



MONEY LOVER

BẠN CẦN TRẢ BAO NHIÊU TIỀN KHI MUA NHÀ TRẢ GÓP?

MUA NHÀ TRẢ GÓP 2019



Biên soạn: Nguyên Bảo



MoneyLover



my.moneylover.com



Bảo Nguyên
baonv@finsify.com
fb/nguyenbao2412
gacxepcuabao.com

Money Lover
my.moneylover.com
moneylover.vn
fb/moneyloverbietnam



MUA NHÀ TRẢ GÓP 2019

SÁCH XUẤT BẢN



ÔNG THU MỘT - BÀ CHI HAI

MM
BOOK 02

MONEY LOVER

30 BÀI HỌC VỐ LÒNG VỀ TIỀN BẠC TRONG HÔN NHÂN

ÔNG THU MỘT BÀ CHI HAI



BIÊN SOẠN: NGUYỄN BẢO

MoneyLover

NXB
THANH NIÊN

ĐỌC THỬ



CONTENTS

CHAP 1

- Khi nào là thời điểm thích hợp? 07

CHAP 2

- Làm thế nào để mua nhà không bị “hớ” 11

CHAP 3

- Những điều cần tìm hiểu trước khi đặt cọc 15

CHAP 4

- Bảng minh họa số tiền trả góp mua nhà 21



Editor's notes

Sở hữu nhà riêng là mơ ước của không ít cặp vợ chồng trẻ hiện nay. Với số tiền tiết kiệm ít ỏi, nhiều người lựa chọn mua nhà trả góp để hiện thực hóa mong muốn của mình.

Với việc chỉ thanh toán 30% đã có thể sở hữu ngôi nhà cho riêng mình. Tuy nhiên, bài toán kéo dài trong 10 – 20 năm tiếp mới thực sự là cuộc chiến.

Ebook này cung cấp góc nhìn đơn giản nhất cho những ai có ý định mua nhà/chung cư.

Vào cuối năm 2019, cuốn sách dành riêng cho việc mua nhà, có tên:

"Chồng ơi, em muốn mua nhà Hà Nội!"

sẽ được ra mắt. Mời bạn đăng ký nhận thông tin:

TẠI ĐÂY

Chapter 01

KHI NÀO LÀ THỜI ĐIỂM THÍCH HỢP?



Ai cũng ao ước có một ngôi nhà riêng cho tổ ấm của mình, nhưng đâu sẽ là thời điểm thích hợp để bạn đưa ra quyết định mua một căn nhà xây dựng hạnh phúc cho gia đình mình?

Khi sở hữu một ngôi nhà, nó sẽ đi kèm với một loạt các vấn đề liên quan và các chi phí, mà nếu là người thuê sẽ không cần phải lo lắng. Hãy tự hỏi bản thân một số câu hỏi dưới đây, bạn đã thực sự đủ khả năng và cần thiết để sở hữu một căn nhà chưa.

1. BẠN CÓ AN TOÀN VỀ MẶT TÀI CHÍNH?

Trước tiên hãy tự hỏi bản thân mình:

- **Bạn đã có khoản ngân sách khẩn cấp chưa?**
- **Khoản dự phòng này có thể sử dụng trong bao lâu?**

Đây là bước quan trọng đầu tiên để ổn định tài chính. Bạn nên có cho mình một khoản dự phòng, phòng ngừa trường hợp bất ngờ có thể ập đến.

Vì vậy, khi chưa có một khoản chi phí vững chắc từ 3 – 6 tháng trong tài khoản tiết kiệm, bạn nên tiếp tục làm việc đó trước khi nghĩ đến việc mua nhà. Câu hỏi tiếp theo cần xem xét:

- **Hiện tại bạn có vay nợ không?**
- **Khoản nợ này đã trả được bao nhiêu %?**
- **Còn phải trả trong bao lâu?**

Bạn nên cân nhắc và tính toán kỹ lưỡng để nhanh chóng quyết toán các khoản nợ. Để lâu chúng sẽ ảnh hưởng đến tình hình tài chính cũng như cuộc sống của bạn.

