Lãi suất cố định hay thả nổi: công cụ tính cho thấy khác biệt thật

So sánh khoản vay mua nhà lãi suất cố định và thả nổi bằng công cụ tính. Xem con số thực tế và cách HypoNavi giúp bạn chọn đúng.

Tác giả: Lubor Šimůnek · Ngày đăng: July 13, 2026 · Tài chính

Phiên bản trực tuyến: https://appstoryo.com/vi/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison



Vay mua nhà lãi suất cố định hay thả nổi: những con số phía sau lựa chọn

Tranh luận giữa vay mua nhà lãi suất cố định và lãi suất thả nổi (điều chỉnh) là một trong những băn khoăn phổ biến nhất khi vay tiền mua nhà. Cả hai đều có ưu điểm thực sự — và câu trả lời đúng phụ thuộc vào tình hình tài chính cá nhân, mức chấp nhận rủi ro và kế hoạch thời gian của bạn. Cách tốt nhất để đưa ra quyết định này không phải là nghe theo lời khuyên chung chung, mà là thực sự tính toán con số bằng **công cụ tính lãi suất cố định và thả nổi** để xem mỗi phương án trông thế nào trong hoàn cảnh cụ thể của bạn.

HypoNavi: Mortgage Calculator cho phép bạn tính cả hai kịch bản ngoại tuyến, ngay lập tức, mà không chia sẻ dữ liệu tài chính của bạn đi đâu cả.

Vay lãi suất cố định là gì?

Khoản vay mua nhà lãi suất cố định có mức lãi suất giữ nguyên trong suốt thời hạn vay. Dù bạn chọn kỳ hạn 15 năm hay 30 năm, mức lãi suất được chốt khi ký hợp đồng chính là mức bạn trả trong từng kỳ thanh toán cho đến khi tất toán khoản vay.

Ưu điểm của lãi suất cố định:

- Chắc chắn hoàn toàn về khoản trả hằng tháng — tiền gốc và lãi của bạn sẽ không bao giờ thay đổi
- Được bảo vệ trước việc lãi suất tăng
- Lập ngân sách và kế hoạch tài chính dễ dàng hơn
- Thường được ưa chuộng khi mặt bằng lãi suất thấp, lúc chốt lãi suất là bước đi khôn ngoan về chiến lược

Nhược điểm của lãi suất cố định:

- Thường khởi điểm cao hơn mức lãi suất ban đầu của khoản vay thả nổi
- Nếu lãi suất giảm mạnh, bạn bị kẹt ở mức cao cho đến khi tái cấp vốn (việc này lại phát sinh chi phí riêng)

Vay lãi suất thả nổi (điều chỉnh) là gì?

Khoản vay lãi suất thả nổi — còn gọi là adjustable rate mortgage (ARM) — có lãi suất thay đổi định kỳ sau một giai đoạn cố định ban đầu. Ví dụ, ARM 5/1 cố định lãi suất trong 5 năm đầu, rồi điều chỉnh hằng năm. ARM 7/1 cố định trong 7 năm, sau đó điều chỉnh mỗi năm một lần.

Ưu điểm của lãi suất thả nổi:

- Lãi suất khởi điểm thấp hơn so với cố định — thường thấp hơn 0,5-1,5 điểm phần trăm
- Khoản trả ban đầu thấp hơn nghĩa là dòng tiền dư dả hơn và tích lũy phần sở hữu nhanh hơn ở giai đoạn đầu nếu bạn trả thêm gốc
- Có thể có lợi nếu bạn dự định bán nhà hoặc tái cấp vốn trước khi bắt đầu giai đoạn điều chỉnh

Nhược điểm của lãi suất thả nổi:

- Không chắc chắn về khoản trả sau giai đoạn cố định — lãi suất có thể tăng đáng kể
- Khó lập ngân sách hơn khi khoản trả có thể thay đổi hằng năm
- Trong môi trường lãi suất tăng, tổng tiền lãi phải trả cho cả kỳ hạn vay có thể vượt xa khoản vay lãi suất cố định

