

THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH TẠI NGHỆ AN

NGUYỄN TUẤN ANH

Công ty TNHH MTV Trầg Thi - Nghệ An

Trang Thi One Member Limited Liability Company - Nghe An

Email: tuannghuyen75tt@gmail.com

Ngày nhận bài: 17/8/2026

Ngày sửa bài: 6/9/2026

Ngày duyệt đăng bài: 18/9/2026

Tóm tắt:

Bài viết phân tích thực trạng phát triển các dự án bất động sản du lịch tại Nghệ An trên cơ sở số liệu du lịch giai đoạn 2020-2025, báo cáo của cơ quan quản lý nhà nước và thông tin công khai về một số dự án tiêu biểu. Kết quả cho thấy, thị trường du lịch phục hồi rõ sau đại dịch, trong khi các dự án có xu hướng phát triển theo mô hình nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và dịch vụ tích hợp. Tuy nhiên, dữ liệu công khai về tiến độ, vốn thực hiện và hiệu quả vận hành của từng dự án còn hạn chế. Bài viết đề xuất tăng cường quản lý dự án dựa trên dữ liệu, đồng bộ quy hoạch, hạ tầng và môi trường, đa dạng hóa sản phẩm và đánh giá sau đầu tư.

Từ khóa: bất động sản du lịch, dự án du lịch, phát triển du lịch, Nghệ An, đầu tư du lịch

Development of tourism real estate projects in Nghe An Province: Current situation and solutions

Abstract:

This study examines the development of tourism real estate projects in Nghe An Province based on tourism data for the 2020 - 2025 period, reports from state management agencies, and publicly available information on selected representative projects. The findings show that the tourism market has recovered significantly following the COVID-19 pandemic, while tourism real estate projects have increasingly adopted integrated models combining accommodation, resorts, recreation, entertainment, and tourism services. However, publicly available data on project implementation progress, realized investment, and operational performance remain limited. The study therefore proposes strengthening data-driven project management, improving coordination among planning, infrastructure, and environmental management, diversifying tourism products, and enhancing post-investment evaluation.

Keywords: tourism real estate, tourism projects, tourism development, Nghe An, tourism investment

1. Đặt vấn đề

Nghệ An có hệ thống tài nguyên du lịch tự nhiên và văn hóa đa dạng, gồm không gian biển, sinh thái, di tích lịch sử - văn hóa và các điểm đến gắn với quê hương Chủ tịch Hồ Chí Minh. Sự phục hồi của hoạt động du lịch sau đại dịch làm gia tăng nhu cầu đối với cơ sở lưu trú, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và các dịch vụ hỗ trợ. Trong bối cảnh đó, các dự án bất động sản du lịch có thể góp phần mở rộng năng lực cung ứng dịch vụ, nhưng hiệu quả của dự án không chỉ phụ thuộc vào quy mô vốn mà còn liên quan đến tiến độ thực hiện, khả năng vận hành, kết nối điểm đến và mức độ phù hợp với quy hoạch.

Báo cáo của Sở Du lịch Nghệ An về kết quả triển khai Nghị quyết số 08-NQ/TW giai đoạn 2017-2023 là nguồn tổng hợp chính thức được sử dụng để mô tả bối cảnh ngành Du lịch (Sở Du lịch Nghệ An, 2024). Theo số liệu đã tổng hợp từ báo cáo, tổng lượt khách đạt khoảng 3,5255 triệu lượt năm 2020 và 1,8875 triệu lượt năm 2021; năm 2022, tổng lượt khách đạt khoảng 6,79 triệu lượt; năm 2023, tổng lượt khách đạt 8,36 triệu lượt. Sự gia tăng lượng khách tạo điều kiện mở rộng nhu cầu đối với lưu trú, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và các dịch vụ hỗ trợ.

Bài viết hướng đến 3 nội dung: (i) khái quát xu hướng của thị trường du lịch làm bối cảnh cho đầu tư bất động sản du lịch; (ii) xem xét một số dự án được công bố và các vấn đề quản lý đặt ra; và (iii) đề xuất giải pháp gắn với những vấn đề có căn cứ từ nguồn tài liệu đã rà soát.

