



CẨM NANG

HƯỚNG DẪN VAY VỐN
MUA NHÀ AN TOÀN

LỜI MỞ ĐẦU

Với nhiều người dân Việt Nam, sở hữu một ngôi nhà riêng luôn là niềm ao ước và là mục tiêu để phấn đấu, hưởng tới. Tuy nhiên tiềm lực tài chính chưa vững vàng đã khiến họ gặp muôn vàn khó khăn để thực hiện ước mơ này. Đó cũng là lý do Rever ra đời **Cẩm nang Hướng dẫn vay vốn mua nhà an toàn** để giúp người mua dễ dàng hơn trong việc hiện thực hoá ngôi nhà.

Tại Việt Nam, thu nhập bình quân đầu người hiện đạt mức xấp xỉ 2.400 USD/năm (tương đương 55 triệu, số liệu 2017), đây là mức thu nhập bình quân thấp so với khu vực và thế giới. Trong khi đó, giá nhà đất tại Việt Nam, đặc biệt là tại hai thành phố lớn như: TP.HCM và Hà Nội thì giá lại luôn cao hơn nhiều so với thu nhập thực tế của người dân, nên việc sở hữu một căn nhà để sinh sống là một trong những quyết định quan trọng và không dễ gì thực hiện được với nhiều người Việt. Một chuyên gia về lĩnh vực tài chính từng đưa ra nhận định, việc mua được nhà hay không phụ thuộc chủ yếu vào năng lực tài chính và khả năng chi trả của người có nhu cầu nhưng bên cạnh đó việc tính toán, cân đối tài chính để có thể đưa ra một quyết định đúng đắn cũng rất có lợi trước khi bỏ tiền vào kênh này.

Nhận thức được điều này, các chuyên gia tại Rever.vn đã nghiên cứu và thực hiện cẩm nang này với mong muốn giúp những người đang gặp khó khăn trong vấn đề tài chính, vay vốn ngân hàng mua nhà có thêm kiến thức để lựa chọn thời điểm vay, khoản tiền vay, thời hạn vay, ngân hàng vay... tốt nhất, cũng như phòng tránh những rủi ro trong quá trình vay vốn ngân hàng mua nhà.

MỤC LỤC

I. Thực trạng sở hữu nhà và tình hình vay mua nhà tại TP.HCM

Trong kỳ 1 này, Rever sẽ điếm qua thực trạng sở hữu nhà ở của người dân tại khu vực TP.HCM cũng như tình hình vay mua nhà, các chính sách cho vay mua nhà hiện nay của các ngân hàng.

II. Khi nào nên vay ngân hàng mua nhà?

Thời điểm nào là thích hợp nhất để vay vốn ngân hàng mua nhà? Câu trả lời sẽ có trong kỳ 2 của cẩm nang này.

III. Các hình thức cho vay mua nhà phổ biến nhất hiện nay

Ở kỳ 3, Rever sẽ điếm qua một số hình thức cho vay mua nhà phổ biến nhất hiện nay cũng như những lợi ích và hạn chế của từng loại hình.

IV. Cách lựa chọn ngân hàng vay mua nhà tốt nhất

Nên lựa chọn ngân hàng nào để vay, ngân hàng nào có mức lãi suất vay tốt nhất? Đáp án sẽ được Rever đưa ra trong kỳ 4 của cẩm nang.

V. Cách lựa chọn khoản tiền vay mua nhà tốt nhất

Các chuyên gia tài chính từng nhận định, không nên vay quá 50% giá trị tài sản mà bạn muốn mua. Điều này có đúng trong thời điểm hiện nay. Cùng đón xem kỳ 5 của cẩm nang.

VI. Cách lựa chọn thời hạn vay vốn mua nhà tốt nhất

Vay vốn ngân hàng trong 5 năm, 10 năm, 20 năm hay 25 năm thì tốt nhất và ít bị áp lực thanh toán nhất? Kỳ 6 của cẩm nang sẽ cho bạn đáp án câu hỏi này.

VII. Phòng tránh rủi ro khi vay vốn mua nhà

Ở kỳ 7, Rever sẽ đưa ra những tình huống cũng như cách phòng tránh rủi ro khi vay vốn ngân hàng mua nhà.

VIII. Chi tiết trình tự, thủ tục, hồ sơ vay vốn ngân hàng mua nhà

Hồ sơ vay vốn ngân hàng mua nhà rất rắc rối và đòi hỏi nhiều yêu cầu, thủ tục. Trong kỳ 8, Rever sẽ mách bạn các trình tự cũng như liệt kê rõ ràng những hồ sơ bạn cần chuẩn bị trước khi vay vốn ngân hàng.

IX. Danh sách 42 ngân hàng đủ năng lực bảo lãnh nhà ở trong tương lai

Trên thị trường hiện nay, nhiều dự án bất động sản đang được các ngân hàng bảo lãnh cho vay. Danh sách những ngân hàng đủ năng lực bảo lãnh nhà ở trong tương lai sẽ được Rever liệt kê chi tiết trong kỳ 9 này.

I. Thực trạng sở hữu nhà và tình hình vay mua nhà ở TP.HCM

Các bạn đang theo dõi Kỳ I: **Thực trạng sở hữu nhà và tình hình vay mua nhà ở TP.HCM** trong Cẩm nang Hướng dẫn vay vốn mua nhà do Rever thực hiện. Hãy cùng Rever tìm hiểu thông tin tổng quan về tình hình sở hữu nhà cũng như vay mua nhà ở tại TP.HCM thông qua bài viết dưới đây.

Thực trạng sở hữu nhà tại TP.HCM

Thị trường nhà ở tại Việt Nam đang trong giai đoạn chuyển mình mạnh mẽ, đặc biệt là ở các thành phố lớn như: TP.HCM, Hà Nội, Đà Nẵng... Với dân số trẻ và năng động, đồng thời tốc độ đô thị hoá nhanh, hiện đang có nhu cầu rất lớn về nhà ở.

Gần 480.000 hộ gia đình chưa có nhà ở là con số được Sở xây dựng TP.HCM công bố thông qua khảo sát về thực trạng nhà ở của người dân trên địa bàn TP.HCM (số liệu tính đến quý 1/2017). Con số chính xác của khảo sát những hộ chưa có nhà ở hoặc đang ở chung với bố mẹ hoặc người thân chính xác là 476.158 hộ, chiếm tỉ lệ 23.46%.



Với quỹ đất ngày càng thu hẹp, gần 480.000 hộ gia đình tại TP.HCM chưa có nhà ở

Trong đó, có khoảng 20.000 hộ gia đình cán bộ công nhân viên chức chưa có nhà ở hoặc đang ở chung với bố mẹ, người thân và có nhu cầu cải thiện về chất lượng nhà ở.

Hiện nay, có khoảng 13.000 hộ gia đình bị di dời trong các dự án đô thị trên địa bàn TP.HCM. Ngoài ra, còn có khoảng 300.000 hộ gia đình tại TP.HCM tương ứng với 1,2 triệu người nhập cư có nhu cầu thuê nhà ở xã hội. Trong đó, gần 143.000 hộ gia đình có thu nhập thấp.

Nhận định thực trạng sở hữu nhà hiện nay tại TP.HCM

Có thể thấy, hiện nay nhu cầu về nhà ở tại TP.HCM là rất lớn. Phần lớn những khách hàng có nhu cầu mua nhà trong vòng 1 - 3 năm tới đều là những khách hàng có độ tuổi từ 25 - 30, chiếm 50 - 60% thị trường. Quỹ đất tại TP.HCM ngày càng trở nên khan hiếm. Vì vậy, việc người dân sở hữu cả đất lẫn nhà là điều rất hiếm. Loại hình căn hộ hiện đang hướng giải quyết tốt nhất cho thực trạng thiếu nhà ở tại TP.HCM. Tuy nhiên, nguồn cung căn hộ còn đang tập trung vào phân khúc cao cấp. Chính vì vậy, nguồn cung căn hộ vừa với thu nhập thấp dành cho những người trẻ hoặc những người có thu nhập thấp còn rất hạn chế.

Bất động sản cao cấp tái cơ cấu mạnh trong năm 2018 tại TP.HCM

Theo Nguyên Thứ trưởng Bộ xây dựng, chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, ông Nguyễn Trần Nam cho rằng, phân khúc thị trường cao cấp sẽ có sự tái cấu trúc mạnh mẽ để phù hợp với sức mua của thị trường.

Vậy nên, phân khúc này sẽ bị chậm lại. Tuy nhiên, do nhu cầu thực tế trên thị trường vẫn còn nên nguồn cung phân khúc cao cấp vẫn tăng. Đặc biệt, những dự án này sẽ nằm ở những vị trí đặc biệt, đắc địa.