Nếu bạn không thể giải quyết chúng trong thời gian ngắn, hãy thắt chặt chi tiêu hàng ngày để thanh toán chúng một cách triệt để. Đồng thời, đừng vội lên kế hoạch tài chính cho những dự định sắp tới. Điều này sẽ khiến bạn cảm thấy áp lực về gánh nặng tiền bạc.

2. BẠN CÓ THỂ Ở NGÔI NHÀ TRONG BAO LÂU?

Khi mua nhà, bạn thanh toán một số khoản phí trả trước, bao gồm phí thẩm định, chi phí kiểm tra và phí cho vay. Các khoản phí cộng dồn sẽ là một khoản cần cân nhắc.

Cho thuê, bán nhà khi mới ở được ít năm có thể là lựa chọn tồi để đạt được điểm hòa vốn ban đầu.

Hãy xem xét một kịch bản có thể xảy ra. Bạn mua nhà vào tháng 3 và vào tháng 11, sếp sẽ mở một chi nhánh mới ở thành phố khác. Bạn là ứng cử viên tốt nhất ở hiện tại cho việc này.

Bạn có thể từ chối và tìm một vị trí mới gần nơi bạn sinh sống. Nhưng bạn thích công việc của mình, vì vậy bạn chấp nhận đề nghị của công ty.

Bây giờ bạn phải bán nhà trong hai tuần trước ngày đi. Thời hạn rao bán quá gần nên không có nhiều lựa chọn mua tốt trong danh sách.

Cuối cùng phải mất 2 tháng để ngôi nhà được bán. Trong thời gian đó, bạn bị mắc kẹt khi phải trả cả tiền vay + lãi hàng tháng cho ngân hàng. Và tiền thuê nhà ở địa điểm mới.



“
**Bạn có thể ở ngôi
nhà sắp mua
trong bao lâu? ”**

3. BẠN ĐÃ SẴN SÀNG CHO QUYỀN SỞ HỮU NHÀ?

Nếu trước đây bạn trong vai người đi thuê. Khi có bất cứ vấn đề gì xảy ra trong ngôi nhà, bạn đều có thể nhờ chủ nhà để hỗ trợ. Chẳng hạn điều hòa, máy giặt hỏng, mất nước, mất điện,... Nhưng khi là chủ nhà, bạn phải tự lo liệu những việc đó.

Nên tiết kiệm 1% trong chi phí mua nhà hàng năm dành cho việc sửa chữa. Nếu ngân sách của bạn không thể trích ra thêm để dành khoản sửa chữa phát sinh này. Hoặc bạn cần chi cho những việc khác cần thiết hơn. Vậy nên đây chưa phải thời điểm thích hợp để bạn quyết định mua một ngôi nhà.

4. BẠN CÓ NGHÈO ĐI SAU KHI MUA NHÀ?

Nếu việc chi nhiều tiền cho ngôi nhà khiến cho bạn không thể nào làm bất cứ việc gì khác mà mình muốn, như đi du lịch, tham gia cuộc sống xã hội, tiết kiệm hưu trí... thì có nghĩa là bạn không nên mua nhà.

“

**Chi phí cho nhà ở hàng tháng của bạn
không nên vượt quá 28% thu nhập.**

”

Vậy thì câu hỏi đặt ra là: "Sau khi trả tiền nhà hàng tháng, ngân sách của bạn sẽ như thế nào, và bạn có thể sống với ngân sách đó trong suốt nhiều năm, cho đến khi trả xong tiền nhà hay không?"

Nếu việc chi nhiều tiền cho ngôi nhà khiến cho bạn không thể nào làm bất cứ việc gì khác mà mình muốn, như đi du lịch, tham gia cuộc sống xã hội, tiết kiệm hưu trí... thì có nghĩa là bạn không nên mua nhà.

Vậy thì câu hỏi đặt ra là: "Sau khi trả tiền nhà hàng tháng, ngân sách của bạn sẽ như thế nào, và bạn có thể sống với ngân sách đó trong suốt nhiều năm, cho đến khi trả xong tiền nhà hay không?"

Quyết định mua chung cư là phương án an toàn, ít rủi ro. Nhưng đó sẽ là toàn bộ những gì bạn có. Đồng thời, giá chung cư bán lại tuyệt đối sẽ không thể bằng lúc mua vào.

