

Đô thị xanh định hình diện mạo mới cho Nghệ An: Sức hút từ vị trí trung tâm sau sáp nhập

17:04 08/12/2025

Xu hướng phát triển các khu đô thị xanh ở trung tâm thủ phủ tỉnh sau sáp nhập được xem là bước tiến chiến lược, xác lập “tọa độ tương lai” cho bất động sản Nghệ An.

Tại hội thảo “Định hình xu hướng – nhận diện tiềm năng thị trường bất động sản thủ phủ Nghệ An” vừa diễn ra cuối tuần qua, gần 200 chuyên gia, doanh nghiệp và nhà đầu tư đã tham dự, cho thấy sức nóng của một thị trường đang bước vào giai đoạn chuyển mình mạnh mẽ.

Giải mã các động lực tăng trưởng

Theo TS. Nguyễn Văn Đính – Phó Chủ tịch Hiệp hội BĐS Việt Nam, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS): Nghệ An đang hội tụ đủ điều kiện để bước vào chu kỳ tăng trưởng bền vững, nhất là khi xu hướng phát triển khu đô thị xanh được thúc đẩy mạnh mẽ, đặc biệt ở khu vực trung tâm tại các tỉnh sau sáp nhập.

Nghệ An hội tụ nhiều lợi thế mà không phải địa phương nào cũng có: vị trí địa lý chiến lược thuộc trung tâm Bắc Trung Bộ, là cửa ngõ giao thương với Lào và vùng Đông Bắc Thái Lan, đồng thời có khả năng kết nối nhanh với Hà Nội, Thanh Hóa, Hà Tĩnh qua mạng lưới hạ tầng ngày càng hoàn thiện. Sự nâng cấp của sân bay Vinh, quy hoạch cảng nước sâu Cửa Lò, cao tốc Nghi Sơn – Bãi Vọt... đang biến Nghệ An từ một địa phương “đi theo” thành điểm đến chủ lực của các tập đoàn kinh tế lớn.

Theo đánh giá của ông Đính, dòng vốn FDI đang tạo nên cú hích đặc biệt cho bất động sản Nghệ An. Hàng loạt khu công nghiệp thu hút lực lượng lao động chất lượng cao, kéo theo nhu cầu lớn về nhà ở, dịch vụ, trung tâm thương mại, khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng. Không chỉ các nhà đầu tư ngoại, người dân địa phương cũng có nhu cầu sở hữu chỗ ở tốt hơn, xanh hơn và tiện nghi hơn khi thu nhập ngày càng cải thiện. Đây là nền cầu thực vững chắc, yếu tố then chốt để thị trường phát triển bền vững.

TS. Nguyễn Văn Đính nhấn mạnh, bất động sản Nghệ An đang bước vào giai đoạn phát triển mới với xu hướng khu đô thị xanh, bất động sản cao cấp là trọng tâm. Đây không chỉ là lựa chọn xu thế mà còn là yêu cầu buộc các chủ đầu tư phải nâng chất lượng sản phẩm.

“Nghệ An đang bước vào giai đoạn ‘vàng son’ khi các điều kiện để bứt phá đều hội tụ: quy hoạch tốt, hạ tầng đồng bộ, dòng vốn dồi dào và nhu cầu thị trường hiện hữu mạnh mẽ. Vấn đề còn lại là chất lượng dự án và sự tiên phong của các nhà phát triển bất động sản”. Nếu tận dụng tốt cơ hội, Nghệ An sẽ không chỉ “cất cánh” mà còn trở thành cực tăng trưởng kinh tế – đô thị quan trọng hàng đầu của quốc gia trong tương lai gần” - TS. Nguyễn Văn Đính cũng nhận định.



TS. Nguyễn Văn Đính – Phó Chủ tịch Hiệp hội BĐS Việt Nam, Chủ tịch VARS phát biểu khai mạc hội thảo

PGS.TS Trần Đình Thiên – thành viên Hội đồng Tư vấn Chính sách của Thủ tướng – Nguyên Viện trưởng Viện Kinh tế Việt Nam nhấn mạnh, thành phố Vinh cũ sở hữu “nội lực mạnh mẽ”, được củng cố bởi vị trí trung tâm vùng, hạ tầng đột phá, chính sách thu hút đầu tư thông thoáng và dòng chuyên gia – cư dân chất lượng cao đổ về. “Đây là thời điểm Nghệ An bước vào thời của mình”, ông nói.



PGS.TS Trần Đình Thiên – Nguyên Viện trưởng Viện Kinh tế Việt Nam cho rằng Thành phố Vinh cũ có nhiều nội lực để phát triển

Theo bà Phạm Thị Miên – Phó Viện trưởng VARS IRE: “Năm 2023, Nghệ An chỉ có 1.100 sản phẩm mở bán, con số này tăng lên 2.400 năm 2024, nhưng vẫn rất thấp so với nhu cầu. Đến giai đoạn 2025–2030, tỉnh cần bổ sung thêm 240.000 đơn vị nhà ở, trong đó có 105.000 đơn vị phải thu hút đầu tư mới”.

Điều đáng chú ý, Nghệ An không thiếu nhà giá phù hợp mà thiếu hụt nghiêm trọng các dự án bất động sản cao cấp, nhất là ở khu vực trung tâm dành cho người dân. Đây được xem là “khoảng trống” nhiều tiềm năng cho nhà phát triển dự án có năng lực.