Xu hướng quy hoạch và chính sách của chính quyền thành phố

Trong phiên thảo luận diễn ra vào ngày 10/7/2018 của HĐND TP.HCM Kỳ họp thứ 9 khoá IX, Giám đốc Sở Xây dựng TP.HCM cho biết: Trong chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2016 – 2025 sẽ hướng tới việc giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người có thu nhập thấp trên địa bàn thành phố.

Trong đó, chương trình phát triển nhà ở theo hướng văn minh, hiện đại, dành cho tầng lớp cư dân có thu nhập thấp, các đối tượng nghèo và các đối tượng chính sách theo quy định.

Ngoài ra, sự chuyển hướng mạnh sang phân khúc thị trường bất động sản có giá vừa túi tiền trong thời gian tới sẽ đáp ứng nhu cầu nhà ở của đa số người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị. Thị trường hiện nay vẫn tập trung ở phân khúc cao cấp. Tuy nhiên, hiện nay thị trường bất động sản đang chuẩn bị rục rịch với hàng loạt các dự án nhà ở phân khúc bình dân, tập trung chủ yếu ở các Quận Huyện ngoại thành như Quận Thủ Đức, Quận 9, Bình Chánh,...

Bên cạnh đó, trong năm 2018 một tín hiệu được đánh giá khá lạc quan là việc Quốc hội vừa thông qua Nghị quyết thí điểm về cơ chế đặc thù phát triển TP.HCM. Ngoài ra, TP.HCM hiện đang xây dựng 19 chương trình để cụ thể hoá cũng như đi đôi với mục tiêu xây dựng đô thị thông minh.





Khu vực Thạnh Mỹ Lợi hiện đang có nhiều dự án nổi bật trên thị trường

Trong năm nay, khách hàng có thể nhận thấy khu vực tiềm năng mới nổi tại Quận 2 như Thủ Thiêm, An Phú, Thạnh Mỹ Lợi với những dự án nổi bật. Nhìn xa hơn, với sự mở rộng đô thị TP.HCM và sự hình thành các đô thị vệ tinh, Quận 9, Huyện Nhà Bè, Bình Chánh và Cần Giờ chắc chắn sẽ nhận được nhiều sự quan tâm của khách hàng và là nguồn cung nhà ở chủ yếu trong giai đoạn sắp tới dành cho những người có thu nhập thấp.

Ngoài ra, dòng vốn rót vào bất động sản sẽ bị hạn chế do chính sách siết chặt tín dụng bất động sản cũng làm ảnh hưởng đến thị trường. Việc siết chặt vốn vay ngân hàng khiến người mua gặp khó khăn trong việc vay vốn mua nhà. Theo đó, lãi suất cho vay chủ đầu tư đã tăng 0.5% đối với các chủ đầu tư lớn như Novaland, Đất Xanh,... Do đó, nếu như lãi suất với các chủ đầu tư tăng 0.5% thì lãi suất cho vay mua nhà trong nhiều trường hợp trên thực tế đã tăng từ 1 - 2%. Lãi suất này áp dụng cho các khoản vay mua nhà trung và dài hạn.

Lúc này, người mua nhà sẽ “lãnh đủ”. Lãi suất cho vay mua nhà tăng sẽ ảnh hưởng rất lớn đến nhu cầu trên thị trường bất động sản, đặc biệt đối với những người có thu nhập thấp hoặc thu nhập trung bình. Trước việc chịu lãi cao, các nhà đầu tư sẽ xem xét đến việc tăng giá sản phẩm bất động sản, song song đó quyết định mua nhà của người dân cũng sẽ bị ảnh hưởng theo đó.

Thực trạng tình hình vay mua nhà ở TP.HCM

Có thể nhận định, trong năm 2018, việc Ngân hàng Nhà nước tiếp tục có nhiều động thái để siết chặt tín dụng đổ vào thị trường bất động sản chính là nguyên nhân chính tác động đến tình hình vay mua nhà ở tại TP.HCM.

Chính sách này khiến mức độ rủi ro trong thị trường bất động sản tăng lên. Nếu Ngân hàng siết chặt nguồn vốn tín dụng bất động sản, lãi suất tăng, chi phí vay trong mỗi tháng tăng lên sẽ tạo ra gánh nặng tài chính cho người vay mua nhà. Người mua nhà trong giai đoạn này sẽ cân nhắc đến vấn đề nếu tiếp tục theo xu hướng này thì sẽ đẩy họ vào rủi ro mất khả năng trả nợ ngân hàng.



Tình hình vay mua nhà hiện nay sẽ gặp nhiều hạn chế vì chính sách siết chặt vòng vốn của ngân hàng

Hiện nay, các trường hợp vay dài hạn, lãi suất cho vay mua, xây và sửa nhà tại các ngân hàng cổ phần đã lên tới 12.5%/ năm. Lãi suất này đã tăng khoảng 2%/ năm so với thời gian trước đây. Đồng thời, với tình trạng giá nhà đất tăng nóng, các ngân hàng đều cẩn trọng trong khâu thẩm định lại giá và chỉ xét cho vay không quá 70% giá trị hợp đồng. Bên cạnh đó, các ngân hàng cũng đồng loạt tăng cường siết chặt ưu đãi và nâng mức phạt lãi suất trước hạn.

Trước tình hình trên đã ảnh hưởng và tác động mạnh mẽ đối với người vay mua nhà. Việc tăng lãi suất đi kèm với quy định siết chặt gây bất lợi cho khách hàng vì hạn chế khả năng trả nợ, tạo thêm gánh nặng tài chính cho người vay, rủi ro mất khả năng trả nợ bị đẩy lên cao.

Xét trên thực tế không chỉ ở Việt Nam nói chung hay ở TP.HCM nói riêng, người mua nhà ở nhiều nước trên thế giới cũng đã và đang bị ảnh hưởng bởi lãi suất tăng. Theo báo cáo khảo sát mới đây của hơn 10.000 người ở 10 quốc gia cho thấy, nếu lãi suất tăng lên 2%, họ sẽ gặp khó khăn trong việc thanh toán. Nếu lãi suất tăng lên 5%, tỷ lệ gặp khó khăn trong việc trả nợ lên tới con số 47%.

Như vậy, có thể nhận thấy, tình hình vay mua nhà hiện nay còn đang gặp nhiều hạn chế vì chính sách siết chặt vòng vốn của Ngân hàng vào bất động sản.

Kỳ II. Khi nào nên vay ngân hàng mua nhà?

Vay ngân hàng để mua nhà đã trở thành lựa chọn quen thuộc khi có nhiều gói vay khác nhau phù hợp với từng đối tượng và mục đích. Nhưng đâu là thời điểm thích hợp để vay ngân hàng khi mua nhà?



Thời điểm thích hợp để mua nhà

Nhu cầu sở hữu căn hộ của thị trường vẫn rất lớn và trong bối cảnh hiện nay, khách hàng nhận được nhiều hỗ trợ từ phía ngân hàng và chủ đầu tư. Theo số liệu khảo sát của VnRea, 70% vốn đầu tư kinh doanh bất động sản là vốn vay ngân hàng.

Tuy nhiên, trước khi đặt bút ký vào hợp đồng cho vay của ngân hàng hay bất cứ hợp đồng giao dịch nào, bản thân khách hàng cần xác định rõ 3 điều: thời điểm thích hợp để mua nhà, vì sao nên vay ngân hàng để mua nhà và khi nào vay ngân hàng là hợp lý.

Anh Nguyễn Văn Nam (Trần Nãi, Quận 2) chia sẻ với Rever: “Hiện vợ chồng tôi và hai đứa con đang sống cùng ông bà trong căn hộ cho thuê. Chúng tôi đã tiết kiệm được một số tiền nhỏ nên trong tương lai muốn mua một căn hộ thì phải vay thêm ngân hàng. Tôi tính vay ngân hàng khoảng 80% giá trị căn hộ vì thấy mức ưu đãi của ngân hàng rất hấp dẫn”.

Nhiều người cũng có suy nghĩ như anh Nam khi quyết định “đặt cược” vào ngân hàng để mua nhà. Tuy nhiên, thời điểm phù hợp để mua nhà đối với mọi người là khi trong tay họ có số tiền khoảng 50% giá trị căn nhà định mua.