Chapter 02

LÀM THẾ NÀO

ĐỂ MUA NHÀ KHÔNG BỊ HỚ



Chung cư đang mọc lên như nấm sau mưa tại các thành phố lớn và là sự lựa chọn hàng đầu của những cặp vợ chồng trẻ sống tại đây. Dành dum 5-7 năm mới đủ tích luỹ khoản trả trước. Tuy nhiên, tổ ấm của bạn lại xuống cấp ngay sau khi bàn giao. Hãy lưu ý đến những vấn đề dưới đây.

1. Chủ đầu tư, anh là ai?

Nắm rõ về chủ đầu tư của dự án là lưu ý đầu tiên cho những người mua chung cư. Hãy tìm hiểu, dò hỏi thật kĩ về uy tín của chủ đầu tư, tiềm lực tài chính...

Tốt nhất, bạn nên tìm hiểu những dự án đã được chủ đầu tư này xây dựng trước đó để đánh giá về chất lượng công trình cũng như tiến độ xây dựng. Bên cạnh đó, bạn cũng cần tìm hiểu về giấy phép xây dựng của chủ đầu tư để tránh những rắc rối, rủi ro pháp lý sau này.

Thực tế hiện nay, có những dự án chung cư xây không phép khiến hàng trăm người mua phải điêu đứng vì không được cấp sổ hồng.

2. Xác định vị trí chung cư và căn hộ phù hợp

Những nhân viên môi giới tiết lộ rằng, có những khách hàng quyết định mua chung cư ở một vị trí cách xa trung tâm thành phố với giá cả rất phải chăng.

Nhưng không lâu sau đó phải “khóc ròng”. Vì mỗi khi có mưa lớn, khu vực xung quanh chung cư lại chìm trong biển nước. Rất khổ sở khi đi lại và các sinh hoạt khác.

Vị trí căn hộ cũng là điều cần phải lưu ý khi mua chung cư. Theo kinh nghiệm, bạn không nên mua những căn hộ gần thang máy. Vì thường xuyên ồn ào bởi tiếng thang máy và người ra vào. Cũng không nên tham rẻ chọn những căn hộ gần khu vực đổ rác vì nguy cơ ô nhiễm lâu dài.

3. Tiện ích xung quanh – yếu tố không thể bỏ qua

Tiện ích xung quanh bao gồm siêu thị, trung tâm mua sắm, khu vui chơi, trường mầm non, bệnh viện... Nếu chọn một khu chung cư không có hoặc cách xa những tiện ích này sẽ khiến bạn gặp nhiều khó khăn khi sống tại đây.

Vì thế, lời khuyên của các nhân viên môi giới là trước khi quyết định mua một căn hộ chung cư nào đó, bạn hãy xác định trong bán kính 1 – 3km có trường mầm non, có siêu thị hoặc bệnh viện nào không...

Nhiều người mua chung cư cho biết các tiện ích xung quanh chính là điểm quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến cuộc sống gia đình. Và bày tỏ sự tiếc nuối khi đã trót coi thường yếu tố này khi mua chung cư.

4. Biết cách tính diện tích thực của căn hộ

Đừng tin vào diện tích căn hộ mà chủ đầu tư chào bán là lưu ý khi mua chung cư mà ai cũng cần thuộc lòng.

Thông thường, các chủ đầu tư thường tính cả cột, tường bao... vào diện tích căn hộ trong bản vẽ mặt bằng. Vì vậy, để không bị hớ, bạn cần phải đến tận nơi để đo diện tích chính xác của căn hộ là bao nhiêu.

Hiện nay, theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Thông tư 03/2014/TT-BXD, diện tích sử dụng căn hộ chung cư bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng và diện tích ban công gắn liền với căn hộ đó, không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật bên trong căn hộ.

5. Kiểm tra hệ thống phòng cháy, chữa cháy

Đây là lưu ý sống còn khi mua chung cư. Những vụ cháy chung cư thảm khốc xảy ra thời gian qua gây nên những thiệt hại nặng nề cả về người và tài sản hi vọng chính là lời cảnh báo đối với tất cả những ai có ý định mua chung cư.

