**MỞ ĐẦU**

Quan niệm “an cư lạc nghiệp” bắt rễ sâu đậm trong tâm lý người Việt, khiến giấc mơ có nhà trở thành một thôi thúc lớn đối với nhiều gia đình. Và mua nhà trả góp, trả chậm là một giải pháp cho những người có thu nhập thấp muốn mua nhà tại các thành phố lớn, nhiều người đã tìm đến các dự án mua nhà trả chậm, trả dần để thực hiến ước mơ đó. Với thực trạng như vậy, trong những năm trở lại đây mua bán nhà theo hình thức trả chậm, trả dần đang ngày càng phổ biến và trở nên một vấn đề cần được quan tâm của xã hội.

**NỘI DUNG I, QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ MUA BÁN NHÀ TRẢ CHẬM, TRẢ DẦN.**

Điều 95, Luật nhà ở 2005 quy định về Mua bán nhà ở trả chậm, trả dần như sau:

“1. Việc mua bán nhà ở trả chậm hoặc trả dần do các bên thoả thuận và được ghi trong hợp đồng mua bán nhà ở. Trong thời gian trả chậm, trả dần, bên mua nhà ở được quyền sử dụng nhà ở và có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó, trừ trường hợp nhà ở còn trong thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc các bên có thoả thuận khác.

2. Sau khi bên mua nhà ở đã trả đủ tiền cho bên bán nhà ở và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

3. Bên mua nhà ở chỉ được bán, tặng cho, đổi nhà ở cho người khác sau khi đã trả đủ tiền cho bên bán nhà ở, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

4. Trường hợp bên mua nhà ở có nhu cầu trả lại nhà ở đã mua trong thời gian trả chậm, trả dần và được bên bán nhà ở đồng ý thì hai bên thoả thuận phương thức trả lại nhà ở và việc thanh toán lại tiền mua nhà ở.”

Điều 14, Luật Kinh doanh bất động sản quy định về mua bán, chuyển nhượng bất động sản theo hình thức ứng tiền trước, trả chậm, trả dần như sau:

“1. Chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản và khách hàng được thỏa thuận trong hợp đồng về việc mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước và phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Việc ứng tiền trước được thực hiện nhiều lần, lần đầu chỉ được thực hiện khi chủ đầu tư đã xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ cho bất động sản theo nội dung, tiến độ của dự án đã được phê duyệt, các lần huy động tiếp theo phù hợp với tiến độ thực hiện đầu tư tạo lập bất động sản;

b) Chủ đầu tư phải sử dụng đúng mục đích tiền ứng trước của khách hàng để đầu tư tạo lập bất động sản;

c) Khách hàng ứng tiền trước được hưởng giá mua, giá chuyển nhượng bất động sản tại thời điểm ký hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

d) Trường hợp chủ đầu tư giao bất động sản chậm tiến độ ghi trong hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm với khách hàng theo hợp đồng và phải trả cho khách hàng một khoản tiền lãi của phần tiền ứng trước tính theo lãi suất vay ngân hàng thương mại tại thời điểm giao bất động sản tương ứng với thời gian chậm tiến độ;

đ) Trường hợp khách hàng không thực hiện đúng cam kết về việc ứng tiền trước trong hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm với chủ đầu tư theo hợp đồng và phải trả cho chủ đầu tư một khoản tiền lãi của số tiền chậm trả tính theo lãi suất vay ngân hàng thương mại tại thời điểm trả tiền tương ứng với thời gian chậm trả;

e) Việc chọn lãi suất vay ngân hàng thương mại quy định tại điểm d và điểm đ của khoản này phải được thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Các bên được thỏa thuận trong hợp đồng về việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản theo hình thức trả chậm, trả dần và phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Số tiền trả chậm, trả dần; thời gian trả chậm, trả dần phải được thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Bên bán, bên chuyển nhượng được bảo lưu quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản cho đến khi bên mua, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền và thực hiện các nghĩa vụ khác trong hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

c) Bên mua, bên nhận chuyển nhượng bất động sản được sử dụng bất động sản, có quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản sau khi đã trả hết tiền và thực hiện các nghĩa vụ khác trong hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.”

