

10 Bí Quyết Mà Mỗi Người Mua Nhà Lần Đầu Tiên Cần Biết

1. Tới gặp một chuyên gia tư vấn về gia cư tại một tổ chức bất vụ lợi.

Để sở hữu một căn nhà, quý vị cần phải đầu tư rất nhiều thời gian, tiền bạc và công sức, vì vậy quý vị nên quyết định mua nhà một cách thận trọng. Các chuyên gia tư vấn về gia cư được chứng nhận qua một cơ quan bất vụ lợi, họ có thể cung cấp lời khuyên khách quan và các gợi ý không thiên vị.

2. Kiểm soát tốt tình hình tài chính của quý vị.

Tìm hiểu về báo cáo tín dụng và điểm tín dụng của quý vị, và khắc phục các thông số không chính xác. Điểm tín dụng của quý vị sẽ quyết định khả năng vay tiền của quý vị. Điểm tín dụng phản ánh số tiền mà quý vị nợ, mức độ quý vị sử dụng tín dụng thường xuyên và quý vị có trả hóa đơn đúng hạn hay không. Các hãng cho vay xem xét các yếu tố gọi là bốn chữ C về tín dụng: □ quá trình tín dụng - credit history □ (trả nợ đúng hạn), vốn - capital (tiền có sẵn để trả tiền down-payment), khả năng - capacity (lợi tức so với số tiền nợ) □ và thế chấp - collateral (giá trị và tình trạng của căn nhà). Điều quan trọng là quý vị cần biết các yêu cầu của một hãng vay và những gì sẽ có lợi nhất cho quý vị nhất trong vấn đề tài chính của quý vị, để quý vị chuẩn bị sẵn sàng có được chương trình vay thế chấp mua nhà tốt nhất hiện có cho quý vị.

3. Tìm các chương trình trợ giúp trả chi phí trả ngay khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu và down-payment.

Down payment là số tiền mặt mà quý vị trả, số tiền này sẽ được trừ vào giá mua. Chi phí làm thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu là các khoản chi phí ngoài mức giá mua nhà mà quý vị phát sinh qua việc vay tiền và chuyển nhượng quyền sở hữu căn nhà. Mặc dù quý vị thường phải trả hai khoản tiền này trước, vẫn có các chương trình vay cho phép quý vị vay tiền down payment và chi phí làm thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu, hoặc ít nhất là một phần các khoản tiền đó. Một số tổ chức bất vụ lợi và các cơ quan chính quyền tiểu bang hoặc địa phương có thể giúp quý vị trả tiền down payment và chi phí chuyển nhượng quyền sở hữu qua tiền trợ cấp hoặc các chương trình vay có lãi suất thấp.

4. Hãy bảo đảm rằng việc sở hữu nhà phù hợp với lối sống của quý vị.

Có một số trường hợp trong đó thuê nhà có thể có lợi về tài chính hơn là mua nhà. Nếu quý vị chuyển tới sống trong một cộng đồng nào đó trong chưa tới ba năm, nếu tình hình kinh tế tại địa phương không tốt, nếu tình trạng thất nghiệp ngày càng gia tăng, hoặc nếu lợi tức trong tương lai của quý vị sẽ không đủ để quý vị trả góp tiền vay thế chấp mua nhà và các khoản chi phí khác để sở hữu nhà, thì thuê nhà có thể là lựa chọn tốt hơn.

5. Tìm kiếm mọi thông tin liên quan tới việc mua nhà của quý vị.

Tìm một chương trình vay tốt, căn nhà thích hợp và các chuyên gia có uy tín có thể giúp quý vị tiết kiệm được hàng ngàn đô-la. Hãy làm theo “nguyên tắc bộ ba” bằng cách so sánh ít nhất ba sản phẩm, ba chuyên gia hoặc ba dịch vụ trước khi ra quyết định cuối cùng.

6. Xin chấp thuận trước cho việc vay tiền trước khi tìm mua nhà.

Việc chấp thuận trước sẽ giúp quý vị biết chính xác số tiền mà quý vị có khả năng trả và tìm các mức lãi suất cũng như điều kiện tốt nhất trước khi mua. Chấp thuận trước khác với xác định tình trạng hội đủ điều kiện trước khi mua, có nghĩa là khi một hãng cho vay tính toán mức vay thế chấp mua nhà mà quý vị có khả năng trả được dựa trên các thông tin chưa được xác minh. Chấp thuận trước là sự bảo đảm rằng hãng cho vay sẽ cho quý vị vay một số tiền cố định, miễn là căn nhà đó được định giá cao hơn số tiền mà quý vị hội đủ điều kiện vay và quý vị sẽ mua căn nhà đó trong một khoảng thời gian nhất định. Quý vị có thể phải trả lệ phí xin chấp thuận trước, nhưng việc này sẽ giúp quý vị an tâm khi tìm mua nhà vì biết số tiền mà quý vị có khả năng trả dựa trên tình hình tài chính và mức tín dụng của quý vị.

7. Thận trọng khi lựa chọn địa điểm.

Tìm hiểu các trường học trong khu vực, mức thuế bất động sản, mức giá bảo hiểm và các thông tin thống kê về tình trạng tội phạm. Khi mua nhà, có nghĩa là quý vị đang đầu tư một khoản tiền, và khu phố đó là yếu tố chính để xác định mức hiệu quả đầu tư của căn nhà quý vị. Dành thời gian suy nghĩ về những điều có thể quan trọng.

8. Thuê người tới kiểm tra tình trạng căn nhà.

Khi quý vị trả giá mua nhà, quý vị nên đưa vào một điều kiện là kết quả kiểm tra tình trạng nhà cho thấy không có vấn đề nghiêm trọng.

9. Đừng vội vã!

Đôi khi, người ta đặt nhiều áp lực về thời gian đối với những người mua nhà để nhanh chóng kết thúc thủ tục mua nhà. Rất dễ bị lừa trong “các thương vụ bất minh” khi nhiều bên tìm cách gây sức ép. Các hợp đồng mua và giấy tờ vay là các giấy tờ có giá trị ràng buộc về mặt pháp lý. Nếu quý vị vội vã ký các giấy tờ đó, quý vị có thể bị khóa với các mức giá hoặc các điều kiện không có lợi nhất cho quý vị.

10. Sở hữu nhà luôn tốn kém nhiều hơn là quý vị nghĩ.

Nhiều người mua nhà lần đầu tiên bất ngờ với chi phí bảo trì căn bản. Các chuyên gia tài chính gợi ý nên thiết lập một quỹ khẩn cấp hàng năm tương đương với số tiền chi phí sinh hoạt trong ba tháng.

*Quý vị có thể đặt mua bản báo cáo tín dụng và điểm tín dụng của mình từ ba cơ quan báo cáo tín dụng lớn, đó là: Experian – www.experian.com; Equifax – www.equifax.com; và TransUnion – www.transunion.com). Để biết thêm thông tin về cách tính điểm tín dụng, xin tới www.myfico.com.