

Có nên bán nhà đất để mua chung cư ở Sài Gòn với vốn 4 tỷ?

(Nội dung tư vấn đã được đăng tải trên báo VNExpress vào tháng 2/2024, tác giả biên soạn lại thông tin phù hợp bối cảnh thị trường hiện tại và các nội dung đã được trình bày trong sách)

Độc giả **Minh Nhi**:

Tôi 29 tuổi, vừa kết hôn và có kế hoạch có con vào năm 2026. Tôi có một căn nhà cấp 4 tại quận 12, giá khoảng 3 tỷ đồng, đang cho thuê giá 3,5 triệu đồng một tháng. Hiện tôi đang thuê nhà ở quận Gò Vấp giá 5 triệu đồng một tháng. Gia đình tôi mong muốn sinh sống, làm việc tại Gò Vấp để thuận tiện công việc và gần bố mẹ.

Tôi tự kinh doanh, thu nhập hiện tại của cả hai vợ chồng đang bị giảm sút do suy thoái, còn khoảng 30-40 triệu đồng mỗi tháng (đã bao gồm 3,5 triệu đồng tiền cho thuê nhà quận 12), không có người phụ thuộc. Chi tiêu hàng tháng vào khoảng 10-12 triệu đồng một tháng (đã bao gồm 5 triệu tiền thuê nhà ở Gò Vấp). Ngoài ra tôi còn có một khoản dư 1 tỷ đồng. Với lãi suất thấp như hiện tại, tôi muốn bán nhà quận 12, vay thêm 1 tỷ đồng, tổng ngân sách 5 tỷ đồng, nhưng phân vân về các phương án để tối ưu tài sản trong dài hạn.

Một là, mua nhà đất ở quận Gò Vấp, giá khoảng 4,5-5 tỷ đồng. Hai là, đầu tư đất vùng ven và tiếp tục thuê nhà. Ba là, mua chung cư ở Gò Vấp.

Mong chuyên gia có thể tư vấn phương án tối ưu tài sản trong dài hạn mà vẫn cân bằng được chất lượng cuộc sống với người trẻ như tôi. Tôi cảm ơn!

CHUYÊN GIA TƯ VẤN:

Thu nhập của bạn đang là 30-40 triệu đồng, thêm tiền lãi 5 triệu của khoản gửi tiết kiệm 1 tỷ (giả sử 6%/năm), tổng cộng là 35-45 triệu đồng. Chi tiêu của bạn là 12 triệu đồng, vậy hàng tháng dự phòng và tích lũy thêm được 23-33 triệu đồng. Đây là cơ cấu tài chính rất tốt trong hiện tại, có thể cân nhắc đến việc nâng cao chất lượng cuộc sống, hoặc đầu tư tích lũy, gia tăng tài sản lâu dài.

Để cơ cấu danh mục tài sản, bạn cần xác định nguồn vốn hợp lý mà vẫn cân bằng được chất lượng cuộc sống.

- Vốn tự có hiện tại của bạn là 4 tỷ đồng, bao gồm 3 tỷ tiền bán nhà quận 12 và 1 tỷ tiền mặt có sẵn.

- Về vốn đòn bẩy:

- + Khi đã có kế hoạch lấy luôn 1 tỷ tiền mặt chuyển vào tài sản thì sẽ không còn thu nhập từ lãi tiết kiệm này. Tuy nhiên, vợ chồng bạn vẫn có thu nhập tối thiểu là 30 triệu đồng.

- + Chi phí sinh hoạt trong 2 năm 2024-2025 (khi chưa có con) là 12 triệu đồng, chi phí sinh hoạt từ 2026 (sau khi có con) có thể lên đến 18 triệu đồng. Vậy số tiền nhàn rỗi dư lại của bạn hàng tháng là 18 triệu đồng (khi chưa có con) và 12 triệu đồng (sau khi có con). Trích vào quỹ dự phòng mỗi tháng ít nhất 3 triệu đồng, vậy trong lâu dài nguồn tiền nhàn rỗi còn lại là 9 triệu đồng/tháng.

