

## Mua nhà đ u giá: Có ăn nh ng không đ

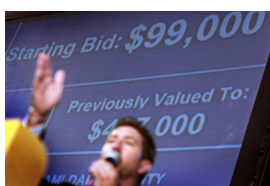
T&#225;c Gi&#7843;: Hà Giang / Ng i Vi t

Th&#7913; S&#225;u, 09 Th&#225;ng 3 N&#259;m 2012 07:23

---

“Vi c đ u giá th ng x y ra r t nhanh, ch trong vòng 10, 15 phút là xong m t căn nhà, n u không nghi n c u k tr c, đ đ nh giá cho chính xác căn nhà mình mu n mua, thì có khi r mà thành đ t.”

Nhân d p khu chung c Saigon Villas t i Westminster b đ a ra bán đ u giá cách đây ít lâu, tr c c a Civic Center t i thành ph Orange, hai v ch ng ông Minh và bà Nhung Nguy n, dân c Santa Ana r nhau đi xem m t l n cho bi t.



**Khung c nh bán đ u giá nhà t i Miami Beach, Florida. Mua nhà b ngân hàng x t, bán đ u giá, là m t cách đ u t có th l i to, nh ng không đ th c hi n. (Hình: Joe Raedle/Getty Images)**

“Th y ng i ta tr giá mà chóng m t quá!” Bà Nhung phát bi u.

Th t v y, m t căn nhà đ c đ a ra v i giá t i thi u \$205,000 đã đ c 4 ng i đua nhau tr giá, bò lên cao đ n và bán cho ng i tr \$254,000, ch trong vòng trên đ i 15 phút.

“ n thi t, tr giá xong, là coi nh mua dính luôn, có sao mua v y, không khi u n i, không đ i ý gì đ c h t.” Ông Minh t c l i, l c đ u ph h a.

California, m i năm có hàng ngàn v nhà bán đ u giá gi a n i công c ng nh v y.

## Mua nhà đū u giá: Có ănh nhđ ng không đđ

T&#225;c Gi&#7843;: Hà Giang / Ngđđi Viđt

Th&#7913; S&#225;u, 09 Th&#225;ng 3 N&#259;m 2012 07:23

---

Bán nhà đū u giá tđ đđ thuđ n vđ i sđ nhà bđ đđ ch thu. Nhà bđng càng xiđ t nđ nhà nhiđ u thì sinh hođ t bán nhà đū u giá càng khđ i sđ c.

Theo thđ ng kê cđ a DataQuick, mđ t đđ chđ c chuyên thu thđ p đđ liđ u đđ a đđ c toàn quđ c, trđ sđ đđ i San Diego, trong tam cá nguyđ t cuđ i cđ a năm 2011, đđ i California, có thêm 61,517 căn nhà rđ i vào danh sách sđ p bđ đđ ch thu, đđ a đđ ng sđ danh sách sđ nhà foreclosure đđ n kho lên đđ n khođ ng 250,000 căn.

DataQuick cũng cho biđ t, theo luđ t cđ a tiđ u bang California, trung bình mđ t căn nhà sau khi không trđ nđ 9 tháng mđ i bđ đđ a vào danh sách “foreclosure.”

Sau khi chđ 9 tháng mđ i đđ a nhà vào danh sách xiđ t nđ , trung bình nhà bđng phđ i mđ t thêm gđ n mđ t tháng nđ a mđ i bán xong, nhđ vđ y tiđ n vđ n bđ ra cho vay bđ nđ m đđ t khođ ng 18 tháng, mđ t thđ i gian khá dài.

Vì thđ , đđ thu vđ n cho mđ đ n vđ mđ t cách nhanh nhđ t, giđ m thiđ u chi phí bđ o trì, và tránh tình trđ ng khi thanh tra sđ sách bđ đđnh giá là đđ sđ nhà bđ xiđ t nđ quá cao, bđ đđ đđ u tiên cđ a nhà bđng sau khi đđ ch thu nhà, là đđ a nhđ ng căn nhà này ra bán đđ u giá.

Bđ t đđ giá trđ cđ a căn nhà bđ đđ ch thu, mđ c đđch duy nhđ t cđ a nhà bđng khi bán đđ u giá là làm sao đđ y đđ i đđ đđ c sđ nđ ngđ đđ i mđ đ n tiđ n còn thiđ u, cđ ng vđ i tiđ n phđ t trđ đđ , tiđ n luđ t sđ , nđ u có thđ .

Trong nhiđ u trđ đđ ng hđ p, mđ t căn nhà giá thđ đđ đđ ng \$600,000, có thđ đđ đđ c bán đđ u giá vđ i giá chđ đđ \$300,000 cho đđ n \$400,000 đđ o cđ hđ i cho nhđ ng ai có tiđ n đđ u đđ , hay mua mđ t căn nhà vđ i giá hđ i đđ đđ .

Vì nhđ ng cđ hđ i rđ t đđ p đđ n này, thđ đđ đđ ng mua nhà đđ u giá có vđ ngày càng thu hút ngđ đđ i mua. DataQuick cho biđ t trong 3 tháng cuđ i cđ a 2011, khođ ng 30% sđ nhà bán đđ u giá đđ đđ đđ c giđ i đđ u đđ mua, tăng 10% so vđ i 22% mđ t năm trđ đđ c đđ . Nhà đđ u giá do đđ nhđ n mua đđ đđ cũng tăng lên chút ít, trên đđ đđ i 4%.

