TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Làn sóng tăng trưởng nhà ở mới tại Hà Nội: Không còn ở nội đô, vùng ven đang trở thành tâm điểm

11:10 22/04/2026

Sau một thập kỷ giá nhà liên tục leo thang tại khu vực lõi đô thị, thị trường nhà ở Hà Nội đang bước vào chu kỳ tăng trưởng mới với tâm điểm dịch chuyển rõ rệt ra vùng ven. Báo cáo mới công bố của Cushman & Wakefield cho thấy các đại đô thị quy mô lớn, hành lang hạ tầng liên vùng và nguồn cung mới cách trung tâm trên 30 km có thể trở thành động lực chính dẫn dắt thị trường bất động sản Thủ đô trong 10 năm tới.



Ảnh minh hoạ

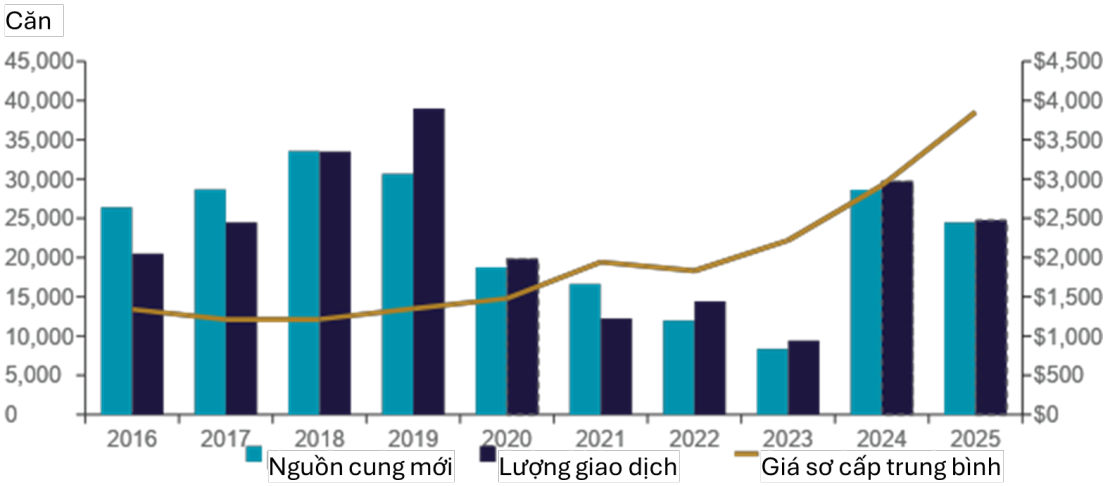
Trong giai đoạn 2016–2025, thị trường nhà ở Hà Nội ghi nhận một chu kỳ tăng trưởng mạnh cả về giá lẫn quy mô nguồn cung, nhưng sự phát triển này không còn bó hẹp trong lõi đô thị truyền thống. Theo báo cáo nhìn lại 10 năm thị

trường nhà ở Hà Nội của Cushman & Wakefield Việt Nam, mô hình phát triển đang chuyển dần từ tập trung đơn cực sang cấu trúc đa cực, với sự nổi lên ngày càng rõ của các khu vực ngoài trung tâm.

Ở phân khúc căn hộ, tổng nguồn cung trong 10 năm qua tăng 2,9 lần, trong khi giá bán sơ cấp bình quân tăng tới 288%, tương đương tốc độ tăng trưởng kép hàng năm khoảng 11%. Đây là mức tăng rất mạnh nếu đặt trong bối cảnh thị trường từng trải qua nhiều giai đoạn biến động như siết tín dụng, gián đoạn pháp lý và ảnh hưởng của dịch bệnh.

Theo đơn vị nghiên cứu, nguyên nhân quan trọng khiến giá căn hộ duy trì xu hướng đi lên là sự thiếu hụt kéo dài của nguồn cung nhà ở có giá phù hợp với nhu cầu ở thực. Khi quỹ đất khu vực trung tâm ngày càng hạn chế, chi phí phát triển tăng cao, các dự án mới buộc phải dịch chuyển xa hơn để tìm dư địa phát triển.

Nếu như giai đoạn trước, nguồn cung căn hộ tập trung mạnh ở phía Tây Hà Nội thì hiện nay thị trường đang mở rộng sang nhiều hướng khác nhau, bao gồm khu vực ngoại ô, các địa bàn thứ cấp và những đại đô thị mới gắn với trục giao thông liên vùng. Điều này phản ánh rõ quá trình vận động theo hướng đa cực của bất động sản Hà Nội.



Tình hình hoạt động của thị trường căn hộ Hà Nội 2016 - 2025

Theo dự báo, nguồn cung căn hộ tại khu vực Hà Nội mở rộng sẽ tăng từ tối thiểu 440.000 căn thuộc 710 dự án vào năm 2025 lên khoảng 760.000 căn thuộc 1.150 dự án vào năm 2035. Phần lớn lượng cung mới sẽ đến từ các khu dân cư nằm cách trung tâm hơn 30 km – nơi đang xuất hiện ngày càng nhiều dự án quy mô lớn, tích hợp đầy đủ tiện ích sống, giáo dục, thương mại và dịch vụ.

