Mức độ quan tâm bất động sản Hà Nội, TPHCM gây bất ngờ

Tại Hà Nội, thị trường bất động sản chứng kiến mức độ quan tâm có dấu hiệu phục hồi, giá bán tiếp tục tăng. Thị trường bước vào giai đoạn phục hồi rõ nét sau thời gian dài trầm lắng, với dấu hiệu tăng trưởng cả về giá bán lẫn mức độ quan tâm của nhà đầu tư.

Dịch chuyển về các khu vệ tinh

Dữ liệu thị trường bất động sản quý III/2025 từ Batdongsan.com.vn cho thấy, bức tranh bất động sản miền Bắc đang có xu hướng dịch chuyển rõ rệt ra ngoài Hà Nội. Hải Phòng, Hưng Yên, Hòa Bình và Bắc Giang (cũ), trở thành "tâm điểm" khi chiếm tới 80% tổng mức độ quan tâm toàn khu vực.



Tại miền Nam, bất động sản tập trung sôi động tại các thị trường vệ tinh của TPHCM trước sáp nhập.

Xét về tốc độ tăng trưởng so với đầu năm, Hòa Bình dẫn đầu với 65%, tiếp đến là Bắc Giang 61%, Hải Phòng 50% và Bắc Ninh 48%. Các địa phương khác như Quảng Ninh, Hưng Yên, Vĩnh Phúc cũng duy trì đà tăng 26 - 42%. Sự bùng nổ này phản ánh xu hướng dịch chuyển vốn ra các đô thị vệ tinh quanh Hà Nội - nơi giá còn cạnh tranh, hạ tầng kết nối thuận lợi và tiềm năng dài hạn mở rộng.

Trong khi miền Bắc chứng kiến sự vươn lên của các tỉnh vệ tinh Hà Nội thì tại miền Nam, bất động sản tập trung sôi động tại các thị trường vệ tinh của TPHCM trước sáp nhập. Cụ thể, Bình Dương cũ nổi lên như "ngôi sao sáng" khi chiếm tới 84% tổng mức độ quan tâm toàn miền. Các địa phương khác như Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu và Long An cũng góp mặt trong nhóm thu hút lớn, tạo thành một "vành đai vệ tinh" sôi động quanh TPHCM.

So với đầu năm, Bình Dương chứng kiến mức tăng trưởng ngoạn mục tới 165%, bỏ xa các khu vực khác. Đồng Nai tăng 89%, Bà Rịa - Vũng Tàu đạt 98%, còn Long An cũng bứt phá 88%. Sức nóng này phản ánh xu hướng dịch chuyển mạnh mẽ của dòng tiền ra khỏi TPHCM, hướng đến các khu vực có hạ tầng giao thông ngày càng hoàn chỉnh, quỹ đất rộng và giá bán còn dư địa tăng. Đây chính là những yếu tố đáp ứng tốt cả nhu cầu ở thực lẫn đầu tư dài hạn.

Trong khi đó, thị trường miền Trung duy trì nhịp tăng ổn định với mức độ quan tâm tăng 13% so với cùng kỳ 2024. Đà Nẵng và Khánh Hòa tiếp tục giữ vai trò đầu tàu, chiếm tới 84% tổng mức độ quan tâm toàn khu vực.

Về giá bán, Khánh Hòa dẫn đầu với mức tăng 34%, Quảng Nam tiếp tục gây bất ngờ với 44%, còn Đà Nẵng tăng 25%. Thanh Hóa và Lâm Đồng tăng khiêm tốn hơn, lần lượt 4% và 13%. Những con số này cho thấy dòng vốn đang dịch chuyển mạnh sang các thị trường ven biển giàu tiềm năng, gắn liền với du lịch và hạ tầng đang bứt tốc.

Tăng trưởng mạnh

Báo cáo của Batdongsan.com.vn cũng cho thấy, tại Hà Nội, thị trường bất động sản 2025 chứng kiến mức độ quan tâm có dấu hiệu phục hồi, giá bán tiếp tục tăng nhưng tốc độ đã chậm lại. Cụ thể, giá rao bán năm 2025 tăng lên 13%, giảm tốc so với mức tăng 39% ghi nhận trong năm 2024.

