

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

Đến đây, tôi tin chắc là bạn cũng đã mừng tượng được về căn nhà tương lai của mình với những khu vực chức năng và một số loại nội thất cơ bản nhất.

Nhưng dĩ nhiên, câu chuyện xây nhà, đặc biệt là trong lần đầu tiên, còn nhiều vấn đề khó nhằn hơn nữa. Bạn sẽ phải xác định chi phí xây nhà, nguồn tiền để xây, rồi tìm kiếm, lựa chọn thầu, và theo dõi, kiểm soát trong suốt quá trình từ lúc xây cho đến khi hoàn công...

Trước khi chúng ta đi chi tiết vào từng bước như vậy, tôi muốn thống kê lại những vấn đề và sai lầm bạn dễ gặp phải trong quá trình xây nhà, để bạn có cái nhìn tổng quan nhất về hành trình này.

Đầu tiên, bạn cần nắm rõ hai loại gói thầu phổ biến trong thi công nhà ở hiện nay:

Gói thầu Phần thô và nhân công hoàn thiện cơ bản (Hay được gọi ngắn là Phần Thô): Chủ nhà thường chọn hợp tác với thầu theo hướng này, bao gồm:

- *Nhân công và toàn bộ vật tư làm phần khung xương nhà: Móng, dầm, cột, sàn bê tông, tường bao, tường ngăn, phần âm đường điện và cấp thoát nước.*
- *Nhân công và vật tư thô (xi măng, cát, đá, vữa) để làm phần hoàn thiện cơ bản: Tô trát, cán nền lót gạch, sơn nước, ráp thiết bị điện nước. Còn những phần vật tư để hoàn thiện chính (gạch ốp lát, bột matit, sơn nước, sơn dầu, thiết bị điện - nước - toilet...) chủ nhà sẽ cung cấp cho nhà thầu làm, không bao gồm*

trong đơn giá Phần Thô.

Gói thầu “Chìa Khóa Trao Tay”: Chủ nhà ít chọn phần này để tiết kiệm chi phí, và để chủ động chọn lựa vật liệu hoàn thiện cũng như các hạng mục hoàn thiện khác theo ý thích của mình. Gói này thường bao gồm:

- Nhân công và toàn bộ vật tư làm phần khung xương căn nhà.*
- Nhân công và toàn bộ vật tư thô (xi măng, cát, đá, vữa) cũng như vật tư hoàn thiện để làm phần hoàn thiện cơ bản (gạch ốp lát, bột matit, sơn nước, sơn dầu, thiết bị điện - nước - toilet...).*
- Nhân công và toàn bộ vật tư làm các phần hoàn thiện khác ngoài thi công: Cửa các loại, lan can, đá hoa cương, gỗ, sắt, nhôm kính, thạch cao...*

1. Sai lầm từ phía chủ nhà

Chúng ta thường chỉ xây nhà một lần trong đời, rất ít người có điều kiện và cơ hội xây nhiều hơn 1 căn nhà. Và dù có xây vài căn nhà thì chúng ta cũng chưa chắc đủ thời gian, kiến thức và kinh nghiệm để theo sát các công trình, nên gần như hiểu biết với việc xây nhà thường chỉ là con số 0 tròn trĩnh.

Trong khi đó, xây nhà lại là việc quan trọng cả đời với số tiền rất lớn, thường phải tích lũy rất nhiều năm mới có. Vậy nên mỗi khi xây nhà là chúng ta lại hao tâm tổn lực hàng mấy tháng trời, và trước sau gì cũng vấp phải không ít thì nhiều các sai lầm.

Để dễ hình dung, trong phần này chúng ta sẽ lấy ví dụ xây một căn nhà có diện tích 60m², quy mô 1 trệt, 2 lầu, có mái che thang và sân thượng.

❖ Sai lầm 1: “Làm cố” khả năng cho phép

Đa số người xây nhà lần đầu đều bị phát sinh ít nhất 25% chi phí so với dự toán, nghĩa là chuẩn bị ngân sách theo kế hoạch là 10 đồng nhưng làm đến 12 đồng. Điều đáng nói, phần lớn thường “làm cố”, bản thân 10 đồng trong ngân sách chuẩn bị thì thực tế cũng chỉ 8 đồng sẵn có, còn 2 đồng đi vay mượn thêm. Do đó, chúng ta có thể hụt đến 4 đồng (chỉ có 8 đồng, trong khi thực tế chi trả 12 đồng), tương đương làm gấp rưỡi so với số tiền thực có.