Trước khi quyết định mua chung cư của dự án nào đó, ngoài xem xét về các yếu tố nêu trên, bạn cần kiểm tra hệ thống phòng cháy chữa cháy (cầu thang thoát hiểm, bình chữa cháy, chuông báo động...) có được trang bị đầy đủ hay không. Yếu tố này quyết định sự an toàn của bạn và gia đình khi sống tại đây.

6. Chú ý đến thang máy và hầm để xe

Thêm một lưu ý khi mua chung cư được các nhân viên môi giới mách nước là bạn nên chú ý đến thang máy và hầm để xe.

Có không ít khách hàng hoan hỉ khi mua được một căn hộ chung cư ở vị trí phù hợp với giá cả hợp lý nhưng sau khi nhận nhà một thời gian chỉ muốn chuyển đi chỉ vì thang máy ở đây không đủ để phục vụ cư dân, thời gian chờ thang máy có khi kéo dài đến cả mấy chục phút.

Tương tự, nên ưu tiên mua những căn hộ tại những tòa chung cư có hầm để xe rộng rãi và được bố trí khoa học nếu bạn không muốn mỗi sáng toát mồ hôi đi tìm xe trong khi sắp muộn giờ làm.



Chapter 03

10 ĐIỀU CẦN TÌM HIỂU TRƯỚC KHI CHI ĐẶT CỌC



1. Năng lực chủ đầu tư dự án và nhà thầu xây dựng

Uy tín của chủ đầu tư là điều đầu tiên bạn cần phải quan tâm. Nếu các nhà đầu tư đã có uy tín thì gần như các lưu ý phía sau đã đỡ lo lắng được phần nào.

Nếu chủ đầu tư đã có uy tín trên thị trường thì đương nhiên những điều như tiến độ thi công, chất lượng chung cư, các tiện ích...cũng theo đó được an tâm hơn.

Tốt nhất là bạn nên tham khảo những chủ đầu tư đã từng có dự án đi vào hoạt động và đã chứng minh được chất lượng của các khu chung cư đó.

Hiện tại năng lực và uy tín các chủ đầu tư đã được xếp hạng và đánh giá mà Vietnam Report công bố qua các năm. Các đánh giá năng lực dựa trên khả năng tài chính, mức độ hài lòng của người dân khi sử dụng dịch vụ, số các dự án triển khai và một số các yếu tố khác.

Theo Vietnam Report, Top 10 chủ đầu tư bất động sản uy tín năm 2018 xếp hạng:

1. Công ty CP Tập đoàn Vingroup
2. Công ty CP Tập đoàn đầu tư địa ốc NOVA (Novaland)
3. Công ty CP dịch vụ và xây dựng địa ốc Đất Xanh (Đất Xanh Group)
4. Công ty CP Đầu tư Nam Long (Nam Long)
5. Công ty CP Đầu tư và kinh doanh nhà Khang Điền (Khang Điền)
6. Công ty CP Tập đoàn C.E.O (CEO Group)
7. Công ty CP Địa ốc Sài Gòn thương tín (TTC Land)
8. Công ty CP tập đoàn Hà Đô (Hà Đô Group)
9. Công ty CP Him Lam (Him Lam)
10. Công ty THHH Hòa Bình (Hòa Bình Group).

2. Tiến độ thi công, thời hạn bàn giao nhà

Theo dõi tiến độ thi công để bạn chủ động trong việc kiểm soát dòng tiền để đóng cho các đợt dự án. Đa số các dự án được chia thành nhiều đợt đóng tiền khác nhau, nếu không chú ý bạn có thể gặp phải vấn đề khó khăn khi xoay sở tiền.

Mặt khác có một số dự án yêu cầu người mua đóng tiền sớm hơn so với quy định của nhà nước, các hệ số lãi suất của số tiền chưa thanh toán cũng khiến các bạn khó khăn, có thể dẫn đến mất khả năng thanh toán. Vì vậy các bạn cần theo dõi sát sao tiến độ thi công để tránh rơi vào các trường hợp đáng tiếc.

3. Các vấn đề liên quan đến tài chính, các loại phí

Tính toán kỹ khả năng chi trả so với giá căn nhà. Xem xét việc nên mua trả góp, vay ngân hàng hay huy động vốn từ người thân? So sánh lãi suất và thời hạn vay. Thông thường nên có một khoảng tích lũy ít nhất bằng 50% giá của căn nhà. Số tiền chi trả mỗi tháng không được quá 50% thu nhập.