2. Phương pháp nghiên cứu

Bài viết sử dụng phương pháp nghiên cứu định tính dựa trên phân tích tài liệu thứ cấp. Nhóm nguồn gồm báo cáo và số liệu do cơ quan quản lý du lịch công bố, văn bản quy hoạch của cơ quan nhà nước và thông tin công khai về các dự án du lịch. Phạm vi số liệu du lịch chính được xem xét là giai đoạn 2020-2025; các dự án được lựa chọn theo phương pháp chọn mẫu có chủ đích, căn cứ vào mức độ tiêu biểu và khả năng phản ánh xu hướng phát triển bất động sản du lịch trên địa bàn.

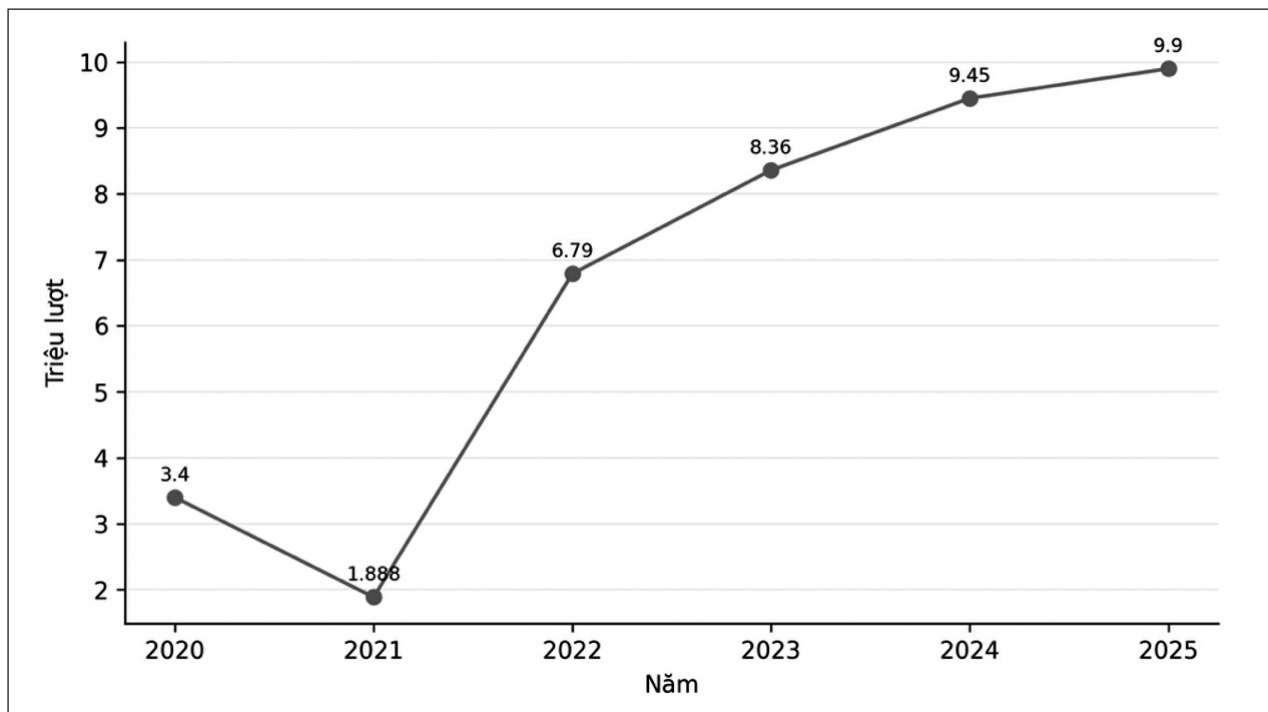
Phương pháp thống kê mô tả và so sánh theo thời gian được sử dụng để nhận diện xu hướng phục hồi, tăng trưởng của lượng khách và tổng thu từ khách du lịch. Đối với các dự án, bài viết sử dụng phương pháp tổng hợp và phân tích nội dung để nhận diện loại hình, quy mô và các vấn đề đặt ra trong quá trình triển khai. Khi nguồn công khai không cung cấp dữ liệu tiến độ hoặc kết quả vận hành có thể đối chiếu, bài viết không xem thông tin đó là bằng chứng đủ để kết luận dự án chậm tiến độ hoặc hoạt động kém hiệu quả.

