TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Tiềm năng về sự phát triển mạnh mẽ của BĐS Long An giai đoạn cuối năm 2024 đến quý III/2025

09:33 28/09/2024

Theo các chuyên gia nhận định, thị trường BĐS Long An sẽ có những biến động lớn, tích cực vào giai đoạn cuối năm 2024 đến quý III/2025. Bởi có quy hoạch đồng bộ, hiệu quả trong phát triển hạ tầng, kinh tế - xã hội; các dự án công nghiệp hàng trăm triệu đô, quỹ đất rộng lớn và sự xuất hiện của nhiều khu đô thị có quy mô của các 'ông lớn' ngành bất động sản (BĐS).

Động lực để thị trường BĐS bứt phá



Hạ tầng giao thông kết nối giữa Long An và các tỉnh ngày càng được đầu tư hiện đại

Thời gian qua, tỉnh Long An đã có những bứt phá mạnh mẽ trong phát triển kinh tế - xã hội trở thành "tốp" những địa phương tăng trưởng dẫn đầu. Đồng thời, là một trong những tỉnh thành thu hút vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài cao nhất cả nước, thu hút lượng lớn lao động về các khu công nghiệp (KCN), tạo động lực cho sự phát triển mạnh mẽ của thị trường BĐS.

Theo thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Long An là địa phương đứng thứ 3 cả nước trong quá trình phát triển các KCN (sau tỉnh Đồng Nai và tỉnh Bình Dương) và luôn nằm trong top đầu thu hút FDI. Long An được đánh giá là điểm sáng về thu hút đầu tư phát triển công nghiệp trong Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và vùng ĐBSCL.

Hiện tại, Long An có 35 Khu công nghiệp (KCN) được thành lập với tổng diện tích được quy hoạch là 9.364,47 ha. Trong đó có 26 KCN đủ điều kiện tiếp nhận đầu tư với diện tích quy hoạch là 5.982,14 ha (đất công nghiệp là 4.278 ha, đã cho thuê là 2.899,94 ha).

Theo quy hoạch, đến năm 2030, Long An sẽ có thêm 17 KCN thành lập mới với diện tích gần 3.200 ha. Toàn tỉnh sẽ có 51 KCN với tổng diện tích 12.433 ha, vươn lên xếp thứ hai cả nước về diện tích các KCN.

Đồng thời, sẽ có thêm 28 cụm công nghiệp, tổng diện tích 1.808 ha, nâng tổng số cụm công nghiệp 2030 là 72 cụm với tổng diện tích 3.989ha. Đây là điều kiện thuận lợi để các nhà đầu tư tận dụng cơ sở hạ tầng, chính sách ưu đãi... tại các khu, cụm công nghiệp rộng khắp và trải dài.

Long An còn là địa phương có tỷ lệ nhập cư đứng thứ 7 cả nước, có thu nhập bình quân đầu người theo tháng cao nhất khu vực ĐBSCL. Khi thu hút FDI tăng, cùng việc đẩy mạnh phát triển các khu công nghiệp, thu nhập của người lao động được kỳ vọng sẽ tiếp tục được nâng cao, từ đó kéo theo tăng khả năng chi trả nhà ở.

Điều này cho thấy, nguồn cầu rất triển vọng cho thị trường BĐS Long An, trong đó nổi bật là thị trường nhà ở và thị trường BĐS khu công nghiệp, BĐS logistics.



Thị trường BĐS Long An đứng trước cánh cửa cơ hội và sẵn sàng bứt phá trong tương lai

Theo ông Trần Khánh Quang, chuyên gia BĐS nhận định: Long An tập trung cao độ phát triển hạ tầng đô thị, kết nối cửa ngõ khu vực phía Tây TP. HCM với khu vực Đông Nam Bộ bằng trục đường N2, trục đường cao tốc, trục đường Vành đai 3, sắp tới là Vành đai 4, cùng các trục đường rất quan trọng với sự phát triển của Long An hiện nay như Bến Lức - Long Thành kết nối với miền Đông Nam Bộ...

Đây là cơ hội mở ra với thị trường BĐS khu công nghiệp của tỉnh.Việc thúc đẩy phát triển hạ tầng đã giúp Long An trở thành lựa chọn hấp dẫn với các nhà đầu tư khu công nghiệp quy mô lớn, các tập đoàn muốn mở rộng quy mô hoạt động.

