

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

2024

NHÀ BÈ

NHƠN ĐỨC . THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

NHẪM GIÚP KHÁCH HÀNG CÓ QUAN
SÁT RÕ HƠN VỀ KHU VỰC ĐẦU TƯ,
ĐỂ ĐƯA RA QUYẾT ĐỊNH ĐÚNG ĐẮN

**CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ
QUẢN LÝ TÀI SẢN FIDT**

Email: support@fidt.vn

Website: fidt.vn

Facebook: FIDT - Tư vấn Đầu tư và Quản lý Tài sản

Trụ sở:

39/3 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định,
Quận 1, Hồ Chí Minh

Chi nhánh:

56 Bùi Thiện Ngộ (B4), KĐT VCN Phước
Hải, P. Phước Hải, TP. Nha Trang

I. Thành phố Hồ Chí Minh

1. Thông tin chung

Ngày 14/9/2021, Phó Thủ tướng Lê Văn Thành đã ký Quyết định 1528/QĐ-TTg phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060.

Mục tiêu là điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp định hướng phát triển của toàn vùng Thành phố, hướng tới phát triển Thành phố trở thành trung tâm giao thương quốc tế của vùng và quốc gia; trung tâm văn hóa, tri thức sáng tạo, nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ, công nghiệp công nghệ cao tầm khu vực; trung tâm du lịch, tài chính - thương mại và dịch vụ logistics tầm quốc tế.

Điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố để đáp ứng các yêu cầu mới trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội; tạo điều kiện khả thi để thực hiện đồng bộ các giải pháp nhằm giải quyết các vấn đề trong phát triển đô thị hiện nay, như dân số, nhà ở, hạ tầng, giao thông, môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và đảm bảo an ninh - quốc phòng.

Phạm vi ranh giới lập quy hoạch gồm toàn bộ địa giới hành chính Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 2.095km² và khu vực biển Cần Giờ. Phạm vi nghiên cứu bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính Thành phố và các tỉnh xung quanh thuộc vùng Thành phố Hồ Chí Minh, gồm các tỉnh: Bình Dương, Bình Phước, Tây Ninh, Long An, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu, Tiền Giang với diện tích khoảng 30.404km². Quy mô dân số dự kiến đến năm 2040, dân số toàn Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 13 - 14 triệu người; quy mô đất đai phát triển đô thị đến năm 2040, dự kiến đất xây dựng đô thị khoảng 100.000 - 110.000ha.

2. Tiềm năng

Giám đốc Sở Xây dựng TP.HCM Trần Hoàng Quân nhận định thị trường bất động sản đầu năm 2024 có nhiều điểm sáng, có chuyển biến theo hướng không âm.

Ngoài ra, theo thông tin từ Sở Tài nguyên Môi trường, số lượng hồ sơ nhà đất trong 2 tháng đầu năm 2024 là 67.750 hồ sơ, tăng 18.801 hồ sơ so với 2 tháng đầu năm 2023. Nhờ vậy, nguồn thu từ đất tăng lên. Cụ thể, số thu 2 tháng đầu năm nay đạt 103.164 tỷ đồng (2 tháng đầu năm 2023 đạt 90.741 tỷ đồng). Trong đó, nguồn thu thuế từ mua bán nhà đất tăng rất mạnh, đạt 955,3 tỷ đồng (2 tháng đầu năm 2023 là 659,9 tỷ đồng).

Về các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố, thống kê của Sở Xây dựng cho thấy hiện thành phố có 88 dự án nhà ở xã hội. Trong đó, có 33 dự án có khoảng 20% là đất ở thương mại, số còn lại rơi vào nhóm đất công, nhóm cổ phần hóa cần tiếp tục tháo gỡ.

Sở Xây dựng TP.HCM cho biết Sở cũng đang phối hợp với các ngành liên quan tổng hợp, đề xuất thành phố và chính phủ cập nhật nội dung nhà ở xã hội trong quy hoạch chung của thành phố. "Qua rà soát sơ bộ thì cả thành phố có nhu cầu trên 340.000 căn nhà ở xã hội, trong khi đó, hiện thành phố có gần 600.000 căn nhà trọ với sức chứa gần 2 triệu người, trong đó 50% là công nhân thuê ở", Giám đốc Sở Xây dựng TP.HCM cho biết thêm.

II. Huyện Nhà Bè

1. Thông tin chung

Trong 5 năm qua, huyện Nhà Bè đạt tốc độ tăng trưởng kinh tế ổn định bình quân 12%/năm và đang dần tiệm cận với đô thị loại II.

Mới đây, theo đề án phát triển của UBND TP.HCM giai đoạn 2021 - 2030, huyện Nhà Bè được xem xét phát triển trở thành thành phố vệ tinh trực thuộc TP.HCM, hứa hẹn nhiều thay đổi tích cực về kinh tế - xã hội ở khu vực này.