Số tiền tự có trong khả năng	8 đồng	
Số tiền theo kế hoạch ráng để làm	10 đồng	Ráng thêm 25% (2 đồng / 8 đồng)
Số tiền phải chi thực tế	12 đồng	
Chênh lệch giữa số tiền trong khả năng với số tiền phải chi thực tế	4 đồng	Vượt 50% khoản tiền tự có (4 đồng / 8 đồng)

Hình 1: Minh họa số tiền phải chi làm nhà thực tế so với số tiền tự có trong khả năng

❖ Sai lầm 2: Tính thiếu các hạng mục chi phí

Để căn nhà có thể hoàn thiện và vào ở được, chúng ta sẽ có các hạng mục xây dựng chính. Tôi đã tổng hợp chi tiết vào file “*Các hạng mục chính và tổng chi phí xây nhà sơ bộ*” được đính kèm trong bộ tài liệu dành cho độc giả mua sách. Bạn vui lòng liên hệ với chúng tôi qua đường link hoặc QR code tại “*Thẻ bookmark kèm theo sách*” để nhận tài liệu nhé.

Trong đó, về vật tư hoàn thiện cơ bản (gạch ốp lát, sơn, thiết bị vệ sinh, thiết bị điện...) và các hạng mục hoàn thiện khác (cửa các loại, đá hoa cương, gỗ, sắt, nhôm kính, thạch cao...), tổng chi phí sẽ có khoảng dao động rất lớn vì có đủ loại với đủ mức giá khác nhau, đây cũng là phần chúng ta dễ thay đổi và quyết định cảm tính nhất.

Có thể bạn định dùng bồn cầu loại 1,5 triệu đồng, nhưng ra đến showroom thấy loại 5 triệu đồng thích hơn nên đổi, nghĩ rằng chỉ có 3,5 triệu thì ráng thêm chút xíu. Nhưng một căn nhà dùng đến 4 cái bồn cầu như vậy là bạn đã phát sinh 14 triệu đồng so với dự toán ban đầu.

Hoặc mới đầu bạn chỉ định sử dụng cửa bằng sắt, sau lại muốn cố thêm một chút dùng cửa gỗ với giá gấp 2-3 lần.

Hay các hạng mục nhôm kính thường cũng được thay bằng các loại nhập khẩu với giá gấp 1,5 lần.

Đá hoa cương cũng thay loại 900.000 đồng/m² như tính toán ban đầu thành loại 2 triệu đồng/m²...

Những phần “cố thêm xíu cho tài sản cả đời” này thường làm phát sinh 30-50% chi phí vật tư hoàn thiện, làm tăng 15% so với tổng chi phí xây nhà theo tính toán ban đầu.