Đối với hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản theo hình thức ứng tiền trước, trả chậm, trả dần thì các chủ đầu tư dự án cần phải tiến hành thoả thuận về từng nội dung cụ thể về mua bán nhà, công trình hình thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước. Các doanh nhân khi tham gia giao kết phải thận trọng và tuân thủ các quy định của pháp luật vì đây là tài sản chưa có thật vào thời điểm giao kết.

Chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản và khách hàng được thỏa thuận trong hợp đồng về việc mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước và phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây: Việc ứng tiền trước được thực hiện nhiều lần, lần đầu chỉ được thực hiện khi chủ đầu tư đã xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ cho bất động sản theo nội dung, tiến độ của dự án đã được phê duyệt, các lần huy động tiếp theo phù hợp với tiến độ thực hiện đầu tư tạo lập bất động sản; Chủ đầu tư phải sử dụng đúng mục đích tiền ứng trước của khách hàng để đầu tư tạo lập bất động sản; Khách hàng ứng tiền trước được hưởng giá mua, giá chuyển nhượng bất động sản tại thời điểm ký hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; Trường hợp chủ đầu tư giao bất động sản chậm tiến độ ghi trong hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm với khách hàng theo hợp đồng và phải trả cho khách hàng một khoản tiền lãi của phần tiền ứng trước tính theo lãi suất vay ngân hàng thương mại tại thời điểm giao bất động sản tương ứng với thời gian chậm tiến độ; Trường hợp khách hàng không thực hiện đúng cam kết về việc ứng tiền trước trong hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm với chủ đầu tư theo hợp đồng và phải trả cho chủ đầu tư một khoản tiền lãi của số tiền chậm trả tính theo lãi suất vay ngân hàng thương mại tại thời điểm trả tiền tương ứng với thời gian chậm trả;

Các bên được thỏa thuận trong hợp đồng về việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản theo hình thức trả chậm, trả dần và phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây: Số tiền trả chậm, trả dần; thời gian trả chậm, trả dần phải được thỏa thuận trong hợp đồng; Bên bán, bên chuyển nhượng được bảo lưu quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản cho đến khi bên mua, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền và thực hiện các nghĩa vụ khác trong hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; Bên mua, bên nhận chuyển nhượng bất động sản được sử dụng bất động sản, có quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản sau khi đã trả hết tiền và thực hiện các nghĩa vụ khác trong hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

**II, THỰC TIỄN MUA NHÀ Ở THEO HÌNH THỨC TRẢ CHẬM, TRẢ DẦN Ở VIỆT NAM TRONG NHỮNG NĂM GẦN ĐÂY.**

**Thực trạng.**

Do hiện nay tình trạng mua bán nhà trả góp vẫn ở dạng hợp đồng hứa mua hứa bán, hoặc góp vốn chưa có nhiều ràng buộc và chỉ mang tính chất thoả thuận nên rủi ro về mặt pháp lý cao mà bất lợi chủ yếu nghiêng nhiều về phía khách hàng, đặc biệt là với những người mua nhà trả góp hình thành trong tương lai thường gặp nhiều rủi ro hơn so với nhà hiện hữu. Hiện nay có tình trạng chủ đầu tư nhận tiền nhưng tiến độ triển khai dự án chậm dẫn đến việc giao nhà chậm. Mặc dù đã có một số công cụ pháp lý nhằm bảo vệ quyền lợi của khách hàng, xong đây là quan hệ dân sự, do các bên tự thoả thuận, Nhà nước không can thiệp sâu. Do vậy, để tránh được những rủi ro đáng tiếc xảy ra khi mua nhà trả góp, ngoài việc cân nhắc kỹ về tài chính của mình thì người mua cần lưu ý chọn doanh nghiệp có uy tín thông qua các hội, hiệp hội ngành nghề, phương tiện truyền thông, nhà tư vấn, nhà môi giới có uy tín để được hướng dẫn, hỗ trợ.

