

BẢN TIN
BẤT ĐỘNG SẢN

FIOT

FOCUS ON PERFORMANCE

Số 09. 10/2024

**ĐÁNH GIÁ CHI TIẾT THỊ
TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
HUYỆN ĐỨC HOÀ TỈNH
LONG AN**

ĐÁNH GIÁ CHI TIẾT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HUYỆN ĐỨC HOÀ, TỈNH LONG AN

01

TỔNG QUAN VỀ KHU VỰC

02

HẠ TẦNG GIAO THÔNG

03

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

04

DỰ ÁN NỔI BẬT

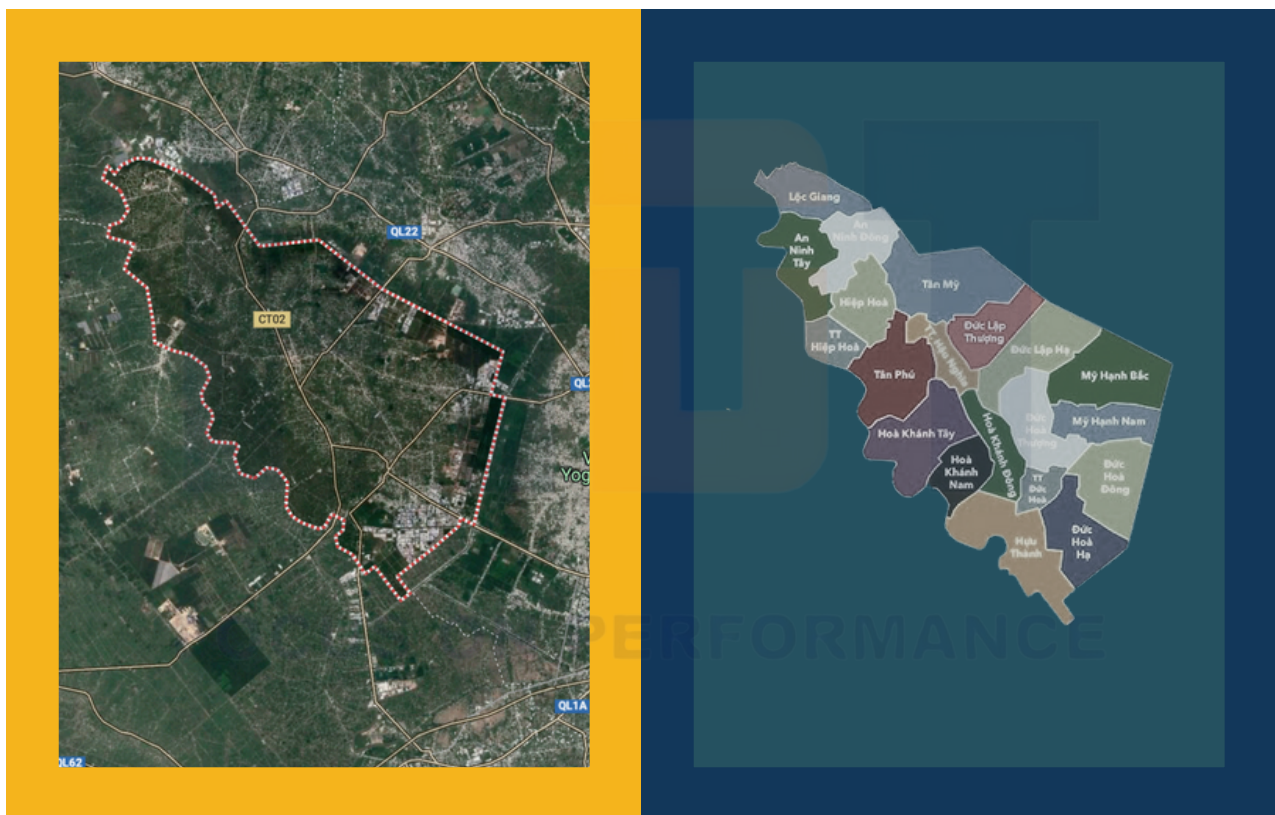
05

THÁCH THỨC VÀ CƠ HỘI

HUYỆN ĐỨC HOÀ

TỔNG QUAN VỀ KHU VỰC

Đức Hòa là một huyện có diện tích 427,63 km² và nằm ở phía Đông Bắc của tỉnh Long An. Nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Từ trung tâm Tp. Hồ Chí Minh, chỉ mất khoảng 35 phút lái xe để đến Đức Hòa. Điều này giúp cho khu vực trở thành một trong những điểm đầu tư bất động sản hấp dẫn cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước.