Định hướng phát triển nhà ở, huyện Nhà Bè mời gọi đầu tư 8 khu dân cư, trong đó khuyến khích phát triển các dự án phát triển nhà ở dọc trục đường 15B (từ cầu Phú Xuân 2B đến cầu Cần Giò); các dự án phát triển nhà ở dọc trục hành lang từ đường Nguyễn Bình (ngã giao đường Lê Văn Lương) đến đường Phạm Hùng quy hoạch nối dài tại xã Phước Lộc - tuyến Phạm Hùng này là một phần thuộc trục hành lang kinh tế quy hoạch song song với Quốc lộ 50 kết nối TPHCM với tỉnh Long An và Tiền Giang.

Một số dự án cụ thể được nêu ra, là Dự án Khu dân cư Phước Kiển với diện tích 30ha với kinh phí bồi thường dự kiến 2.076 tỷ đồng; Dự án Khu tái định cư Nhơn Đức với diện tích 23ha với kinh phí bồi thường dự kiến 1.267 tỷ đồng.

Theo quy hoạch được phê duyệt, phần đầu của huyện Nhà Bè lên đô thị loại II.

2. Tiềm năng phát triển

Huyện Nhà Bè nằm ở phía Nam của Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm quận 7, huyện Nhà Bè, một phần huyện Bình Chánh và quận 8. Khu vực này đang hưởng lợi trực tiếp từ kế hoạch phát triển thành phố.

Nhà Bè có một mạng lưới giao thông thuận tiện, dễ dàng liên kết với các tỉnh miền Tây Nam Bộ. Và đang được phát triển thành một khu vực đa chức năng, bao gồm tài chính, thương mại, dịch vụ, công nghiệp sạch, giáo dục, giải trí và du lịch. Trong giai đoạn từ 2021 đến 2030, Nhà Bè cũng được xem xét để nâng cấp thành quận hoặc thành phố.

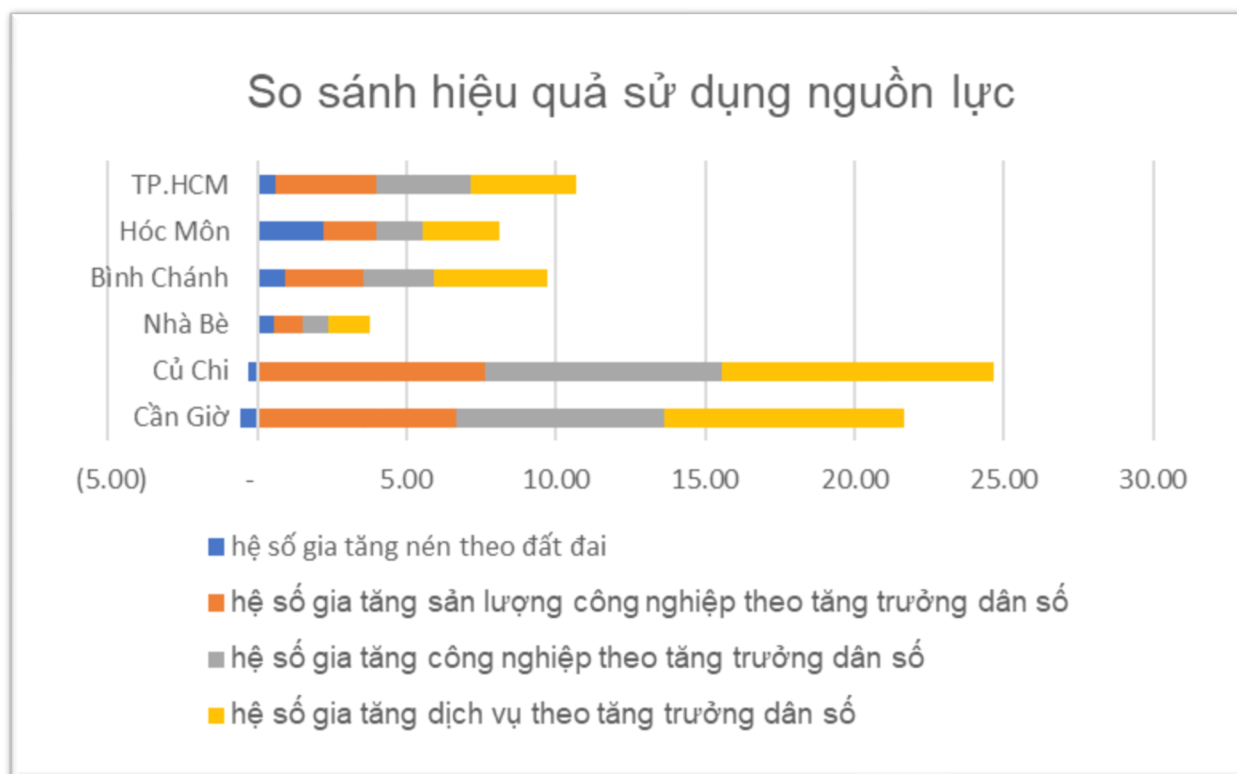
Điểm mạnh của Nhà Bè nằm ở việc có một quỹ đất lớn, tiềm năng tăng giá cao, đồng thời với việc triển khai dự án hạ tầng mới, ví dụ như việc xây cầu Cần Giở vào năm 2025 để kết nối Nhà Bè với bán đảo Cần Giở, đã tạo ra sự sôi động trên thị trường bất động sản ở phía Nam.

