

Nghệ An: Thị trường bất động sản bứt phá nhờ hạ tầng và nhu cầu thực tăng cao

19:59 07/12/2025

Thị trường bất động sản Nghệ An đang bước vào chu kỳ phát triển mạnh mẽ với những tín hiệu tích cực về nhu cầu ở thực, sự chuyển dịch dòng vốn và sự tham gia của các nhà đầu tư lớn. Hạ tầng giao thông - đô thị bứt phá trong vài năm trở lại đây đã tạo lực đẩy đáng kể, đưa Nghệ An trở thành tâm điểm mới của thị trường Bắc Trung Bộ.



Hạ tầng bứt phá, bất động sản Nghệ An bước vào chu kỳ tăng trưởng mạnh. (Ảnh: Nam Cường)

Tại Hội thảo “Định hình xu hướng – nhận diện tiềm năng thị trường bất động sản thủ phủ Nghệ An” diễn ra ngày 6/12/2025, các chuyên gia đều chung nhận định rằng Nghệ An đã và đang hội đủ điều kiện để phát triển một thị trường bất động sản ổn định, bền vững.

1. Nguyễn Văn Đính – Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam cho rằng, nhu cầu nhà ở tại Nghệ An tăng mạnh nhờ dân số trẻ, tốc độ đô thị hóa nhanh và sự xuất hiện của nhiều dự án được quy hoạch bài bản. Cùng với đó, hệ thống giao thông nội tỉnh và liên vùng liên tục được đầu tư, giúp cải thiện kết nối và tạo đòn bẩy phát triển.

Sự tham gia của các tập đoàn lớn cùng sự tăng trưởng mạnh mẽ của dòng vốn FDI đã mở ra chuỗi nhu cầu mới, đặc biệt ở phân khúc nhà ở dành cho lực lượng chuyên gia, kỹ sư và người lao động chất lượng cao. Đây là yếu tố khiến Nghệ An trở thành thị trường đầy tiềm năng trong giai đoạn tới.

Luật sư Nguyễn Quốc Khánh – Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản tỉnh Nghệ An nhận định rằng, tỉnh đã có bước chuyển mình vượt bậc nhờ đầu tư mạnh vào hạ tầng logistics, cảng biển, hàng không và chuỗi khu công nghiệp hiện đại. Điều này giúp Nghệ An nhanh chóng vươn lên nhóm địa phương dẫn đầu Bắc Trung Bộ về khả năng thu hút dòng vốn mới.

Ở góc nhìn vĩ mô, PGS.TS Trần Đình Thiên đánh giá thành phố Vinh cũ đang trở lại đúng vị thế trung tâm vùng, với nội lực mạnh mẽ và nhiều dư địa tăng trưởng. Theo ông, đây là thời điểm Nghệ An bước vào “thời kỳ của mình”.

Theo số liệu từ VARS IRE, nguồn cung bất động sản Nghệ An có sự cải thiện trong ba năm gần đây, song vẫn thấp so với nhu cầu thực tế. Tỉnh hiện có khoảng 97 dự án chung cư với 20.000 căn và hơn 20 dự án khu đô thị quy mô nhỏ. Trong giai đoạn 2025–2030, địa phương cần thêm tới 240.000 đơn vị nhà ở, trong đó hơn 100.000 sản phẩm phải được thu hút mới.

Điểm đặc biệt của Nghệ An là thị trường đang thiếu hụt nguồn cung cao cấp, nhất là khu vực trung tâm – nơi có nhu cầu ngày càng lớn đến từ tầng lớp trung – thượng lưu và dòng kiều hối ổn định hàng năm.

Tỷ lệ hấp thụ trong hai năm 2024–2025 duy trì ở mức cao (74–82%), cho thấy sức cầu ổn định. Các dự án xanh, quy hoạch đồng bộ và pháp lý rõ ràng là nhóm sản phẩm có thanh khoản tốt nhất.

Giá bất động sản tại Nghệ An đang tăng đều trong năm 2025. Theo Hiệp hội Bất động sản tỉnh, đất nền tăng hơn 20%, các dự án của chủ đầu tư tăng tương ứng, trong khi căn hộ chung cư ghi nhận mức tăng 30–35% – mức cao nhất trong các phân khúc.

Thị trường thứ cấp cũng duy trì đà tăng, đặc biệt tại các khu đô thị hoàn chỉnh và vị trí trung tâm. Xu hướng này được dự báo tiếp tục kéo dài sang đầu năm 2026, nhất là ở những khu vực có hạ tầng hiện đại, không gian sống đồng bộ và

giá trị cảnh quan cao.

Theo các chuyên gia, Nghệ An đang ở thời điểm tương tự như Đà Nẵng hay Khánh Hòa cách đây một thập kỷ, giá còn thấp so với tiềm năng, dư địa tăng trưởng rộng mở, và cơ hội lớn cho những nhà đầu tư đi trước.

Trong bối cảnh hạ tầng liên tục được đầu tư, dòng vốn FDI tăng trưởng mạnh và nhu cầu ở thực ngày một lớn, thị trường bất động sản Nghệ An đang hội tụ đầy đủ điều kiện để duy trì đà tăng trưởng bền vững trong những năm tới. Khoảng trống nguồn cung chất lượng cao chính là cơ hội để các nhà đầu tư tiên phong nắm bắt và tạo dựng lợi thế.

Với những động lực mới đang hình thành rõ nét, Nghệ An được kỳ vọng sẽ tiếp tục khẳng định vị thế là một trong những thị trường giàu tiềm năng nhất khu vực Bắc Trung Bộ.

Lê Đình