Cán bộ tín dụng một ngân hàng phân tích, người mua không nên đi vay nếu chỉ có tài sản thế chấp tốt vì quan trọng họ phải có phương án trả nợ hiệu quả. “Tỷ lệ vàng” khi đi vay theo các chuyên gia là khoảng 30 - 40% giá trị ngôi nhà, nhằm đảm bảo bạn vẫn còn dư dả tiền sinh hoạt cũng như không rơi vào “bẫy lãi suất” khi đi vay. Nếu muốn vay quá 50% giá trị ngôi nhà, thu nhập của hai vợ chồng phải đủ lớn, miễn sao tổng chi phí trả [lãi suất ngân hàng](#) không chiếm quá 40% thu nhập tháng.

Sau khi xác định được số tiền hiện có để dành mua nhà, khách hàng cũng cần chú ý tới nhu cầu ở của bản thân. Một ngôi nhà có diện tích vừa phải, đủ cho các thành viên trong gia đình sử dụng sẽ tốt hơn một ngôi nhà có diện tích quá lớn. Khi đó bạn sẽ chịu áp lực vay vốn nặng nề hơn, kéo theo đó là những khoản nợ gốc và lãi không cần thiết.

Một lưu ý đối với khách hàng là thời điểm các nhà đầu tư ồ ạt giới thiệu các dự án mới. Lúc này, bạn sẽ có nhiều lựa chọn hơn khi cùng một phân khúc nhà, bạn có nhiều mức giá cũng như vị trí tọa lạc của dự án để cân nhắc.



Vì sao nên vay ngân hàng mua nhà?

Như đã đề cập, người mua có thể dễ dàng tiếp cận với nhiều gói vay vốn ngân hàng để mua nhà như vay tín chấp, vay tiêu dùng và vay vốn để mua nhà (hay vay vốn để đầu tư bất động sản).

Khảo sát thị trường mới nhất cho thấy trong một vài năm trở lại đây hình thức [vay vốn ngân hàng để đầu tư bất động sản](#) phát triển mạnh. Mối liên hệ giữa ngân hàng và các nhà đầu tư là mối quan hệ đôi bên cùng có lợi. Nếu như các nhà đầu tư thiếu vốn thì ngân hàng sẽ là nơi hỗ trợ nguồn vốn để họ đảm bảo đầu tư.

Vì nguồn lợi nhuận mà nhiều ngân hàng không tiếc tiền cho các nhà đầu tư bất động sản vay vốn, các nhà đầu tư bất động sản cũng vì những lợi nhuận béo bở từ các giao dịch bất động sản mà đi vay tiền. Mối quan hệ ngân hàng và đầu tư bất động sản là quan hệ cung - cầu trong tương lai sẽ là mũi nhọn trong phát triển kinh tế đất nước.

Bên cạnh lợi thế sử dụng được khoản tiền vốn lớn trong thời gian ngắn, thủ tục vay dễ dàng, hỗ trợ tận tình thì hình thức vay vốn ngân hàng cũng có những thách thức mà người mua cần lưu tâm.

Mức lãi suất mà khách hàng phải trả cho nguồn vốn mà mình đã vay không hề nhỏ. Hiện nay trên thị trường có khá nhiều ngân hàng mời chào người vay với lãi suất ưu đãi rất hấp dẫn chỉ từ 7,5-8%/năm, nhưng bạn nên nhớ lãi suất ưu đãi này thường chỉ áp dụng trong 6-12 tháng đầu tiên. Kể từ tháng 13 trở đi, mức lãi suất sẽ được điều chỉnh tăng thêm khoảng 3,5-4% tùy thuộc vào từng ngân hàng và từng đối tượng vay.

Chính vì vậy, trước khi vay mua nhà, bạn cần xem kỹ lãi suất thay đổi như thế nào cho các năm sau theo hợp đồng tín dụng. Nếu có thể, hãy yêu cầu nhân viên ngân hàng tư vấn rõ về chi phí lãi vay qua các năm.

Thời điểm vay ngân hàng mua nhà hợp lý

Không thể phủ nhận rằng vay ngân hàng mua nhà là phương thức hữu dụng dành cho những người không có một khoản tiền lớn để mua nhà ngay lập tức, những gia đình trẻ, gia đình lao động có thu nhập trung bình. Đây cũng là giải pháp an toàn, đặc biệt cho người mua nhà lần đầu.

Vậy, thời điểm nào nên vay ngân hàng mua nhà? Khi bạn có trong tay số tiền khoảng 30-40% giá trị căn nhà định mua, bạn hãy nghĩ tới việc vay vốn ngân hàng. Bởi đó là con số an toàn bảo đảm bạn có thể trả được lãi suất ngân hàng nếu có biến động sau 6 - 12 tháng.

Bởi trong hợp đồng lãi suất ngân hàng cho vay chỉ ở cố định mức 5%. Có được mức thấp như vậy chủ yếu do chủ đầu tư hỗ trợ người mua, còn bản chất thì khó có ở mức này. Sau khi hết thời hạn hỗ trợ, lãi suất ngân hàng sẽ trả về theo đúng lãi suất thương mại. Về điểm này trong hợp đồng thường không ghi cụ thể là bao nhiêu.

Khách hàng vay lãi suất chỉ 8%, nhưng thực chất 8% đó chỉ là hỗ trợ giai đoạn đầu. Trong khi đó, chủ đầu tư giảm giá để thu hút sự quan tâm của thị trường. Vì thế, khách hàng không nên nhìn thấy lãi suất thấp đã vội vàng vay mà nên tìm hiểu kĩ.

Trước khi vay tiền [mua nhà hay chung cư](#), điều quan trọng nhất đó là người vay cần đánh giá được khả năng tài chính của bản thân nhằm hạn chế tối đa việc mất khả năng trả nợ trong tương lai. Có thể thấy, hình thức vay ngân hàng mua nhà vẫn mang nhiều lợi ích cho người mua dù có nhiều thách thức về mức lãi suất cũng như bị hạn chế vì chính sách siết chặt vòng vốn của Ngân hàng vào bất động sản.

III. Các hình thức cho vay mua nhà phổ biến nhất hiện nay

Khi có nhu cầu mua nhà, hầu hết những người có thu nhập thấp hoặc trung bình đều cần vay vốn ngân hàng. Tuy nhiên hiện nay có nhiều người không nắm được trên thị trường có những hình thức vay mua nhà nào. Ngoài ngân hàng cho vay vốn thì bạn còn có thể vay tiền mua nhà bằng cách nào?



Vay vốn không còn là khái niệm quá xa lạ đối với nhiều người. Ngày nay không chỉ các doanh nghiệp mà cá nhân cũng tìm đến các hình thức vay vốn để giải quyết các vấn đề tài chính như đầu tư, kinh doanh, mua sắm, du lịch...

Nếu bạn đang có nhu cầu vay vốn ngân hàng để mua nhà an cư, hay mua nhà để đầu tư thì bạn cần phải cẩn trọng tìm hiểu về các hình thức vay vốn. Vậy có bao nhiêu hình thức cho vay mua nhà? Hãy cùng tìm hiểu kỹ lưỡng thông qua bài viết dưới đây:

Các hình thức vay mua nhà phổ biến hiện nay

Ngày nay, các ngân hàng hay tổ chức tài chính đều có các hình thức vay đa dạng và phù hợp với nhu cầu riêng của khách hàng. Tùy theo mục đích và tình hình tài chính của bạn mà có thể lựa chọn một trong các hình thức vay dưới đây:

Vay thế chấp mua nhà là hình thức vay vốn truyền thống và phổ biến. Đây là hình thức thế chấp tài sản đảm bảo để có thể được vay vốn với lãi suất không quá cao. Với hình thức vay thế chấp, bạn có thời hạn vay lâu dài, có thể lên tới 25 năm. Tài sản thế chấp có thể là bất động sản bạn đang có ý định mua hoặc tài sản có giá trị tương đương khác.

Vay thế chấp mua nhà là lựa chọn phù hợp nếu như bạn đang có nhu cầu vay một khoản tiền lớn và trả trong một thời gian dài. Mặc dù có nhiều ưu điểm, nhưng với hình thức vay thế chấp bắt buộc bạn phải có một tài sản đảm bảo đủ lớn tương đương với số tiền bạn vay. Nếu bạn không có khả năng chi trả gốc và lãi cho ngân hàng, bạn sẽ bị ngân hàng tịch thu tài sản đảm bảo.

Vay tín chấp là hình thức vay khá có lợi với những người có nhu cầu vay vốn mua nhà. Đây là hình thức vay không cần tài sản đảm bảo. Điều kiện quyết định giúp hồ sơ của bạn được xét duyệt dựa vào độ tín nhiệm, độ đáng tin cậy của bạn. Tuy nhiên, vay tín chấp thường có lãi suất cao hơn vay thế chấp, thời gian vay ngắn hơn. Nhưng nếu bạn có ý định mua nhà nhưng lại không có một khoản tiền quá lớn, đồng thời, có khả năng trả trong thời gian ngắn hạn thì nên lựa chọn hình thức cho vay này.