Tính toán cụ thể: so sánh song song

Hãy xem một ví dụ cụ thể với khoản vay 350.000 $:

Kịch bản A: Lãi suất cố định, 30 năm ở mức 7,0%

- Khoản trả hằng tháng: 2.329 $
- Tổng tiền lãi trong 30 năm: khoảng 488.400 $
- Mức chắc chắn của khoản trả: tuyệt đối

Kịch bản B: ARM 7/1 khởi điểm 5,5%, rồi 8,0% từ năm thứ 8

- Khoản trả hằng tháng năm 1-7: 1.987 $
- Khoản trả hằng tháng từ năm thứ 8: 2.437 $ (giả định lãi suất tăng lên 8,0%)
- Tiết kiệm hằng tháng trong giai đoạn đầu: 342 $ mỗi tháng, tổng cộng 28.700 $ trong 7 năm

- Mức tăng hằng tháng kể từ năm thứ 8: nhiều hơn 108 $ mỗi tháng so với lãi suất cố định

Trong kịch bản này, bạn tiết kiệm được tiền trong 7 năm đầu với khoản vay thả nổi. Nhưng kể từ năm thứ 8, khoản trả của bạn trở nên cao hơn so với khoản vay lãi suất cố định. Đến năm thứ 15, lợi thế tổng cộng của khoản vay thả nổi gần như tan biến — và nếu lãi suất tăng cao hơn cả 8%, người vay thả nổi sẽ phải trả nhiều hơn đáng kể so với người vay lãi suất cố định.

Khi nào lãi suất cố định hợp lý hơn

- Khi bạn dự định ở lại căn nhà trong suốt kỳ hạn vay hoặc lâu hơn
- Khi lãi suất hiện tại đang thấp so với lịch sử và nhiều khả năng sẽ tăng
- Khi sự ổn định của khoản trả quan trọng với ngân sách hoặc sự yên tâm của bạn
- Khi bạn mua nhà lần đầu và chưa có tấm đệm tài chính để chịu được việc khoản trả tăng lên

Khi nào lãi suất thả nổi có thể hợp lý

- Khi bạn chắc chắn sẽ bán nhà hoặc tái cấp vốn trong giai đoạn cố định của khoản vay thả nổi
- Khi bạn có sự linh hoạt tài chính đáng kể để xoay xở với việc khoản trả tăng
- Khi lãi suất cố định hiện tại đang cao và được dự báo sẽ giảm
- Khi phần tiết kiệm từ lãi suất ban đầu được dùng một cách hiệu quả (đem đầu tư, trả bớt các khoản nợ lãi cao khác, v.v.)

Dùng HypoNavi để mô phỏng cả hai kịch bản

Với HypoNavi, bạn có thể nhanh chóng thiết lập cả hai kịch bản trên điện thoại và so sánh khoản trả hằng tháng, tổng tiền lãi và lịch trả nợ song song với nhau — tất cả đều ngoại tuyến, không có dữ liệu nào rời khỏi thiết bị của bạn.

Kiểu mô phỏng kịch bản này chính là điều một chuyên gia hoạch định tài chính sẽ làm, và giờ nó có sẵn cho bạn miễn phí, tức thì, ngay trong túi áo.

Tải HypoNavi trên App Store

Tải HypoNavi trên Google Play

So sánh bằng **công cụ tính lãi suất cố định và thả nổi** là một trong những việc hữu ích nhất mà bất kỳ người mua nhà nào cũng nên làm. Tải HypoNavi miễn phí và xem những con số cụ thể của bạn trước khi cam kết đi theo hướng nào.

Trích dẫn: Lubor Šimůnek (2026). *Lãi suất cố định hay thả nổi: công cụ tính cho thấy khác biệt thật*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/vi/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison
© 2026 lapnito.cz s.r.o.