TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Vì sao giới chuyên gia cho rằng Mê Linh là "vùng trũng giá" cuối cùng của Hà Nội?

16:02 02/06/2026

Hàng loạt dự án hạ tầng trọng điểm đang tái định hình không gian phát triển của Hà Nội, đưa khu vực phía Bắc từ "vùng mở rộng" trở thành cực tăng trưởng mới của Thủ đô. Trong bối cảnh thị trường bất động sản bước sang chu kỳ phát triển dựa trên giá trị thực, Mê Linh được nhiều chuyên gia đánh giá là địa bàn còn dư địa tăng trưởng đáng chú ý nhờ lợi thế về quỹ đất, kết nối hạ tầng và mặt bằng giá.



Toàn cảnh toạ đàm

Bắc Hà Nội nổi lên như cực tăng trưởng mới của Thủ đô

Sau nhiều năm phát triển theo hướng tập trung vào khu vực nội đô, Hà Nội đang đứng trước yêu cầu tái cấu trúc không gian đô thị nhằm giảm tải áp lực dân số, hạ tầng và nhu cầu nhà ở ngày càng gia tăng tại khu vực lõi.

Tại hội thảo "Bắc Hà Nội trong cấu trúc không gian phát triển mới của Thủ đô" diễn ra ngày 2/6, nhiều chuyên gia nhận định, Hà Nội đang trải qua giai đoạn chuyển đổi quan trọng, từ mô hình phát triển đơn cực sang đa cực, đa trung tâm.

Theo các chuyên gia, quá trình này không chỉ giúp giảm áp lực cho khu vực trung tâm mà còn tạo động lực hình thành các cực tăng trưởng mới có khả năng dẫn dắt sự phát triển về kinh tế, dân cư và thị trường bất động sản trong dài hạn.

Trong bức tranh đó, khu vực phía Bắc Hà Nội được đánh giá sở hữu nhiều lợi thế nổi bật như vị trí cửa ngõ kết nối vùng, quỹ đất phát triển còn lớn, sự hiện diện của các hành lang công nghiệp, logistics quan trọng cùng hệ thống hạ tầng đang được đầu tư mạnh mẽ.

Đặc biệt, cùng với định hướng hình thành trung tâm hành chính mới và sự phát triển của các đô thị vệ tinh, khu vực phía Bắc đang từng bước chuyển đổi vai trò từ "vùng mở rộng" thành động lực tăng trưởng mới của Thủ đô.



Yếu tố được giới chuyên gia nhắc đến nhiều nhất chính là sự bứt tốc của hệ thống hạ tầng giao thông. Những năm gần đây, hàng loạt công trình trọng điểm như các cây cầu vượt sông Hồng, đường Vành đai 4, Vành đai 3,5 cùng hệ thống đường sắt đô thị đang được triển khai hoặc đẩy nhanh tiến độ.

Các chuyên gia cho rằng, khi những dự án này hoàn thành, khoảng cách địa lý giữa khu vực phía Bắc và trung tâm Hà Nội sẽ được rút ngắn đáng kể, tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình dịch chuyển dân cư, dòng vốn đầu tư cũng như các hoạt động thương mại - dịch vụ. Đây được xem là nền tảng quan trọng để hình thành các đô thị hiện đại, đồng bộ và đa chức năng thay vì chỉ là những khu vực phát triển nhà ở đơn thuần.

Thực tế cho thấy, trong nhiều chu kỳ phát triển trước đây của thị trường bất động sản Hà Nội, những khu vực hưởng lợi trực tiếp từ hạ tầng giao thông thường ghi nhận tốc độ đô thị hóa nhanh và khả năng tăng giá bền vững hơn so với các khu vực chỉ dựa vào thông tin quy hoạch.

Thị trường bước vào chu kỳ tăng trưởng dựa trên giá trị thực

Một điểm đáng chú ý được nhiều chuyên gia đồng thuận là thị trường bất động sản Hà Nội đang bước vào "cuộc chơi mới".

Nếu trước đây các đợt tăng giá thường được dẫn dắt bởi thông tin quy hoạch hoặc tâm lý đầu cơ ngắn hạn thì hiện nay giá trị bất động sản ngày càng phụ thuộc vào các yếu tố nền tảng như pháp lý, hạ tầng, nhu cầu thực, khả năng khai thác và chất lượng sống.

Theo dữ liệu nghiên cứu được công bố tại hội thảo, nguồn cung mới tại khu vực phía Bắc Hà Nội trong 5 tháng đầu năm 2026 đạt hơn 1.400 sản phẩm, trong khi tỷ lệ hấp thụ vẫn duy trì ở mức khoảng 56%. Con số này cho thấy dù thị trường đang trong giai đoạn sàng lọc mạnh, nhu cầu đối với những sản phẩm có giá trị thực vẫn hiện hữu.

Các chuyên gia nhận định, nhà đầu tư hiện nay đã thận trọng hơn đáng kể. Thay vì tìm kiếm cơ hội "lướt sóng", dòng tiền đang ưu tiên các khu vực có quy hoạch rõ ràng, hạ tầng hiện hữu, cộng đồng cư dân hình thành và khả năng khai thác thực tế.



BĐS Mê Linh được đánh giá còn nhiều dư địa tăng trưởng

Trong số các địa bàn phía Bắc Hà Nội, Mê Linh là khu vực được nhiều chuyên gia nhắc tới khi sở hữu mặt bằng giá còn tương đối thấp so với các khu vực lân cận.

Theo dữ liệu khảo sát, trong khi giá bất động sản thấp tầng tại Tây Hồ Tây đã dao động từ 480 triệu đồng đến 1 tỷ đồng/m2, nhiều khu vực tại Đông Anh phổ biến từ 180-400 triệu đồng/m2 thì không ít dự án tại Mê Linh hiện ghi nhận mức giá khoảng 80-120 triệu đồng/m2. Mức giá này mới tương đương khoảng một phần ba đến một nửa so với nhiều khu vực có vị trí tương đồng tại phía Bắc Hà Nội.

Tuy nhiên, các chuyên gia cũng lưu ý, dư địa tăng trưởng không đồng nghĩa với khả năng tăng giá tự động.

Giá trị của bất động sản trong giai đoạn tới sẽ không được đo bằng những kỳ vọng ngắn hạn mà phụ thuộc vào tiến độ phát triển hạ tầng, chất lượng quy hoạch, hệ sinh thái tiện ích, khả năng thu hút cư dân thực và năng lực vận hành đô thị.

Theo nhận định của các chuyên gia tham gia hội thảo, lợi thế trong 5-10 năm tới sẽ thuộc về những khu vực có hạ tầng kết nối mạnh mẽ, hình thành được hệ sinh thái thương mại - dịch vụ hoàn chỉnh và tạo ra môi trường sống chất lượng cao cho cư dân.

Đây cũng được xem là nền tảng quan trọng để Bắc Hà Nội bước vào chu kỳ phát triển mới, trong đó những địa bàn như Mê Linh được kỳ vọng sẽ đóng vai trò đáng kể trong quá trình mở rộng không gian phát triển của Thủ đô.

Khánh Yên