- + Giả sử kỳ hạn vay 15 năm, lãi suất trung bình 10%/năm, áp dụng phương pháp chia đều tổng số tiền gốc và lãi đóng hàng tháng, nguồn vốn đòn bẩy bạn có thể sử dụng thêm từ ngân hàng chỉ nên ở mức khoảng 800 triệu đồng để an toàn, không ảnh hưởng chất lượng cuộc sống.

Số tiền vay	800,000,000	Tháng /năm			
Thời hạn vay	180				
Lãi suất 1	10.00%				
Thời gian góp (Số tháng)	Dư nợ (Số tiền gốc còn lại)	Số tiền Gốc góp hàng tháng	Số tiền lãi góp hàng tháng	Tổng số tiền góp hàng tháng	
Năm 1	1	798,069,826	1,930,174	6,666,667	8,596,841
	2	796,123,567	1,946,259	6,650,582	8,596,841
	3	794,161,089	1,962,478	6,634,363	8,596,841
	4	792,182,257	1,978,832	6,618,009	8,596,841
	5	790,186,935	1,995,322	6,601,519	8,596,841
	6	788,174,985	2,011,950	6,584,891	8,596,841
	7	786,146,269	2,028,716	6,568,125	8,596,841
	8	784,100,647	2,045,622	6,551,219	8,596,841
	9	782,037,978	2,062,669	6,534,172	8,596,841
	10	779,958,120	2,079,858	6,516,983	8,596,841
	11	777,860,930	2,097,190	6,499,651	8,596,841
	12	775,746,264	2,114,667	6,482,174	8,596,841

(File tính tiền đóng ngân hàng có trong bộ tài liệu dành cho độc giả mua sách. Bạn vui lòng liên hệ với chúng tôi qua đường link hoặc QR code tại "Thẻ bookmark kèm theo sách" để nhận tài liệu nhé.)

Vậy ngân sách tối đa của bạn để chuyển đổi hợp lý vào tài sản là 4,8 tỷ đồng.

Phương án 1: Mua nhà đất ở quận Gò Vấp giá khoảng 4,5-4,8 tỷ đồng

Phương án này phù hợp với số vốn hiện tại của bạn. Khi thực hiện phương án này, cơ cấu tài chính và tài sản gia đình bạn sẽ như sau:

Cơ cấu tài chính	Số tiền	Ghi chú
Thu nhập	26,5-36,5 triệu	Từ mức 35-45 triệu đồng giảm đi 2 khoản: - 3,5 triệu đồng tiền cho thuê nhà quận 12 - 5 triệu đồng lãi gửi tiết kiệm của 1 tỷ đồng
Chi tiêu	13 triệu đồng (sau khi có con)	Từ 18 triệu đồng chi phí sinh hoạt, tiết kiệm được 5 triệu đồng tiền thuê nhà
Dự phòng	3 triệu đồng	
Đóng ngân hàng	9 triệu đồng	
Tích lũy	1,5-11,5 triệu đồng	
Tài sản sở hữu	Nhà mặt đất ở Gò Vấp trị giá 4,5-4,8 tỷ đồng	

Ưu điểm của phương án này là nâng cao chất lượng môi trường sống từ ở thuê thành ở nhà của chính mình, điều này đặc biệt có lợi cho kế hoạch có con. Tổng tài sản bất động sản sở hữu của vợ chồng bạn cũng tăng từ 3 tỷ lên 4,8 tỷ đồng; trong khi tiết kiệm được mỗi tháng 1,5 triệu đồng chênh lệch từ tiền cho thuê nhà quận 12 (3,5 triệu) rồi đi thuê nhà ở Gò Vấp (5 triệu). Và đặc biệt, vì đã dồn toàn bộ vốn vào tài sản nên bạn sẽ bớt sẵn tiền nhàn rỗi, từ đó hạn chế tiêu xài.

Tuy nhiên, nhược điểm là không còn khoản tiền 1 tỷ đồng tích lũy và thu nhập 5 triệu đồng một tháng từ tiền gửi tiết kiệm của khoản này. Mỗi tháng, vợ chồng bạn cũng phải trích ra 9 triệu đồng từ thu nhập để đóng ngân hàng cho khoản vay 800 triệu đồng, bài toán tài chính chật vật hơn hiện tại. Và về lâu dài, có thể tiềm năng tăng giá nhà ở khu vực Gò Vấp sẽ không cao bằng quận 12.