Ngoài lợi thế về quy hoạch, khu vực Nhà Bè cũng có địa hình tự nhiên thuận lợi cho sự phát triển của cộng đồng cư dân và kinh tế. Nhà Bè nằm bên cạnh hệ thống đường thủy quan trọng, kết nối Biển Đông với trung tâm TP.HCM, gần rừng Sác. Kênh Cây Khô ở phía Tây của huyện nằm trên tuyến đường thủy quan trọng nối liền vùng Đồng bằng Sông Cửu Long với TP.HCM. Các dòng sông tiềm năng này tạo điều kiện thuận lợi cho việc mở rộng hệ thống giao thông thủy và xây dựng cảng nước sâu để tiếp nhận tàu có trọng tải lớn.

Dự án cầu Rạch Địa mới, với tổng mức đầu tư khoảng 513 tỷ đồng, sẽ nằm ở phường Tân Phong, trên đường Lê Văn Lương, kết nối quận 7 và huyện Nhà Bè, TP.HCM. Cùng với cầu Rạch Cây Khô, đây là hai dự án quan trọng giúp kết nối hạ tầng ở Nhà Bè với các khu vực lân cận, tạo điều kiện thuận lợi cho vận chuyển hàng hóa và dịch vụ.

Nhà Bè còn được đánh giá cao vì phong cảnh đa dạng và diện tích xanh lớn hơn so với các quận khác của TP.HCM, phù hợp với xu hướng "sống xanh" hiện đại. Các yếu tố về quy hoạch và thiên nhiên đã biến khu vực này trở thành trung tâm thu hút cộng đồng cư dân và đầu tư của nhiều chủ đầu tư uy tín, phát triển các dự án lớn.

Về mặt nhu cầu, với kịch bản tăng trưởng dân số trung bình thấp hơn giai đoạn trước (2011-2020), dự báo tăng trưởng dân số giai đoạn 2021-2030 ở các huyện ngoại thành trong khoảng 1,3-1,5 triệu người. Huyện Nhà Bè tăng trưởng dân số dự báo trên 300 nghìn người.



So sánh hiệu quả sử dụng nguồn lực gắn với cấu trúc lại đất đai và lao động giữa các huyện



Đánh giá hiệu quả khai thác hệ thống giao thông nội huyện theo khả năng tiếp cận dân số theo khung 20 phút và 40 phút.

3. Giá bán

Theo thống kê của Batdongsan.com, giá bất động sản khu vực này giai đoạn 2018 - 2022 tăng trung bình 19,6%/năm. Trong đó, giá chung cư tăng trung bình 7,03%/năm, giá nhà phố tăng trung bình 20,5%/năm.

Mức tăng này cho thấy tiềm năng tăng trưởng rất lớn của bất động sản Nhà Bè trong tương lai khi cơ sở hạ tầng được hoàn thiện.

Giá đất ở tại Nhà bè hiện nay dao động từ 20tr/m² đến hơn 70tr/m² tùy vị trí, nên với tài chính 3 tỷ tại Nhà bè thì chỉ mua được đất ở khoảng 80m².

III. Xã Nhơn Đức

Xã Nhơn Đức - khu vực tập trung nhiều cơ quan hành chính, cơ sở giáo dục của huyện - có sự đột phá về cơ sở hạ tầng với công trình cầu Long Kiểng kết nối hai xã Nhơn Đức và Phước Kiển, dự kiến thông xe đầu tháng 9-2023. Nhơn Đức được xem là khu vực phát triển nhất tại huyện Nhà Bè. Đón đầu sự phát triển của bất động sản khu vực Nhà Bè, xã Nhơn Đức là khu vực tâm điểm được nhiều nhà đầu tư quan tâm. Cầu Long Kiểng khánh thành là bước ngoặt then chốt với hạ tầng giao thông khu vực. Hạ tầng phát triển nhanh chóng đã dẫn tới những dịch chuyển dân cư tất yếu về khu vực này. Quá trình tụ hội dân cư và lao động tạo cơ hội cho xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè nhanh chóng chuyển mình, sẵn sàng chào đón những cộng đồng phồn thịnh mới.