Theo một giám đốc doanh nghiệp bất động sản, trong trình trạng thị trường nhà đất hiện nay thì tìm được khách cũng rất khó khăn. Ngoài nguyên nhân từ phía lãi suất thì còn những nguyên nhân đến từ độ an toàn của các hợp đồng mua trả góp hiện nay. Có phân tích: “Các chủ đầu tư ngại tham gia nhà ở bán trả góp và cho thuê vì chưa có chế tài để thực hiện việc bán trả góp và cho thuê khi số đông người thu nhập thấp hiện không đủ sức chi trả liên tục và khả năng chây ì cao”.

Hiện nay nhiều công ty bất động sản đang mạnh dạn tìm phương thức và quy chế mới như: nếu người mua nhà không tiếp tục trả tiền trả góp sáu tháng liên tục, công ty sẽ thu hồi lại nhà. Tuy nhiên, phương thức này rất khó thực hiện bởi vì hợp đồng bán nhà là hợp đồng dân sự, trong khi bộ luật Dân sự lại chưa hề có điều khoản quy định về việc này, nếu đưa ra toà công ty cũng sẽ thua.

UBND TP Hà Nội vừa ban hành qui định mới về việc bán nhà tái định cư, nhà ở xã hội cho các hộ gia đình, cá nhân theo phương thức trả dần tiền mua nhà khi Nhà nước thu hồi đất, thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

Theo đó, trường hợp tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ về nhà, đất và tài sản trong phương án bồi thường, hỗ trợ không đủ để mua căn hộ tái định cư theo giá thành phố qui định thì phần chênh lệch còn thiếu được phép trả dần trong 10 năm tính từ ngày có quyết định bán nhà. Số tiền nhà được phép trả dần được tính lãi suất 0,25%/tháng.

Số tiền hộ gia đình, cá nhân thanh toán trong cả năm không được thấp hơn 1/10 số tiền được phép trả dần. Trường hợp thanh toán trước thời hạn số tiền nhà phải trả cho các năm còn lại thì được giảm 10% tổng số tiền phải thanh toán.

Trường hợp hết thời hạn trả dần (10 năm) mà hộ gia đình, cá nhân chưa thanh toán hết thì cơ quan chức năng báo cáo UBND thành phố chuyển sang hình thức thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Số tiền nhà đã trả được trừ dần vào tiền thuê nhà.

Trả góp tới 20 - 30 năm.

Giá nhà đất cao ngất trời khiến việc sở hữu một căn hộ ở các thành phố lớn là "nhiệm vụ bất khả thi" đối với nhiều người. Trong khi đó, dịch vụ mua nhà trả góp - do các ngân hàng và công ty địa ốc phối hợp triển khai vài năm trở lại đây - dù đã mở một cánh cửa giúp không ít người có thể mua nhà, nhưng vẫn chưa hấp dẫn bởi thời hạn trả góp phổ biến ở mức 10-15 năm, thế nhưng tình hình giờ đã khác.

Ông Nguyễn Hữu Đặng - Trưởng phòng Kinh doanh Ngân hàng Phát triển nhà TP.HCM (HDB) cho biết: "Mua nhà trả góp từ 25-30 năm rất phổ biến ở các nước, nhưng ở Việt Nam chưa có nhiều ngân hàng thiết kế sản phẩm vay như thế. Mới đây, HDB liên kết với Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng (PMH) cho vay mua nhà với thời hạn vay có thể đến 30 năm. Đây là thời hạn dài nhất từ trước đến nay, khoản vay có thể đến 100% nếu có thêm tài sản thế chấp. Người vay có thể chọn phương thức trả nợ gốc đều hằng tháng hay nợ gốc tăng dần. Có thể nói, thời hạn vay đến 30 năm sẽ giúp cho người dân có thu nhập ổn định thêm cơ hội mua nhà".

Ông Ghislain Nguyễn - Giám đốc Phòng Dịch vụ tài chính cá nhân Ngân hàng HSBC Việt Nam, đối tác liên kết với Công ty PMH trong chương trình này - nhận định: "Hiện có nhiều ngân hàng tham gia sân chơi này nhưng phần lớn có thời hạn 10-15 năm với tỷ lệ vay 50-70%. Riêng HSBC ở chương trình này thời gian tài trợ 25 năm và số tiền vay là 80% trị giá nhà. Đây là những ưu đãi nằm trong phạm vi hợp đồng hợp tác giữa HSBC và Công ty PMH". Tương tự, thời hạn cho vay tối đa của các ngân hàng Mekong Bank, Techcombank, VCB-TTZ, Indoniva, Sacombank, AnBinh Bank... trong chương trình này là 20 năm.

