

Tôi cần quan tâm những tiêu chí nào khi lựa chọn chung cư?

Như tôi đã chia sẻ trong phần trước, chung cư thường được những người trẻ mua nhà lần đầu lựa chọn, tuy nhiên vì là một dạng bất động sản hình thành trong tương lai nên cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro. Thực tế cho thấy không ít người mua chung cư đã phải gánh chịu hậu quả do sự thiếu cẩn trọng hoặc thiếu hiểu biết, kinh nghiệm. Do đó, bạn cần nắm vững một số tiêu chí cần thiết để có sự lựa chọn đúng đắn nhất.

Dĩ nhiên, mục đích mua khác nhau thì tiêu chí cũng khác nhau. Với người mua đầu tư, lợi nhuận và khả năng thanh khoản là những yếu tố quan trọng nhất. Nhưng những người mua để ở sẽ quan tâm nhiều hơn đến sự thuận lợi trong môi trường sống, sinh hoạt và làm việc. Ở phần này, chúng ta chỉ nói đến các tiêu chí quan trọng nhất khi lựa chọn chung cư cho người mua để ở.

Trong cuộc sống, không ai có thể luôn quyết định đúng. Tuy nhiên, căn nhà thành phố - mái ấm gia đình - tài sản tích lũy cả đời người thì không được phép tìm hiểu qua loa dẫn đến quyết định sai!

Sau đây là 6 tiêu chí bạn không bao giờ được bỏ qua:

1. Pháp lý dự án - Ưu tiên hàng đầu

Từ những phân tích trong phần trước, chúng ta đã thấy được rằng giá căn hộ khi đã đi vào sử dụng hoặc khi chuẩn bị được bàn giao luôn ở mức cao hơn khi mới mở bán do rủi ro pháp lý, rủi ro dự án không thể về đích thấp hơn. Do đó, nhiều người mua ở vẫn muốn mua nhà chung cư trước khi hoàn thiện để tiết kiệm ngân sách, hoặc sau này nếu muốn đổi nhà thì vẫn có thể kiếm lời chênh lệch.

Nếu quyết định mua chung cư đang xây dựng, tức “nhà trên giấy” như vậy, bạn phải coi pháp lý là tiêu chí hàng đầu, bởi sai lầm liên quan đến pháp lý dự án là tệ hại nhất.

Khi “góp vốn” cùng chủ đầu tư xây dựng chung cư, bạn vẫn có thể vay 70% giá trị căn hộ, giống như khi mua nhà đã bàn giao sổ. Tuy nhiên, về mặt pháp lý, bạn phải hiểu rằng bản chất hoàn toàn khác nhau. Khi sổ đứng tên bạn và bạn đi vay tiền mua nhà thì tài sản đó là của bạn. Còn khi mua “nhà trên giấy” của chủ đầu tư, bạn vẫn đứng tên trong hồ sơ vay ngân hàng nhưng lại có nhiều tình huống “dở khóc dở cười”.

Trường hợp khi chỉ mới là hợp đồng góp vốn hay hợp đồng cọc, nghĩa là dự án chưa đủ điều kiện để mua bán nhưng được “linh hoạt” để huy động vốn trước: Dù bạn đứng tên vay tiền nhưng tài sản vẫn là của chủ đầu tư, bạn chỉ là người đứng tên vay giùm.

Trường hợp sau khi đã được ký hợp đồng mua bán đến trước khi giao nhà, dù chủ đầu tư đã thu tới 70%, thậm chí nhiều nơi còn “linh hoạt” thu nhiều hơn quy định, nhưng dự án gặp trục trặc, không thể về đích: Kể cả khi bạn vẫn chưa nhận được nhà vào ở thì người đóng tiền ngân hàng hàng tháng cho các khoản vay đã giải ngân vẫn là bạn, chứ không phải chủ đầu tư.

