

MỤC LỤC

Tác giả Lê Quốc Kiên.....	3
Đôi lời tác giả đã ấp ủ gần 1 thập niên	5
Mục lục	12
Đôi lời gửi đến người bạn đồng hành đã chấp bút cho cuốn sách của tôi.....	18
Lời tri ân đến những ân nhân của cuốn sách	19
 CHƯƠNG 1: NHỮNG CÂU HỎI BẠC TỶ KHI MUA NHÀ LẦN ĐẦU	21
Tôi có nên còng lưng mua nhà thành phố?.....	21
• Các yếu tố làm tăng thu nhập của người lao động	21
• Các yếu tố làm tăng giá bất động sản	24
• Giá bất động sản tăng ở các nước phát triển	28
• Ưu và nhược điểm giữa “ở thuê trọn đời” với “còng lưng mua nhà”	31
• Cơ cấu tài chính cơ bản để chuẩn bị cho việc mua nhà	34
 Tôi nên chọn chung cư hay nhà phố cho tổ ấm đầu đời?	38
• Bốn câu chuyện thực tế về cách chọn tổ ấm lâu đời	38
• Bảng so sánh chi tiết một căn chung cư và một căn nhà phố cùng trị giá.....	43
• Cảnh trọng với “sức nóng truyền thông” một vài dự án che lấp thực tế thị trường....	49
• Giai đoạn thích hợp để mua nhà ở thực trong các chung cư	54
 Tôi cần quan tâm những tiêu chí nào khi lựa chọn chung cư?	58
• Các tiêu chí quan trọng khi chọn lựa nhà chung cư.....	58
• Bảng checklist so sánh tiêu chí giữa các chung cư với nhau	78
• 5 yếu tố có thể làm tăng giá căn hộ chung cư	82
• “Có nên mua chung cư ở 5 năm rồi bán, đổi chung cư mới để vừa ở nhà đẹp, vừa không bị mất giá?”	85
 Tôi nên định giá nhà thế nào để tự tin xuống tiền?	89
• 5 bước tìm hiểu và định giá bất động sản mua ở.....	90
• 9 Tiêu chí cần tìm hiểu khi Mua Đất để ở	103

Tôi có thể vấp phải những sai lầm "chết người" nào khi mua nhà lần đầu .. 109

- 6 trường hợp mua nhà đã mất tiền tỷ trên thực tế..... 109
- Các bước kiểm tra cơ bản về quy hoạch khi mua nhà..... 118
- Giải pháp vừa đảm bảo an toàn, vừa hạn chế vượt mất cơ hội tốt 123

Tôi chuẩn bị kế hoạch Mua nhà thế nào trong 10 năm đầu đi làm? 126

- Gia tăng thu nhập từ đi làm 126
- Kế hoạch chi tiêu và tích lũy hợp lý 129
- Gia tăng tiền tích lũy và thu nhập 133
- Gia tăng Vốn quan hệ, Vốn lòng tin, Vốn kiến thức 135

Tôi có thể vay ngân hàng bằng cách nào, vay được bao nhiêu tiền để mua căn nhà đầu tiên? 139

- Cách vay vốn ngân hàng để mua nhà bằng việc thế chấp chính căn nhà định mua..... 139
- Các phương án tính số tiền trả nợ ngân hàng hàng tháng 143

Tôi nên tính bài toán Thu nhập - Chi tiêu như thế nào để trả nợ vay mua nhà? 152

- Cách tính số tiền gốc và lãi trả ngân hàng mỗi tháng..... 152
- Cách phân bổ chi tiêu gia đình phù hợp trong những năm trả nợ vay mua nhà..... 154
- Ba nguồn tiền chính để trả ngân hàng hàng tháng 156
- Sẽ ra sao nếu thu nhập của bạn và gia đình đột nhiên sụt giảm?..... 158

Tôi quên thanh toán thẻ tín dụng thì có bị mất cơ hội vay ngân hàng mua nhà?..... 164

- Quên thanh toán 50.000 đồng thẻ tín dụng, thiệt hại 140 triệu đồng 164
- Quá hạn thanh toán 150.000 đồng thẻ tín dụng, bị thiệt hại 85 triệu đồng..... 165
- Quá hạn thanh toán thẻ tín dụng 4 lần trong 1 năm, nguy cơ mất 300 triệu đồng 166
- Phân loại người vay ngân hàng theo 5 nhóm nợ tốt, xấu 167

Tôi không thích lập gia đình thì cách nào để mua được nhà? 173

- Xu hướng ngại lập gia đình173
- Nguồn tiền dự phòng rất quan trọng với người độc thân175
- Khi nào người độc thân cần bắt đầu tính đến việc tích lũy nguồn dự phòng?176
- Người độc thân nên “trú ẩn” tiền tích lũy của mình thế nào cho hiệu quả?..... 177

CHƯƠNG 2: NHỮNG CÂU HỎI BẠC TỶ KHI XÂY NHÀ LẦN ĐẦU 185

Tôi sẽ cần tìm hiểu những gì khi xây căn nhà đầu tiên? 185

- Xác định mục đích xây nhà 186
- Xác định nhu cầu sử dụng187
- Quan tâm đặc biệt đến nhu cầu sinh hoạt của người già và trẻ nhỏ..... 192