Với những lợi thế về vị trí địa lý, kết nối giao thông thuận lợi cùng sự đầu tư mạnh mẽ vào hạ tầng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đang trở thành một trong những trung tâm kinh tế, công nghiệp và dịch vụ trọng điểm của tỉnh. Sự phát triển nhanh chóng của các khu, cụm công nghiệp, đô thị và dân cư đã góp phần tạo nên một diện mạo mới, năng động và hiện đại cho huyện.



HẠ TẦNG GIAO THÔNG

ĐƯỜNG BỘ

Đường tỉnh 830: Đây là tuyến đường huyết mạch kết nối huyện Đức Hòa với các huyện phát triển công nghiệp khác như Bến Lức, Cần Đước và Cần Giuộc, đồng thời kết nối với các tuyến giao thông quan trọng như cao tốc TP. Hồ Chí Minh - Trung Lương, Quốc lộ 1 và Quốc lộ 501.

Đường tỉnh 823, 824, 825, 826, 826B: Các tuyến đường này kết nối các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn huyện Đức Hòa với TP. Hồ Chí Minh, tạo điều kiện thuận lợi cho việc di chuyển và vận chuyển hàng hóa.

Đường Vành đai 4 TP.HCM có tổng chiều dài khoảng 199km, qua 5 tỉnh, thành phố: Bà Rịa-Vũng Tàu, Đồng Nai, Bình Dương, TP.HCM và Long An với quy mô kỹ thuật là tuyến cao tốc đô thị dự kiến từ 6-8 làn xe; được chia làm 5 đoạn chính, trong đó ngang qua khu vực huyện Đức Hòa là đoạn thứ 4, bắt đầu tại điểm giao giữa QL22 với ĐT823 ở huyện Củ Chi (TP.HCM) và tiếp tục theo hướng song song với ĐT823 đến thị trấn Hậu Nghĩa. Tại đây rẽ trái vào QL22 để đi đến cầu Đức Hòa. Sau đó đi theo tuyến ĐT830 và kết thúc tại nút giao Bến Lức, gần điểm giao cắt với đường cao tốc TP.HCM - Trung Lương nên kết nối giao thông với TP.HCM hết sức thuận lợi.

Bên cạnh đó, huyện Đức Hòa còn giáp ranh thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh qua ĐT821. Với tuyến QL22 và đường Hồ Chí Minh (đường cao tốc Bắc - Nam phía Tây), việc kết nối với tỉnh Bình Dương, Bình Phước cũng rất dễ dàng.

HẠ TẦNG GIAO THÔNG



ĐƯỜNG THỦY

Huyện Đức Hòa có hệ thống sông, kênh rạch khá dày đặc, trong đó có sông Vàm Cỏ Đông. Tuy nhiên, vai trò giao thông đường thủy không quá nổi bật so với đường bộ.

Sông Vàm Cỏ Đông: Là tuyến giao thông thủy quan trọng, cho phép vận chuyển hàng hóa từ Đức Hòa đến các khu vực khác của tỉnh và TP.HCM..



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Thị trường bất động sản Đức Hòa đang trải qua giai đoạn phát triển mạnh mẽ, được thúc đẩy bởi vị trí chiến lược giáp ranh TP.HCM và sự phát triển của các khu công nghiệp. Đây là một trong những thị trường "vùng ven" hấp dẫn nhất khu vực phía Nam. Sự tăng trưởng của thị trường được thể hiện qua việc gia tăng số lượng dự án và giao dịch. Nhiều dự án khu đô thị mới, khu dân cư, và khu công nghiệp đang được triển khai, tạo ra nguồn cung đa dạng cho thị trường.

Theo quy hoạch chung đô thị Long An đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, huyện Đức Hòa sẽ được nâng cấp lên thành thị xã Hậu Nghĩa, gồm 10 phường (Bàu Trai, Đức Hòa Đông, Đức Hòa Hạ, Đức Hòa Tây, Đức Hòa Thượng, Đức Lập Hạ, Đức Lập Thượng, Hiệp Hòa Bắc, Hiệp Hòa Nam, Hòa Khánh Đông, Hòa Khánh Tây, Tân Mỹ, Tân Phú) và 7 xã (An Ninh Đông, An Ninh Tây, Hòa Khánh Nam, Hựu Thạnh, Lộc Giang, Mỹ Hạnh Bắc, Mỹ Hạnh Nam).

