

BẢN TIN BẤT ĐỘNG SẢN

ĐÁNH GIÁ CHI TIẾT THỊ
TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ TÂN AN TỈNH
LONG AN



Số 08. 23/09/2024

FIUT

FOCUS ON PERFORMANCE

**ĐÁNH GIÁ CHI TIẾT THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ TÂN
AN TỈNH LONG AN**

TỔNG QUAN VỀ KHU VỰC

HẠ TẦNG GIAO THÔNG

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

DỰ ÁN NỔI BẬT

THÁCH THỨC VÀ CƠ HỘI

THÀNH PHỐ TÂN AN



THÀNH PHỐ TÂN AN

TỔNG QUAN VỀ KHU VỰC

Nằm trên quốc lộ 1A, cách thành phố Hồ Chí Minh 47 km, Thành phố Tân An được xem là một trong những đô thị vệ tinh của Sài Gòn và là đô thị cửa ngõ của vùng Đồng bằng Sông Cửu Long với tổng diện tích 81,73 km². Tân An là đầu mối giao thông quan trọng trong vùng, từ trung tâm thành phố, có quốc lộ 1A đi thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh miền Tây, quốc lộ 62 dẫn lên vùng Đồng Tháp Mười.

Tân An còn là đô thị trung tâm, hỗ trợ tương tác qua lại với đô thị hạt nhân vùng Tp.HCM và là trọng điểm trong tam giác tăng trưởng Tp.HCM - thành phố Thủ Dầu Một - thành phố Vũng Tàu. Do đó nhiều năm trở lại đây, giới đầu tư - kinh doanh bất động sản “đổ” về Tân An để mua nhà, đất nên ngày càng đông khiến thị trường bất động sản nơi đây trở nên “nóng” hơn. Dù không rầm rộ như nhiều khu vực khác, bất động sản tại đây được các “ông lớn” đã âm thầm đầu tư và sở hữu từ nhiều năm nay bởi nhận thấy được rất rõ bức tranh phát triển toàn cảnh của khu vực.

HẠ TẦNG GIAO THÔNG

ĐƯỜNG BỘ

Đầu năm 2010, **đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương** đi vào hoạt động, tuyến đường này cắt qua quốc lộ 62 cách trung tâm thành phố khoảng 4km, sẽ là một trong những tuyến đường quan trọng tạo động lực cho thành phố phát triển.

Dự án mở rộng Quốc lộ 62: đây là tuyến đường nối liền nhiều huyện thuộc tỉnh Long An, nối liền với tỉnh Đồng Tháp đồng thời, kết nối với Cửa khẩu quốc tế Bình Hiệp (Long An) với cửa khẩu Prayvo (Campuchia). Dự kiến khởi công 2025



Dự án đường vành đai thành phố và cầu Tân An 3 bắc qua sông Vàm Cỏ Tây: với vốn đầu tư hơn 3000 tỷ đồng; tuyến đường có tổng chiều dài 16.366,6km; đi qua địa phận các xã, phường: Lợi Bình Nhơn, Khánh Hậu, Tân Khánh, phường 7, An Vĩnh Ngãi, Bình Tâm, Nhơn Thạnh Trung.



Dự án Cầu Hùng Vương (Tân An 4) thuộc đường Hùng Vương nối dài: cầu Hùng Vương thuộc một trong hai cầu được xây dựng trong dự án Đường Hùng Vương nối dài, đã hoàn thành.



Dự án đường nối liền trục đường Hùng Vương – Hùng Vương (nối dài): thời gian đầu tư dự án Đường Hùng Vương nối dài từ 2018 – 2020, với kinh phí đầu tư khoảng 2.200 tỷ đồng để mở rộng cả chiều dài và chiều rộng của đường.

Dự án mở rộng tuyến tránh Tân An chuẩn 6-8 làn xe (đang thực hiện): Với tổng đầu tư công trình khoảng 315 tỷ đồng, tuyến đường tránh thành phố Tân An dự kiến thực hiện trong 12 tháng sẽ mở rộng thêm 4 làn, riêng khu Trung tâm Hành chính Tỉnh mở thêm 6 làn xe. Sau khi hoàn thành, tuyến đường tránh sẽ hạn chế được mật độ phương tiện lưu thông trong các tuyến đường trung tâm TP. Tân An, hạn chế ùn tắc và tai nạn.