Rất nhiều công ty xây chung cư cao cấp hiện nay cũng liên kết với ngân hàng cho khách hàng vay trả góp để tạo điều kiện cho người thực sự có nhu cầu có thể sở hữu căn hộ của riêng mình. Đại diện Công ty cổ phần XNK Khánh Hội (Q.4, TP.HCM), đang xây dựng chung cư Khánh Hội 2 cho biết, nhằm tạo nhiều sự lựa chọn cho khách hàng, Khánh Hội kết hợp với Ngân hàng Công thương (chi nhánh 4) thực hiện cho vay mua nhà trả góp trị giá 50%/tổng giá trị căn hộ với thời hạn 20 năm, lãi suất 1%/tháng. Ngân hàng Á Châu cũng vừa thông báo tăng thời hạn cho vay mua nhà và nền nhà từ 10 năm lên 15 năm.

Một số bất cập.

**2.1. Nỗi lo lãi suất.**

Chương trình cho vay trả góp với thời hạn rất dài sẽ giúp không ít người mua được căn hộ mong muốn. Tuy nhiên, gánh nặng lãi suất rất lớn trong hàng chục năm khiến rất nhiều người cần vay ngần ngại. Ở chung cư Khánh Hội 2, đến tháng 10.2008 mới giao nhà nhưng tại thời điểm này, 90% căn hộ đã có người mua, trong đó chưa có một khách hàng nào tham gia chương trình mua nhà trả góp. Giải thích vấn đề này, đại diện công ty cho biết, với thời hạn 20 năm và lãi suất 1% thì tuy tiền vốn được chia nhỏ nhưng tiền lãi hằng tháng rất cao, nhiều người không thể kham nổi. Đơn cử, khách hàng mua căn hộ 57m2 (căn hộ có diện tích nhỏ nhất ở chung cư Khánh Hội 2) thì tiền trả góp tối đa kỳ cao nhất lên tới gần 6 triệu đồng/tháng (1,7 triệu đồng là tiền gốc, tiền lãi lên tới 4 triệu đồng/tháng). Tương tự, căn hộ khoảng 90m2 thì tiền góp tối đa hằng tháng lên tới gần 10 triệu đồng/tháng. Với mức thu nhập như hiện nay, không phải đơn giản để "kham" nổi món nợ "đến hẹn lại lên" hằng tháng này.

Trong chương trình cho vay trả góp lên tới 30 năm mà Công ty PMH vừa công bố, lãi suất cho vay của 9 ngân hàng tham gia chương trình sẽ được tính bằng lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng cộng với biên độ tối đa là 4,2%/năm cho thời hạn vay dài nhất. Ngoài ra, một số ngân hàng còn áp dụng lãi suất ưu đãi hơn cho thời hạn vay dài nhất, như: HSBC là lãi suất cơ bản của HSBC cộng với biên độ 2%/năm (hiện là 12,05%/năm); VCB-TTZ là lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng cộng với biên độ 3,72%/năm (hiện tại là 12,12%/năm); VID Public Bank là lãi suất tiền gửi kỳ hạn 6 tháng cộng với biên độ lãi suất 4,2%/năm (hiện là 12,72%/năm)... Các ngân hàng sẽ áp dụng biên độ khác nhau tương ứng từng thời hạn vay khác nhau, nhưng không vượt quá biên độ 4,2%/năm... Với mức lãi suất này, khách hàng có nhu cầu phải cân nhắc kỹ các khoản thu chi trước khi tham gia.

Thoạt nhìn, việc cho thuê tài chính này là một “biện pháp kích cầu” bán hàng, có lợi cho cả người mua lẫn người bán. Nhưng “đoạn trường ai có qua cầu mới hay”. Ở những nước phát triển, khi mà mọi nguồn thu đều minh bạch, việc chiết khấu trả nợ cho Cty cho thuê tài chính cũng minh bạch thì việc được hay không được mua, được hay không được nợ, mức tài sản hình thành từ việc mua nợ đó được kiểm soát chặt chẽ đến từng chi tiết, vì vậy không dễ gì mua nhà, đất trả góp. Điều đó làm cho thị trường có cơ sở bán ra, cho thuê, thanh toán nghiêm túc.