Bên cạnh các hình thức vay mua nhà của ngân hàng, thì hình thức **vay tiền người thân** mua nhà cũng là hình thức vay phổ biến hiện nay. Vay tiền người thân vẫn có lợi hơn so với vay ngân hàng. Đây là hình thức vay mua nhà tránh phải chịu mức lãi suất cao, thậm chí còn được miễn trả lãi. Bạn có thể vay rải rác từ nhiều người hoặc vay một người tùy điều kiện và hoàn cảnh.

Ngoài ba hình thức vay mua nhà phổ biến trên, thì còn có hình thức **vay thấu chi**. Đây là hình thức vay khi bạn có nhu cầu sử dụng tiền vượt quá số tiền có trong tài khoản thanh toán của bạn. Hạn mức của hình thức vay thấu chi thường gấp 5 lần thu nhập hàng tháng của bạn. Vay thấu chi cũng có hai dạng vay đó là vay thấu chi tín chấp và vay thấu chi thế chấp. Với hình thức vay thấu chi, bạn cần có thu nhập cao mới có thể được vay với số tiền lớn. Nhìn chung hình thức vay thấu chi không thích hợp để dùng cho mua nhà. Tuy nhiên nếu bạn cần mua những bất động sản có giá trị nhỏ, bạn có thể dùng hình thức vay thấu chi này.

Ưu điểm và nhược điểm của vay thế chấp

Ưu điểm: Đối với hình thức vay thế chấp, bạn có thể vay được số tiền lớn và thời gian vay dài hạn tùy thuộc vào giá trị tài sản thế chấp. Lãi suất vay thế chấp cũng thấp hơn so với vay tín chấp.

Nhược điểm: Vay thế chấp là hình thức vay đòi hỏi bạn cần có tài sản để thế chấp như nhà đất, xe hơi, hay tài sản có giá trị phù hợp. Sau khi thế chấp tài sản vẫn thuộc quyền sở hữu của bạn tuy nhiên nếu không có khả năng trả nợ cho ngân hàng, tài sản của bạn sẽ chuyển sang cho ngân hàng sở hữu. Do số khoản vay thường lớn, cần tốn thời gian thẩm định tài sản nên thời gian xử lý hồ sơ vay cũng kéo dài vì nhiều thủ tục.



Ưu điểm và nhược điểm của vay tín chấp

Ưu điểm: Đối với hình thức vay vốn tín chấp, đây là hình thức vay không cần đảm bảo tài sản và phụ thuộc hoàn toàn vào uy tín của bạn. Các ngân hàng thông thường sẽ đánh giá uy tín của bạn thông qua các thông tin mà bạn cung cấp. Trong đó, bao gồm thông tin về việc làm, thu nhập hàng tháng, địa chỉ và lịch sử tín dụng của bạn.

Khi bạn có một số tiền nhất định để mua nhà và cần một khoản vay không quá lớn để bù đắp vào phần tài chính còn thiếu khi mua nhà, vay tín chấp là một sự lựa chọn thích hợp cho bạn.

Vay tín chấp có thủ tục vay khá đơn giản. Thời gian giải ngân nhanh chóng và bạn có thể dễ dàng nhận tiền chỉ sau một vài ngày nộp hồ sơ. Tất cả đều phụ thuộc vào uy tín của bạn. Bên cạnh đó, nếu bạn chứng minh được thu nhập và khả năng trả nợ của mình, bạn có thể vay một số tiền khá lớn, lên đến khoảng 500 triệu.

Nhược điểm: Bất lợi lớn nhất của hình thức vay mua nhà tín chấp đó là lãi suất. Do không cần thế chấp tài sản để phòng trừ rủi ro và những chi phí liên quan như thẩm định mà hình thức vay tín chấp thường có lãi suất cao hơn những hình thức vay khác.

Ưu điểm và nhược điểm của vay tiền người thân mua nhà

Ưu điểm: Đối với hình thức vay tiền người thân mua nhà, bạn sẽ không phải chịu lãi cao. Nếu mối quan hệ với người thân tốt, bạn còn có thể được miễn trả lãi. Vay tiền người thân mua nhà là hình thức vay khá an toàn.

Nhược điểm: Là hình thức vay khá an toàn tuy nhiên, vay tiền người thân mua nhà cũng có một số nhược điểm sau. Bạn khó có thể vay một khoản tiền lớn từ một người mà có thể phải vay rải rác nhiều người. Trong trường hợp ngoài ý muốn, người thân cần tiền gấp thì bạn phải huy động tiền gấp để trả, nếu không sẽ ảnh hưởng đến uy tín của bạn.

Kỳ IV. Cách lựa chọn ngân hàng vay mua nhà tốt nhất

Đặc điểm để chọn vay ngân hàng mua nhà

Nên vay mua nhà ngân hàng nào tốt nhất? luôn là một trong những câu hỏi mà người đi vay mua nhà lần đầu quan tâm. Để tăng tính cạnh tranh, các ngân hàng đều thường xuyên đưa ra các điều kiện ưu đãi nhằm thu hút người đi vay. Nếu chọn vay ngân hàng mua căn hộ, người đi vay nên chọn những ngân hàng bảo lãnh chính cho dự án để được cung cấp mức lãi suất và giá trị khoản vay phù hợp. Tuy vậy việc nắm bắt bí quyết để chọn lựa dịch vụ ngân hàng tốt nhất để vay mua nhà cũng rất quan trọng và cần thiết. Những yếu tố được phân tích sau đây sẽ giúp bạn [chọn lựa ra ngân hàng tốt nhất để vay mua nhà](#).

Thứ nhất: Lãi suất

Lãi suất luôn là điều kiện hấp dẫn nhất mà các ngân hàng nhấn mạnh để thu hút người đi vay chọn lựa dịch vụ. Tuy vậy đây cũng là một trong những chiêu trò mà nhiều khách hàng dễ bị đánh lừa. Mức lãi suất thấp không có nghĩa đây là gói vay an toàn và mức lãi suất cao thì cần cân nhắc các ưu đãi kèm theo. Nhiều ngân hàng sẽ đưa ra hình thức lãi suất ưu đãi chỉ từ 3-4%, song chỉ được áp dụng vào năm đầu tiên và tăng đột biến trong những năm còn lại. Ngược lại nhiều ngân hàng tuy lãi suất ban đầu khá cao, nhưng sẽ giảm dần dựa trên số dư nợ còn lại. Các đặc điểm cần lưu ý khi phân tích:

- Mức lãi suất cố định.
- Cách tính lãi suất: là theo số dư nợ giảm dần hay số dư nợ ban đầu...
- Có lãi suất ưu đãi hay không, thời hạn áp dụng lãi suất ưu đãi.

Thứ hai: Thời hạn vay

Bên ngân hàng sẽ cung cấp các mức thời hạn vay cố định (5 năm, 10 năm, 20 năm, 25 năm...) cho khách hàng chọn lựa. Nhìn chung, thời hạn vay ngắn thì mức lãi suất sẽ thấp hơn so với các thời hạn vay kéo dài. Người đi vay nên dựa trên số dư tài chính hiện có của gia đình, số tiền đặt cọc trên tổng số giá trị vay mua nhà và năng lực chi trả để cân nhắc thời gian hoàn trả đủ tiền vay sớm nhất có thể.

Từ mức lãi suất ngân hàng cung cấp, người đi vay có thể [so sánh thời hạn vay và mức lãi suất giữa các ngân hàng](#), nếu ngân hàng đó thỏa được điều kiện lãi suất thấp và thời hạn vay dài thì đây sẽ là lựa chọn phù hợp cho gia đình bạn.

Thứ ba: Giá trị khoản vay

Hầu hết các ngân hàng chỉ hỗ trợ từ 70 - 85% trên tổng giá trị căn nhà vay mua. Bên cạnh đó, cũng có một số ngân hàng có thể hỗ trợ lên đến 100% giá trị bất động sản đăng kí vay mua, song những yếu tố như thời hạn vay, mức lãi suất thường cao hơn. Người đi vay nên cân nhắc giữa các đặc điểm giá trị khoản vay, thời hạn vay và mức lãi suất phù hợp để tìm ra dịch vụ cho vay mua nhà tốt nhất.

Các điều kiện để được vay ngân hàng mua nhà

Bên cạnh đó, chúng ta cũng nên xem xét các điều kiện ngân hàng đặt ra cho người đi vay. Những yêu cầu quá khắt khe như mức thu nhập phải cao và ổn định, có tài sản thế chấp, có khoản tiền đặt cọc dành chỗ căn hộ trước... thường là [yếu tố khiến nhiều người đi vay mua nhà e ngại](#).