Tôi có thể gặp những vấn đề đau đầu nào khi xây nhà lần đầu? 199

- Giải thích Gói thầu Phần thô 199
- Giải thích Gói thầu “Chìa Khóa Trao Tay” 199
- Các sai lầm phổ biến từ phía chủ nhà..... 200

Tôi có thể gặp những vấn đề đau đầu nào khi so sánh giá giữa các nhà thầu? . 219

- Nhà thầu ngày càng chuyên nghiệp hơn, nhưng đơn giá thi công cũng cao hơn219
- Ngành xây dựng ngày càng thiếu hụt lực lượng lao động..... 220
- Chi phí giá vốn thi công của nhà thầu tăng nhanh hơn trượt giá 221
- Nhà thầu gia tăng hệ số diện tích tính phí để bù đắp lại đơn giá không thể tăng kịp trượt giá.....223
- Nhà thầu giảm hạng mục thi công trong gói thầu, chừa qua phần phát sinh hoặc chủ nhà tự mua.....225
- Nhà thầu chia nhỏ gói thầu để tạo cảm giác giá rẻ226
- Nhà thầu luôn ở lợi thế “kèo trên” với chủ nhà trong việc ứng tiền thi công 227

Tôi nên xây căn nhà đầu tiên theo các bước như thế nào? 231

- Bước 1. Xin Thông tin cấp phép xây dựng..... 231
- Bước 2. Tìm đơn vị thiết kế, lên thiết kế cơ sở đáp ứng Thông tin cấp phép và quy mô xây dựng.....236
- Bước 3. Làm bản vẽ xin cấp phép xây dựng và đi xin giấy phép xây dựng..... 243
- Bước 4. Hoàn thiện thiết kế chi tiết Kiến trúc, Kết cấu, Điện nước.
Lấy báo giá từ các nhà thầu243
- Bước 5. Kiểm tra năng lực, chọn nhà thầu246
- Bước 6. Thuê tư vấn giám sát thi công.....246
- Bước 7. Quá trình thi công.....249
- Bước 8. Hoàn công sau xây dựng.....264

Tôi cần chú ý kiểm tra, giám sát các hạng mục quan trọng nào khi xây nhà? 269

- Các hạng mục chính cần kiểm tra kỹ trong quá trình chuẩn bị và trước khi bàn giao cho nhà thầu.....269
- Các hạng mục chính cần kiểm tra kỹ trong quá trình thi công phần thô..... 273
- Các hạng mục chính cần kiểm tra kỹ trong quá trình thi công..... 275
phần hoàn thiện

Tôi nên lựa chọn, so sánh giá và đàm phán hợp đồng với các nhà thầu thế nào? 280

- Các cấp độ nhà thầu 280
- Cách kiểm tra, đánh giá năng lực thầu để chọn được thầu ngon, lọc ra thầu "dỏm"284
- Kinh nghiệm so sánh giá giữa các nhà thầu287

Tôi nên tự xây nhà hay mua nhà xây sẵn? 294

- Ưu, nhược điểm của việc “Mua nhà xây sẵn” với “Mua đất trống/nhà nát tự xây nhà” 296
- Đối tượng phù hợp và những lưu ý quan trọng khi “Mua nhà xây sẵn” hay “Mua đất trống/nhà nát tự xây” 297

CHƯƠNG 3: NHỮNG TRƯỜNG HỢP TÁC GIẢ ĐÃ TƯ VẤN TRÊN BÁO CHÍ 300

- Có 1,4 tỷ đồng và thu nhập 35 triệu đồng/tháng, nên mua chung cư hay nhà đất? 300
- 1,3 tỷ nên đầu tư officetel hay căn hộ thông thường? 307
- Có nên mua 3.000 m² đất nông nghiệp để dành 15 năm sau trồng rau? 313
- Có nên bán nhà đất để mua chung cư ở Sài Gòn với vốn 4 tỷ? 318

CHƯƠNG 4: NHỮNG CHIA SẺ TÂM ĐẮC CỦA TÁC GIẢ TRÊN BÁO CHÍ

VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN.....327

- Ba hệ lụy xã hội khi giá đất tăng liên tục.....327
- 2024 - Thời điểm phù hợp xuống tiền cho nhu cầu Mua Ở 331
- Mai phục cả năm để săn nhà giảm giá 3-4 tỷ đồng 336
- Thị trường BĐS 2023 & Cơ hội Thách thức 2024..... 340

CHƯƠNG 5: BÀI HỌC KINH NGHIỆM ĐƯỢC CHIA SẺ TỪ ĐỐI TÁC CỦA TÁC GIẢ 349

Đình Hoài Nam - Giám đốc điều hành công ty Tư vấn Quản lý xây dựng

Nhà Của Mình

- 2 cách lựa chọn nhà thầu xây dựng tin cậy cho người lần đầu xây nhà ...349
- 10 bài học mất tiền oan khi xây nhà lần đầu.....356

Luật sư Nguyễn Ngọc Phú - Chủ hãng luật NPLaw

- Những rủi ro pháp lý quan trọng người mua nhà lần đầu cần chú ý360
- Những rủi ro pháp lý quan trọng người xây nhà lần đầu cần chú ý365