Quy hoạch đô thị xã Nhơn Đức thì các tuyến đường đã được quy hoạch cụ thể, giúp việc đi lại của cư dân tại các khu dân cư được thuận tiện nhất. Đường D1 cho phép lộ giới là 70m trong khi đường Nguyễn Hữu Thọ

chỉ có lộ giới là 30m. Lộ giới của đường Nguyễn Bình là 30m, đường nối từ A3 đến B5 có lộ giới là 40m. Ngoài ra các tuyến đường chính sẽ có lộ giới lớn hơn nhiều, đạt từ 25m đến 30m.

Các lô đất tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè đang được chủ đất rao bán trên rất nhiều phương tiện truyền thông khác nhau. Với mỗi vị trí lô đất thì giá bán lại có mức chênh lệch từ nhỏ đến lớn. Diện tích lô đất xã Nhơn Đức khá đa dạng từ 100m² đến hàng nghìn m². Một số lô đất có nhiều ưu điểm nổi trội như nằm ngay cạnh tuyến đường giao thông chính tạo điều kiện thuận lợi để vận chuyển hàng hóa. ư

Nắm bắt được tiềm năng khu vực, hai chủ đầu tư Lotte Land và Vạn Phát Hưng đã chung tay phát triển dự án nhà ở thấp tầng tại xã Nhơn Đức (còn gọi là Khu dân cư An Hưng). Đây là dự án hợp tác đánh dấu sự gia nhập thị trường bất động sản của Lotte Land và tiếp nối những dự án thành công của Vạn Phát Hưng, nên được chú trọng đầu tư vào thiết kế, kiến trúc, quy hoạch theo tiêu chuẩn Hàn Quốc.

Hai trường đại học lớn là Đại học Tài nguyên & Môi trường và Đại học Sư phạm Thể dục Thể thao cũng đang trong quá trình hoàn thiện xây dựng, sẽ thu hút lượng lớn dân cư sinh sống và làm việc tại khu vực này. Sự đồng bộ hóa cơ sở hạ tầng và kinh tế - xã hội giúp xã Nhơn Đức trở thành điểm sáng thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Dự án Khu dân cư An Hưng dự kiến gồm 214 căn nhà ở liền kề, nhà phố thương mại và nhà biệt thự. Quá trình quy hoạch phát triển dự án có sự tham gia của Lotte Land - đơn vị phát triển bất động sản hàng đầu Hàn Quốc và là chủ nhân nhiều công trình mang tính biểu tượng. Xét về vị trí, dự án trực tiếp hưởng lợi từ quy hoạch vùng - có thể thuận tiện di chuyển sang các khu vực đô thị trung tâm phụ cận như đến Phú Mỹ Hưng 15 phút, Quận 1 25 phút,

và trong tương lai, khi cao tốc Bến Lức-Long Thành đi vào hoạt động năm 2025, từ dự án đi Đồng Nai chỉ mất 30 phút, Long An 20 phút, và Vũng Tàu 60 phút. Dự án cũng sẽ hưởng lợi khi tuyến đường Nguyễn Bình được mở rộng. Mang lại cho dân cư tại Nhơn Đức – Nhà Bè được hưởng lợi trực tiếp vùng quy hoạch của dự án.

Theo cập nhật mới nhất dựa trên một số sàn giao dịch thì 1m² đất có giá dao động trong khoảng 30 triệu. Tuy nhiên giá này không thể áp dụng cho tất cả lô đất mà còn phụ thuộc rất nhiều vào diện tích, vị trí của nhà đất.

Hệ thống hạ tầng huyện Nhà Bè nói chung và xã Nhơn Đức nói riêng ngày càng được đầu tư hoàn thiện, kết hợp với lợi thế nền tảng là quỹ đất rộng và định hướng chuyển đổi sang mô hình thành phố trực thuộc TP.HCM sắp tới sẽ góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản khu vực này phát triển thịnh vượng trong thời gian tới, khi nhà đầu tư và khách hàng có nhu cầu ở thực dần chuyển hướng quan tâm sang thị trường vùng ven TP.HCM. Trong tương lai gần, khi Nhà Bè là một trong số các huyện được xem xét phát triển thành quận hoặc thành phố thuộc TP.HCM, việc phát triển các dự án cư dân mới sẽ giúp phía nam thành phố trở thành khu vực kinh tế sầm uất, sôi động, với điểm nhấn là đô thị thông minh kiểu mẫu, hạ tầng hiện đại cùng chất lượng sống được nâng cao toàn diện.

ĐÁNH GIÁ TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN TP HCM