Chọn lựa ngân hàng có những yêu cầu vừa phải, có thể thỏa mãn được sẽ giúp người đi vay gặp thuận lợi hơn khi thực hiện hồ sơ vay ngân hàng mua nhà.

Thời gian ngân hàng xét duyệt hồ sơ

Để chọn ra dịch vụ vay ngân hàng mua nhà tốt nhất, chúng ta cũng nên lưu ý đến thời gian xét duyệt hồ sơ của các ngân hàng. Nhìn chung vấn đề này cần được tham khảo từ những người đi vay trước, một số ngân hàng cũng đưa ra các cam kết thời gian xét duyệt hồ sơ cho người đi vay nhanh chóng, nhưng ngược lại có rất nhiều ngân hàng thường để hồ sơ xin vay tồn đọng và không giải quyết kịp thời, gây khó khăn cho người đi vay.

Danh sách những ngân hàng có hỗ trợ gói vay mua nhà tốt nhất hiện nay

Ngân hàng BIDV

Lãi suất các gói vay mua nhà ưu đãi tại BIDV trong năm 2018 như sau:

- 7,3%/năm cố định trong 6 tháng đầu tiên.
- 7,8%/năm cố định trong 12 tháng đầu tiên.
- 8,3%/năm cố định trong 18 tháng đầu tiên.
- 8,8%/năm cố định trong 24 tháng đầu tiên.

Đặc điểm nổi bật: Cho vay lên tới 100% nhu cầu vay vốn, thời hạn vay kéo dài đến 20 năm, thủ tục cho vay đơn giản, thuận tiện, phương thức trả nợ vay linh hoạt (trả nợ gốc hàng tháng/quý/bán niên; trả lãi hàng tháng/quý).

Ngân hàng Shinhan Bank Vietnam

Lãi suất vay mua nhà của ngân hàng Shinhan Bank Vietnam trong năm 2018 như sau:

- Cố định 7,2%/năm trong vòng 12 tháng đầu tiên.
- Cố định 7,9%/năm trong vòng 24 tháng đầu tiên.
- Cố định 8,3%/năm trong vòng 36 tháng đầu tiên.

Đặc điểm nổi bật: Thủ tục vay tiền mua nhà trả góp nhanh chóng, cùng thái độ phục vụ chuyên nghiệp, Shinhan bank sẽ là một trong những ngân hàng tốt nhất dành cho bạn.

Ngân hàng Vietcombank

Hiện tại, khách hàng vay mua nhà, đất có thể lựa chọn 1 trong 4 gói lãi suất ưu đãi từ Vietcombank như sau:

- 7,7%/năm cố định trong 12 tháng đầu tiên.
- 8,7%/năm cố định trong 24 tháng đầu tiên.
- 9,5%/năm cố định trong 36 tháng đầu tiên.
- 10%/năm cố định trong 60 tháng đầu tiên.

Đây là chính sách cho vay mua nhà được đánh giá cao trên thị trường bởi tính linh hoạt trong thời gian vay vốn, khách hàng có thể [lựa chọn các gói vay](#) với thời gian cố định lần lượt là 1 năm, 2 năm, 3 năm hay thậm chí lên đến 5 năm.

Đặc điểm nổi bật:

- Hạn mức gói vay lên tới 70% giá trị HĐMB nhà ở, với thời gian vay tối đa 15 năm.
- Lãi suất vay mua nhà ngân hàng Vietcombank có nhiều ưu đãi, cạnh tranh trên thị trường.
- Phê duyệt và giải ngân nhanh chóng, hỗ trợ trả gốc lãi linh hoạt.
- Không bị áp lực trả nợ gốc trong thời gian đầu.
- Được hưởng các chương trình khuyến mại từ phía Vietcombank.

Ngân hàng TPBank

- 7.2%/năm ưu đãi trong 06 tháng đầu tiên.
- 7.9%/năm ưu đãi trong 12 tháng đầu tiên.
- 9.2%/năm ưu đãi trong 24 tháng đầu tiên.

Đặc điểm nổi bật: Sản phẩm vay mua nhà tại TPBank nổi bật với ưu điểm là thời gian xét duyệt hồ sơ vay vốn nhanh. Ngoài ra, tại TPBank, khách hàng được [vay vốn mua nhà](#) với hạn mức lên đến 90% phương án vay và 75% giá trị tài sản đảm bảo trong thời gian 20 năm đối với vay mua nhà ở, 15 năm đối với vay xây sửa nhà.

Ngân hàng Techcombank

- 6,49%/năm cố định trong 3 tháng đầu tiên.
- 7,49% /năm cố định trong 6 tháng đầu tiên.
- 7,99% /năm cố định trong 12 tháng đầu tiên.
- 8,49% /năm cố định trong 24 tháng đầu tiên.

Các lợi ích khi vay mua nhà tại Techcombank:

- Được cho vay lên tới 10 tỷ đồng
- Thời hạn vay vốn lên tới 25 năm
- Có thể dùng chính bất động sản định mua làm tài sản đảm bảo
- Phê duyệt nhanh chóng
- Phương thức trả nợ linh hoạt.

Ngân hàng VPBank

Hiện tại VPBank đang cho vay mua nhà với các gói lãi suất ưu đãi như sau:

- Ưu đãi 7,4%/năm cố định trong 6 tháng đầu tiên
- Ưu đãi 8,4%/năm cố định trong 12 tháng đầu tiên
- Ưu đãi 9%/năm cố định trong 18 tháng đầu tiên
- Ưu đãi 9,4%/năm cố định trong 24 tháng đầu tiên

Ngân hàng VIB

Hiện tại VIB đang cho vay mua nhà với 3 gói lãi suất ưu đãi như sau:

- 6,09%/năm cố định trong 3 tháng đầu tiên.
- 7,59%/năm cố định trong 6 tháng đầu tiên.
- 9,09%/năm cố định trong 12 tháng đầu tiên.

Ngân hàng Eximbank

- Gói 1: 7,5% /năm cố định trong 12 tháng đầu tiên
- Gói 2: 9% /năm cố định trong 24 tháng đầu tiên

Mức lãi suất ưu đãi vay mua nhà 7,5%/năm được đánh giá là khá hấp dẫn so với mặt bằng chung các ngân hàng cung cấp sản phẩm cùng loại với thời gian ưu đãi tương đương.

Kỳ V. Cách lựa chọn khoản tiền vay mua nhà tốt nhất

Về lý thuyết, các ngân hàng có thể cho vay tới 70 - 80% giá trị căn nhà. Tuy nhiên, các chuyên gia tài chính nhận định không nên vay quá 50% giá trị căn tài sản bạn muốn mua.

Cùng Rever tìm hiểu kỹ điều này trong Kỳ 5 của Cẩm nang Hướng dẫn vay vốn mua nhà.



Khi “tay không bắt giặc” không còn an toàn

Như đã từng đề cập trong kỳ 2, trước khi mua nhà, bạn cần xác định rõ 3 điều: thời điểm thích hợp để mua nhà, vì sao nên vay ngân hàng để mua nhà và khi nào vay ngân hàng là hợp lý.

Thời điểm thích hợp để mua nhà không chỉ là khi lãi suất ngân hàng ở mức hấp dẫn, hoặc thị trường bất động sản đang nhộn nhịp mà còn là khi bạn có trong tay số tiền khoảng 30 - 40% giá trị tài sản định mua. Bởi đó là con số an toàn bảo đảm bạn có thể trả được lãi suất ngân hàng nếu có biến động sau 6 - 12 tháng.

Vì trên lý thuyết, các ngân hàng có thể cho vay tới 70 - 80% giá trị căn nhà. Theo đó, chí ít bạn cần có trong tay khoảng 20 - 30% số tiền trong tay. Cán bộ tín dụng một ngân hàng phân tích, không nên tự tin đi vay nếu chỉ có tài sản thế chấp tốt bởi quan trọng là phải có phương án trả nợ hiệu quả.

Do đó, "tỷ lệ vàng" khi đi vay theo các chuyên gia tài chính là khoảng 30-40% giá trị ngôi nhà, nhằm đảm bảo bạn vẫn còn dư dả tiền sinh hoạt cũng như không rơi vào "bẫy lãi suất" khi đi vay. Nếu muốn vay quá 50% giá trị ngôi nhà, thu nhập của bạn phải "mạnh", miễn sao tổng chi phí trả lãi ngân hàng không chiếm quá 40% thu nhập tháng.