Một điểm đáng chú ý là giai đoạn tăng trưởng tiếp theo được kỳ vọng sẽ gắn chặt với tiến độ phát triển hạ tầng. Các tuyến Vành đai 4, Vành đai 3, hệ thống

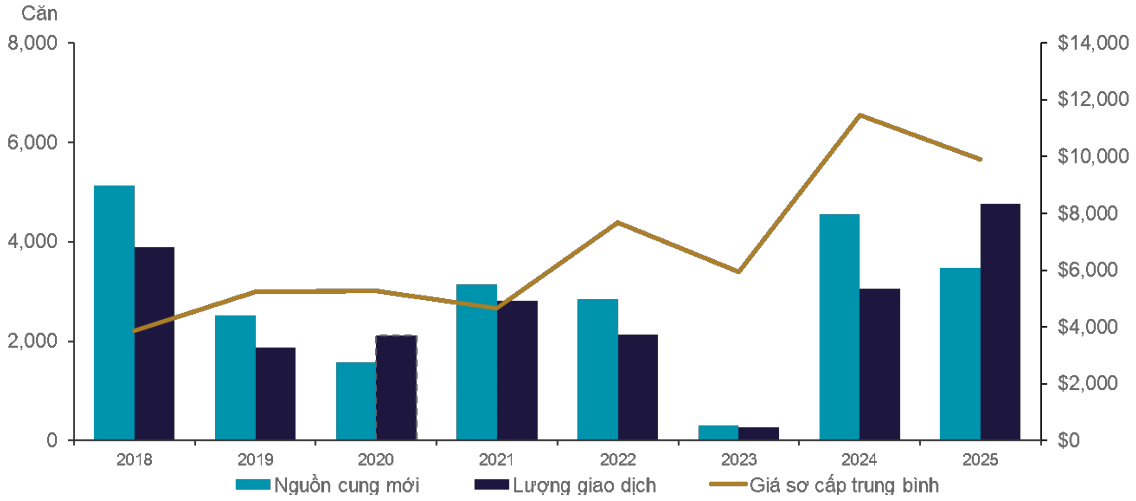
metro cùng loạt cây cầu mới vượt sông Hồng đang tạo ra các hành lang phát triển mới cho thị trường nhà ở.

Bên cạnh đó, tác động của Luật Đất đai 2024 dự kiến bắt đầu rõ nét hơn từ năm 2026 cũng được xem là yếu tố thúc đẩy nguồn cung, khi nhiều dự án có thể được tháo gỡ pháp lý và tái khởi động.

Không chỉ căn hộ, phân khúc nhà liền thổ cũng đang cho thấy xu hướng tương tự, dù nguồn cung tăng chậm hơn. Trong giai đoạn đánh giá, tổng nguồn cung nhà liền thổ tăng 1,4 lần nhưng giá sơ cấp trung bình tăng tới 257%, tương đương tốc độ tăng trưởng kép hàng năm 13%.

Điều này cho thấy dù số lượng sản phẩm không tăng đột biến, giá trị đất ở tại Hà Nội vẫn tiếp tục được củng cố mạnh trong dài hạn, đặc biệt tại các khu vực có quy hoạch đồng bộ và khả năng kết nối thuận lợi.

Theo dự báo của Cushman & Wakefield, nguồn cung nhà liền thổ tại khu vực Hà Nội mở rộng sẽ tăng từ khoảng 132.000 căn thuộc 520 dự án hiện nay lên tối thiểu 210.000 căn thuộc 700 dự án vào năm 2035.



Tình hình hoạt động của thị trường nhà liền thổ Hà Nội 2018 -2025

Các đại đô thị quy mô lớn được kỳ vọng tiếp tục đóng vai trò trung tâm trong chu kỳ phát triển này, khi mô hình đô thị tích hợp ngày càng được người mua ưu tiên hơn so với các dự án nhỏ lẻ trong khu lõi.

Bà Nguyễn Ly Ly nhận định trong 10 năm qua, thị trường nhà ở Hà Nội đã trải qua nhiều giai đoạn từ phục hồi sau suy giảm kinh tế, tăng trưởng mạnh, chững lại bởi dịch bệnh và pháp lý, đến giai đoạn phục hồi gần đây. Tuy nhiên, xuyên suốt chu kỳ đó, mặt bằng giá vẫn giữ xu hướng tăng.

Theo bà, khi thị trường mở rộng ra các khu vực ngoài trung tâm và các cực đô thị mới hình thành rõ nét hơn, Hà Nội sẽ có thêm dư địa để phát triển nguồn cung đa dạng hơn về mức giá, qua đó tạo ra nhiều cơ hội hơn cho nhu cầu ở thực.

Diễn biến này cũng cho thấy một thay đổi quan trọng trong tâm lý thị trường: khoảng cách địa lý đang dần trở nên ít quan trọng hơn khi người mua đặt ưu tiên vào chất lượng sống, hạ tầng kết nối và hệ sinh thái tiện ích đồng bộ.

Nếu giai đoạn trước, giá trị bất động sản chủ yếu tập trung ở lõi trung tâm, thì chu kỳ tiếp theo có thể chứng kiến sự tái định vị mạnh của các khu vực vùng ven – nơi đang sở hữu lợi thế lớn nhất về quỹ đất, quy hoạch và dư địa tăng trưởng dài hạn.

Phương Thảo