HẠ TẦNG GIAO THÔNG

ĐƯỜNG THỦY



Dự án trục giao thông đường thủy sông Vàm Cỏ Tây, khi hoàn thiện sẽ là khu đô thị điểm nhấn không gian trên dòng sông. Đồng thời, là khu ở hiện đại kết hợp thương mại cao tầng, khu công viên cảnh quan chuyên đề vui chơi giải trí ven sông.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Một trong những điểm quan trọng khiến thành phố Tân An trở thành điểm sáng của thị trường bất động sản chính là thành phố duy nhất của tỉnh Long An, liền kề Tp.HCM song vẫn đang sở hữu quỹ đất sạch lớn, mặt bằng giá còn mềm, dự địa tăng giá cao và đang trở thành điểm đến hấp dẫn giới đầu tư so với các khu vực lân cận: Đức Hòa, Bến Lức, Cần Giuộc...



NHÀ Ở

FOCUS ON PERFORMANCE

Tân An đang là một trong những điểm nóng của thị trường bất động sản Long An, đặc biệt là phân khúc nhà phố và biệt thự. Phân khúc này đang rất được ưa chuộng nhờ sự đa dạng về thiết kế, diện tích và mức giá. Sự tăng trưởng nhanh chóng của thành phố này, cùng với việc kết nối giao thông ngày càng thuận tiện với TP.HCM, đã thu hút một lượng lớn nhà đầu tư và người mua nhà. Phân khúc nhà phố và biệt thự tại Tân An đang có những tín hiệu phát triển rất tích cực. Tuy nhiên, nhà đầu tư cần cân nhắc kỹ lưỡng trước khi đưa ra quyết định, đặc biệt là về pháp lý dự án và tiềm năng tăng giá.

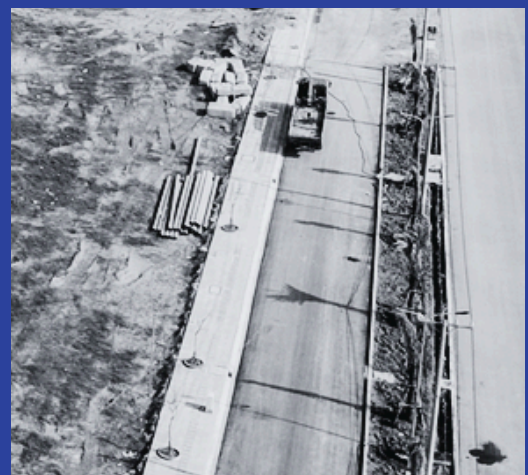


THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT NỀN

Thị trường đất nền tại thành phố Tân An có vẻ vẫn đang trầm lắng và thậm chí giá đang giảm sâu để ra hàng. Tân An chỉ cách huyện Bến Lức để đến TP.HCM, nhưng hiện tại giá tại thành phố Tân An khá thấp so với huyện Bến Lức. Thời điểm này là cơ hội đầu tư thích hợp cho các nhà đầu tư tại khu vực vì thành phố Tân An được thừa hưởng nhiều lợi thế khi tỉnh đang có nhiều phương án, chính sách để thúc đẩy sự hoàn thiện của hạ tầng, giao thông và chính sách thu hút đầu tư mạnh.



Trong đó, thông tin điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng Tp.HCM đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Tân An - Long An sẽ thuộc về khu Tây TP.HCM càng tạo đà cho bất động sản nơi đây phát triển, đặc biệt khiến biên độ tăng giá có nhiều diễn biến tích cực.





CÁC DỰ ÁN NỔI BẬT

Dự án Khu đô thị tại phường 4 và phường 6, thành phố Tân An:

Ngày 24/8, UBND tỉnh Long An đã có quyết định 7769/ QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án Khu đô thị tại phường 4 và phường 6, thành phố Tân An với quy mô diện tích 1.372.023,81 m², quy mô dân số tầm 17.225 người. Khi hoàn thành, dự án sẽ cung cấp ra thị trường 2.482 lô nhà ở thấp tầng. Dự kiến, tổng chi phí thực hiện dự án là hơn 7.118 tỷ đồng. Quý 1/2025 thì triển khai thi công xây dựng; đến quý IV/2030, đưa dự án vào kinh doanh khai thác.

Khu đô thị dịch vụ tại phường 5 và xã Hướng Thọ Phú:

Dự án có diện tích khoảng 60,2ha. Dự án này có vai trò là khu đô thị điểm nhấn của thành phố, là trung tâm về không gian công cộng kết hợp giữa lịch sử, văn hóa – cảnh quan và thiên nhiên; đồng thời là công viên trung tâm, thương mại dịch vụ, khu ở tiện ích, hệ thống hạ tầng độc lập, đồng bộ và hành lang hạ tầng kỹ thuật, hành lang sông.