Thế nào là ngưỡng vay an toàn

Có thể nói, để tự tin ký vào hợp đồng vay ngân hàng và không sớm trở thành “con nợ” của ngân hàng, bạn cần xác định ngưỡng vay an toàn đối với mức thu nhập của bản thân. Nói cách khác, trước khi vay tiền mua nhà, điều quan trọng nhất đối với người vay cần đánh giá được khả năng tài chính của bản thân nhằm hạn chế tối đa việc mất khả năng trả nợ trong tương lai.

Ngưỡng vay ngân hàng an toàn thường không quá 50% giá trị tài sản muốn mua. Ngưỡng vay tốt nhất là khoảng 30% trở xuống. Ngưỡng vay trong vùng nguy hiểm là vay trên 70% giá trị tài sản. Bạn cũng cần lên kế hoạch rõ ràng 3 khả năng sau:

Khả năng tài chính (1): Đây được coi là số tiền tiết kiệm mà người vay đang có, thu nhập hàng tháng của người vay và gia đình sau khi đã trừ đi toàn bộ những khoản chi phí sinh hoạt trong tháng.

Khả năng tài chính hỗ trợ (2): Một phần vốn được hỗ trợ bởi người thân để mua nhà với việc cho vay không lấy lãi hoặc áp dụng mức lãi suất bằng hoặc thấp hơn so với lãi suất của ngân hàng.

Khả năng trả nợ (3): Việc chắc chắn phải làm sau khi mua nhà/chung cư trả góp chính là trả nợ. Ở trường hợp này, người vay vốn cần phải biết chính xác mức chi trả mỗi tháng, đồng thời phải nắm được sự biến động của lãi suất trong tầm kiểm soát. Rever lưu ý người vay đó là không nên có những khoản chi phí phát sinh hoặc nếu có thì cũng không đáng kể.

Dù vậy, để tránh mất khả năng chi trả, người vay mua nhà chỉ nên vay tối đa từ 20%-30% giá trị căn nhà, tuyệt đối không vay quá 50% giá trị căn nhà như chúng tôi đã đề cập ở Lưu ý 1.

Nếu thực hiện phép tính $(1) + (2)$ và cho ra kết quả $(1) + (2) \geq (3)$ thì việc vốn ngân hàng mua nhà được xem là khả thi.

Ngoài kênh ngân hàng, nếu bạn là một người uy tín, bạn có thể hỏi vay ngân hàng, bạn bè để đỡ dần một phần. Bởi thông thường, những món nợ này có thể được cho vay lãi suất thấp hoặc thậm chí miễn phí.

Tuy nhiên, khác với vay ngân hàng, khi vay người quen bạn sẽ gặp áp lực vô hình khác về thời gian trả nợ. Bất cứ lúc nào người đó cũng có thể cần tiền và đòi bạn thanh toán gấp.

Kỳ VI. Cách lựa chọn thời hạn vay vốn mua nhà tốt nhất

Thực tế thì lựa chọn thời gian vay ngắn thì số tiền lãi phải trả sẽ ít, đổi lại áp lực trả nợ cao và ngược lại lựa chọn thời gian vay dài thì số tiền lãi phải trả sẽ cao, nhưng bù lại áp lực ít. Vậy đâu là lựa chọn tốt nhất giữa 2 phương án này?

Đối với những gia đình trẻ hiện nay đi mua nhà thường hay nhờ tới sự hỗ trợ từ phía ngân hàng, rất ít gia đình có đủ khả năng thanh toán 100%, cho nên khi [tính toán khoản vay](#) ngoài chứng minh thu nhập, hồ sơ thủ tục, những vấn đề quan trọng nhất họ thường cân nhắc tới lãi suất vay và thời gian, tính toán thời gian vay ngắn hay vay dài sẽ có lợi hơn.

Theo chính sách hiện tại, các ngân hàng thường hỗ trợ cho vay mua nhà trong thời gian từ 5 năm - 25 năm, thậm chí hiện tại một số ngân hàng đang xây dựng gói vay đặc biệt có thời gian lên tới 35 năm tùy vào điều kiện tài chính và khả năng trả nợ của người đi vay, với thời gian vay ngắn hay thời gian vay dài thì đều có ưu nhược điểm khác nhau.

Ưu - nhược điểm khi chọn thời gian vay ngắn

Một khi đã là người đi vay tiền ngân hàng thì ai cũng đều mong muốn mình nhanh chóng trả được nợ, tất toán khoản vay, đồng thời tránh phải tình trạng trả lãi quá nhiều cho khoản vay. Nếu bạn muốn điều này, bạn có thể chọn khoản thời gian vay ngắn, từ 3 - 5 năm.

Tuy nhiên, nhược điểm lớn nhất khi vay trong thời gian ngắn là khả năng chi trả khoản nợ và áp lực thanh toán đè nặng lên người vay. Trong trường hợp nếu bạn trả chậm, tùy vào số ngày chậm mà bạn sẽ bị liệt vào các loại nợ, nợ xấu dẫn đến xếp hạng tín dụng của bạn thấp, gây ảnh hưởng đến khả năng vay vốn trong tương lai, thậm chí ảnh hưởng đến cả tín dụng của các thành viên trong gia đình bạn.



Ưu - nhược điểm khi chọn thời gian vay dài

Khi bạn chọn thời gian vay dài, cơ bạn bản sẽ khắc phục được số tiền phải trả hàng tháng quá lớn. Hiện nay đa phần các ngân hàng tính [phương pháp tính lãi](#) theo dư nợ giảm dần. Theo đó, hàng tháng bạn sẽ phải trả lãi và gốc, được tính bằng trung bình số tiền cho vay chia cho thời gian vay tính theo tháng.

Tiền lãi tháng đầu = Số tiền vay * lãi suất vay

Tiền lãi các tháng tiếp theo = Số tiền gốc còn lại * lãi suất vay

Như vậy vay càng ngắn thì số tiền lãi hàng tháng bạn phải trả sẽ càng cao. Vì thế các chuyên gia tài chính khuyên là nên vay mua nhà trong thời gian dài. Với mục đích giảm số tiền trả hàng tháng, giảm áp lực trả nợ để bạn có vốn sinh hoạt, chi tiêu.

Lựa chọn thông minh: Vay dài hạn và trả nợ trước kỳ hạn

Một trong những cách thức mà hầu hết người vay tiền mua nhà thông minh lựa chọn khi vay vốn ngân hàng đó là vay thời gian dài và cố gắng trả nợ trước hạn vay, chịu khoản phí phạt khi trả nợ trước hạn. Ví dụ, họ vay số tiền 1 tỷ đồng với thời gian trả nợ là 20 năm. Tuy nhiên, họ sẽ cố gắng nhanh chóng tất toán khoản vay từ năm thứ 10 và chịu khoản phí trả nợ trước hạn.

Các [chương trình ưu đãi vay mua nhà của ngân hàng hiện nay](#) ngoài việc tập trung vào lãi suất, kết hợp với các quà tặng giá trị, ưu đãi giảm giá của các dự án nhà ở cụ thể qua chương trình hợp tác giữa ngân hàng và chủ đầu tư, còn phát triển mạnh phần phí phạt trả nợ trước hạn. Hiện nay, nhiều ngân hàng có tung ra gói vay ưu đãi khi người trả nợ chỉ mất phí phạt 1% trong năm đầu tiên, và 0.5% trong những năm tiếp theo, và miễn phí phạt ngay từ năm thứ 5, 6.

Khi dư nợ còn ít, bạn đủ cân đối được với phần vốn và có thể tất toán khoản vay trước hạn. Món nợ khi vay ngân hàng làm bạn mệt mỏi hơn, nhưng nó cũng là động lực giúp bạn cố gắng hơn trong công việc. Ngoài ra, khoản vay cũng là đòn bẩy hiệu quả để bạn cố gắng hơn trong công việc, từ đó có đủ điều kiện tài chính thanh toán khoản nợ. Theo lời khuyên của các chuyên gia tài chính: Bạn đừng nên tiếc chi phí trả nợ trước hạn (khoảng 2 – 4% tùy chính sách từng ngân hàng) mà trả nợ càng sớm càng tốt và nếu phần lãi mà bạn phải trả thời gian sau lớn hơn chi phí trả nợ trước hạn thì không còn lý do gì mà bạn phải đắn đo suy nghĩ thêm nữa.

Kỳ VII. Phòng tránh rủi ro khi vay vốn mua nhà

Ngân hàng được đánh giá là kênh vay vốn an toàn nên khách hàng lựa chọn để vay vốn mua nhà gia tăng nhanh chóng. Tuy nhiên, vay vốn ngân hàng cũng gặp phải những rủi ro. Kỳ 7 của Cẩm nang Hướng dẫn vay vốn mua nhà sẽ đưa ra những cách phòng tránh rủi ro không mong muốn.