3. Kết quả và thảo luận

3.1. Quy mô thị trường du lịch và hàm ý đối với đầu tư bất động sản du lịch

Số liệu thống kê cho thấy thị trường du lịch Nghệ An có sự phục hồi và mở rộng đáng kể sau giai đoạn suy giảm năm 2020-2021. Tổng lượt khách du lịch đạt khoảng 3,5255 triệu lượt năm 2020 và 1,8875 triệu lượt năm 2021. Sang năm 2022, tổng lượt khách tăng lên khoảng 6,79 triệu lượt, trong đó khách lưu trú đạt khoảng 4,45 triệu lượt; năm 2023, tổng lượt khách đạt 8,36 triệu lượt và khách lưu trú đạt 5,28 triệu lượt (Sở Du lịch Nghệ An, 2024). Năm 2024, tính đến 9,45 triệu lượt khách; năm 2025, tổng lượt khách ước đạt 9,9 triệu lượt (Minh Quân, 2025; Phạm Ngân, 2025). Hình 1.

Diễn biến trên cho thấy, quy mô thị trường du lịch đã trở lại xu hướng tăng sau năm 2021, qua đó tạo nền tảng về nhu cầu sử dụng các dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng và dịch vụ du lịch. Đặc biệt, số khách lưu trú năm 2022 và 2023 chiếm tỷ trọng đáng kể trong tổng lượt khách, cho thấy nhu cầu lưu trú là một bộ phận quan trọng của thị trường du lịch. Đối với bất động sản du lịch, sự gia tăng về lượng khách là một yếu tố có thể tạo thêm dư địa cho việc phát triển các cơ sở lưu trú và các loại hình bất động sản gắn với nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch. Tuy nhiên, lượng khách tăng không đồng nghĩa với việc mọi phân khúc bất động sản du

Hình 1. Khách du lịch đến Nghệ An giai đoạn 2020-2025

Nguồn: Tác giả tổng hợp từ Sở Du lịch Nghệ An (2024), Minh Quân (2025) và Phạm Ngân (2025)

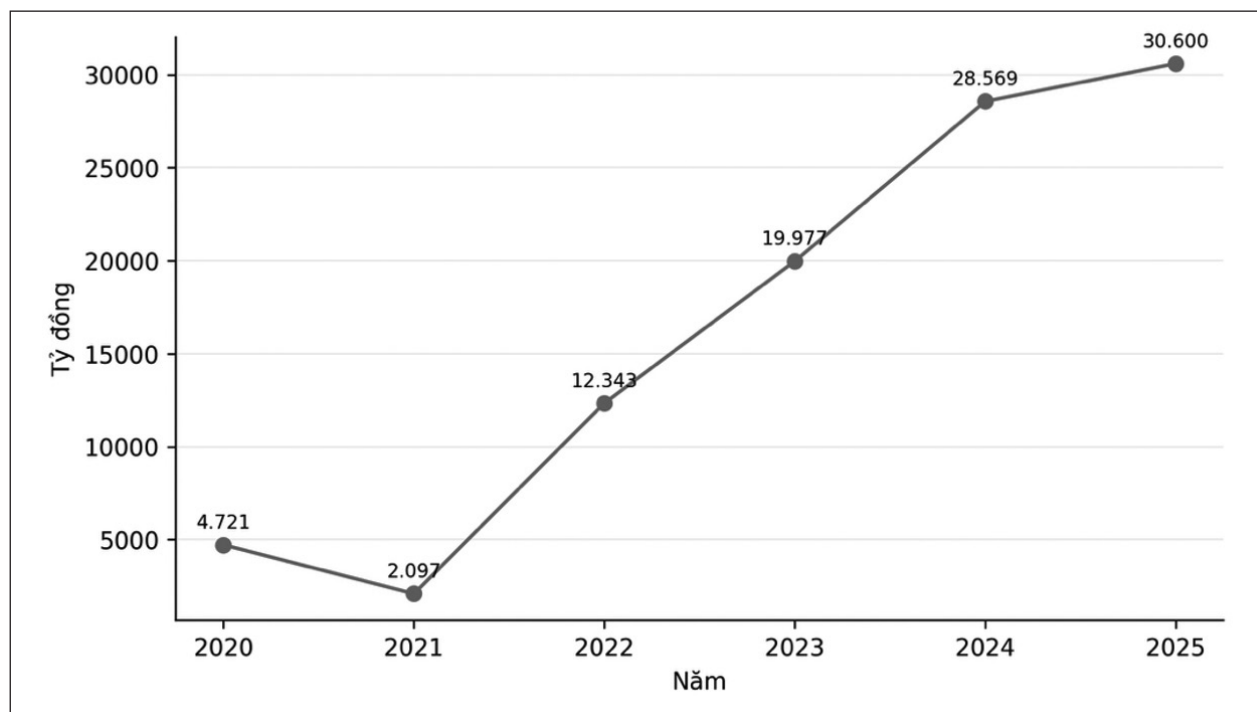
lịch đều có nhu cầu tăng tương ứng, bởi nhu cầu thực tế còn phụ thuộc vào thời gian lưu trú, cơ cấu khách, khả năng chi trả, tính mùa vụ và sự phân bố khách giữa các địa bàn.

