

5 VIỆC CẦN LƯU Ý TRƯỚC KHI MUA NHÀ

Theo thống kê của NAR (National Association Realtor) cho biết, trong tháng một 2015 đến 2016 doanh số nhà (existing home) bán ra đã lên đến 11%.

Tháng 10, 2015 vừa qua, vì có một số thủ tục và hình thức mới được áp dụng trong vấn đề vay mượn tiền mua nhà từ ngân hàng, việc mua nhà sẽ kéo dài thêm một khoảng thời gian. Tuy nhiên lãi suất (interest rate) vẫn đang ở mức thấp hơn đáng kể. Hiện giờ là thị trường của người mua để ở, nhưng mua đầu tư thì khó khăn hơn.

Vậy, nếu bạn nào có nhu cầu mua nhà thì hãy nhanh tay khi lãi suất vẫn còn rất thấp.

Dưới đây 5 việc cần lưu ý giúp bạn trước khi mua nhà và nhanh chóng sở hữu căn nhà nhanh, rẻ, đẹp và an toàn theo ý muốn.

- 1. Tài chính:** Xem xét tài chính của bạn và khả năng hàng tháng có thể chi tiêu. Ví dụ như, bạn cần phải trả điện, nước, rác, thức ăn, đồ dùng trong nhà, góp xe, góp thẻ tín dụng, bảo hiểm xe, bảo hiểm nhà, tiền góp ngân hàng... v.v. Sau khi bạn đã hiểu rõ tài chính của bạn thì bạn hãy tìm đến người buôn bán nhà (realtor).
- 2. Người buôn bán nhà (Realtor):** Realtor đóng vai trò quan trọng nhất trong việc tìm kiếm và thỏa thuận hợp đồng cho bạn. Trước khi đến với người buôn bán nhà, bạn phải tìm hiểu kỹ về người này. Vì trong quá trình tìm và mua nhà, bạn phải làm việc với người này mỗi ngày và ít nhất là 3-6 tháng hoặc 1 năm. Bởi vậy, uy tín, kinh nghiệm trong nghề, và lượng giao dịch thành công của người này nói lên mức độ chuyên môn của họ. Ngoài việc dẫn bạn đi xem nhà và mặc cả giá nhà cho bạn, họ còn là người có chuyên môn và hiểu biết để hướng dẫn thêm cho bạn những ưu nhược điểm của căn nhà từ vị trí địa lý đến nội thất bên trong. Hơn thế nữa, họ còn là người có thể giúp bạn tìm kiếm được một ngân hàng với lãi suất thấp, và sẽ hướng dẫn bạn từ giai đoạn đầu đến khi hoàn tất. Vì vậy, bạn hãy tìm đến người buôn bán nhà biết đặt quyền lợi và sự hài lòng của bạn lên hàng đầu.
- 3. Tìm ngân hàng:** Thật sự để tìm được một ngân hàng có lãi suất thấp và thu về phí (closing costs) thấp sẽ không phải dễ, vì vậy bạn hãy tìm đến người buôn bán nhà (realtor) để nhờ họ giúp đỡ. Vì như đã nói trên, người realtor có chuyên môn sẽ rành và giúp bạn trong vấn đề này. Liên quan đến việc vay mượn, nếu bạn nhận được lá thư chấp nhận cho vay từ ngân hàng, bạn hãy khoan mừng vội. Bạn hãy xem kỹ lá thư đó có tên là gì? Là sơ tuyển (pre-qualification), hoặc là chấp thuận trước (pre-approval). Thư Sơ tuyển (pre-qualification) nghĩa là ngân hàng đã kiểm tra điểm tín dụng (credit check) của bạn và hỏi sơ qua về việc làm cũng như tài chính của bạn. Bạn có thể dừng khi người bán nhà cần bạn đưa ra. Tuy nhiên, lá thư này không mấy được áp dụng. Thư chấp thuận trước (pre-approval) nghĩa là ngoài việc sơ tuyển, ngân hàng cần bạn nộp hết giấy trong tài khoản ngân hàng, thuế 2 năm, 1 tháng cùi check lãnh lương...v.v. Với thư này, bạn an tâm hơn khi đi mua nhà, vì ngân hàng đã kiểm tra mọi thứ và đồng ý cho bạn vay tiền.