Trong quý III/2025, chung cư tiếp tục là tâm điểm, tăng giá 95% so với quý I/2023, đặc biệt là phân khúc cao cấp ở Tây Hồ, Ba Đình, nơi giá phổ biến 130 - 210 triệu đồng/m2. Điều này khiến 56% người khảo sát đánh giá chung cư hiện tại khó tiếp cận.

Bên cạnh đó, nhà riêng tăng 63% so với quý I/2023, nhờ tính an toàn trong đầu tư và tâm lý sở hữu bất động sản nhà riêng của người Hà Nội cao. Đất nền cũng tăng 50%, đặc biệt bứt phá tại khu vực cận trung tâm và vùng ven.



Chỉ số mức độ quan tâm đến bất động sản TPHCM cũng lập đỉnh mới, phản ánh tâm lý lạc quan và kỳ vọng vào chu kỳ tăng trưởng mới của thị trường.

Trong khi đó, thị trường bất động sản TPHCM cũng đang bước vào giai đoạn phục hồi rõ nét sau thời gian dài trầm lắng, với dấu hiệu tăng trưởng cả về giá bán lẫn mức độ quan tâm của nhà đầu tư.

Cụ thể, ngay sau khi thông tin về việc sáp nhập đơn vị hành chính được công bố, TPHCM mới chứng kiến sức bật mạnh mẽ khi giá rao bán trung bình tăng liên tục, đạt 99 triệu đồng/m2 - mức cao nhất trong hai năm qua. Cùng với đó, chỉ số mức độ quan tâm đến bất động sản TPHCM cũng lập đỉnh mới, phản ánh tâm lý lạc quan và kỳ vọng vào chu kỳ tăng trưởng mới của thị trường.

Cụ thể, trong quý III vừa qua, loại hình chung cư cũng ghi nhận sự chuyển động tích cực. Tại TPHCM cũ, giá bán trung bình đạt 72 triệu đồng/m2, tăng 35% so với đầu năm 2023, trong khi Bình Dương tăng mạnh 30% lên 41 triệu đồng/m2. Ở chiều ngược lại, Bà Rịa - Vũng Tàu dù giá nhích nhẹ nhưng vẫn chưa thu hút được lực cầu mới, phản ánh sự phân hóa rõ rệt giữa các địa phương vệ tinh.

Xét riêng trong nội đô TPHCM theo đơn vị hành chính cũ, chung cư khu vực trung tâm tiếp tục dẫn dắt thị trường. Phân khúc hạng sang tập trung ở quận 1 cũ duy trì mức giá cao nhất, khoảng 222 triệu đồng/m2, tăng 39% so với 2 năm trước. Tuy nhiên, điểm sáng đáng chú ý nằm ở TP Thủ Đức cũ, nơi giá chung cư đã tăng từ 32 - 48% kể từ đầu 2023, đặc biệt tại các khu vực quận 2, quận 9 và trung tâm Thủ Đức.

Về tổng nguồn cung căn hộ các dự án đang mở bán, các khu vực vùng ven tiếp tục đóng vai trò chủ lực. Thuận An và Dĩ An của Bình Dương cũ dẫn đầu với hơn 13.000 căn hộ mới mỗi khu vực, mức giá phổ biến từ 40 - 60 triệu đồng/m2, trong khi TP Thủ Đức cũ có khoảng 11.800 căn nhưng giá cao hơn, dao động từ 80 - 120 triệu đồng/m2. Việc nguồn cung tập trung dọc các tuyến giao thông chiến lược như Vành đai 3, Vành đai 4 và các tuyến metro cho thấy xu hướng giãn dân và phát triển đô thị vệ tinh đang được hiện thực hóa rõ nét.

Theo Duy Quang

Tiền phong

Bài viết liên quan

Over 100 Vietnamese and Australian businesses connect for trade

Việt Nam – Nam Úc: Hợp tác kinh tế thương mại chuyển từ định hướng sang hành động

Doanh nghiệp Việt Nam - Australia đẩy mạnh hợp tác song phương

Giao lưu hợp tác quốc tế – Xúc tiến thương mại Việt Nam & Úc

Thúc đẩy hợp tác doanh nghiệp Việt Nam – Australia

Phó thủ tướng yêu cầu áp dụng bảng giá đất thống nhất cả nước