Với kế hoạch và hành động phù hợp, Long An hoàn toàn có thể cạnh tranh với các tỉnh thành trọng điểm về công nghiệp trong khu vực để trở thành tỉnh công nghiệp phát triển hàng đầu của cả nước, kéo theo sự phát triển của thị trường BĐS khu công nghiệp và BĐS đô thị.

Thời gian tới, “BĐS công nghiệp Long An với quỹ đất rộng lớn, nguồn nhân lực dồi dào, chất lượng sẽ còn phát triển hơn nữa. Và Long An đã và đang dần trở thành một cực tăng trưởng công nghiệp mạnh mẽ, là đối trọng với các tỉnh trong khu vực về công nghiệp" - các chuyên gia cấp cao của Viện Nghiên cứu BĐS Việt Nam nhận định.

Tiềm năng cho thị trường BĐS thời gian tới



Phát triển khu công nghiệp theo cả chiều rộng và chiều sâu, hướng đến năm 2050 trở thành tỉnh phát triển công nghiệp hàng đầu của cả

nước

Long An có vị trí chiến lược hết sức quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội và đảm bảo an ninh, quốc phòng của cả nước; là trung tâm kết nối giữa vùng ĐBSCL và vùng Đông Nam bộ, có vị trí quan trọng trong giao thoa kinh tế - văn hóa giữa 02 vùng, tiếp giáp TP. HCM và có đường biên giới với Vương quốc Campuchia, thuận lợi cho phát triển kinh tế biên mậu. Đây là những tiềm năng, lợi thế để Long An bứt phá phát triển và lan tỏa tích cực đến sự phát triển của vùng ĐBSCL.

Đồng thời, là một thị trường còn nhiều dư địa phát triển, BĐS Long An không chỉ chiếm ưu thế về vị trí đắc địa, hạ tầng giao thông được quy hoạch đồng bộ, chính sách đầu tư thông thoáng… mà còn bởi quỹ đất trống khổng lồ đang hiện hữu. Thu hút lượng lớn nguồn vốn FDI từ các công ty như: AEON, Lotte, Misubishi, Yokorei,… về đây đầu tư.

Mang lại một số lượng lớn lao động tập trung tại các khu công nghiệp, từ đó nhu cầu về nhà ở tăng cao. Điều này không chỉ thu hút những nhà đầu tư BĐS quen mặt như Nam Long Group, Thắng Lợi Group, Trần Anh Group. Thời gian qua, thị trường BĐS Long An cũng chứng kiến loạt các ông lớn trong lĩnh vực này “đổ bộ” về đây như: Tập đoàn Ecopark, Him Lam, MIK Group, VPBank, BIM Group, Eurowindow, Thủ Thừa Invest, Seaholdings, Prodezi… gây sốt cho thị trường tại đây.

Trong năm 2024, BĐS Long An đã có nhiều chuyển biến tích cực nhờ vào loạt dự án có quy mô “khủng” lên đến hàng nghìn tỷ đồng đang được triển khai đầu tư như: Liên danh CTCP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn – CTCP Đầu tư Xây dựng Đại An đăng ký thực hiện dự án Khu đô thị mới Tân Mỹ (xã Tân Mỹ, huyện Đức Hoà).

Quy mô sử dụng đất của dự án này gần 931 ha với tổng mức đầu tư dự án khoảng 74.406 tỷ đồng. Cung cấp hơn 8.300 nhà ở liền kề, hơn 4.700 căn biệt thự, 7.280 căn hộ chung cư và gần 7.050 căn nhà ở xã hội.

Liên danh Vinhomes-VIG đã đăng ký làm dự án khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây, với tổng vốn hơn 3 tỷ USD tại huyện Cần Giuộc. Khu đô thị này có quy mô sử dụng đất dự kiến gần 1.090 ha, gồm 7.050 căn liền kề, gần 8.200 biệt thự; 13.440 căn nhà ở xã hội và 2.370 căn nhà ở tái định cư thấp tầng.

Liên danh Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB và CTCP Tập đoàn Ecopark thực hiện Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Dự án có tổng mức đầu tư gần 17.000 tỷ đồng.

Liên danh (Công ty cổ phần Đầu tư Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa, Công ty cổ phần Đầu tư Trung tâm thương mại Vinh, Công ty cổ phần Đầu tư Du lịch Eurowindow Nha Trang) thực hiện dự án Khu đô thị tại phường 4 và phường 6, TP. Tân An.

Khu đô thị này có diện tích hơn 137ha, tổng chi phí thực hiện hơn 7.118 tỷ đồng, với chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư hơn 1.000 tỷ đồng. Quy mô dân số khoảng 17.225 người.