Chưa kể, sau khi huy động vốn từ bạn, chủ đầu tư hoàn toàn có thể, bằng cách nào đó, huy động thêm vốn từ ngân hàng hay nguồn nào khác mà bạn không thể biết. Đó là lý do khi có tranh chấp xảy ra, ví dụ chủ đầu tư phá sản, mất thanh khoản, dự án “đắp chiếu” không thể tiếp tục triển khai, thì toàn bộ tài sản là tòa nhà chung cư sẽ thuộc về ngân hàng, và được dùng để xử lý nợ cho các đối tượng ưu tiên trước rồi mới tới lượt bạn.

Ví dụ có trường hợp hơn 200 căn hộ chung cư ở một dự án ở quận Tân Phú, TP.HCM, dù đã thanh toán 95% giá trị nhà và đã nhận nhà vào ở, nhưng bỗng dưng cư dân nhận được thông báo ngân hàng chuẩn bị siết nợ toàn bộ nhà của họ, vì chủ đầu tư đã thế chấp dự án vay ngân hàng và đã bị nợ quá hạn, vi phạm các điều khoản của hợp đồng tín dụng và thế chấp. Thực tế, TP.HCM đang có gần 20 dự án chung cư bị chủ đầu tư đem đi thế chấp như vậy.

Từ vị thế chủ động là người cầm tiền để lựa chọn sản phẩm muốn mua, bỗng dưng bạn trở thành người đi căng băng rôn chỉ với hy vọng có thể vớt vát lại một phần nào đó số tiền đã đóng. Theo kinh nghiệm của tôi, trường hợp phổ biến nhất là chủ đầu tư đã sử dụng chủ quyền đất cầm cố ngân hàng nên toàn bộ dự án không thể hoàn công ra sổ riêng cho từng căn hộ.

Thành thực mà nói, quan hệ mua bán giữa người mua nhà với chủ đầu tư là quan hệ không công bằng. Bạn có thể đàm phán với người bán nhà riêng lẻ, nhưng gần như không thể đàm phán với chủ đầu tư, trong khi bản chất của việc ký kết hợp đồng lẽ ra phải là hai bên cùng đàm phán về các điều khoản.

Việc mua bán căn hộ chung cư tồn tại nhiều rủi ro về mặt pháp lý liên quan đến hợp đồng ký kết giữa khách hàng và chủ đầu tư như: Thời gian giao nhận nhà, điều khoản về thanh toán, phí phạt, giá trị hợp đồng, thuế GTGT, cách tính diện tích căn hộ; quy định chế tài nếu chủ đầu tư không giao nhà đúng hạn, điều kiện bất khả kháng; thời gian giao sổ hồng; diện tích sở hữu chung; những trang thiết bị sử dụng chung, riêng...

Tuy nhiên, bạn sẽ thấy rằng khi mua nhà chung cư trên thực tế, chủ đầu tư luôn chủ động làm sẵn hợp đồng mẫu, bạn gần như không thể đàm phán điều chỉnh. Do đó mới xảy ra những

câu chuyện “dở khóc dở cười” như khi bạn đóng tiền trễ thì bị chủ đầu tư phạt, ít thì phạt lãi suất đóng trễ, nhiều thì phạt mất cọc, thậm chí mất luôn số tiền đã đóng. Nhưng khi chủ đầu tư thi công trễ tiến độ, vướng mắc về pháp lý, hay làm gì đó không đúng cam kết, thì họ chỉ cần viết tâm thư xin lỗi, mong nhà đầu tư thông cảm, và nhà đầu tư chỉ có quyền “căng băng rôn” - thậm chí quyền này nhiều khi cũng không được thực hiện, vì chủ đầu tư sẽ cho người kiểm chuyện, gây khó dễ.