Bạn cần hiểu rõ các loại phí và các loại phí này phải rất minh bạch. Nhiều người mua nhà không quan tâm tới vì các loại phí này nhỏ nhặt và không đi theo nhóm.

Tính riêng thì không nhiều, nhưng khi gộp chung lại sẽ là một khoản khiến bạn phải suy nghĩ. Các loại phí như: **Phí quản lý chung cư, phí giữ xe, phí thu nhặt rác thải, phí sinh hoạt với các tài sản chung và tiện ích công cộng, các phí điện nước, mạng, ...**

Thông thường các phí này được tính theo mét vuông của căn hộ bạn có ý định mua.

4. Cần phải nắm rõ thông tin về dự án

Các bạn phải nhìn tận mắt giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, trong đó nhất định phải có ngành nghề kinh doanh là bất động sản, xem sổ đỏ cả khu đất để đối chiếu diện tích và mục đích sử dụng, xem giấy phép xây dựng,... Các thông tin này bạn có quyền yêu cầu chủ đầu tư cung cấp đầy đủ thông tin.



5. Quan sát thực tế (nếu có thể) xem có đúng với bản thiết kế trong dự án hay không

Đối chiếu thông tin với các cơ quan Nhà nước: Nhờ các thông tin của chủ đầu tư cung cấp, bạn có thể đối chiếu thông tin với Sở tài nguyên, Sở xây dựng, cơ quan chuyên ngành là Bộ xây dựng, Sở xây dựng.



Cụ thể dự án chung cư có quy mô dưới 500 căn hộ thì sẽ do UBND quận/huyện có văn bản chấp thuận đầu tư.

Với các dự án chung cư có quy mô từ 500 – 2500 căn hộ sẽ do UBND, TP trực thuộc TW có văn bản chấp thuận đầu tư.

Đối với dự án chung cư có trên 2500 căn hộ sẽ do thủ tướng chính phủ chấp thuận đầu tư. Trước khi mua nên xác định lại các thông tin xem chủ đầu tư có làm đúng không, đã được phép huy động vốn chưa.

6. Xem rõ hợp đồng mua bán cần lưu ý những điều sau

Người ký hợp đồng phải là người đại diện có thẩm quyền, nếu không là chủ đầu tư thì đại diện của chủ đầu tư phải có giấy phép ủy quyền hợp pháp và bạn phải thấy được giấy phép ủy quyền đó.

Đồng tiền thanh toán là Việt Nam đồng để đảm bảo tuân thủ các quy định của ngân hàng nhà nước.

Tiến độ thanh toán luôn đi đôi với tiến độ hoàn thành xây dựng từng phần. Trước khi nhận bàn giao căn hộ, theo quy định bạn chỉ phải đóng tối đa 70% giá trị hợp đồng. Nhất thiết phải giữ lại 5 – 10% cho đến khi nhận bàn giao nốt sổ hồng.

Mời luật sư tư vấn: Các vấn đề liên quan đến hồ sơ pháp lý và hợp đồng rất rắc rối, bạn nên nhờ luật sư tư vấn hỗ trợ để đảm bảo quyền lợi.



7. Môi trường sống và các dịch vụ tiện ích

Hướng nhà: ban công và hướng mặt tường tránh hướng Tây và Đông Bắc, sẽ tránh nóng vào mùa hè và tránh lạnh vào mùa đông. Cửa nhà không đối diện của nhà hàng xóm và không đối diện lối đi hay cầu thang máy.

Vị trí: nên chọn chung cư từ tầng 6 đến tầng 15. Vì nếu thấp quá sẽ bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn, nếu cao quá không khí bị loãng sẽ không tốt cho sức khỏe và đi lại bất tiện.

Ban công: nên hướng ra mặt thoáng, nếu hướng ra hồ hay công viên sẽ làm tăng dưỡng khí.

Hệ thống giao thông xung quanh dự án cũng rất quan trọng, tránh vào các tuyến đường tắc, dễ dàng di chuyển đến những vị trí nổi bật trong thành phố.

