TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bí kíp mua nhà hiệu quả cho những người mới

08:51 07/10/2021

Làm sao để không bị ‘’hớ’’ về giá, không vướng phải những rắc rối về pháp lý và để mua nhà hiệu quả là điều mà nhiều người quan tâm, nhất là đối với những người mua nhà lần đầu.

Ở Việt Nam, 37 là độ tuổi trung bình của người mua nhà lần đầu (Iceland: 27, China: 29,5, Mỹ=Italy: 33, Japan: 41, cao nhất là đất nước đắt đỏ và an toàn nhất thế giới Thụy sĩ: 48).

Theo số liệu từ Propzy, tỷ lệ bất động sản tại mỗi quận/huyện: vướng pháp lý chiếm đến 10%; hướng quy hoạch chiếm đến 69%; khách mua nhà lần đầu không phân biệt được giữa lập kế hoạch tài chính với vay mua nhà thông thường chiếm 90%; khách mua nhà lần đầu không nắm rõ có bao nhiêu loại thuế, phí, ai là người trả các loại thuế phí hay những trường hợp được miễn phí khi giao dịch bất động sản chiếm 75%.

Từ kinh nghiệm cá nhân trong lĩnh vực bất động sản và những phân tích dựa trên dữ liệu giao dịch thật từ Propzy, trong hội thảo ‘’Bí kíp thực chiến mua đúng bất động sản’’ do Propzy tổ chức, bà Phạm Minh Nguyệt - CMO Propzy chia sẻ về 6 bước cơ bản trong hành trình mua nhà: Xác định nhu cầu về căn nhà; Xác định ngân sách và tính toán tài chính; Bắt đầu tìm kiếm ngôi nhà phù hợp với nhu cầu và tài chính; Kiểm tra nhà và thông tin pháp lý, quy hoạch; So sánh và thương lượng; Chốt giao dịch, hoàn tất hồ sơ.



Bà Phạm Minh Nguyệt - CMO Propzy

Trên thực tế, hành trình mua nhà không chỉ đơn giản là một con đường thẳng chỉ bao gồm 6 bước nêu trên. Bởi trong mỗi bước còn rất nhiều chướng ngại vật mà người mua nhà phải vượt qua. Trong đó, xác thực thông tin bất động sản luôn được xem là một trong những bước quan trọng nhất, tốn khá nhiều thời gian, công sức của người mua nhà lần đầu. Có rất nhiều thông tin cần được xác thực như: hình ảnh nhà thực tế, giấy tờ pháp lý, quy hoạch, giá trị bất động sản,...

Thấu hiểu được trở ngại của người mua nhà lần đầu, Propzy giải quyết ‘’bài toán khó’’ bằng cách đồng hành, hỗ trợ, làm đơn giản giản hóa quá trình trao dịch bất động sản đến khách hàng.

Đáng chú ý, ở giai đoạn cân nhắc và thương lượng bà Nguyệt cũng ‘’mách’’ người mua nhà lần đầu 3 điều mà họ có thể tận dụng. Một là, sử dụng các thông tin, dịch vụ trực tuyến và miễn phí để tiết kiệm thời gian, công sức. Hai là, tận dụng lời khuyên từ chuyên gia có uy tín để hiểu rõ hơn về các trường hợp gặp phải khi giao dịch bất động sản. Ba là, thay vì đưa ra ngay yêu cầu người mua nhà mong muốn, hãy bắt đầu với một yêu cầu cao hơn mong đợi, sau đó mới đưa ra yêu cầu thực tế. Lúc này, từ việc so sánh lợi ích của 2 yêu cầu trên, người bán sẽ dễ dàng tiếp nhận yêu cầu thực tế theo mong muốn ban đầu của người mua.

Bà Nguyệt cũng cung cấp thêm đến người mua nhà lần đầu về các loại phí khi giao dịch bất động sản mà đa phần nhà đầu tư mua đi bán lại, môi giới hoặc chuyên viên pháp lý mới có thể nắm rõ:

Phí trước bạ: 0,5% giá trị hợp đồng mua bán

Phí thẩm định hồ sơ của cơ quan nhà nước: dao động từ 50,000 - 5,000,000 đồng tùy loại chuyển nhượng (chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay thêm cả quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất), tùy diện tích và cấp cơ quan xử lý hồ sơ thuộc cấp quận hay huyện đối với giao, cho thuê đất.

Phí công chứng: Từ 0,1% giá trị hợp đồng

Phí ra sổ: 650.000 đồng với đất, 950.000 đồng với nhà

Đối với người bán:

Thuế TNCN 2% trên giá chuyển nhượng: miễn phí trong trường hợp: 1. mua bán giữa người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng; 2. Người chuyển nhượng chỉ có duy nhất một nhà ở, một thửa đất

Phí trước bạ: 5% giá trị chuyển nhượng

Phí công chứng: Từ 0,1% giá trị hợp đồng tùy phòng công chứng

“Mua nhà mà không có sự giúp đỡ của môi giới chẳng khác nào nói chuyện thuốc men mà không cần bác sĩ, đâm đơn kiện mà không cần luật sư” – bà Nguyệt dẫn chứng bằng một câu nói nổi tiếng của cựu tổng thống tỷ phú Donald Trump, và nhấn mạnh, người mua nhà lần đầu hãy sáng suốt ngay từ những bước đầu tiên, chọn cho mình đúng người bạn đồng hành có kinh nghiệm và quan trọng hơn là có thể tin tưởng, giúp tiết kiệm thời gian, công sức trong quá trình mua nhà.

Theo bà Nguyệt, ở những bước đầu tiên trong hành trình mua nhà như: phân tích thị trường, xác định thông tin bất động sản,... Propzy mang đến những thông tin công khai, minh bạch, với nguồn dữ liệu Thật 100%. Nguồn dữ liệu này được công khai trên website Propzy.vn với những bài viết về xu xướng cho đến những bài viết chuyên sâu từ nhận định của những chuyên gia đầu ngành tại Propzy.

Bên cạnh đó, người mua nhà có thể dùng ứng dụng Propzy MAP để tìm hiểu về thông tin về các bất động sản khách hàng quan tâm. Tại Propzy MAP, khách hàng chỉ cần nhập vị trí của bất động sản là có thể kiểm tra được quy hoạch và biết được giá trị thật của bất động sản từ tính năng định giá tự động.

Việc thực hiện và sử dụng trên ứng dụng Propzy MAP khá đơn giản, chỉ với một vài thao tác, chưa đầy 5 phút khách hàng đã xem được giá trị của bất động sản mà mình đang quan tâm, cũng như các thông tin khách như quy hoạch, hoàn công hay độ rộng của các tuyến đường xung quanh.

Nguyễn Tùng - Vũ Lê