Quy mô thị trường gia tăng đồng thời thể hiện qua tổng thu từ khách du lịch. Theo Sở Du lịch Nghệ An (2024), tổng thu từ du lịch đạt 4.720,564 tỷ đồng năm 2020; 2.096,876 tỷ đồng năm 2021; 12.343,435 tỷ đồng năm 2022 và 19.977,480 tỷ đồng năm 2023. Năm 2024, tổng thu từ khách du lịch đạt 28.569 tỷ đồng; năm 2025, tổng thu ước đạt 30.601 tỷ đồng (Minh Quân, 2025; Phạm Ngân, 2025). Hình 2.

Sự gia tăng của tổng thu cùng với đà phục hồi của lượng khách cho thấy quy mô hoạt động du lịch tại Nghệ An đang được mở rộng. Về phương diện bất động sản du lịch, xu hướng này tạo điều kiện hình thành và phát triển các sản phẩm gắn với nhu cầu lưu trú, nghỉ dưỡng, ăn uống, vui chơi và giải trí. Tuy nhiên, tổng thu từ khách du lịch là chỉ tiêu phản ánh quy mô thị trường ở cấp địa phương, không phải doanh thu của các dự án bất động sản du lịch. Do đó, chỉ tiêu này chỉ có thể được sử dụng để nhận diện xu hướng thị trường, không dùng để đánh giá trực tiếp hiệu quả tài chính của từng dự án.

Ở phía cung, đến cuối năm 2023, Nghệ An có 902 cơ sở lưu trú với 21.950 buồng phòng (Sở Du lịch Nghệ An, 2024). Cùng năm, lượng khách lưu trú đạt khoảng 5,28 triệu lượt. Sự đồng thời gia tăng của nhu cầu du lịch và hệ thống lưu trú cho thấy thị trường đã hình thành quy mô cung - cầu tương đối lớn. Tuy nhiên, số lượng cơ sở và buồng phòng mới phản ánh quy mô năng lực cung ứng, chưa phản ánh mức độ khai thác thực tế. Vì vậy, chưa thể căn cứ vào các chỉ tiêu này để kết luận thị trường thiếu hay dư cung hoặc xác định nhu cầu phát triển thêm bất động sản du lịch. Để có cơ sở đánh giá rõ hơn, cần xem xét thêm công suất phòng, thời gian lưu trú bình quân, cơ cấu khách, tính mùa vụ và sự phân bố nguồn cung giữa các địa bàn.

Nhìn chung, lượng khách, tổng thu và năng lực lưu trú là 3 nhóm chỉ tiêu hỗ trợ cho nhau trong việc nhận diện quy mô và diễn biến của thị trường du lịch Nghệ An. Lượng khách phản ánh quy mô nhu cầu, tổng thu phản ánh giá trị kinh tế của hoạt động du lịch, trong khi số cơ sở và buồng phòng phản ánh năng

Hình 2. Tổng thu từ khách du lịch tại Nghệ An giai đoạn 2020-2025

Nguồn: Tác giả tổng hợp từ Sở Du lịch Nghệ An (2024), Minh Quân (2025) và Phạm Ngân (2025)

lực cung ứng. Sự kết hợp các chỉ tiêu này giúp xác định bối cảnh thị trường mà các dự án bất động sản du lịch hoạt động, nhưng chưa đủ để đánh giá hiệu quả của từng dự án. Ở cấp độ dự án, cần tiếp tục xem xét các yếu tố như tiến độ triển khai, thời điểm đưa vào khai thác, công suất sử dụng, doanh thu, khả năng thu hút khách và những đóng góp kinh tế - xã hội cụ thể.