Các dịch vụ tiện ích đi kèm: Các tiện ích như spa, nhà hàng, hồ bơi, bệnh viện, trường học, trung tâm thương mại... sẽ làm gia tăng chất lượng sống. Cũng nên chú ý đến chất lượng thang máy cũng như khu vực bãi để xe.



8. Hệ thống an toàn

Hệ thống phòng cháy chữa cháy bạn cần hết sức để ý các căn chung cư, nhiều vụ cháy chung cư xảy ra hiện nay đã cảnh báo mức độ nghiêm trọng về việc các chủ đầu tư không chú trọng đến hệ thống PCCC này. Bạn cần chú ý về số lượng và chất lượng các bình cứu hỏa, hệ thống báo cháy và thoát nạn... Thêm nữa là camera giám sát, dịch vụ bảo vệ tòa nhà cũng nên xem xét đầy đủ.

9. Thời gian rao bán ngôi nhà trên thị trường

Bạn cần tham khảo qua các đại lý, trung gian để biết được căn nhà đó đã được giới thiệu trên thị trường bao lâu, liệu có lâu hơn so với thời gian trung bình để bán một căn nhà vào loại tương tự?

Theo chuyên gia bất động sản Terra Spino thuộc Santa Maria, California, điều quan trọng là hiểu được mức giá trung bình của bất động sản mà bạn đang quan tâm. Tuy nhiên, thông thường, những căn nhà giá cao sẽ có mặt trên thị trường lâu hơn là những căn giá bình dân.

10. Nhà đẹp nhưng nằm trong khu vực không đẹp

Nhìn chung, ngôi nhà đẹp sẽ mất giá theo thời gian, trong khi giá đất lại tăng giá trị theo thời gian. Tức là, nhà bị hao mòn, còn đất thì không.

Một ngôi nhà mới, to đẹp trong một khu vực “nhàng nhàng” sẽ có giá trị ít hơn trong vòng vài năm tới so với những ngôi nhà cũ kỹ nhưng nằm ở một khu vực đẹp.

Trước khi mua nhà, bạn nên đánh giá những đặc điểm của khu vực nơi có ngôi nhà bạn định mua. Nên xem xét các cơ hội phát triển, như là các doanh nghiệp mới, các khu phức hợp...

Ngoài ra, bạn nên xem xét các yếu tố khác như nhà có gần các trường học tốt, các phương tiện giao thông phổ biến, các tiện nghi như công viên, không gian công cộng...

Chapter 04

BẢNG MINH HOẠ SỐ TIỀN CẦN TRẢ



1. Có thực sự được mua nhà trả góp với lãi suất 0%?

Thông thường, các ngân hàng thường cho vay đến 70% giá trị ngôi nhà. Trong thời gian dài nhất có thể lên đến 25 năm. Trong từ 1 đến 2 năm đầu, các chủ đầu tư hoặc đơn vị cho vay tiền sẽ đưa ra các chương trình ưu đãi lãi suất hấp dẫn. Chỉ khoảng 7%/năm, thậm chí còn 0% lãi suất trong năm đầu tiên.

Tuy nhiên đó chỉ là lãi suất ưu đãi, khi hết thời gian này sẽ phải trả theo lãi suất quy định tại đơn vị vay tiền.

Nếu chọn thời hạn vay dài thì khoản trả gốc mỗi tháng càng ít và số lãi phải trả cuối kỳ càng cao. Ngược lại, thời hạn vay ngắn sẽ bớt được phần lãi nhưng chịu áp lực trả số tiền lớn mỗi tháng. Do vậy cần cân đối kỹ hai lựa chọn này.

2. Lãi suất cho vay được tính như thế nào?

Khi hết thời gian ưu đãi về lãi suất (LS). Ngân hàng có thể tính lãi suất cho vay theo công thức:

$$\text{Lãi suất} = [\text{Biên độ LS}] + [\text{LS tiết kiệm kỳ hạn } 12 - 13 \text{ tháng}]$$

Để hợp pháp hóa lãi suất cho vay cao của mình. Trước ngày điều chỉnh, ngân hàng tăng lãi suất kỳ hạn 12-13 tháng lên để làm cơ sở tính lãi suất cho vay. Hoặc giữ lãi suất huy động các kỳ hạn này ở mức cao.

