

Tôi nên chú ý những điểm nào khi cân nhắc đầu tư nhà hẻm và nhà mặt tiền?

Nói riêng về bất động sản liền thổ riêng lẻ ở TP.HCM và các thành phố lớn, dĩ nhiên chúng ta cũng cần so sánh phân khúc nhà mặt tiền và nhà hẻm.

Trong đó, những khác biệt dễ thấy nhất là mức giá, khả năng khai thác kinh doanh, môi trường sống, tính khan hiếm và vị thế chủ sở hữu.

Giá (đơn giá trên 1 m²) giữa nhà hẻm với nhà mặt tiền

Đầu tiên, chúng ta sẽ thử tham khảo cách tính bảng giá đất Nhà nước về mức chênh lệch giữa nhà mặt tiền với nhà hẻm. Theo Điều 4, Mục 2 về phân loại vị trí đối với đất phi nông nghiệp tại Quyết Định 02/2020/QĐ-UBND Ban hành Quy định về bảng giá đất trên địa bàn TP.HCM giai đoạn 2020-2024:

2. Phân loại vị trí:

a) Vị trí 1: đất có vị trí mặt tiền đường áp dụng đối với các thửa đất, khu đất có ít nhất một mặt giáp với đường được quy định trong Bảng giá đất.

b) Các vị trí tiếp theo không tiếp giáp mặt tiền đường bao gồm:

- Vị trí 2: áp dụng đối với các thửa đất, khu đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với hẻm có độ rộng từ 5m trở lên thì tính bằng 0,5 của vị trí 1.

- Vị trí 3: áp dụng đối với các thửa đất, khu đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với hẻm có độ rộng từ 3m đến dưới 5m thì tính bằng 0,8 của vị trí 2.

- Vị trí 4: áp dụng đối với các thửa đất, khu đất có những vị trí còn lại tính bằng 0,8 của vị trí 3.

Trường hợp các vị trí nêu trên có độ sâu tính từ mép trong lề đường của mặt tiền đường (theo bản đồ địa chính) từ 100m trở lên thì giá đất tính giảm 10% của từng vị trí.

Khi áp dụng quy định trên thì giá đất thuộc đô thị đặc biệt tại vị trí không mặt tiền đường không được thấp hơn mức giá tối thiểu trong khung giá đất của Chính phủ, tương ứng với từng loại đất.

Hình 1 : Bảng giá đất Nhà nước theo vị trí Mặt tiền và không tiếp giáp mặt tiền (trong hẻm)

Bạn thấy đấy, trong cùng một khu vực, giả sử tương đồng nhau với các yếu tố cộng thêm khác, bảng giá đất ở theo khung Nhà nước đang chia làm 3 mức độ theo bề rộng của hẻm với đơn giá bằng 32-50% nhà mặt tiền:

Vị trí BĐS	Tỷ lệ “Đơn giá trên 1 mét vuông” so với BĐS mặt tiền
BDS Mặt tiền	100%
BDS hẻm rộng 5m trở lên	50% (1 x 0.5)
BDS hẻm rộng 3-5m	40% (1 x 0.5 x 0.8)
BDS hẻm rộng dưới 3m	32% (1 x 0.5 x 0.8 x 0.8)

(Hiện tại, khi Luật Đất đai 2024 đi vào hiệu lực từ ngày 1/8/2024, các địa phương cũng sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn. Bạn có thể tra soát bảng giá đất hiện hành để nắm rõ quy định nhé).

Trên thực tế, ngoài độ rộng hẻm, còn nhiều yếu tố khác tác động đến mức chênh lệch giá này, ví dụ:

- Hẻm 1 xoẹt giá cũng cao hơn hẻm 2 xoẹt 5-10%;
- Nhà đầu hẻm cách mặt tiền 10m cũng có giá tốt hơn nhà sâu bên trong cách mặt tiền 100m, hay 200m;
- Nhà có chiều ngang 6m có giá hơn chiều ngang 4m;
- Nhà có chiều dài hơn 20m, ví dụ 30m, thì phần 10m phía sau cũng được định giá thấp lại 20%;
- Nhà mặt tiền đường một chiều bên phải có giá hơn bên trái (nhà bên phải xe máy tập vào tiện hơn);

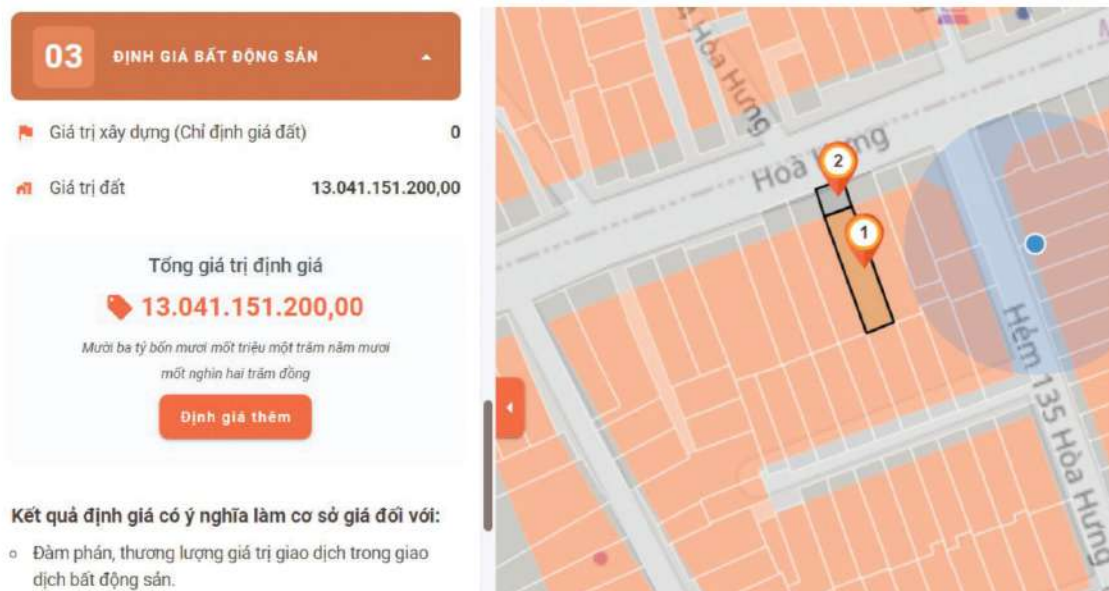
Ngoài ra, giá trị nhà mặt tiền còn phụ thuộc vào lưu lượng lưu thông, mức độ sầm uất, sự thuận tiện buôn bán (độ rộng vỉa hè, đường 1 chiều hay 2 chiều, có vướng con lươn hay không) của mặt tiền. Trong một số trường hợp, độ rộng của đường mặt tiền lại tỷ lệ nghịch với sự