CÁC HẠNG MỤC CHÍNH VÀ CHI PHÍ XÂY NHÀ SƠ BỘ								
STT	Hạng mục	Đơn vị	SL	Giá	Thành tiền	Tỷ trọng		Ghi chú
						Không thang máy	Có thang máy	
1	XÂY DỰNG							
1.1	Phần thô & nhân công hoàn thiện cơ bản	m2	279	3,700,000	1,031,560,000	46.3%	38.4%	
1.2	Vật tư hoàn thiện cơ bản (gạch ốp lát, sơn, thiết bị vệ sinh, thiết bị điện,...) Hạng mục hoàn thiện khác (cửa các loại, đá hoa cương, gỗ, sắt, nhôm kính, thạch cao,...)	m2	279	1,800,000	501,840,000	22.5%	18.7%	Chuẩn trung cấp
1.4	Ép cọc	Gói	1	70,000,000	70,000,000	3.1%	2.6%	Nếu có
1.5	Phá dỡ xác nhà cũ, chuyển bỏ xà bần	Gói	1	10,000,000	10,000,000	0.4%	0.4%	Nếu có
1.6	Vệ sinh nhà để vào ở sau khi xây xong	Gói	1	3,000,000	3,000,000	0.1%	0.1%	Nếu có
1.7	Quan hệ địa phương, bồi dưỡng thợ ăn uống	Gói	1	5,000,000	5,000,000	0.2%	0.2%	Nếu có
1.8	Giám sát công trình	Tháng	5	12,000,000	60,000,000	2.7%	2.2%	Nếu có
2	THIẾT KẾ, PHÁP LÝ						0.0%	
2.1	Bản vẽ thiết kế	Gói	1	50,000,000	50,000,000	2.2%	1.9%	
2.2	Bản vẽ cấp phép, xin phép xây dựng	Gói	1	10,000,000	10,000,000	0.4%	0.4%	
2.3	Thuế, bản vẽ hoàn công, chi phí hoàn công	Gói	1	50,000,000	50,000,000	2.2%	1.9%	
3	TRANG THIẾT BỊ & NỘI THẤT						0.0%	
3.1	Máy bơm & bồn nước	Gói	1	10,000,000	10,000,000	0.4%	0.4%	
3.2	Máy lạnh, tivi, tủ lạnh, máy giặt	Gói	1	67,000,000	67,000,000	3.0%	2.5%	
3.3	Máy nước nóng NLMT/ máy tắm nước nóng rời	Gói	1	15,000,000	15,000,000	0.7%	0.6%	Thường nhà mới sẽ mua đồ mới
3.4	Nội thất cơ bản (tủ, giường, bàn, ghế, bếp,...)	Gói	1	146,000,000	146,000,000	6.6%	5.4%	
3.5	Thang máy và kết cấu buồng thang	Gói	1	460,000,000	460,000,000		17.1%	Loại VN thường
4	DỰ PHÒNG PHÁT SINH	Gói	1	199,152,000	199,152,000	8.9%	7.4%	Nếu có
TỔNG CHI PHÍ XÂY XONG NHÀ VÀO Ở					2,228,552,000	(Nếu không lắp thang máy)		
					2,688,552,000	(Nếu có lắp thang máy)		

Hình 2: Các hạng mục chính và tổng chi phí xây nhà sơ bộ

File tính các hạng mục chính và tổng chi phí xây nhà sơ bộ có trong bộ tài liệu dành cho độc giả mua sách. Bạn vui lòng liên hệ với chúng tôi qua đường link hoặc QR code tại “Thẻ bookmark kèm theo sách” để nhận tài liệu nhé!

Thông thường, khi tìm hiểu chi phí xây nhà, đa số chúng ta sẽ có 2 “level” về việc tính toán dự trù ngân sách xây nhà.

Level 1 - chưa biết gì: Chỉ tính đến Phần thô và nhân công hoàn thiện (STT 1.1 ở bảng trên), và tự dự trù thêm phát sinh 10%, tức là chỉ khoảng 50-60% tổng chi phí để xây hoàn thiện căn nhà và có thể vào ở được, đó là chưa kể việc tính thiếu diện tích tính phí (sẽ được phân tích kỹ ở phần Sai lầm 3 dưới đây).

Level 2 - có tìm hiểu kỹ hơn: Tính được thêm phần Vật tư và các hạng mục hoàn thiện cơ bản (STT 1.2 ở bảng trên), và tự dự trù thêm phát sinh 10%, nghĩa là cũng chỉ mới tính được 70-80% tổng chi phí để xây hoàn thiện căn nhà và có thể vào ở được.

Với các công trình có nền đất không đủ cứng, hoặc nền đất vẫn đảm bảo làm móng băng nhưng chúng ta muốn yên tâm hơn thì sẽ triển khai ép cọc và làm phần móng nhà trên đầu cọc. Tuy nhiên, trong đơn giá phần thô không bao gồm phần ép cọc, nhà thầu không tính chi phí này vào dự toán mà chúng ta phải tự biết để tính thêm. Với diện tích căn nhà 60m², phần ép cọc này cũng dao động rất lớn trong khoảng 50-150 triệu đồng tùy độ nông sâu của cọc và điều kiện thi công khó khăn hay thuận lợi.