Phương án 2: Đầu tư đất vùng ven và tiếp tục thuê nhà

Bản thân quận 12 cũng đã là rìa TP.HCM. Bạn muốn ra các vùng ven xa quận 12 hơn thì có thể tìm hiểu các khu vực cách trung tâm TP.HCM khoảng 20-30km như Hóc Môn, Củ Chi, Bình Chánh, hoặc các tỉnh Long An, Bình Dương, Đồng Nai. Càng ra xa thì đương nhiên khả năng tăng giá trong lâu dài sẽ tốt hơn nhờ mức độ ổn định hiện tại thấp hơn, còn nhiều cơ hội phát triển về quy hoạch, tiện ích, hạ tầng, mật độ dân cư, nhưng cũng phải chấp nhận rủi ro nhiều hơn vì yếu tố chưa ổn định này.

Nếu bán nhà quận 12 rồi dồn hết vốn liếng đầu tư vào đây trong khi bản thân vợ chồng bạn vẫn đang ở thuê thì quá mạo hiểm. Với dạng bất động sản ở xa để dành trong lâu dài, bạn chỉ nên đầu tư tối đa 30% tài sản, trong trường hợp của bạn là 1,6 tỷ đồng. Bạn có thể cân nhắc phương án vẫn giữ nhà quận 12 để trường hợp xấu nhất lỡ đầu tư không thành công thì vẫn còn đường lùi, chỉ lấy 1 tỷ

đồng nhân rồi hoặc cần thì vay thêm tối đa 800 triệu để mua thêm mảnh đất vùng ven 1,6 tỷ đồng, giữ lại 200 triệu đồng dự phòng. Lưu ý là nếu chọn phương án này, bạn cần chú ý thật kỹ về pháp lý và quy hoạch để tránh mất tiền. Sau khi chọn một khu vực, bạn tìm hiểu thật kỹ giá khu vực đó từ nhiều nguồn, vì với các bất động sản ở xa, chúng ta có thể cho rằng tổng giá trị thấp hơn bất động sản ở gần nên vội vàng xuống tiền ngay, do vậy dễ bị mua hớ.

Khi thực hiện phương án này, cơ cấu tài chính và tài sản của gia đình bạn sẽ như sau:

Cơ cấu tài chính	Số tiền	Ghi chú
Thu nhập	30-40 triệu đồng	Từ 35-45 triệu đồng giảm đi 5 triệu đồng tiền lãi gửi tiết kiệm của 1 tỷ đồng
Chi tiêu	18 triệu đồng (sau khi có con)	Vẫn tốn 5 triệu đồng tiền thuê nhà
Dự phòng	3 triệu đồng	
Đóng ngân hàng	9 triệu đồng	
Tích lũy	0 triệu - dưới 10 triệu đồng	
Tài sản sở hữu	- Căn nhà 3 tỷ ở quận 12 - Mảnh đất vùng ven 1,6 tỷ đồng - 200 triệu đồng tiền mặt	200 triệu đồng dự phòng để đóng ngân hàng 2 năm trong trường hợp thu nhập giảm đột ngột

Ưu điểm của phương án này là tổng tài sản bất động sản sở hữu tăng từ 3 tỷ lên 4-4,6 tỷ đồng, trong đó vợ chồng bạn sở hữu thêm 1 bất động sản. Bạn cũng giữ được cơ hội tăng giá với bất động sản quận 12 hiện tại và có thêm cơ hội tăng giá đột biến với bất động sản ở xa. Chưa kể, bạn sẽ hạn chế tiêu xài vì đã dồn hết tiền vào tài sản.

Tuy nhiên, nhược điểm là chất lượng môi trường sống vẫn như cũ, thậm chí có thể tệ hơn khi có con vì không gian sinh hoạt ở thuê có thể không bằng nhà của chính mình. Bạn cũng không còn khoản tiền 1 tỷ đồng tích lũy và thu nhập 5 triệu đồng/tháng

từ tiền gửi tiết kiệm của khoản này. Bài toán tài chính trong vài năm tới chặt vật hơn vì mỗi tháng phải trích ra 9 triệu đồng từ thu nhập để đóng ngân hàng cho khoản vay 800 triệu, tiền tích lũy phải giảm tới mức tối thiểu.