Về cơ cấu sản phẩm, đất nền vẫn chiếm ưu thế và được quan tâm nhiều nhất. Tuy nhiên, các sản phẩm như nhà phố, biệt thự trong các khu đô thị mới cũng đang dần chiếm lĩnh thị phần. Giá bất động sản tại Đức Hòa có xu hướng tăng trong những năm gần đây, đặc biệt là khu vực giáp ranh TP.HCM. Tuy nhiên, mặt bằng giá vẫn còn thấp hơn đáng kể so với TP.HCM, tạo sức hút lớn cho cả nhà đầu tư và người mua để ở.



ĐẤT NỀN

Thị trường đất nền tại huyện Đức Hòa, Long An đang thể hiện tiềm năng phát triển mạnh mẽ và thu hút sự quan tâm lớn từ các nhà đầu tư. Yếu tố chính tạo nên sức hấp dẫn này là vị trí chiến lược của Đức Hòa, giáp ranh với TP.HCM, cùng với sự phát triển nhanh chóng của hạ tầng giao thông và các khu công nghiệp. Giá đất nền tại đây vẫn còn ở mức thấp hơn đáng kể so với TP.HCM, tạo cơ hội cho các nhà đầu tư tìm kiếm lợi nhuận trong trung và dài hạn. Các khu vực được quan tâm nhiều nhất thường là những nơi giáp ranh TP.HCM như Đức Hòa Đông, Đức Hòa Hạ, hoặc gần các trục đường lớn và khu công nghiệp.

- Giá đất nền biến động từ 5-20 triệu đồng/m² tùy vị trí.
- Khu vực giáp ranh TP.HCM có giá cao hơn, có thể lên đến 30-40 triệu đồng/m² cho các vị trí đắc địa.

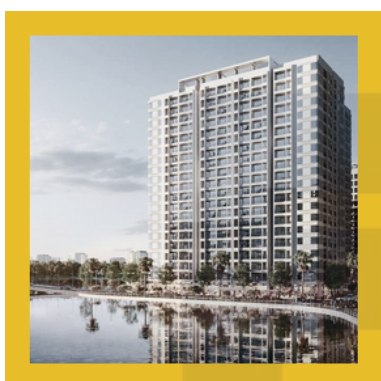
NHÀ Ở

Phân khúc nhà ở chủ yếu bao gồm nhà phố, nhà liền kề và biệt thự trong các khu đô thị mới, đáp ứng nhu cầu đa dạng của nhà đầu tư. Sự phát triển của các khu công nghiệp lớn đã tạo ra nhu cầu lớn về nhà ở cho công nhân và các chuyên gia đang làm việc tại đây. Đồng thời, xu hướng dịch chuyển dân cư từ TP.HCM về vùng ven cũng tạo ra nhu cầu về nhà ở chất lượng cao. Các dự án khu đô thị mới với tiện ích đồng bộ đang được triển khai, thu hút sự quan tâm của người mua để ở và nhà đầu tư. Giá nhà ở tại Đức Hòa vẫn ở mức hợp lý so với TP.HCM, tạo cơ hội cho nhiều đối tượng khách hàng. Giá nhà ở biến động từ 8-50 triệu đồng/m² tùy vị trí.

DỰ ÁN NỔI BẬT



Khu đô thị Lucky City, một đứa con tinh thần của tập đoàn Novaland, sải cánh trên diện tích lên đến 920ha tại xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Dự án hội tụ đầy đủ các tiện ích hiện đại như trường học quốc tế, bệnh viện, trung tâm thương mại, công viên, hồ bơi...



Cát Tường Phú An tọa lạc tại Đường Mỹ Hạnh (TL9), Mỹ Hạnh Nam, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An. Dự án sở hữu quy mô lên đến 2 ha, bao gồm 5 tòa tháp cao 17 tầng cung cấp ra thị trường lên đến 1703 căn hộ.



Young Town Tây Bắc Sài Gòn tại đường Vành đai 4 – Đức Lập Thượng – Đức Hòa – tỉnh Long An, với những bí ẩn còn đang chờ được khám phá, hứa hẹn sẽ mang đến những bất ngờ thú vị cho khách hàng.



Phúc An City tọa lạc tại đường Tỉnh lộ 824 lộ giới 40m, thuộc xã Mỹ Hạnh Nam, Đức Hòa, tỉnh Long An, với phong cách kiến trúc độc đáo và hệ thống tiện ích đẳng cấp, đã tạo nên một dấu ấn riêng biệt trên thị trường bất động sản.



THÁCH THỨC VÀ CƠ HỘI

THÁCH THỨC

Phía tây của SG là các huyện của Long An chưa có huyện nào lên thị xã hết. Ví dụ như Đức Hòa, Bến Lức đều là huyện. Hạ tầng giao thông kết nối vẫn chưa được so sánh với Thuận An và Dĩ An của Bình Dương.