Chưa kể, ở những khu vực đất yếu, đường trước nhà hay rung lắc do có nhiều xe lớn đi qua, làm garage ô tô hoặc làm kho chất nhiều vật nặng, thì phải đan sắt sàn đổ bê tông nền tầng trệt. Với chi phí tầm 270.000-320.000 đồng/m² tùy quy chuẩn sắt và độ dày bê tông, 60m² sàn tầng trệt sẽ tốn thêm 16-19 triệu đồng.

Như vậy, thông thường số tiền xây dựng thực tế sẽ nhiều hơn số tiền dự trù khá lớn, khiến các gia đình rất đuối tiền và áp lực sau khi xây xong. Căn nhà đáng lý là tổ ấm hạnh phúc lại thường trở thành vấn đề tranh cãi kéo dài trong gia đình.

Do đó, tôi khuyên bạn hãy chủ động tìm hiểu để tính toán đầy đủ các chi phí, đồng thời hiểu rõ khả năng chuẩn bị ngân sách của gia đình để lựa chọn các loại vật tư hoàn thiện, trang thiết bị nội thất phù hợp.

Sai lầm 3: Hiểu sai Diện tích được cấp phép xây dựng là Diện tích tính phí xây dựng

Trong lần đầu tiên xây nhà, chúng ta rất dễ hiểu nhầm diện tích xây dựng trên giấy phép là diện tích tính phí, dẫn đến tính thiếu 20-30% ngân sách. Ví dụ như bảng dưới, chủ nhà tính thiếu mục số (1) Móng nhà (phần trên đầu cọc), mục số (9) Mái tum và mục số (10) Sân thượng, nên tổng chi phí đang thấp hơn thực tế đến 235 triệu đồng, tức khoảng 31,8%.

Mỗi khu vực thi công, tùy khối lượng công việc khác nhau sẽ có hệ số tính phí khác nhau (như bảng bên phải). Hệ số tính phí này cũng là một kỹ thuật làm giá để cạnh tranh giữa các nhà thầu (sẽ nói thêm ở phần sau).

CÁCH TÍNH DIỆN TÍCH TÍNH PHÍ XÂY DỰNG CHỦ NHÀ HAY NGHĨ			CÁCH TÍNH DIỆN TÍCH TÍNH PHÍ XÂY DỰNG TRONG THỰC TẾ					
STT	Khu vực xây dựng	Diện tích xây dựng theo GPXD (m2)	STT	Khu vực xây dựng	Diện tích xây dựng theo GPXD (m2)	Diện tích xây dựng chưa thể hiện đủ trên GPXD (m2)	Hệ số tính phí (%)	Diện tích tính phí (m2)
1			1	Móng trên đầu cọc		60	50%	30
2	Tầng trệt	60	2	Tầng trệt	60		100%	60
3	Sân trước	8	3	Sân trước	8		70%	5.6
4	Tầng Lầu 1	60	4	Tầng Lầu 1	60		100%	60
5	Ban công Lầu 1	3.6	5	Ban công Lầu 1	3.6		100%	3.6
6	Tầng Lầu 2	60	6	Tầng Lầu 2	60		100%	60
7	Ban công Lầu 2	3.6	7	Ban công Lầu 2	3.6		100%	3.6
8	Tum che thang	20	7	Tum che thang	20		100%	20
9			8	Mái tum		20	60%	12
10			9	Sân thượng		40	60%	24
					215.2	120		
Tổng diện tích tính phí		215.2	Tổng diện tích tính phí					278.8
Đơn giá/m2		3,700,000	Đơn giá/m2					3,700,000
Thành tiền		796,240,000	Thành tiền					1,031,560,000

Hình 3: Khác biệt trong cách hiểu về diện tích tính phí giữa chủ nhà và thực tế

Sai lầm 4: Căn cứ theo Đơn giá/m² để chọn thầu

Có lẽ bạn cũng như tôi, trong lần đầu xây nhà, đa số chúng ta đều so sánh đơn giá/m² để quyết định thầu, nên các nhà thầu buộc phải cạnh tranh nhau về con số này để cố gắng thu hút sự chú ý của chúng ta, sau đó họ sẽ tăng bù lại các phần chúng ta ít để ý (sẽ nói thêm ở phần sau).