Bà Phạm Thị Miên – Phó Viện trưởng VARS IRE cung cấp cái nhìn toàn diện về thị trường BĐS Nghệ An

Số liệu hấp thụ phản ánh rõ nhu cầu mạnh: năm 2024 đạt 82%, 11 tháng 2025 đạt 74%; giao dịch thứ cấp tăng 20%; giá sơ cấp vẫn tăng ổn định. Mặt bằng giá BĐS tại Nghệ An hiện thấp hơn khoảng 1/3 so với các thị trường tương đương, cho thấy dư địa tăng giá lớn.

Khu đô thị xanh - xu hướng dẫn dắt giá trị đô thị mới tại Nghệ An

Tại tọa đàm “Đô thị xanh giữa trung tâm phố”, các chuyên gia thống nhất rằng sống xanh đang trở thành tiêu chuẩn mới của đô thị hiện đại. Theo TS. Trần Xuân Lượng- Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu Đánh giá Thị trường Bất động sản Việt Nam các khu đô thị đáp ứng tiêu chí công trình xanh không chỉ nâng cao chất lượng sống cho cư dân mà còn tối ưu chi phí vận hành, là kênh đầu tư an toàn, tiềm năng tăng giá tốt ngay cả trong bối cảnh thị trường biến động.



Các chuyên gia BĐS hàng đầu luận bàn các vấn đề nội tại và xu hướng BĐS Nghệ An tại hội thảo

Nhu cầu tìm kiếm các khu đô thị xanh đáp ứng tiêu chí công trình xanh, cảnh quan xanh, vận hành xanh cùng hệ tiện ích hiện đại tập trung chủ yếu ở trung tâm (thành phố Vinh) thủ phủ Nghệ An, nơi nguồn cung lại cực kỳ khan hiếm.

Tham dự chia sẻ tại tọa đàm, khách mời Lê Văn Thăng- Phó Tổng giám đốc - đại diện Eurowindow Holding- đơn vị phát triển loạt dự án khu đô thị xanh tại trung tâm thủ phủ Nghệ An cho biết: từ góc nhìn của doanh nghiệp, một dự án bất động sản thực sự có giá trị không chỉ dừng lại ở kiến trúc đẹp hay hệ tiện ích hoành tráng mà phải kiến tạo được môi trường sống bền vững cho cộng đồng cư dân.

“Chiến lược phát triển các khu đô thị xanh của Eurowindow Holding gắn với cảnh quan xanh, đáp ứng tiêu chí công trình xanh khi sử dụng vật liệu xanh, thân thiện môi trường, sử dụng năng lượng tái tạo điện mặt trời cho hệ thống chiếu sáng facade các tòa nhà, đèn sân vườn tại tất cả biệt thự, liền kề, shophouse và một số khu vực trong công viên, vườn hoa. Đặc biệt đầu tư công nghệ xử lý nước thải tiên tiến đạt chuẩn A, tức là nước sau khi xử lý có thể tái sử dụng để tưới cây, giúp tiết kiệm tài nguyên nước, sử dụng hệ thống thu gom rác thải thông minh, hạn chế ô nhiễm không khí. Việc vận hành xanh giúp tiết kiệm chi phí, mang lại tiện nghi cho cư dân.

Tôi tin rằng, các dự án của chúng tôi chắc chắn đáp ứng trọn vẹn các nhu cầu của khách hàng, nhà đầu tư. Hơn thế nữa, các dự án của chúng tôi đều ở trung

tâm thủ phủ các tỉnh thành sau sáp nhập, có tiềm năng tăng giá cao hơn hẳn những khu đô thị ở vị trí ngoại ô” – ông Thăng nhấn mạnh.

TS. Nguyễn Văn Đính đánh giá các dự án như Eurowindow Central Avenue, Eurowindow Sport Garden do Eurowindow Holding phát triển đang góp phần định hình diện mạo đô thị mới và tạo sức hút lớn đối với nhà đầu tư bất động sản trên cả nước. Nhiều chuyên gia cho rằng mặt bằng giá hiện tại của các dự án trung tâm được nhắc tới ở trên còn dư địa tăng trưởng lớn trong bối cảnh dòng cư dân chất lượng cao gia tăng và nguồn cung bất động sản cao cấp ở trung tâm gần như cạn.

Chủ tịch Hiệp hội BĐS Nghệ An – Luật sư Nguyễn Quốc Khánh dự báo giá BĐS dự án tại Nghệ An có thể tiếp tục tăng trong 2026, nhất là tại các khu đô thị quy hoạch đồng bộ, hạ tầng tốt, đáp ứng các tiêu chí của đô thị xanh, công trình xanh.

Tổng hợp các yếu tố: nội lực kinh tế mạnh – đô thị hóa nhanh – nguồn cung thấp – xu hướng sống xanh – sự tham gia của doanh nghiệp lớn, Nghệ An đang sở hữu nền tảng vững chắc để bước vào giai đoạn “vàng son” trong 3-5 năm tới. Các dự án xanh tại trung tâm – đặc biệt do Eurowindow Holding phát triển – được kỳ vọng sẽ trở thành động lực quan trọng giúp nâng tầm chất lượng sống và thúc đẩy tăng trưởng bền vững cho toàn vùng.

Ngọc Hà