Mặt khác, việc tính toán mức chi phí cũng ở mức độ tương ứng với thu nhập theo thời gian đủ cho người nhận nợ không cảm nhận được rằng, đó là một gánh nặng. Chính vì vậy, ở các nước Âu, Mỹ, việc mua trả góp là bình thường. Nguyên tắc của cuộc chơi trả góp này là: cả hai bên đều an toàn, đều nhẹ nhàng. Nhưng ở VN tình hình không diễn ra bình thường như vậy.

Người cho vay buộc người vay phải đóng một khoản tiền thế chân chiếm từ 10 -30% tổng giá tiền của món hàng nhưng phải ký nợ 100% số tiền chi trả đó, nghĩa là người vay phải chịu tiếng là con nợ của chính số tiền mình đã phải góp vào. Ví dụ: anh mua một ngôi nhà có giá là 10 tỷ, anh phải tham gia tối thiểu là 10% = 1 tỷ, nhưng anh phải ký “dư nợ” là 10 tỷ, nghĩa là anh phải làm con nợ trong chính phần tiền của mình. Số tiền tham gia đó không phải trả lãi nhưng cũng không có sinh lãi, như vậy, người cho vay đã sử dụng đồng tiền của người vay trong suốt một thời gian dài và dùng chính số tiền đó cho con nợ vay lại.

Đó chính là chiêu thức thường được gọi là “mỡ nó rán nó”. Tất nhiên số tiền tham gia đó sẽ được trả lại trong những kỳ cuối cùng, nghĩa là nếu anh vay 24 tháng thì thực ra anh sẽ chỉ trả đến tháng thứ 20 là đã hết nợ, 4 tháng còn lại được thanh toán bằng chính đồng tiền của anh đã trả trước đó 20 tháng. Bằng những câu chữ vô cùng tù mù, người chủ nợ tạo cho con nợ cảm giác an toàn trong “bảo lưu đồng vốn” mà không hề biết rằng mình chỉ là một “gã khờ” vì đã và đang đưa cho chủ nợ “mỡ” của chính mình để chủ nợ đó “rán” mình.

Điểm thứ hai vì là món vay dài hạn nên người vay phải chịu lãi suất rất cao, tối thiểu bằng 150% so với lãi ngắn hạn. Như vậy, nếu trả góp 10 năm thì món hàng mà anh mua trả góp đó bằng 1.500% số tiền gốc ban đầu . Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu anh quá hạn trả lãi và gốc chỉ 1 ngày, ngay lập tức anh sẽ bị chuyển sang nợ quá hạn đối với toàn bộ số tiền còn dư nợ chứ không phải chỉ là số tiền gốc phải trả đến hạn.

Khi tỷ lệ lạm phát nhảy lên 2 con số, các ngân hàng chủ động tăng lãi suất dài hạn từ 15%/năm lên ngay 21 – 24%/năm. Không chịu thì “thanh lý” hợp đồng luôn. Con nợ lấy đâu ra tiền, vậy là phải “ráng chịu” chứ không lẽ bị “phát mại” tài sản. Người cho vay khôn hơn, tính toán giỏi hơn rất nhiều lần so với người đi vay. Người cho vay nắm giấy tờ và thậm chí đứng tên tài sản, nghĩa là họ nắm đằng chuôi, toàn quyền phát mại tài sản đó nếu họ nhận thấy con nợ không còn khả năng chi trả. Bởi vậy, người cho vay không bao giờ chết chìm cùng bên đi vay. Đó là một định luật thép đã có từ vài ba trăm năm trước trong chế độ tư bản.

Những phân tích trên đây cho ta tạm rút ra một kết luận: phải tiết chế mạnh việc cho vay mua nhà đất trả góp vì cả quyền lợi của người mua nợ lẫn sự an toàn tài chính của xã hội.