Về phương án mua chung cư để ở tại Gò Vấp, bạn có 2 sự lựa chọn: Chung cư bình dân khoảng 1,8 tỷ đồng và chung cư tầm trung 3 tỷ đồng.

Phương án 3: Mua chung cư tầm trung ở Gò Vấp, kết hợp đầu tư thêm 1 bất động sản vùng ven

Nếu muốn ưu tiên tốt nhất cho môi trường sống, bạn có thể đổi nhà quận 12 thành căn chung cư 3 tỷ đồng, dùng 1 tỷ có sẵn và 800 triệu có thể vay thêm để đầu tư 1 bất động sản vùng ven khác.

Khi thực hiện phương án này, cơ cấu tài chính và tài sản của gia đình bạn sẽ như sau:

Cơ cấu tài chính	Số tiền	Ghi chú
Thu nhập	26,5-36,5 triệu đồng	Từ 35-45 triệu đồng giảm đi 2 khoản: - 3,5 triệu đồng tiền cho thuê nhà quận 12 - 5 triệu đồng lãi gửi tiết kiệm của 1 tỷ đồng tiền nhàn rỗi
Chi tiêu	13 triệu đồng (sau khi có con)	Từ 18 triệu đồng chi phí sinh hoạt, tiết kiệm được 5 triệu đồng tiền thuê nhà
Dự phòng	3 triệu đồng	
Đóng ngân hàng	9 triệu đồng	
Tích lũy	1,5-11,5 triệu đồng	
Tài sản sở hữu	- Căn chung cư 3 tỷ đồng ở Gò Vấp - Bất động sản vùng ven 1,6 tỷ đồng - 200 triệu đồng tiền mặt	200 triệu đồng dự phòng để đóng ngân hàng 2 năm trong trường hợp thu nhập giảm đột ngột

Ưu điểm của phương án này là gia đình bạn sẽ có môi trường sống tốt nhất. Tổng tài sản bất động sản sở hữu cũng tăng từ 3 tỷ lên 4,6 tỷ đồng khi vợ chồng bạn sở hữu thêm 1 bất động sản. Bạn cũng tiết kiệm được mỗi tháng 1,5 triệu đồng chênh lệch từ tiền cho thuê nhà quận 12 rồi đi thuê nhà ở Gò Vấp và hạn chế tiêu xài vì đã dồn hết tiền vào tài sản.

Tuy nhiên, nhược điểm là bạn không còn khoản tiền 1 tỷ đồng tích lũy và thu nhập 5 triệu đồng/tháng từ tiền gửi tiết kiệm của khoản này. Mỗi tháng, bạn cũng phải trích ra 9 triệu đồng từ thu nhập để đóng ngân hàng cho khoản vay 800 triệu, bài toán tài chính chật vật hơn hiện tại. Và về lâu dài, tiềm năng tăng giá của chung cư tại Gò Vấp có thể không cao bằng căn nhà hiện tại ở quận 12.

Phương án 4: Mua chung cư bình dân ở Gò Vấp, kết hợp giữ nhà quận 12 hoặc đầu tư thêm 1-2 bất động sản vùng ven

Nếu muốn vừa nâng cấp môi trường sống lên một chút, vừa giữ lại bất động sản hoặc vốn đầu tư, bạn có thể dùng 1 tỷ đồng có sẵn và 800 triệu đồng vay thêm để mua một căn chung cư bình dân 1,8 tỷ; căn nhà 3 tỷ ở quận 12 vẫn giữ lại hoặc bán đi đổi thành 1-2 bất động sản ở xa hơn như bạn đã nghĩ tới ở phương án 2.

Khi thực hiện phương án này, cơ cấu tài chính và tài sản của gia đình bạn sẽ như sau:

Cơ cấu tài chính	Số tiền	Ghi chú
Thu nhập	26,5-36,5 triệu đồng, hoặc 30-40 triệu đồng nếu giữ lại nhà quận 12 cho thuê	Từ 35-45 triệu đồng, giảm đi 5 triệu đồng lãi gửi tiết kiệm của 1 tỷ đồng, và 3,5 triệu đồng tiền cho thuê nhà quận 12 (nếu bán nhà)
Chi tiêu	13 triệu đồng (sau khi có con)	Từ 18 triệu đồng chi phí sinh hoạt, tiết kiệm được 5 triệu đồng tiền thuê nhà
Dự phòng	3 triệu đồng	
Đóng ngân hàng	9 triệu đồng	
Tích lũy	1,5-11,5 triệu đồng, hoặc 5-15 triệu đồng nếu giữ lại nhà quận 12 cho thuê	
Tài sản sở hữu	- Căn chung cư 1,8 tỷ đồng ở Gò Vấp - Căn nhà 3 tỷ đồng ở quận 12, hoặc 1-2 bất động sản vùng ven có giá trị tương đương	

