



Liên tiếp các tranh chấp liên quan đến chất lượng căn hộ như chất lượng “xén” bột mỳ ng xanh, tiện ích... đã khiến khách hàng chùn nhụt thi triển.

[=> Các dòng tranh chấp BĐS](#)

TS Đinh Thị Hiền, Giám đốc Viện Nghiên cứu tin học và Kinh tế ứng dụng, cho rằng khi mua căn hộ khách hàng phải xem kỹ hợp đồng, năng lực chủ đầu tư, tiện ích dự án, các tiện ích...

“Mua căn hộ cũng như mua hàng hóa tiêu dùng, tức là phải chọn chủ đầu tư có năng lực, uy tín. Dự án phải được thiết kế, giám sát bởi những đơn vị có uy tín. Bởi như thế, chủ đầu tư phải nghiêm túc thực hiện dự án theo chất lượng đã công bố. Một dự án tốt thì giá trị thanh khoản khi đi, bán hay cho thuê đầu tư”, ông Hiền phân tích.

Như dự án khi bán ra vẫn còn trên giấy, làm sao để khách hàng có thể kiểm tra tính pháp lý của dự án, chủ đầu tư?

Hiện đang tồn tại song song hai hình thức là mua và góp vốn đầu tư. Góp vốn đầu tư rủi ro hơn, bởi nếu chủ đầu tư thực hiện dự án không đúng tiến độ cũng khó khăn khi nhận tiền. Do đó khách hàng nên ký hợp đồng mua bất động sản (BDS) và kiểm tra các thông tin như: giấy phép xây dựng, đất đã chuyển mục đích sử dụng sang đất thổ cư, đã hoàn thành các nghĩa vụ, các khoản thuế với nhà nước và đặc biệt là phải hoàn thành xong phần móng... Những thông tin này rất dễ dàng kiểm tra.

*Những mua dự án góp vốn và nhận hợp đồng vì lợi nhuận sẽ cao hơn?*

Lợi nhuận càng cao thì rủi ro càng lớn. Với khách hàng tìm kiếm sự an toàn, nên chọn chủ đầu tư có thành tích, đang làm những dự án có quy mô lớn, có trách nhiệm với khách hàng.

*Người "không chuyên" phải kiểm tra các yếu tố gì để không dính các dự án xấu?*

Phải yêu cầu chủ đầu tư cam kết chốt lợi nhuận phần trăm bằng cách đưa vào hợp đồng danh mục các loại vật tư, trang thiết bị dùng cho căn hộ... Phải xem xét mặt đất xây dựng. Mặt đất xây dựng theo dự án nghĩa vụ các tiến ích hạ tầng, cây xanh, hồ bơi, trung tâm thương mại, nhà trẻ, khu vui... chơi để đầu tư bài bản. Làm sao phải đảm bảo môi trường phải có mặt chủ đầu tư ô tô vì không chỉ mua căn nhà mà mua cả không gian sống. Yêu cầu chủ đầu tư đưa vào trong hợp đồng phí bảo trì, phí quản lý căn hộ theo quy định của nhà nước để tránh tranh chấp về sau.

*Theo ông, vì sao nhiều chủ đầu tư giảm giá bán căn hộ có khi nhận chốt lợi nhuận theo?*

Nhiều dự án giảm giá bán, những chốt lợi nhuận không giảm do trước đó họ đưa ra giá cao, nay thị trường khó khăn, họ giảm giá để bán được hàng. Những có nhiều dự án giá đã thấp mà nay còn giảm nữa thì xác suất chủ đầu tư xén phần thi công là rất lớn. Người dân không nên thấy giảm

giá mà lao vào, cần bình tĩnh xem xét để đưa ra quyết định đúng. Nếu đầu tư án chúng ta thấy ngộp vì dân mới vào thì hãy kiên trì chờ đợi. Nếu đầu tư án này có giá thấp và chi phí đầu tư ăn vào rất thấp thì xây dựng.

*Theo ông, bài toán mua căn hộ để cho thuê có khả thi trong lúc này?*

Chúng ta có thể chọn giai đoạn tích lũy để hưởng lãi cao hơn nhưng rủi ro thì nên mua giá. Giai đoạn USD với lãi suất 2%/năm thì chi phí mua bất động sản đích bất động sản, còn mua BĐS để không bị mất giá thì nên và chi phí tăng giá. Nếu vậy BĐS sẽ được so sánh với USD trong quan hệ đầu tư là nên mua tài sản an toàn. Xét mua căn hộ có giá từ 1,7 tỷ đồng, khoảng 80.000 USD. Nếu mua 80.000 USD, với lãi suất mua 2%, thì được 1.600 USD/năm. Còn căn hộ 80.000 USD, cho thuê khoảng 350 USD/tháng, mỗi năm thu về 4.000 USD. Nếu vậy, dòng tiền thu về từ cho thuê căn hộ tăng hơn gấp đôi so với giai đoạn USD, chúng ta nên mua căn hộ tăng giá trong tương lai. Rõ ràng mua căn hộ cho thuê để bất động sản toàn diện là khả thi.

Theo landtoday.net