## Mua nhà đắt giá: Có ăn nhúng không?

T&#225;c Gi&#7843;: Hà Giang / Ng&#225;i Vi&#225;t

Th&#7913; S&#225;u, 09 Th&#225;ng 3 N&#259;m 2012 07:23

---

Hôm đầu tiên nhà vỡ, nhúng sọt nhân mua nhà đắt giá không tăng lên nhiều hơn, theo một số chuyên viên địa ốc, thì lý do đắt tiền là vì thị trường bang California, mua nhà đắt giá, thì người mua phải có sẵn tiền mặt, và khi đi trả giá, phải mang theo sẵn một số cashier checks để chủ nhà trả tiền.

Nhúng theo ông Hoàng Nghiêm, real-estate broker, ở Cerritos, chuyên mua nhà đắt giá để bán lại kiếm lợi cho họ đầu tư của ông, thì tiết ra thị trường không phải là lý do chính.

“Dù có sẵn tiền, thì với người thiêu kinh nghiệm, việc mua một căn nhà bán đắt giá nhiều nguy hiểm vô hình không lường được.”

Ông Hoàng giải thích:

“Việc đắt giá thường xảy ra rất nhanh, chỉ trong vòng 10, 15 phút là xong một căn nhà, nếu không nghiên cứu kỹ trước, để định giá cho chính xác căn nhà mình muốn mua, thì có khi rất mà thành đắt.”

Ông Hoàng kể chuyện hồi mới qua Mỹ chưa bao lâu, mới tập nh vào nghề, thấy người ta nói mua nhà bán đắt giá rất bán lợi ích có lợi, ông cũng tập nh đi mua, và bị “mất vẻ rất nh.”

Căn nhà đầu tiên ông mua đắt giá ở thành phố Long Beach, lúc đó để đánh giá là \$150,000, ông mua với giá \$110,000 nhưng số có lợi, ai nghĩ giá phải là vài triệu, nhưng để lợi ích nào, mà mất bao nhiêu công sức.

“Căn nhà đó bị liên vì thị trường thu properties tax hết gần \$8,000, mà tôi không biết, số tiền đó tôi phải trả.” Ông Hoàng nói.

Chỉ a họ, trước khi đắt giá, ông Hoàng không để đi xem xét (inspect) căn nhà, mà chỉ

## Mua nhà đắt giá: Có ăn nhúng không?

T&#225;c Gi&#7843;: Hà Giang / Ng&#225;i Việt  
Th&#7913; S&#225;u, 09 Th&#225;ng 3 N&#259;m 2012 07:23

---

Quyết định mua nhà trên giấy tờ, nên đã bị hỏng.

Đó là một căn duplex, chủ là một căn, cho thuê một căn. Căn chủ thì bị mất mà ông không biết, đã thuê chủ vì bị xiết nợ, tức giận phá hỏng nhà tạm, và bị phạt tù khi đi.

Còn căn kia cho mượn, thay nhà thay chủ, cũng ra không chủ quyền nhà, chỉ 3 tháng sau ông mới đi ngủ, lấy nhà đi sửa và bán, bị mất một ngàn.

Nhúng cũng như bài học như đi đó, mà sau này ông có nhúng “kinh nghiệm chiến đấu,” ông Hoàng cho biết ông “có thể viết sách” về nhúng kinh nghiệm đầu tư này.

Trong câu hỏi là nếu viết sách thì ông sẽ khuyên người đi đâu, ông Hoàng trả lời:

“Câu đầu tiên tôi sẽ khuyên là mua bán nhà đắt giá không phải là việc làm của người tay mướn, nếu không rành thì nên thuê một chuyên viên để giúp đỡ, và phải nhớ là nghiên cứu cho kỹ.”

Ông Thành Lê, ở Garden Grove cho biết ông đã mua đắt giá căn nhà hiện đang ở, và hai vợ chồng ông đã mua rồi được khoanh \$80,000 so với giá thực tế.

Thật ra việc mua nhà đắt giá không phải là khó lắm, vì phải nắm vững một số điều cần biết. Tuy nhiên, khá nhiều kẻ vì phải tốn rất nhiều công nghiên cứu.

“Phải kiên nhẫn lắm. Chúng tôi tốn gần 1 năm mới mua được căn nhà đó.” Ông kể.

Phải kiên nhẫn là vì, theo lời ông Thành nhúng căn nhà giá thực sự rẻ, mà không biết hay bị lừa hay gì, thậm chí nhà đi ngủ phút chót vẫn có người chủ hay thuê nhúng thuyết về nhà bằng để đi nhà, vì thế khi đi ngủ đi giá, ông mới được báo là ngày bán đã đi rồi, hoặc không bán nữa.

## Mua nhà đ̣u giá: Có ặn nḥng không đ̣

T&#225;c Gi&#7843;: Hà Giang / Ng&#i Vi&#t

Th&#7913; S&#225;u, 09 Th&#225;ng 3 N&#259;m 2012 07:23

---

Đ̣u này khịn ṛt nhịu ng&#i ḅ cu&#c, tḥ nḥng theo ông, ṇu cḥu khó ḅ thì gị nghiên c̣u, thì vịc mua đ̣c ṃt căn nhà giá tḥt ḥi không pḥi là đ̣u có tḥ tḥc hịn đ̣c.

Ông Rob Friedman, cḥ ṭch c̣a công ty REDC (Real Estate Disposition Corp, ṭi Irvine, California thì khuyên nên đ̣ nḥng bụi bán đ̣u giá đ̣ quen ṿi khung c̣ nh tṛ giá, ṭp trung vịc nghiên c̣u vào ṃt vùng mà mình đ̣nh mua, và không bao gị mua nhà đ̣u giá mà không inspect nhà tṛc, cũng nḥ liên ḷc ṿi ṃt Title Company đ̣ ḥi xem căn nhà đó có ḅ c̣ quan nào khác, ngoài nhà ḅng xịt ṇ không.