Ưu điểm của phương án này là bạn có thể nâng cao chất lượng môi trường sống từ ở thuê thành ở nhà của chính mình, điều này có lợi hơn cho kế hoạch có con. Tổng tài sản bất động sản bạn sở hữu tăng từ 3 tỷ lên 4,8 tỷ, bạn sở hữu thêm 1-2 bất động sản. Trong khi đó, bạn tiết kiệm được mỗi tháng 1,5 triệu đồng chênh lệch từ tiền cho thuê nhà quận 12 rồi đi thuê nhà ở Gò Vấp và có thể hạn chế tiêu xài vì đã dồn hết tiền vào tài sản.

Tuy nhiên, nhược điểm là môi trường sống của chung cư bình dân đương nhiên không tốt bằng chung cư tầm trung. Bạn cũng không còn khoản tiền 1 tỷ đồng tích lũy và thu nhập 5 triệu đồng một tháng từ tiền gửi tiết kiệm của khoản này. Mỗi tháng bạn cũng phải trích ra 9 triệu đồng từ thu nhập để đóng ngân hàng cho khoản vay 800 triệu đồng, bài toán tài chính chặt vật hơn hiện tại. Và về lâu dài, tiềm năng tăng giá của chung cư Gò Vấp

có thể không cao bằng căn nhà hiện tại ở quận 12 và đất vùng ven mua thêm.

Dựa vào các phân tích trên, bạn có thể cân nhắc phương án nào phù hợp nhất với nhu cầu của mình để ra quyết định.

Cơ cấu tài chính	Phương án 1 Mua nhà đất ở Gò Vấp giá khoảng 4,5-4,8 tỷ đồng	Phương án 2 Đầu tư đất vùng ven và tiếp tục thuê nhà	Phương án 3 Mua chung cư tầm trung ở Gò Vấp, kết hợp đầu tư thêm 1 bất động sản vùng ven	Phương án 4 Mua chung cư bình dân ở Gò Vấp, kết hợp giữ nhà quận 12 hoặc đầu tư thêm 1-2 bất động sản vùng ven
Tài sản sở hữu	1 căn nhà mặt đất ở Gò Vấp 4,5-4,8 tỷ đồng	- 1 căn nhà mặt đất 3 tỷ đồng ở quận 12 - 1 miếng đất vùng ven 1,6 tỷ đồng - 200 triệu đồng tiền mặt	- 1 căn chung cư 3 tỷ đồng ở Gò Vấp - 1 bất động sản vùng ven 1,6 tỷ đồng - 200 triệu đồng tiền mặt	- 1 căn chung cư 1,8 tỷ đồng ở Gò Vấp - 1 căn nhà mặt đất 3 tỷ đồng ở quận 12, hoặc 1-2 bất động sản vùng ven có giá trị tương đương
Thu nhập	26,5-36,5 triệu đồng	30-40 triệu đồng	26,5-36,5 triệu đồng	26,5-36,5 triệu đồng, hoặc 30-40 triệu đồng nếu giữ lại nhà quận 12 cho thuê
Chi tiêu (sau khi có con)	13 triệu đồng	18 triệu đồng	13 triệu đồng	13 triệu đồng
Dự phòng	3 triệu đồng	3 triệu đồng	3 triệu đồng	3 triệu đồng
Đóng ngân hàng	9 triệu đồng	9 triệu đồng	9 triệu đồng	9 triệu đồng
Tích lũy	1,5-11,5 triệu đồng	0 đến dưới 10 triệu đồng	1,5-11,5 triệu đồng	1,5-11,5 triệu đồng, hoặc 5-15 triệu đồng nếu giữ lại nhà quận 12 cho thuê

Lê Quốc Kiên