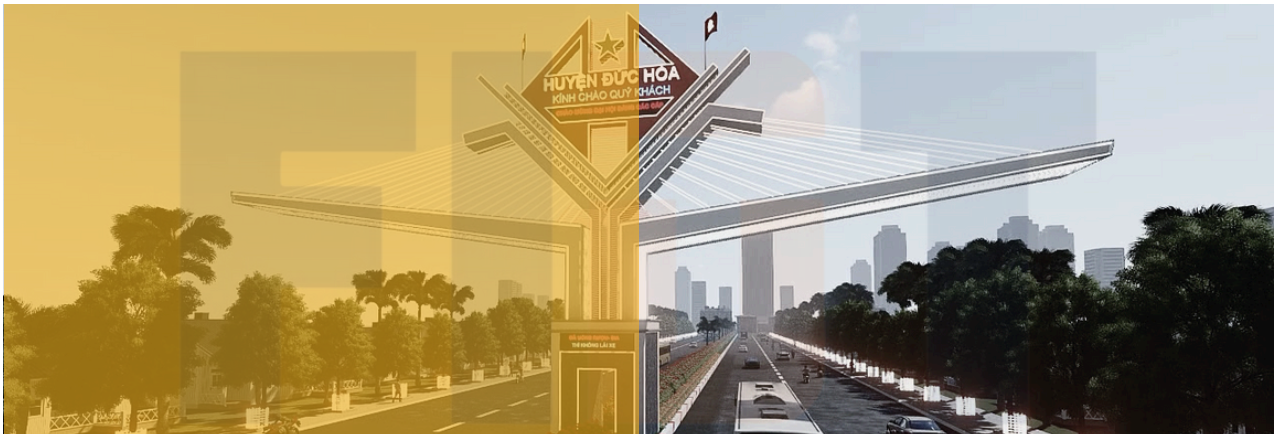
Hạ tầng chưa đồng bộ: Mặc dù đã có nhiều cải thiện, nhưng hệ thống hạ tầng tại một số khu vực của Đức Hòa vẫn chưa đồng bộ, đặc biệt là về giao thông công cộng và các tiện ích xã hội.

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

Các trung tâm thương mại lớn: Số lượng trung tâm thương mại hiện đại, quy mô lớn còn hạn chế, khiến người dân phải di chuyển đến các thành phố lớn để mua sắm những mặt hàng cao cấp hoặc các dịch vụ giải trí hiện đại.

CƠ HỘI

Dự án đường Hồ Chí Minh đoạn Chơn Thành - Đức Hòa đã được đầu tư từ 2009, dự kiến hoàn thành cuối 2021 nhưng tới 2011 phải dừng do chủ trương cắt giảm đầu tư công. Hồi 11/2023 dự án vừa được tái khởi động lại sau 12 năm “đứng hình”. Dự án dài 73km này đi qua 4 tỉnh Bình Phước, Bình Dương, Tây Ninh và Long An. Hơn 13 năm chờ đợi của bà con, người miền Tây và khu vực Tây Nguyên đang rất mong ngóng con đường này hoàn thiện để tiện đi lại, giao thương, vận tải hàng hóa giữa Tây Nguyên và ĐBSCL. Hiện tại dự án đã được khoảng hơn 25% tiến độ, dự kiến hoàn thành trong 2025.



Có nhiều dự án đang được triển khai để nâng cấp và mở rộng hệ thống giao thông, nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển nhanh chóng của huyện. Sự phát triển này chủ yếu do vị trí địa lý thuận lợi, giáp ranh TP.HCM và sự phát triển của các khu công nghiệp.

Theo quy hoạch chung đô thị Long An đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, huyện Đức Hòa sẽ được nâng cấp lên thành thị xã Hậu Nghĩa, gồm 10 phường. Tầm nhìn đến năm 2030, Đức Hòa sẽ trở thành tiểu vùng trung tâm TP. Hồ Chí Minh, vùng đô thị phát triển trọng điểm phía Tây của vùng đô thị trung tâm TP. Hồ Chí Minh và trở thành vùng kinh tế động lực phía Bắc của tỉnh Long An.

So với TP.HCM, giá đất tại Đức Hòa vẫn còn khá mềm, tạo cơ hội cho các nhà đầu tư tìm kiếm lợi nhuận cao trong tương lai theo hướng đầu tư trung và dài hạn.

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.

BẢN TIN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

Số 09. 10/2024

Thông tin liên hệ



FIDT - Tư vấn đầu tư và quản lý tài sản



www.fidt.vn



support@fidt.vn



1900988908