1. Biên độ lãi suất dao động từ 3,5% – 6%
2. Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng khoảng 8%

Trước khi quyết định mua nhà trả góp, cần nhờ nhân viên ngân hàng tư vấn kỹ các thời hạn vay, biến động lãi suất, khoản phải trả mỗi tháng ở từng thời điểm.

Sao cho số tiền phải trả nợ hàng tháng ít hơn khoản thu nhập còn lại sau khi đã chi tiêu cố định, gửi tiết kiệm dự phòng và chi cho bảo hiểm. Chính khoản dự phòng này có thể dùng cho trường hợp lãi suất tăng hơn dự trù..

MINH HOẠ SỐ TIỀN PHẢI TRẢ HÀNG THÁNG KHI MUA NHÀ TRẢ GÓP

Giả sử, bạn muốn mua nhà trả góp:

1. Chi phí 1,2 tỷ đồng.
2. Vay 70%.
3. Thời hạn 20 năm.
4. Lãi suất năm đầu 7,5%.

Số tiền phải trả trong năm đầu tiên

1. Tiền lãi 01 tháng = $7,5\% \times (1,2 \text{ tỷ} \times 70\%) : 12 = 5,25\text{tr}$
2. Tiền gốc 01 tháng = $(1,2 \text{ tỷ} \times 70\%) : 20 : 12 = 3,5\text{tr}$
3. Tổng tiền nợ 01 tháng = $5,25 + 3,5 = 8,75\text{tr}$
4. Tổng tiền phải trả năm đầu = $8,75 \times 12 = 105 \text{ triệu}$

Số tiền phải trả từ năm thứ 2

1. Tiền lãi 01 tháng = $12\% \times (1,2 \text{ tỷ} \times 70\%) : 12 = 8,4\text{tr}$
2. Tiền gốc 01 tháng = $(1,2 \text{ tỷ} \times 70\%) : 20 : 12 = 3,5\text{tr}$
3. Tổng tiền nợ 01 tháng = $8,4 + 3,5 = 11,9\text{tr}$
4. Tổng tiền phải trả hàng năm = $11,9 \times 12 = 142,8 \text{ triệu}$

Tổng số tiền phải theo lý thuyết

$$\text{Tổng} = 105 + 142,8 \times 19 = 2.818.200.000 \text{ vnđ}$$

Bạn thân mến,

Chúng tôi biết những kiến thức trong bài viết này vô cùng ít ỏi và chưa đi vào chi tiết như bạn đọc mong chờ.

Ban biên tập đang nỗ lực liên hệ với những người nhiều kinh nghiệm nhất trong lĩnh vực nhà ở, vay ngân hàng, trả góp ... để đem tới những góc nhìn chân thực, hữu ích và đúng về phía người dùng.

Chờ đón MM Book 03 về chủ đề này dự kiến xuất bản vào 24/12/2019. Cuốn sách có tên:

"Chồng ơi, em muốn mua nhà Hà Nội!"

Bạn đọc quan tâm, vui lòng đăng ký nhận thông tin [tại đây](#).

Rất mong nhận được sự phản hồi từ bạn đọc giúp chúng tôi hoàn thiện hơn. Mọi góp ý, đóng góp vui lòng gửi về thông tin liên hệ ở trang bên.

Đừng quên đặt mua MM Book No.2 đã được phát hành toàn quốc. Đọc thử sách: "[Ông thu một - Bà chi hai](#)"

[TẠI ĐÂY](#)

Chân thành cảm ơn vì đã đồng hành cùng Money Lover, giúp cộng đồng người Việt có tình hình tài chính tốt đẹp hơn!

Hẹn gặp lại bạn ở cuốn sách tiếp theo!

**Thân ái,
Bảo Nguyên**



MONEY LOVER

*my.moneylover.vn
baonv@finsify.com
facebook.com/moneyloverbietnam*

BẢO NGUYÊN

*nguyenbao2412@gmail.com
facebook.com/nguyenbao2412
gacxepcuabao.com*

“

Với việc chỉ thanh toán 30% đã có thể
sở hữu ngôi nhà cho riêng mình.
Tuy nhiên, bài toán kéo dài 10 - 20
năm tiếp theo mới thực sự là cuộc chiến.
Bạn đã sẵn sàng?

”



MoneyLover



my.moneylover.com