thuận tiện buôn bán kinh doanh, từ đó làm giảm giá trị tài sản, ví dụ như đường Phạm Văn Đồng (quận Bình Thạnh, Thủ Đức), hay đường Điện Biên Phủ đoạn từ vòng xoay Điện Biên Phủ ra Hàng Xanh (quận Bình Thạnh).

Dưới đây, tôi đưa ra một số ví dụ định giá tham khảo để bạn có thể dễ hình dung về chênh lệch định giá giữa nhà mặt tiền với nhà hẻm. Và vì vậy, đây có thể không phải giá thị trường của căn nhà vào thời điểm viết cuốn sách này. Để tiện so sánh, chúng ta sẽ bỏ qua giá trị Nhà, chỉ tính giá trị Đất, và giả định phần đất nằm trên lộ giới là Đất Ở và tính 50% giá thị trường.

❖ Ví dụ 1: Bất động sản mặt tiền ở đường không phải trục giao thông chính

1a. Miếng đất 62m^2 (diện tích sau khi trừ lộ giới còn 51m^2), chiều ngang 4,2m, mặt tiền đường Hòa Hưng 12m: Định giá tham khảo 230 triệu đồng/ m^2 .



Hình 1a : Định giá tham khảo giá trị đất của bất động sản 1a

1b. Miếng đất 52m² (diện tích sau khi trừ lộ giới còn 46,5m²), chiều ngang 3,5m, hẻm 7m, cách mặt tiền đường Hòa Hưng 10m, ngay gần miếng mặt tiền ở trên: Định giá tham khảo 204 triệu đồng/m².

03 ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

Giá trị xây dựng (Chỉ định giá đất) 0

Giá trị đất 10.001.792.724,00

Tổng giá trị định giá
10.001.792.724,00

Mười tỷ một triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm hai mươi bốn đồng

Định giá thêm

Kết quả định giá có ý nghĩa làm cơ sở giá đối với:

- Đàm phán, thương lượng giá trị giao dịch trong giao dịch bất động sản.
- Định lượng giá trị tài sản nhằm mục đích xác định khoản vay tại Ngân hàng.

Hình 1b : Định giá tham khảo giá trị đất của bất động sản 1b

1c. Miếng đất 47,3m² (diện tích sau khi trừ lộ giới còn 43,3m²), chiều ngang 3,5m, hẻm 5m, cách mặt tiền đường Hòa Hưng 10m, ngay gần miếng mặt tiền ở trên: Định giá tham khảo 170 triệu đồng/m².

03 ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

Giá trị xây dựng (Chỉ định giá đất) 0

Giá trị đất 10.001.792.724,00

Tổng giá trị định giá
10.001.792.724,00

Mười tỷ một triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm hai mươi bốn đồng

Định giá thêm

Kết quả định giá có ý nghĩa làm cơ sở giá đối với:

- Đàm phán, thương lượng giá trị giao dịch trong giao dịch bất động sản.
- Định lượng giá trị tài sản nhằm mục đích xác định khoản vay tại Ngân hàng.

Hình 1c : Định giá tham khảo giá trị đất của bất động sản 1c

TỔNG KẾT NỘI DUNG

“Tôi nên chú ý những điểm nào khi cân nhắc đầu tư nhà hẻm và nhà mặt tiền?”

- Giá (đơn giá trên 1 m²) giữa nhà hẻm với nhà mặt tiền
- Khả năng khai thác kinh doanh
- Môi trường sống
- Vị thế chủ sở hữu

HÃY TỰ TÌM CÂU TRẢ LỜI CHO RIÊNG MÌNH

1. Đơn giá 1m² của nhà trong hẻm thường bằng khoảng bao nhiêu phần trăm so với nhà mặt tiền cùng khu vực?

2. Đơn giá khai thác kinh doanh cho thuê 1m² của nhà trong hẻm thường bằng khoảng bao nhiêu phần trăm so với nhà mặt tiền cùng khu vực?

3. Ưu và nhược điểm của nhà hẻm trong việc khai thác kinh doanh?

4. Ưu và nhược điểm của nhà mặt tiền và nhà hẻm về môi trường sống?

5. Bạn nhận thấy bản thân phù hợp đầu tư nhà mặt tiền hơn hay nhà hẻm hơn?