Trong kỳ VI: Cách lựa chọn thời hạn vay vốn mua nhà tốt nhất, các chuyên gia đã tư vấn ưu điểm và hạn chế khi vay dài hạn cũng như ngắn hạn. Cách thức mà người vay vốn thông minh lựa chọn là vay dài hạn và trả nợ trước kỳ hạn.



Trong kỳ 7, các chuyên gia sẽ phân tích những rủi ro khi vay vốn mua nhà cùng cách phòng tránh.

Những rủi ro khi vay ngân hàng mua nhà

Lượng khách hàng vay vốn đầu tư bất động sản ngày càng tăng. Hồ sơ pháp lý đơn giản, số tiền vay lớn và nhanh chóng khiến nhiều người lựa chọn [vay ngân hàng mua nhà](#). Thậm chí, nhiều người còn thế chấp theo kiểu gối đầu cả 5-7 cuốn sổ đỏ. Điều này vô hình chung đẩy lên lo ngại về nguy cơ vỡ bong bóng bất động sản.

Ngoài ra, khi lựa chọn kênh ngân hàng vay vốn, khách hàng cần chú ý tới những rủi ro có thể gặp phải: mức lãi suất, thủ tục xin vay mua nhà/căn hộ, phải chi trả cho phí trả nợ trước hạn, nguy cơ không nhận nhà đúng theo dự định do nhiều yếu tố.

[Mức lãi suất cho vay mua nhà](#) có thể thay đổi thất thường, dẫn đến tình trạng người mua trở tay không kịp khi lãi suất cho vay đột ngột tăng. Nếu chọn lựa vay ở ngân hàng không có đủ năng lực kiểm soát lãi suất, vô tình bạn sẽ rơi vào cạm bẫy lãi suất.

Thủ tục xin vay mua nhà/căn hộ hiện nay tương đối rườm rà, tốn kém nhiều thời gian chứng minh năng lực hoàn trả, giấy tờ thỏa điều kiện yêu cầu và khả năng được chấp thuận bởi ngân hàng không cao. Có thể phải chi trả cho phí trả nợ trước hạn nếu thời hạn trả nợ không đúng thời điểm. Ngoài ra, nhiều dự án nhà ở không đảm bảo tính khả thi cao, có khả năng trì hoãn khiến người mua nhà không thể nhận ngôi nhà/căn hộ như dự định.

Những cách phòng tránh rủi ro khi vay ngân hàng mua nhà

Bên cạnh những rủi ro, vay ngân hàng mua nhà vẫn được đánh giá là một trong những giải pháp phổ biến mà nhiều gia đình có nguồn thu nhập trung bình - thấp lựa chọn. Việc vay vốn ngân hàng này giúp họ chi trả phần nào gánh nặng cho căn nhà mở ước và có thể trả góp trong nhiều năm sau đó.

Trên thực tế, các ngân hàng hiện nay (cả ngân hàng trong nước lẫn ngân hàng nước ngoài) đưa ra rất nhiều gói vay vốn khác nhau với lãi suất cho vay đa dạng và thời gian trả góp dài (có thể lên tới 15, 20 năm, thậm chí 30 năm). Chính vì những ưu đãi hấp dẫn như vậy mà ngày càng nhiều người muốn vay ngân hàng mua nhà.

Người vay ngân hàng mua nhà có cơ hội sở hữu ngôi nhà/ căn hộ cho riêng mình ngay cả khi họ chỉ để dành được khoảng 30% giá trị ngôi nhà/căn hộ. Bên cạnh đó, người vay ngân hàng mua nhà có thể dễ dàng chọn được cho mình một ngôi nhà/căn hộ ưng ý với các khoản vay hấp dẫn cùng nhiều ưu đãi từ phía ngân hàng lẫn chủ đầu tư.

Ngoài ra, người vay ngân hàng mua nhà có thể chọn thời gian trả góp linh hoạt, thời gian trả từ 5 năm cho đến 25 năm. Nếu mua nhà dự án, người vay ngân hàng mua nhà có thể hoàn toàn an tâm về pháp lý của ngôi nhà/ căn hộ bởi ngân hàng chính là chiếc "kính lúp" soi pháp lý tuyệt vời.

Vì vậy, để hạn chế những rủi ro gặp phải trong quá trình vay mua nhà, các chuyên gia tư vấn nên lưu ý những điểm dưới đây:

Thứ nhất, khi vay ngân hàng mua nhà, bạn phải đảm bảo mình có một khoản tiền tiết kiệm có giá trị bằng hoặc nhiều hơn 30% giá trị tài sản. Nếu có điều kiện hơn, bạn nên có khoản tích lũy tương đương với 50% giá trị căn nhà và chi trả 50% còn lại trong thời gian thỏa thuận.

Thứ hai, bạn phải nắm vững được các nguyên tắc, thỏa thuận khi vay ngân hàng mua nhà. Hầu hết các ngân hàng hiện nay chào mức lãi suất 7,5 – 8% nhưng chỉ trong 6 – 12 tháng đầu tiên, từ tháng thứ 13 nhiều ngân hàng áp dụng tăng mức lãi suất theo nguyên tắc lãi suất thả nổi, gây nhiều bất ngờ cho người đi vay.

Thứ ba, khi vay ngân hàng mua nhà, bạn phải luôn duy trì nguồn thu nhập ổn định cho mình nhằm tạo nền tảng tài chính vững chắc, đảm bảo luôn có đủ khả năng chi trả.

Thứ tư, bạn cũng nên biết tự đánh giá khả năng thanh toán của bản thân mình trước khi đưa ra quyết định vay ngân hàng mua nhà. Khả năng thanh toán dựa trên 3 yếu tố: Khả năng tài chính cá nhân, khả năng tài chính hỗ trợ và khả năng trả nợ.

Thứ năm, chọn lựa ngôi nhà/ căn hộ phù hợp với khả năng chi trả càng sớm càng tốt, không nên tham vọng chọn lựa những ngôi nhà/căn hộ quá sức với khả năng tài chính hiện tại.

Thứ sáu, khi vay ngân hàng mua nhà, bạn cần lưu ý đến thời gian vay, thời gian đáo hạn, tính toán chia đều chi phí để đảm bảo trả đúng số nợ cho ngân hàng theo định kỳ.

Thứ bảy, bạn phải luôn có những chính sách chủ động đối phó với lãi suất thả nổi. Ví dụ như: lãi suất thả nổi có thể ước tính tăng đến 30%, cộng thêm các chi phí đột biến bất ngờ, khi trừ các khoản chi tiêu thì đảm bảo còn 15% số tiền trả ngân hàng.

Thứ tám, khi [vay ngân hàng mua nhà](#), bạn nên cân nhắc thời điểm trả nợ và lưu ý đến các khoản phí trả nợ trước hạn.

Thứ chín, hãy khảo sát mức giá ngôi nhà/ căn hộ của nhiều dự án khác nhau một cách kỹ lưỡng để đảm bảo mình mua được giá tốt nhất.

Thứ mười, trong trường hợp bạn thế chấp ngôi nhà để vay vốn ngân hàng, sau khi xong mọi thủ tục, giấy chủ quyền của căn nhà của bạn sẽ được ngân hàng thu giữ. Do đó, trước khi bàn giao giấy chủ quyền (sổ hồng) cho ngân hàng, bạn nên sao y (có công chứng) nhiều bản để tiện cho việc thay đổi chủ sử dụng điện, nước hay hộ khẩu khi về nhà mới. Bởi khi bạn thanh toán hết nợ với ngân hàng, ngân hàng mới làm thủ tục giải chấp và trả sổ hồng về cho bạn.

Vay ngân hàng mua nhà hiện nay không còn xa lạ với quá nhiều người nhưng nếu không tìm hiểu kỹ trước bạn có thể gặp phải nhiều rủi ro về sau.

Kỳ VIII. Chi tiết trình tự, thủ tục, hồ sơ vay vốn ngân hàng mua nhà

Các khoản vay mua nhà thường là các khoản vay trung và dài hạn với thời gian vay từ 10 đến 25 năm. Khách hàng có thể dùng chính căn nhà định mua hoặc dùng một tài sản khác làm tài sản thế chấp. Chúng tôi sẽ phân loại quy trình dựa trên hai loại tài sản đảm bảo trên.