Khu đô thị ven sông Vàm Cỏ Tây – phường 5 và xã Hướng Thọ Phú:

Dự án có quy mô khoảng 36,7ha. Dự án có vị trí quan trọng, khu đô thị điểm nhấn không gian trên dòng sông Vàm Cỏ Tây, là trung tâm dịch vụ công cộng, trung tâm dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch – vui chơi giải trí cấp đô thị. Đồng thời, là khu nhà ở hiện đại kết hợp thương mại cao tầng, ở liên kế - thương mại cũng như khu công viên cảnh quan chuyên đề vui chơi giải trí ven sông Vàm Cỏ Tây.



Lavilla GreenCity: Khu đô thị trung tâm hành chính tỉnh Long An với vị trí chiến lược ngay trung tâm hành chính tỉnh và những tiện ích hiện đại. Không chỉ có lợi thế về vị trí, dễ dàng kết nối với TP.HCM và các tỉnh miền Tây qua các tuyến đường hoàn thiện: cao tốc TP.HCM – Trung Lương, đại lộ Đông Tây... Green City với quy mô 76,6ha đang được Công ty Cổ phần Đồng Tâm – một trong những nhà đầu tư giàu kinh nghiệm và uy tín trên thị trường – tập trung mọi nguồn lực để triển khai với nhiều hạng mục công trình hiện đại. Với sự kết hợp giữa 2 chủ đầu tư Trần Anh Group & Công Ty Cổ Phần Đồng Tâm.

Ngoài ra, còn một vài dự án nổi bật như **The Hestia Riverside Residence** hay còn gọi là Khu Dân Cư Ven Sông Thiên Phú tọa lạc tại Đường Đình Viết Cừu, Xã Bình Tâm, TP. Tân An, Tỉnh Long An với tổng diện tích dự án là 13.620m² do chủ đầu tư Công ty Cổ phần Địa ốc Mỹ Hạnh Đức Hòa thực hiện. Bên cạnh đó, còn có dự án **Khu đô thị Phúc Long – D' Villa Cent** tọa lạc tại Đường Võ Văn Môn, P.4, TP.Tân An, Long An.

THÁCH THỨC VÀ CƠ HỘI

THÁCH THỨC

Giao thông: Mặc dù có nhiều tuyến đường được đầu tư, nhưng vẫn còn một số khu vực giao thông chưa được cải thiện đáng kể, gây khó khăn cho việc di chuyển.

Tiện ích công: Một số khu vực vẫn thiếu các tiện ích công cộng như trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại chất lượng cao.

Cạnh tranh với các khu vực lân cận: Tân An phải cạnh tranh với các thị trường bất động sản khác như Bến Lức, Bình Chánh, Đức Hòa,...

CƠ HỘI

Với những lợi thế vốn có, thành phố Tân An - thành phố trẻ đang từng bước chuyển mình, với tốc độ phát triển nhanh, mạnh mẽ, chính sách thu hút, khuyến khích đầu tư trên nhiều lĩnh vực, thay đổi bộ mặt cơ sở hạ tầng cũng như đẩy mạnh phát triển về kinh tế - xã hội, trở thành đô thị vệ tinh sáng giá liền kề Tp.HCM. Các chuyên rằng thị trường bất động sản tại Long An sẽ trở thành một cơn sốt không thua kém so với sốt đất tại Tp.HCM và Bình Dương cách đây vài năm, đặc biệt tại phân khúc nhà phố - biệt thự.

Bên cạnh đối tượng đầu tư hay khách hàng có nhu cầu mua bất động sản “second home” tại đô thị vệ tinh, sự gia nhập của lượng khách hàng trẻ đến từ Tp.HCM và các chuyên gia, chuyên viên tại các khu công nghiệp với mức thu nhập cao cùng phong cách sống hiện đại cũng tạo nên nhóm khách hàng mới cho thị trường này. Bởi giá phân khúc nhà phố, biệt thự tại thành phố Tân An còn rẻ so với Tp.HCM, Bình Dương hay Đồng Nai với biên độ từ 20 - 60%.



Bản tin này được chuẩn bị với mục đích là cung cấp thông tin trong nội bộ FIDT và cho các đối tác, mối quan hệ của FIDT. Thông tin trong bản tin này được FIDT thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, FIDT không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung bản tin này.

Bản tin này thuộc tài sản của FIDT. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của FIDT đều là trái pháp luật.

Số 08. 23/09/2024

BẢN TIN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

Thông tin liên hệ



FIDT - Tư vấn đầu tư và quản lý tài sản



www.fidt.vn



support@fidt.vn



1900988908