Theo quan sát của tôi thì có một số vấn đề mà chủ đầu tư thường vi phạm trong hợp đồng pháp lý, bao gồm: Tự ý chẻ nhỏ căn hộ, “nhằm” diện tích căn hộ bàn giao so với diện tích khi bán, ủy quyền ký hợp đồng không hợp pháp, kinh doanh dự án chưa đủ điều kiện, đưa tình huống dự án không thi công đúng tiến độ bị Nhà nước thu hồi vào trường hợp bất khả kháng, ăn gian thuế GTGT...

Nếu không cẩn thận trong quá trình tìm hiểu và ký kết hợp đồng, bạn sẽ khó tránh khỏi những rắc rối pháp lý mà không thể kêu ai. Nếu để ý, bạn sẽ thấy đã có không ít dự án bị bỏ hoang khi mới hoàn thành một nửa công trình.

Thông thường, chúng ta chỉ quan tâm đến vị trí tòa chung cư, diện tích, giá cả... mà ít quan tâm đến tính pháp lý của dự án. Tuy nhiên, nếu đây là lần đầu tiên bạn mua nhà để ở, tôi khuyên bạn nên ưu tiên an toàn pháp lý, tránh bị mất tiền hơn là chấp nhận rủi ro để tiết kiệm ngân sách hay hưởng lợi nhuận.

STT	Tiêu chí	Mức độ quan trọng (50%, 75%, 100%, 125%, 150%)	Tự chấm điểm dự án theo thang từ 5 đến 10				
			A	B	C	D	E
(1)	(2)	(3)	(4)				
1	Pháp lý						
	- Booking giữ chỗ, hợp đồng góp vốn	150%					5
	- Đã ký hợp đồng đặt cọc					6	
	- Đã ký hợp đồng mua bán				8		
	- Đã bàn giao nhà, chưa ra Chủ quyền riêng			9			
	- Đã có Chủ quyền riêng từng căn		10				
2	Vị trí						
	- Kết nối hiện tại	125%	8	7	8	9	6
	- Tiềm năng tương lai	125%	9	7	8	9	8
3	Uy tín CĐT	150%	10	9	9	8	8
4	Thiết kế layout, công năng	125%	9	9	8	7	8
5	Đơn giá/m2	150%	8	7	8	9	6
6	Lộ trình thanh toán	100%	9	7	8	9	8

TỔNG KẾT NỘI DUNG

“Tôi cần quan tâm những tiêu chí nào khi lựa chọn chung cư?”

Các tiêu chí quan trọng khi chọn lựa nhà chung cư

1. Pháp lý dự án - Ưu tiên hàng đầu
2. Lộ trình pháp lý cơ bản và Các giai đoạn bán hàng của chủ đầu tư
3. Vị trí
4. Uy tín chủ đầu tư và đơn vị bán hàng
5. Giá
6. Chất lượng môi trường sống: Tiện ích, Mật độ xây dựng, Đơn vị quản lý, Cộng đồng dân cư, Hướng nhà, Vị trí căn hộ trong chung cư, Bãi đỗ xe, Hệ thống An ninh, PCCC

Bảng tiêu chí so sánh giữa các chung cư

5 yếu tố có thể làm tăng giá căn hộ chung cư

- Tiến độ triển khai và pháp lý dự án
- Nhu cầu của thị trường
- Chiến lược giá của chủ đầu tư
- Sự phát triển của hạ tầng khu vực
- Trượt giá tiêu dùng tự nhiên

“Có nên mua chung cư ở 5 năm rồi bán, đổi chung cư mới để vừa được ở nhà đẹp, vừa không bị mất giá không?”

HÃY TỰ TÌM CÂU TRẢ LỜI CHO RIÊNG MÌNH

1. Hãy tìm hiểu và chọn ra 5 dự án chung cư phù hợp nhất với bạn.
2. Sử dụng bảng tiêu chí để so sánh 5 dự án này.
3. Dựa trên 5 yếu tố làm tăng giá chung cư, hãy đánh giá tiềm năng các dự án bạn đang nhắm đến!