3.2. Các dự án bất động sản du lịch đa dạng về loại hình và quy mô

Bất động sản du lịch tại Nghệ An có sự đa dạng về loại hình và quy mô, từ các dự án khu nghỉ dưỡng có diện tích dưới 10 ha đến những khu vực được quy hoạch với quy mô hàng trăm ha. Bên cạnh các dự án tập trung vào lưu trú, nghỉ dưỡng, một số dự án còn được định hướng kết hợp khách sạn, biệt thự du lịch, dịch vụ, thể thao và các tiện ích phục vụ du khách.

Ở nhóm dự án có quy mô nhỏ hơn, Golden Resort Cửa Lò có diện tích 9,4 ha, tổng vốn đầu tư đăng ký 284,62 tỷ đồng, được quy hoạch tại khu vực Bắc đảo Lan Châu với mục tiêu hình thành khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái. Tuy nhiên, theo ghi nhận vào tháng 5/2025, sau gần 10 năm kể từ khi được cấp phép, dự án vẫn chưa được triển khai hoàn chỉnh (Ngọc Quân, 2025). Trường hợp này cho thấy, quy mô vốn và diện tích dự án không đồng nghĩa với mức độ triển khai hoặc hiệu quả khai thác trên thực tế.

Ở quy mô lớn hơn, Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng và thể thao phía Nam đường N2 tại huyện Diễn Châu, thuộc Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An, được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định số 579/QĐ-UBND ngày 18/3/2024, với diện tích 686,52 ha và thời kỳ quy hoạch 2023-2040. Khu vực được định hướng phát triển các chức năng đô thị, du lịch, dịch vụ và thể dục thể thao, gắn với Khu du lịch thể thao Cửa Hiền và hình thành khu đô thị kết hợp du lịch nghỉ dưỡng (UBND tỉnh Nghệ An, 2024).

Những trường hợp trên cho thấy, bất động sản du lịch tại Nghệ An có sự khác biệt đáng kể về quy mô và mô hình phát triển: từ khu nghỉ dưỡng khoảng 9,4 ha như Golden Resort Cửa Lò đến không gian quy

hoạch đô thị - du lịch - nghỉ dưỡng - thể thao rộng 686,52 ha tại khu vực phía Nam đường N2. Các định hướng phát triển này cho thấy bất động sản du lịch trên địa bàn không chỉ tập trung vào cơ sở lưu trú, nghỉ dưỡng mà còn gắn với các chức năng dịch vụ, thể thao và đô thị.

Tuy nhiên, quy mô vốn đầu tư đăng ký hoặc diện tích quy hoạch không đủ để đánh giá hiệu quả đầu tư của từng dự án. Việc đánh giá cần xem xét đồng thời tiến độ thực hiện, các hạng mục đã hoàn thành, thời điểm đưa dự án vào vận hành, khả năng khai thác, lượng khách, công suất sử dụng, việc làm, đóng góp ngân sách và các tác động về môi trường. Do chưa có bộ dữ liệu đồng nhất cho toàn bộ các dự án được lựa chọn, các số liệu về vốn và quy mô trong phần này chỉ được sử dụng để minh họa cho sự đa dạng về loại hình và quy mô, không dùng để xếp hạng hiệu quả đầu tư giữa các dự án.

3.3. Những vấn đề đặt ra trong phát triển bất động sản du lịch

Thứ nhất, cần minh bạch hóa dữ liệu về tiến độ và kết quả thực hiện dự án. Bản thảo ban đầu nhận định một số dự án chậm tiến độ hoặc khai thác chưa đồng đều, nhưng chưa có đủ mốc tiến độ và dữ liệu vận hành theo từng dự án để chứng minh. Vì vậy, nghiên cứu không khẳng định tình trạng này đối với toàn bộ dự án. Vấn đề quản lý cần tập trung là xây dựng cơ chế theo dõi thống nhất, phân biệt rõ dự án chuẩn bị đầu tư, đang xây dựng, đã vận hành và tạm dừng.

