và chất

lượng công trình.

Minh Thắm