4. **Nghiên cứu khu vực.** Ngoài việc tìm được một căn nhà đẹp, rẻ, sang trọng và đáp ứng mọi nhu cầu của, thì bạn cũng cần nên để ý một vấn đề khá là quan trọng đó là khu vực. Bạn cũng hãy nhắc nhở người realtor điều tra xem khu vực bạn vừa muốn mua có tỉ lệ phạm tội ra sao? Tỉ lệ nhà bị kéo và giá trị của khu vực này thế nào? Khu vực này có nằm trong Hiệp Hội Chủ Nhà (Homeowner Association hoặc CC&Rs) không?

Vì một khu vực có tỉ lệ phạm tội cao thì thật sự bạn cũng cần nên suy nghĩ lại trước khi mua. Cũng như khu vực ấy nhà bị kéo nhiều thì sẽ làm giá trị của khu đó bị hạ giá. Tuy nhiên cũng có thể đó là thời điểm tốt để bạn mặc cả với người bán nếu bạn quyết định mua căn nhà.

Sau khi bạn đã hài lòng với căn nhà, khu vực và giá cả. Thì bạn hãy nên mượn người chuyên gia kiểm tra nhà (home inspection) để làm một cuộc kiểm tra từ trong ra ngoài và từ nóc nhà đến ống cống để xem có bị hư gì mà bạn cũng như người realtor không thể thấy được.

Không cần biết bạn có kiến thức và hiểu biết bao nhiêu, mua nhà bằng tiền mặt hay vay ngân hàng, bạn vẫn cần kiểm người chuyên nghiệp (professional home inspection) giúp bạn trong giai đoạn này. Vì đây chính là quyền lợi bạn không nên từ bỏ.

5. **Hiệp Hội Chủ Nhà (HOA - Homeowner Association. CC&Rs – Covenants, Conditions, Restrictions Reservation).** Nếu như căn nhà bạn chọn nằm trong khu gọi là HOA hoặc CC&Rs thì bạn nên nghiên cứu cẩn thận hơn. Vì trong khu này, bạn thường phải đóng tiền lệ phí hàng tháng/năm để duy trì khu phố, và có rất nhiều luật lệ bạn phải tuân theo, ví dụ như, hàng rào phải dùng loại nào, rào được đến đâu, cây trồng phải nhỏ/to bao nhiêu, chỗ đậu xe...v.v.

Khi ở trong khu này bạn làm gì trong phạm vi bên trong nhà của bạn cũng được không cần xin phép, tuy nhiên bên ngoài nhà, sân trước/sau cỏ, hoa và cây cối thì bạn phải làm theo luật của khu này. Vậy khi mua nhà loại này bạn hãy nên nghiên cứu kĩ lưỡng trước khi mua.

Mua nhà thật không đơn giản phải không bạn? Nhưng tiền lãi suất vẫn còn đang rất thấp, Đừng bỏ lỡ cơ hội, hãy gọi ngay cho công ty địa ốc **Orchid Realty Team, Laura Nguyen Pope (727-218-2319) đã có hơn 14 năm kinh nghiệm để được tham khảo miễn phí.** Đặc biệt, công ty chúng tôi sẽ hướng dẫn khách hàng từ A-Z, giúp bạn mua được những căn hộ bị ngân hàng tịch thu hoặc short-sale với giá rẻ. Chúng tôi cũng sẽ giúp bạn tìm được 1 ngân hàng cho vay với lãi suất và closing costs (tiền giấy tờ) thấp nhất. *Chú ý: Những bạn nào cần phải vay mượn ngân hàng để mua nhà thì cần chuẩn bị tâm lý là tự lúc nộp hợp đồng (executed contract) đến khi hoàn tất (close) sẽ mất 45 ngày hoặc hơn tùy theo hồ sơ của từng người.*

Thân chào

Laura Nguyen Pope

Orchid Realty Team