TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bài toán “mua ô tô phải có chỗ đỗ xe” nhìn từ kinh nghiệm của các đô thị lớn trên thế giới

09:13 01/07/2025

Từ Tokyo, Singapore đến Hà Nội, TP.HCM, chỗ đỗ xe đang trở thành yếu tố quyết định không chỉ trong việc sở hữu ô tô mà còn là tiêu chuẩn mới trong đầu tư bất động sản.

Chỗ đỗ xe - Điều kiện bắt buộc để mua ô tô ở nhiều quốc gia

Tại nhiều quốc gia phát triển, quy định yêu cầu người dân phải chứng minh có chỗ đỗ xe hợp pháp trước khi mua ô tô, còn gọi là chính sách “proof-of-parking”, đã được áp dụng từ nhiều thập kỷ qua như một công cụ kiểm soát tăng trưởng phương tiện cá nhân và giảm áp lực hạ tầng.

Nhật Bản là nước tiên phong trong mô hình này khi yêu cầu bất kỳ ai muốn đăng ký xe mới đều phải có giấy xác nhận chỗ đỗ cố định trong bán kính 2km từ nơi cư trú, được cảnh sát địa phương kiểm tra và xác thực. Tương tự, tại Hàn Quốc, đảo Jeju từng ban hành quy định chỉ cho phép đăng ký ô tô đối với người có “chứng chỉ gara” - chứng minh quyền sử dụng chỗ đỗ.

Ở Singapore, chính sách còn khắt khe hơn. Ngoài mức thuế nhập khẩu gấp đôi giá xe, người dân phải chi hàng chục nghìn USD để đấu giá lấy “Giấy chứng nhận quyền sở hữu xe” (COE) với chi phí nhiều thời điểm cao hơn cả giá trị phương tiện.



Do tốc độ phát triển phương tiện vượt xa năng lực hạ tầng, nhiều quốc gia buộc phải sử dụng chính sách mua mua ô tô phải chứng minh chỗ đỗ xe

Các quốc gia này có điểm chung là đã sớm nhận thức được mối liên hệ trực tiếp giữa tốc độ gia tăng xe cá nhân và áp lực lên hạ tầng đô thị. Khi quỹ đất khan hiếm, việc xe đậu tràn lan xuống lòng đường, vỉa hè không chỉ gây ùn tắc mà còn làm xấu mỹ quan đô thị, giảm chất lượng sống.

Tại Việt Nam, vào năm 2011, Hà Nội từng tiên phong áp dụng chính sách tương tự. Người dân khi đăng ký xe ô tô cá nhân phải nộp giấy tờ chứng minh có nơi đỗ, thông qua xác nhận của UBND phường hoặc hợp đồng gửi xe có thời hạn. Bộ Giao thông Vận tải cũng từng kiến nghị đưa quy định này vào hệ thống pháp luật. Tuy nhiên, quy định này chưa thể triển khai vì thiếu cơ chế giám sát hiệu quả: nhiều trường hợp “lách luật” bằng hợp đồng thuê bãi đỗ khống hoặc mượn giấy xác nhận.

Dù chưa có luật chính thức, giới chuyên gia nhận định, với tốc độ tăng phương tiện cá nhân vượt xa năng lực hạ tầng, thì việc áp dụng các biện pháp quản lý như “proof-of-parking” là xu hướng tất yếu, đặc biệt tại Hà Nội và TP.HCM - hai đô thị đã quá tải cả về giao thông lẫn bãi đỗ xe.

Trong bối cảnh đó, một xu hướng đang hình thành là các chủ đầu tư bất động sản thương mại, nhà ở cao cấp chủ động tích hợp hạ tầng đỗ xe quy mô lớn trong thiết kế dự án. Bên cạnh việc giải bài toán thực tế, đây còn là yếu tố nâng tầm giá trị sản phẩm trong mắt nhà đầu tư.