Mua nhà và thế chấp bằng căn nhà/căn hộ định mua

Sau khi đã lựa chọn cho mình căn nhà/căn hộ mong muốn, bạn cần đưa thông tin này tới cho nhân viên tín dụng của ngân hàng để tiến hành các thủ tục như sau:

- Nhân viên ngân hàng sẽ kiểm tra tính pháp lý đồng thời [định giá đối với căn nhà/căn hộ](#) mà bạn định mua và thông báo số tiền mà bạn có thể vay khi thế chấp căn nhà/căn hộ này. Số tiền được vay thường dao động trong khoảng 70 – 80% giá trị căn nhà/căn hộ, tùy theo từng ngân hàng và từng thời điểm thị trường.
- Bạn chuẩn bị hồ sơ cho nhân viên tín dụng theo quy định. Trong đó, quan trọng nhất trong giai đoạn này là hồ sơ cần có [hợp đồng đặt cọc tiền nhà](#) cho người bán.
- Sau khi hồ sơ của bạn đã được kiểm tra và bổ sung đầy đủ, bạn và người bán nhà sẽ cùng đến ngân hàng để ký hợp đồng hợp tác ba bên. Cách thức này được ngân hàng áp dụng để giảm thiểu rủi ro cho khoản vay, bảo đảm số tiền vay được sử dụng đúng mục đích.
- Trong trường hợp này, ngân hàng sẽ áp dụng hình thức giải ngân phong tỏa, có nghĩa là giải ngân vào tài khoản của người bán nhưng số tiền này sẽ không rút được, hoặc chỉ rút được một phần, cho tới khi căn nhà được sang tên cho người mua. Khi các thủ tục đã hoàn tất, ngân hàng sẽ cất giữ sổ đỏ của căn nhà và gỡ phong tỏa số tiền trong tài khoản đã giải ngân. Lúc này người bán mới có thể sử dụng được số tiền đã nhận.

Mua nhà và thế chấp bằng nhà có sẵn hoặc tài sản khác

Nếu bạn đã có sẵn một căn nhà và muốn dùng nó để đảm bảo cho khoản vay, hoặc một bên thứ ba sẵn sàng dùng tài sản của họ để đảm bảo cho khoản vay của họ, [thủ tục vay](#) sẽ có một chút khác biệt như sau:

- Bạn chuẩn bị các loại hồ sơ theo hướng dẫn của nhân viên tín dụng ngân hàng.
- Nhân viên ngân hàng sẽ thẩm định tình trạng pháp lý, khả năng trả nợ và mục đích vay vốn của bạn. Sau đó, các nhân viên thẩm định sẽ tiến hành định giá căn nhà hoặc tài sản có sẵn mà bạn dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.
- Ngân hàng sẽ dựa vào số tiền bạn đề nghị vay và giá trị tài sản đảm bảo mà ngân hàng đã định giá để đưa ra số tiền mà bạn có thể vay. Thông thường, số tiền cho vay sẽ không vượt quá 80% so với giá trị của tài sản đảm bảo theo định giá của ngân hàng.
- Sau khi bạn và ngân hàng đã đồng ý ký hợp đồng tín dụng, giấy tờ của tài sản đảm bảo này (sổ đỏ nếu là nhà đất; giấy chứng nhận sở hữu nếu là tài sản khác) sẽ được ngân hàng cất giữ trong suốt [thời gian khoản vay](#).
- Số tiền vay được giải ngân trực tiếp cho người bán, không phong tỏa.

Chuẩn bị hồ sơ và một số lưu ý trước khi vay

Hồ sơ giữa vay thế chấp bằng căn nhà định mua và thế chấp bằng nhà có sẵn/tài sản khác sẽ khác nhau tùy theo yêu cầu của mỗi ngân hàng, tuy nhiên, chúng đều có những giấy tờ chính sau:

- **Hồ sơ pháp lý:** chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, đăng ký kết hôn hoặc xác nhận độc thân.
- **Hồ sơ tài chính:** hợp đồng lao động, xác nhận thu nhập từ công ty, sao kê tài khoản ngân hàng trong ba tháng gần đây hoặc chứng minh thu nhập từ hoạt động kinh doanh.
- **Chứng minh mục đích sử dụng vốn và tài sản đảm bảo:** hợp đồng mua bán nhà/ hợp đồng đặt cọc. Trong trường hợp mua căn hộ dự án thì cần phải có các giấy tờ xác nhận của sàn Bất động sản phân phối dự án đó.

Trong trường hợp dùng tài sản của bên thứ ba thì hồ sơ cần có hợp đồng thế chấp của bên thứ ba có công chứng. Bất cứ ngân hàng nào cũng đều có [quy trình cho vay mua nhà](#) rõ ràng giúp người vay vốn thực hiện các thủ tục vay vốn một cách nhanh chóng nhất. Nếu bạn đã chọn cho mình được một ngôi nhà ưng ý và có đủ tài chính để trả nợ cho khoản vay hàng tháng, các thủ tục vay tại ngân hàng sẽ rất thuận lợi và dễ dàng.

Kỳ IX. Danh sách 42 ngân hàng đủ năng lực bảo lãnh Nhà ở trong tương lai

Ngân hàng Nhà nước vừa ban hành Quyết định số 2401/QĐ-NHNN về việc công bố thông tin về danh sách các ngân hàng thương mại đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.

Theo đó, có tổng cộng có 42 ngân hàng thương mại đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai. Trong đó, đáng chú ý như Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Ngân hàng Công thương, Ngân hàng Ngoại thương...



- 1/ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN
- 2/ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
- 3/ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
- 4/ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
- 5/ Ngân hàng TMCP An Bình
- 6/ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt
- 7/ Ngân hàng TMCP Á Châu
- 8/ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex
- 9/ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam
- 10/ Ngân hàng TMCP Sài Gòn
- 11/ Ngân hàng TMCP Tiên Phong
- 12/ Ngân hàng TMCP Việt Á
- 13/ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín
- 14/ Ngân hàng TMCP Bảo Việt
- 15/ Ngân hàng TMCP Bản Việt
- 16/ Ngân hàng TMCP Quân đội
- 17/ Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM
- 18/ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng
- 19/ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam
- 20/ Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam
- 21/ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á
- 22/ Ngân hàng TMCP Quốc Dân
- 23/ Ngân hàng TMCP Bắc Á
- 24/ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội
- 25/ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín
- 26/ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam
- 27/ Ngân hàng TMCP Phương Đông
- 28/ Ngân hàng TMCP Nam Á
- 29/ Ngân hàng TMCP Kiên Long
- 30/ Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu VN
- 31/ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương
- 32/ Ngân hàng TMCP MTV ANZ Việt Nam
- 33/ Ngân hàng TMCP MTV Hong Leong VN
- 34/ Ngân hàng TMCP MTV HSBC Việt Nam
- 35/ Ngân hàng TMCP MTV Shinhan Việt Nam
- 36/ Ngân hàng TMCP MTV Standard Chartered
- 37/ Ngân hàng TMCP MTV Woori Việt Nam
- 38/ Ngân hàng TMCP MTV CIMB Việt Nam
- 39/ Ngân hàng TMCP MTV UOB Việt Nam
- 40/ Ngân hàng TMCP MTV Public Việt Nam
- 41/ Ngân hàng TMCP Indovina
- 42/ Ngân hàng liên doanh Việt - Nga

Các tài liệu tham khảo (Tải về Miễn phí)

- [Lãi suất ngân hàng mua nhà 2018, hồ sơ, điều kiện và quy trình vay vốn](#)
- [Bảng tính lãi suất ngân hàng mua nhà hàng tháng](#)
- [Cẩm nang hướng dẫn mua bán nhà cùng Rever](#)
- [Chi tiết lộ trình thanh toán các dự án ở TPHCM có thể mua mà không cần vay ngân hàng](#)
- [Bảng tính lợi nhuận đầu tư cho thuê căn hộ](#)

Thank You!



Hệ thống giao dịch Bất động sản 3D Rever

| Rever Headquarter: 191 Trần Nãi, P. Bình An, Quận 2.

| Rever Vinhomes Central Park: P6-SH11, Park 6, 208 Nguyễn Hữu Cảnh, P. 22, Q. Bình Thạnh.

| Rever Lexington: LA-01.05 Lexington, 67 Mai Chí Thọ, Quận 2.

| Rever Bến Vân Đồn: 138, Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4.

| Rever The Park Residence: Khu 12, Nguyễn Hữu Thọ, Phước Kiển, Nhà Bè.

| Rever Phú Mỹ Hưng: 1445 Nguyễn Văn Linh, Khu Phố Mỹ Toàn 1, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

| Rever Nguyễn Hữu Thọ: Số 15 Khu biệt thự Kim Long, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh

Hotline 24/7: 0901 777 667

www.rever.vn - www.3d.rever.vn