Thứ hai, cần bảo đảm tính thống nhất giữa quy hoạch và quyết định đầu tư. Quy hoạch tỉnh Nghệ An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1059/QĐ-TTg ngày 14/9/2023. Việc lựa chọn địa điểm, quy mô và chức năng dự án cần được đối chiếu với quy hoạch có hiệu lực và các quy hoạch liên quan tại địa bàn cụ thể (Thủ tướng Chính phủ, 2023).

Thứ ba, cần phát triển sản phẩm có khả năng giảm tính mùa vụ. Nghệ An có lợi thế về du lịch biển, nhưng các nguồn thông tin hiện có cho thấy hoạt động du lịch vẫn tập trung đáng kể vào mùa cao điểm. Việc bổ sung sản phẩm văn hóa, sinh thái, thể thao, chăm sóc sức khỏe và trải nghiệm có thể mở rộng thời gian khai thác; hiệu quả thực tế cần được kiểm chứng bằng dữ liệu khách và công suất theo mùa.

Thứ tư, cần tăng cường liên kết giữa dự án và mạng lưới điểm đến. Liên kết giữa khu lưu trú, doanh nghiệp lữ hành, điểm tham quan, ẩm thực và cộng đồng địa phương có thể hình thành các gói sản phẩm có thời gian trải nghiệm dài hơn. Tuy nhiên, mức độ liên kết hiện tại cần được đánh giá bằng khảo sát doanh nghiệp, dữ liệu tour hoặc số liệu khách sử dụng sản phẩm liên kết.

Thứ năm, đầu tư phải gắn với năng lực hạ tầng và yêu cầu môi trường. Các dự án tập trung đông khách có thể làm tăng nhu cầu giao thông, bãi đỗ xe, cấp thoát nước và xử lý chất thải. Do chưa có bộ chỉ tiêu định lượng về sức chịu tải cho từng điểm đến trong phạm vi nghiên cứu, bài viết chỉ xác định đây là yêu cầu quản lý cần được đánh giá đồng thời với quy mô và tiến độ dự án.

4. Giải pháp phát triển các dự án bất động sản du lịch tại Nghệ An

Thứ nhất, Nghệ An cần tăng cường quản lý dự án dựa trên dữ liệu có thể kiểm chứng. Cần xây dựng cơ sở dữ liệu thống nhất về tên pháp lý, nhà đầu tư, địa điểm, quy mô đất, tổng mức đầu tư được phê duyệt và điều chỉnh, tiến độ cam kết, tình trạng triển khai và thời điểm vận hành. Dữ liệu cần ghi rõ ngày cập nhật và văn bản làm căn cứ.

Thứ hai, cần nâng cao chất lượng thu hút và lựa chọn nhà đầu tư. Việc xem xét dự án cần căn cứ vào sự phù hợp với quy hoạch có hiệu lực, năng lực tài chính, kinh nghiệm phát triển và vận hành, khả năng huy động vốn, kế hoạch hạ tầng và phương án bảo vệ môi trường. Với dự án có thay đổi lớn về tiến độ hoặc quy mô, cần công khai căn cứ điều chỉnh và theo dõi việc thực hiện các cam kết sau điều chỉnh.

Thứ ba, cần đa dạng hóa sản phẩm bất động sản du lịch trên cơ sở nhu cầu và dữ liệu thị trường. Bên cạnh khách sạn và khu nghỉ dưỡng, có thể khuyến khích các tổ hợp vui chơi giải trí, thể thao, trải nghiệm

văn hóa, sinh thái và chăm sóc sức khỏe khi phù hợp với tài nguyên và quy hoạch. Trước khi đầu tư, cần phân tích nhóm khách mục tiêu, mùa vụ, khả năng tiếp cận và tính khả thi tài chính.

Thứ tư, tăng cường liên kết giữa các dự án bất động sản du lịch với các điểm đến, doanh nghiệp lữ hành và cộng đồng địa phương. Các khu nghỉ dưỡng lớn cần được đặt trong mạng lưới sản phẩm du lịch chung của tỉnh. Việc đánh giá cần dựa trên các chỉ tiêu như số sản phẩm liên kết, lượng khách sử dụng gói liên kết, thời gian lưu trú và mức chi tiêu bình quân khi có dữ liệu.

