

Đầu tư bất động sản năm 2024: Có cả cơ hội lẫn rủi ro

Theo báo cáo thị trường Bất động sản của một số đơn vị nghiên cứu thị trường cho thấy trong quý 4 năm 2023, nguồn cung căn hộ, nhà phố, biệt thự sụt giảm thấp nhất trong 6 năm qua, trong khi đó các tỉnh giáp ranh như: Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa Vũng Tàu và Long An đều đón nhận mức tăng trưởng nhu cầu tìm mua trên 50%.

Trong đó, các tỉnh Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa Vũng Tàu chủ yếu tập trung vào nhu cầu tìm kiếm nhà phố, biệt thự và căn hộ tầm trung, chỉ có Long An mức độ quan tâm tập trung vào phân khúc đất nền với mức tăng trưởng 64%, Đức Hòa là nơi có mức độ tìm kiếm cao nhất Long An, cao gấp 2 Cần Giuộc và gấp 3 Bến Lức.

Chúng tôi khảo sát thì đất nền lẻ tại khu vực Tây Sài Gòn đang có mức giá dao động từ 3 tỷ đến 8 tỷ/nền với diện tích từ 70 đến 80m², riêng Củ Chi có mức giá dao động từ 30 đến 35tr/m². Trong khi đó với vị trí giáp ranh TPHCM, khu vực tập trung hàng loạt các dự án giao thông trọng điểm và hiện mặt bằng giá mềm, các khu đô thị vệ tinh này càng được nhiều khách hàng quan tâm và đánh giá cao tiềm năng phát triển cũng như cơ hội tăng giá. Trong các khu đô thị vệ tinh đó không thể không nhắc tới Đức Hòa - Long An. Thống kê các dự án bán từ năm 2019 trở về trước các khu vực này chỉ quay quanh mức giá 8 - 9tr/m² thì đến nay mặt bằng giá đã được điều chỉnh tăng gấp đôi.

Đức Hòa - Long An là trung tâm kinh tế, công nghiệp lớn nhất Long An với 20 khu công nghiệp nên đã tạo ra một hấp lực và thanh khoản lớn về nhu cầu ở thật và đầu tư. Trong đó người mua ở thật đa số là các chuyên gia và người lao động làm việc tại các khu công nghiệp tại Đức Hòa.



Gần đây theo tờ trình của Ban Thường vụ Huyện ủy Đức Hòa vào ngày 15/11/2021, xác định mục tiêu: đô thị Đức Hòa sẽ được quy hoạch thành Đô thị loại 3 và thành lập Thành phố Đức Hòa trực thuộc tỉnh thì một số chủ đầu tư bắt đầu công bố dự án và làm nóng thị trường Đức Hòa như Bến Thành Group với dự án Dragon Pearl, Thăng Lợi với dự án Quốc Linh Diamond City, hay gần đây là Vingroup với siêu dự án 900ha tại Tân Mỹ (Đức Hòa)...

Ngoài thông tin lên đô thị loại 3 thì hạ tầng giao thông cũng góp một phần đáng kể đến thị trường bất động sản trong đó phải kể đến một số dự án hạ tầng giao thông quan trọng như: nâng cấp, mở rộng đường Nguyễn Văn Bứa từ 32m lên 40m với tổng vốn đầu tư hơn 2.400 tỷ đồng; khởi công tuyến ĐT 823D có chiều dài 14,2km, đây là trục kết nối Long An - TP HCM...

Ngoài ra theo sở GTVT Long An thì Tỉnh đang hoàn tất hồ sơ để quý 2 năm 2022 sẽ mở rộng các tuyến đường ĐT824, ĐT825 huyện Đức Hòa kết nối với Đường ĐT830 với Huyện Hóc Môn TPHCM. Bên cạnh đó tuyến đường quan trọng khác đang được đề xuất phải kể đến tuyến đường Võ Văn Kiệt nối dài. Tuyến Võ Văn Kiệt nối dài sẽ giảm tải cho đường Trần Văn Giàu - Tỉnh Lộ 10 kết nối từ Bình Chánh qua Đức Hòa luôn có mật độ xe đông lưu thông.

Với việc phát triển những công trình hạ tầng quan trọng này sẽ thúc đẩy thị trường bất động sản khu vực gia tăng giá trị đáng kể và giá các sản phẩm bất động sản cũng sẽ tăng với biên độ cao...

Hiện nay phân khúc bất động sản tại thị trường Đức Hòa tập trung chủ yếu là đất nền phân lô và đất dân với mức giá giao dịch không vượt quá 20 triệu đồng/m², có thể thấy biên độ giá hiện nay còn khá tốt. Khi các khu đô thị lớn tại Đức Hòa được triển khai xây dựng thì khả năng những dự án đất nền có hạ tầng hoàn chỉnh, pháp lý sạch sẽ được hưởng lợi lớn nhất.

Trong số đó, điểm qua một số thị trường như Hậu Nghĩa, Tân Mỹ là những nơi có mặt bằng giá thấp nhất trong khu vực. Đặc biệt, Tân Mỹ với lợi thế sắp khu đô thị 900ha do tập đoàn Vingroup phát triển thì sức bật lại càng hấp dẫn hơn.

Nhìn thị trường Tân Mỹ hiện nay, chúng ta sẽ liên tưởng đến khu đô thị Vinhomes Grand Park trong giai đoạn 2017 - 2019 hay khu vực xung quanh Sân Bay Long Thành giai đoạn 2019 - 2021 vừa qua. Khi thông tin được chính thức công bố thì giá bất động sản xung quanh nhảy múa liên tục theo giờ, theo ngày chứ không còn theo tháng hay theo năm nữa...

Với những định hướng cụ thể và hướng đi đúng sẽ giúp Đức Hòa vươn lên mạnh mẽ và trở thành một trong những điểm được quan tâm và phát triển về kinh tế đa ngành nghề.

Bài viết liên quan

[Mặt tiền đường nhựa tỉnh lộ 10 + 825](#)

[Cafe BĐS Nguyễn Văn còn 20 nền - giá chỉ 750 triệu 1 nền](#)

[Đất 2 mặt tiền đường nhựa hồ chí minh Ngang 70 x 80 đất thổ cư 5000m2](#)

[Bán nhà xưởng mặt tiền đường nhựa, Xã Đức Hoà Thượng, Đức Hoà, Long An](#)

[Mặt tiền đường đá xanh 5m](#)

[BÁN XƯỞNG MẶT TIỀN TỈNH LỘ](#)