**2.2. Chia nhỏ nợ.**

Phổ biến thời hạn cho vay mua nhà trung bình của các ngân hàng hiện chỉ từ 5 – 10 năm. Với khoảng thời gian này, nhiều người không đủ thu nhập để trả nợ vì số tiền phải trả hàng tháng quá cao. Vài ngân hàng “cơi nới” đường cho vay tới 15 năm, nhưng vẫn chưa đáp ứng được mong muốn thời hạn trả nợ của người tiêu dùng. Mới đây, nhiều người đang tìm mua nhà vẫn còn tiếc đợt Ngân hàng TMCP Á Châu cho vay mua nhà ở khu đô thị Nam Sài Gòn với thời hạn 20 năm. Nhưng chương trình chỉ kéo dài trong khoảng 3 tháng là kết thúc, khiến nhiều người không kịp trở tay

**2.3. Mua được vẫn gian nan**

Theo đánh giá của các chuyên gia, động thái này của các ngân hàng xét trong bối cảnh hiện nay là khá tích cực. Tuy nhiên, điều khiến cho các “thượng đế” khó lòng đạt được mong muốn sở hữu một căn hộ chính là gánh nặng lãi suất trong nhiều năm.Có một thực tế tồn tại lâu nay là cả ngân hàng và doanh nghiệp bất động sản đều tự ấn định thời hạn cho vay vốn mua nhà và thời hạn trả góp. Thêm vào đó, điều kiện cho vay, thẩm định hồ sơ… của các ngân hàng vẫn rất khắt khe và không phải đối tượng nào cũng thỏa mãn tất cả các điều kiện ngân hàng đưa ra.

Ngoài vấn đề về thủ tục, thu nhập của người dân cũng là một trở ngại. Đa số người dân Việt Nam có thu nhập quá thấp so với giá rao bán của nhà, nền đất, căn hộ hiện nay trên thị trường. Ví dụ như tại Eximbank, khách hàng muốn vay 1,5 tỷ đồng thì mức trả cả gốc và lãi một tháng khoảng 30 triệu đồng.Như vậy, buộc khách hàng phải chứng minh mức thu nhập trên 40 triệu đồng/tháng. Còn vay 300 - 400 triệu đồng, thu nhập phải ở mức 25 - 40 triệu đồng/tháng.

Các chuyên gia bất động sản cho rằng, để thị trường thực sự có sức hút và giảm thiếu gánh nặng cho khách hàng thì các doanh nghiệp nên có những biện pháp tích cực như nâng cao công tác nghiên cứu thị trường để lựa chọn thị trường mục tiêu và loại hình dự án nhà ở phù hợp.Tránh tình trạng nhiều doanh nghiệp chạy theo tâm lý “bầy đàn” và cùng đi vào một phân khúc thị trường gây nên tình trạng thừa cung ở một phân khúc đó.

Giảm bớt chi phí đầu vào cho các dự án nhà ở, đặc biệt nhà ở giá rẻ bằng cách chọn vật liệu xây dựng tốt, an toàn nhưng rẻ (ví dụ công nghệ 3D…) hoặc áp dụng phương pháp xây dựng hiện đại để đẩy nhanh tiến độ xây dựng dự án và sớm đưa sản phẩm ra thị trường với giá hợp lý. Liên kết với các ngân hàng để người mua nhà có thể vay vốn ngân hàng với thời hạn trả góp trong 15 - 20 năm. Đặc biệt đối với người có thu nhập thấp, ngoài việc liên kết chặt chẽ với ngân hàng, doanh nghiệp nên xem xét xây dựng các dự án nhà ở giá rẻ nhưng chất lượng…

**KẾT LUẬN**

Như vậy, mua nhà ở theo phương thức trả chậm, trả dần là một biện pháp tạo điều kiện cho mọi người có thể có nhà ở tùy theo hoàn cảnh của mình. Tuy nhiên, trên thực tế, vấn đề này còn gặp nhiều bất cập và nhiều quy định của pháp luật còn quá xa vời thực tiễn, khiến cho ước mơ có nhà của nhiều người dân còn gặp nhiều khó khăn. Thiết nghĩ, Nhà nước cần có nhiều biện pháp quan tâm hơn nữa trong lĩnh vực này, bởi có an cư thì mới lập nghiệp, khi dân có nơi ở ổn định phù hợp thì mới có thể góp phần xây dựng đất nước giàu mạnh hơn.