Thứ năm, ưu tiên đầu tư và hoàn thiện hạ tầng phục vụ các khu du lịch trọng điểm. Hạ tầng giao thông, bãi đỗ xe, cấp thoát nước, xử lý chất thải và dịch vụ công cộng cần được phát triển đồng bộ với tốc độ gia tăng khách du lịch và quy mô dự án. Với dự án quy mô lớn, yêu cầu môi trường cần được xem xét ngay từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư và được giám sát trong quá trình vận hành.

Thứ sáu, cần tăng cường quản lý sau đầu tư và đánh giá hiệu quả thực tế của các dự án bất động sản du lịch. Hiệu quả không chỉ được xem xét thông qua vốn đăng ký hoặc diện tích đất mà cần gắn với tiến độ hoàn thành, khả năng tạo việc làm, đóng góp ngân sách, số lượng khách phục vụ, mức độ sử dụng cơ sở lưu trú và tác động lan tỏa đến kinh tế địa phương. Việc lựa chọn chỉ tiêu phải phù hợp với từng loại hình dự án và có dữ liệu xác thực.

5. Kết luận

Nghệ An có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển bất động sản du lịch. Số liệu giai đoạn 2020-2025 cho thấy thị trường du lịch phục hồi mạnh sau đại dịch, trong khi một số dự án nghỉ dưỡng, sinh thái và vui chơi giải trí có quy mô vốn lớn đã được công bố. Tuy nhiên, quy mô vốn công bố và tăng trưởng lượt khách không đủ để khẳng định hiệu quả khai thác của từng dự án.

Để nâng cao chất lượng phát triển, cần chuyển trọng tâm từ thống kê số lượng và quy mô dự án sang quản lý dựa trên dữ liệu có thể kiểm chứng, bảo đảm phù hợp quy hoạch, nâng cao năng lực nhà đầu tư, phát triển sản phẩm có tính liên kết, đồng bộ hạ tầng và giám sát môi trường. Hạn chế chính của phân tích là dữ liệu tiến độ và kết quả vận hành của từng dự án chưa đầy đủ; bổ sung các dữ liệu này sẽ giúp các kết luận và hàm ý chính sách có sức thuyết phục hơn ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

Cổng thông tin điện tử Công an tỉnh Nghệ An (2019). Chú trọng đầu tư phát triển hạ tầng du lịch. <https://congan.nghean.gov.vn/kinh-te-xa-hoi/201911/chu-trong-dau-tu-phat-trien-ha-tang-du-lich-879966/>

Minh Quân (2025). Nghệ An tổ chức Hội nghị đối thoại với các doanh nghiệp du lịch. Báo Nghệ An, <https://baonghean.vn/nghe-an-to-chuc-hoi-nghi-doi-thoai-voi-cac-doanh-nghiep-du-lich-10293976.html>

Ngọc Quân. (2025). Dự án nghỉ dưỡng 284 tỷ đồng ở Cửa Lò “án binh bất động” gần 10 năm. <https://batdongsan.vtv.vn/news/du-an-nghi-duong-284-ty-dong-o-cua-lo-an-binh-bat-dong-gan-10-nam>

Phạm Ngân (2025). Nghệ An ước tính đón gần 10 triệu lượt khách du lịch trong năm 2025. Báo Văn hóa, <https://baovanhoa.vn/du-lich-nghe-an-don-khoang-99-trieu-luot-khach-du-lich-trong-nam-2025-188427.html>

Sở Du lịch Nghệ An (2024). Báo cáo kết quả triển khai Nghị quyết số 08-NQ/TW ngày 16/01/2017 của Bộ Chính trị về phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn.

Thủ tướng Chính phủ (2023). Quyết định số 1059/QĐ-TTg ngày 14/9/2023 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Nghệ An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

UBND tỉnh Nghệ An. (2024). Quyết định số 579/QĐ-UBND ngày 18/3/2024 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng và thể thao phía Nam đường N2 tại huyện Diễn Châu, thuộc Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An.