Hãy tưởng tượng nếu bạn quyết định xây nhà, bạn có thể sẽ liên hệ 3 nhà thầu. Nếu đơn giá của 3 đơn vị đưa ra lần lượt là 3,6 triệu đồng/m², 3,7 triệu đồng/m² và 3,8 triệu đồng/m² thì nhà thầu 3,6 triệu đồng/m² chắc chắn đã chiếm hơn 50% “lợi thế thiện cảm” để thắng thầu, đúng không?

Điều này cũng dẫn đến điểm sai lầm chí tử thứ 4 của chúng ta, vì con số đơn giá/m² chỉ mới chiếm 1/3 yếu tố cấu thành tổng chi phí phần thô, ngoài mục đích để các nhà thầu cạnh tranh thiện cảm với chúng ta thì không có ý nghĩa gì cả.

Bạn hãy nhớ: Tổng chi phí Phần Thô = Tổng Diện tích tính phí x Đơn giá/m². Chưa kể đơn giá/m² còn phụ thuộc vào chủng loại vật tư, các hạng mục thi công đã bao gồm trong đơn giá, chất lượng kết cấu, hệ số an toàn “trừ hao”, độ phức tạp khó dễ về kiến trúc và biện pháp thi công.

Trong khi thực tế, đa số chúng ta thường không có sẵn bản vẽ thiết kế, đặc biệt là bản vẽ kết cấu, chỉ đưa cho nhà thầu thông số về diện tích, hoặc hơn nữa là giấy phép xây dựng, để họ báo Đơn giá/m². Khi đó, mỗi nhà thầu sẽ có một quan điểm khác nhau về quy cách xây dựng, kết cấu công trình, chủng loại vật tư, các hạng mục thi công đã bao gồm trong đơn giá,... nên các con số đơn giá/m² thầu đưa ra không thể so sánh với nhau.

TỔNG KẾT NỘI DUNG

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

Giải thích Gói thầu Phần thô và nhân công hoàn thiện cơ bản (Hay được gọi ngắn là Phần Thô)

Giải thích Gói thầu “Chìa Khóa Trao Tay”

Sai lầm 1: “Làm cố” khả năng cho phép

Sai lầm 2: Tính thiếu các hạng mục chi phí

Sai lầm 3: Hiểu sai Diện tích được cấp phép xây dựng là Diện tích tính phí xây dựng

Sai lầm 4: Căn cứ theo Đơn giá/m² để chọn thầu

Sai lầm 5: Tiếc tiền thuê đơn vị thiết kế độc lập, tự “Nhất Dương Chỉ” hoặc ham thiết kế được tặng miễn phí của nhà thầu khi giao họ thi công

Sai lầm 6: Không tìm được tiếng nói chung với nhà thầu do sự lệch pha tư duy, kiến thức và kinh nghiệm

Sai lầm 7: Thiếu kinh nghiệm giám sát quá trình thi công và làm việc với nhà hàng xóm nên “chưa xong nhà mình đã ăn đền nhà bạn”

Sai lầm 8: Không nắm rõ các quy định của Nhà nước về xây dựng nên vướng pháp lý

HÃY TỰ TÌM CÂU TRẢ LỜI CHO MÌNH

1. Nếu xây nhà, bạn sẽ chọn gói thầu phần thô hay gói thầu chìa khóa trao tay? Vì sao?
2. Giả sử có kế hoạch xây nhà, bạn dự tính nhà diện tích bao nhiêu, quy mô mấy tầng, ngân sách dự kiến bao nhiêu?
3. Dùng 2 file “Cách tính diện tích tính phí xây dựng” và “Các hạng

mục chính và tổng chi phí xây nhà sơ bộ”, tính thử ngân sách dự kiến thừa hay thiếu bao nhiêu phần trăm so với số tiền thực tế phải chi.

4. Khi bạn liên hệ với các nhà thầu lấy báo giá, có phải nhà thầu báo đơn giá 3,6 triệu đồng/m² là rẻ hơn nhà thầu 3,8 triệu đồng/m²? Tại sao?

5. Ưu và nhược điểm của bản vẽ thiết kế được thầu tặng với bản vẽ thiết kế độc lập của bên thứ ba?