Tương tự, Tập đoàn BIM Group ký biên bản ghi nhớ để nghiên cứu đầu tư phát triển lĩnh vực bất động sản, năng lượng tái tạo và nông nghiệp thực phẩm tại Long An.

Công ty TNHH phát triển Phú Mỹ Hưng cũng đã ký bản ghi nhớ nghiên cứu đầu tư phát triển các khu đô thị, thương mại, dịch vụ với tiêu chuẩn quốc tế tại Long An.

Ngân hàng VPBank và Công ty cổ phần Tập đoàn MIK Group đã ký bản ghi nhớ nghiên cứu đầu tư các dự án hạ tầng giao thông trên địa bàn tỉnh. Trong đó, 2 nhà đầu tư này đề xuất dự án đầu tư đường Vành đai 4 TP. HCM đoạn đi qua địa bàn tỉnh Long An.

Bên cạnh đó, là các dự án đã triển khai như: CTCP Bất động sản Seaholdings (Seaholdings) đã đầu tư và phát triển dự án Khu nhà ở Thương mại cao tầng Điểm Đến Trung Tâm (Destino Centro) tại Quốc lộ 1A, xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức. Với tổng diện tích hơn 2,1ha, gồm 5 block cao 20 tầng, cung cấp ra thị trường khoảng 2.000 căn hộ (với diện tích từ 35 m2 đến 60 m2).

Hay khu dân cư trung tâm hành chính huyện Thủ Thừa giai đoạn 1 (tên thương mại là Agora City) có diện tích gần 50ha. Với 2.011 sản phẩm đa dạng: dinh thự, biệt thự, nhà phố thương mại, nhà phố liên kế, căn hộ cao cấp…

Theo Bà Giang Huỳnh - Phó Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu và S22M, Savills Việt Nam cho biết, có 3 lý do để thị trường có thể tin vào sự phát triển của BĐS Long An. Thứ nhất, Long An sở hữu vị trí địa lý được xem như cửa ngõ để kết nối ĐBSCL với TP. HCM. Đây là một lợi thế đặc biệt thuận lợi cho việc phát triển kinh tế, thương mại cũng như giao thông hậu cần cho cả 2 khu vực.

Thứ hai, Long An là địa phương có diện tích lớn (4.492km²) và quỹ đất trống cũng rộng lớn vô cùng. Đây là điểm cộng của thị trường Long An trong mắt các chủ đầu tư, nhất là trong bối cảnh các đô thị xung quanh, đặc biệt là TP. HCM đang dần cạn kiệt quỹ đất trống.

Thứ ba, đó là cơ hội phát triển của thị trường BĐS công nghiệp. Trong vài năm trở lại đây, Long An đã vươn lên và phát triển rất nhanh, vững chắc về công nghiệp, thu hút vốn đầu tư nước ngoài rất tốt, đặc biệt trong lĩnh vực sản xuất, chế biến, chế tạo.

Có thể thấy, thị trường BĐS Long An đang đứng trước cánh cửa cơ hội và sẵn sàng bứt phá trong thời gian tới.

Mới đây, tại Hội nghị quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 đã giới thiệu 13 dự án ưu đãi đầu tư gồm: Khu kinh tế cửa khẩu Long An; khu công nghiệp Phú An Thạnh; khu công nghiệp Việt Phát; khu công nghiệp Prodezi; khu phức hợp giải trí Khang Thông; khu đô thị Nam Long VCD; trung tâm công nghệ sinh học vùng Đồng Tháp Mười tại Long An; khu vực tiếp nhận kho vận, logistics - cảng Quốc tế Long An; xây dựng trung tâm kho vận lương thực tại vùng Đồng Tháp Mười tỉnh Long An; trung tâm kho vận và dịch vụ logistics; phát triển chăn nuôi bò thịt tại tỉnh Long An; đầu tư sản xuất và xây dựng các nhà máy chế biến khoai mỡ; nhà máy chế biến thanh long.

Đồng thời, trao 9 quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư/giấy chứng nhận đăng ký đầu cho 09 nhà đầu tư với 9 dự án có tổng vốn đăng ký khoảng 40.400 tỷ đồng (tương đương 1.710 triệu USD); trao biên bản ghi nhớ nghiên cứu đầu tư cho 10 nhà đầu tư trong các lĩnh vực hạ tầng, công nghiệp, đô thị, môi trường, khu phức hợp vui chơi giải trí, nhà ở xã hội, nông nghiệp công nghệ cao.

Thuận Yến