Tại các thị trường như Singapore, Hong Kong, một chỗ đỗ xe tại trung tâm có thể có giá ngang - thậm chí vượt một căn hộ nhỏ. Còn với giới thượng lưu, chỗ

đỗ xe định danh không chỉ là tiện ích, mà là biểu tượng cho sự riêng tư, đẳng cấp và năng lực sở hữu.



Các khu phố thương mại có tầng hầm luôn hấp dẫn khách thượng lưu

Vinhomes The Gallery - Dấu ấn tiên phong trong phát triển hạ tầng đỗ xe

Một trong những dự án tiên phong tích hợp chỗ đỗ xe định danh vào bất động sản tại Việt Nam là Vinhomes The Gallery - tổ hợp thương mại thấp tầng tọa lạc tại số 148 Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội.

Nằm tại lõi trung tâm Thủ đô, nơi mặt bằng và bãi đỗ hiếm như "vàng mười", Vinhomes The Gallery mạnh tay đầu tư 4 tầng hầm liên thông rộng tới 71.000m², cung cấp 1.544 chỗ đỗ, trong đó có 296 chỗ cố định dành riêng cho các căn shophouse và 1.244 chỗ cho khách vãng lai. Đây được xem là "cuộc cách mạng" về hạ tầng giao thông tĩnh trong phát triển đô thị hiện đại, đồng thời là minh chứng cho giá trị khác biệt của dự án trong mắt giới đầu tư.

Ông Nguyễn Quang Minh, một doanh nhân đang tìm hiểu đầu tư vào dự án, nhận xét: "Ở giữa trung tâm mà có chỗ gửi ô tô thoải mái như Vinhomes The Gallery thì quá lý tưởng. Mình đi gặp đối tác hay tiếp khách không phải lo tìm chỗ đỗ xe. Khách mua sắm cũng sẽ không bỏ lỡ điểm đến này nhờ tiện ích ưu việt là bãi đỗ xe quy mô, tiện nghi".



Vinhomes The Gallery hấp dẫn các thương hiệu cao cấp bởi sở hữu tầng hầm rộng đến 71.000m2

Theo thông tin từ chủ đầu tư, bãi đỗ xe ngầm tại Vinhomes The Gallery thiết kế liên thông 4 tầng hầm, kết nối trực tiếp với khối thương mại 5 tầng phía trên. Hầm có 6 thang máy và 11 lối thang bộ, giúp khách gửi xe di chuyển thẳng lên các cửa hàng, văn phòng một cách nhanh chóng.

Toàn bộ 199 căn thương mại thấp tầng của dự án đều được bố trí lối xuống hầm gần kề, đảm bảo khách lái ô tô có trải nghiệm mua sắm riêng tư, đẳng cấp mà không lo vấn đề đậu xe. Vỉa hè trước các cửa hiệu cũng được thiết kế rộng tới 5m, phân làn rõ ràng khu vực đón trả khách, lối đi bộ và trưng bày ngoài trời. Nhờ đó, ngay cả giờ cao điểm, luồng giao thông nội bộ vẫn thông thoáng, không xảy ra cảnh ùn ứ trước cửa như thường thấy tại các tuyến phố mua sắm truyền thống.

Đồng thời, mỹ quan đô thị được đảm bảo khi xe cộ không còn chiếm dụng không gian mặt đất. Trật tự an ninh cũng được tăng cường, giúp nâng cao trải nghiệm cho khách mua sắm và các thương hiệu cao cấp thuê mặt bằng.

Với tầm nhìn đón đầu xu hướng, Vinhomes The Gallery được xem là dự án tiên phong thiết lập chuẩn mực mới cho bất động sản thương mại cao cấp tại Việt Nam về hạ tầng đỗ xe. Trong dài hạn, hạ tầng tĩnh sẽ là một trong những tiêu chí đánh giá bất động sản cao cấp - tương tự như vị trí, thiết kế hay thương hiệu quản lý. Đầu tư vào mặt bằng kinh doanh tại Vinhomes The Gallery vì thế không chỉ là đầu tư không gian thương mại, mà còn là sở hữu năng lực tiếp cận dòng khách và giữ vững giá trị theo thời gian.

Như Ý