Tôi đủ khả năng mua nhà giá bao nhiêu? Hãy dùng ứng dụng tính này

Dùng công cụ tính của HypoNavi để biết bạn thực sự đủ khả năng mua nhà giá bao nhiêu dựa trên thu nhập, nợ và tiền trả trước — ngoại tuyến và riêng tư.

Tác giả: Lubor Šimůnek · Ngày đăng: June 27, 2026 · Tài chính

Phiên bản trực tuyến: https://appstoryo.com/vi/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app



Tôi đủ khả năng mua nhà giá bao nhiêu? Hướng dẫn thực tế

Câu hỏi mà bất kỳ ai muốn sở hữu nhà rồi cũng phải đặt ra là: **tôi đủ khả năng mua nhà giá bao nhiêu?** Nghe thì đơn giản, nhưng câu trả lời trung thực đòi hỏi phải xem xét đồng thời nhiều yếu tố — thu nhập của bạn, các khoản nợ phải trả hằng tháng hiện có, số tiền trả trước và mặt bằng lãi suất hiện nay. Một công cụ tính khả năng chi trả đáng tin cậy sẽ ghép tất cả các yếu tố này lại ngay lập tức và đưa ra con số thực tế dựa trên tiêu chí cho vay có thật.

HypoNavi: Mortgage Calculator có sẵn công cụ tính khả năng chi trả đầy đủ, hoạt động hoàn toàn ngoại tuyến. Không cần kết nối internet, không cần tài khoản, không chia sẻ dữ liệu với bất kỳ ai.

Tỷ lệ nợ trên thu nhập: con số then chốt mà bên cho vay dùng

Khi đánh giá sẽ cho bạn vay bao nhiêu, ngân hàng chủ yếu nhìn vào tỷ lệ nợ trên thu nhập (DTI). Đây là phần trăm thu nhập gộp hằng tháng dùng để trả nợ — bao gồm cả khoản trả góp thế chấp dự kiến.

Trên thực tế có hai phiên bản DTI mà phần lớn bên cho vay truyền thống xem xét:

DTI đầu vào (tỷ lệ chi phí nhà ở)

Đây là phần trăm thu nhập gộp hằng tháng sẽ dành cho chi phí nhà ở. Hầu hết bên cho vay truyền thống muốn con số này ở mức 28% hoặc thấp hơn. Chi phí nhà ở trong phép tính này thường gồm tiền

gốc, lãi, thuế bất động sản và bảo hiểm (PITI).

Công thức: (Chi phí nhà ở hằng tháng) / (Thu nhập gộp hằng tháng) x 100

Ví dụ: nếu thu nhập gộp hằng tháng của bạn là 6.000 $ và tổng chi phí nhà ở là 1.500 $, DTI đầu vào của bạn là 25% — thoải mái nằm trong ngưỡng 28%.

DTI tổng (tỷ lệ nợ toàn phần)

Đây là phần trăm thu nhập gộp hằng tháng dành cho toàn bộ các khoản trả nợ cộng lại — nhà ở, vay mua xe, vay sinh viên, khoản trả tối thiểu thẻ tín dụng và mọi khoản nợ định kỳ khác. Phần lớn bên cho vay truyền thống muốn con số này dưới 36-43%, tùy tổ chức và loại khoản vay.

Công thức: (Tất cả khoản trả nợ hằng tháng) / (Thu nhập gộp hằng tháng) x 100

HypoNavi tính khả năng chi trả như thế nào

Công cụ tính khả năng chi trả của HypoNavi sử dụng bốn dữ liệu chính:

1. **Thu nhập gộp hằng năm** — thu nhập trước thuế trong năm của bạn. Nếu có người đồng vay, hãy cộng gộp thu nhập.
2. **Khoản trả nợ hằng tháng** — tổng mọi nghĩa vụ nợ định kỳ hiện tại: trả góp xe, vay sinh viên, khoản tối thiểu thẻ tín dụng, v.v. Đừng tính khoản thế chấp bạn đang muốn tính — ứng dụng sẽ tự cộng thêm.
3. **Số tiền trả trước** — lượng tiền mặt bạn bỏ ra khi mua.
4. **Lãi suất** — mức lãi suất hiện tại bạn kỳ vọng được duyệt. Nếu chưa chắc, hãy dùng ước tính thực tế theo lãi suất thị trường hiện nay.

Dựa trên các dữ liệu này, HypoNavi tính ra mức giá nhà cao nhất bạn có thể mua mà vẫn nằm trong các ngưỡng tỷ lệ nợ trên thu nhập tiêu chuẩn.

Hiểu kết quả: thoải mái so với tối đa

Công cụ đưa ra một con số tối đa, nhưng cần hiểu rằng tối đa và thoải mái không giống nhau. Được duyệt khoản vay 450.000 $ không có nghĩa khoản vay 450.000 $ là lựa chọn tài chính khôn ngoan với hoàn cảnh của bạn.

Hãy cân nhắc những yếu tố ngoài phép tính DTI:

- **Quỹ dự phòng:** sau khi trả trước và trả chi phí hoàn tất giao dịch, bạn còn khoản tiết kiệm đủ chi tiêu 3-6 tháng không? Vét sạch tiết kiệm để trả trước khiến bạn rất dễ tổn thương.
- **Chi phí bảo trì thường xuyên:** nhà thường tốn 1-2% giá trị mỗi năm cho bảo trì. Một căn nhà 400.000 $ có thể cần 4.000-8.000 $ mỗi năm cho sửa chữa, thay thế và chăm sóc.
- **Thuế bất động sản và bảo hiểm:** có thể cộng thêm hàng trăm đô la mỗi tháng vào chi phí nhà ở thực tế và chênh lệch rất lớn theo khu vực.
- **Sự ổn định nghề nghiệp:** nếu thu nhập của bạn thất thường hoặc bạn làm trong ngành dễ bị cắt giảm nhân sự, hãy nhắm tới căn nhà ở mức 80-85% khả năng chi trả tối đa.

Tác động của tiền trả trước

Tiền trả trước ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng chi trả theo hai cách. Thứ nhất, trả trước nhiều hơn nghĩa là khoản vay nhỏ hơn và khoản trả góp hằng tháng thấp hơn, nhờ đó với cùng mức thu nhập bạn mua được căn nhà giá cao hơn. Thứ hai, trả trước dưới 20% với khoản vay truyền thống thường kích hoạt bảo hiểm thế chấp tư nhân (PMI), làm tăng chi phí nhà ở hằng tháng và giảm sức mua của bạn.

Hãy dùng HypoNavi để thử các kịch bản trả trước khác nhau. Thử 5%, 10%, 15% và 20% rồi so sánh số tiền vay và khoản trả góp tương ứng. Phần biểu diễn trực quan giúp bạn hiểu chính xác việc tiết kiệm để trả trước nhiều hơn tác động thế nào tới ngân sách hằng tháng.

Những quy tắc thực tế về khả năng chi trả

Các chuyên gia tài chính thường nhắc tới vài quy tắc đáng biết:

- **Quy tắc 28/36:** chi phí nhà ở không nên vượt 28% thu nhập gộp hằng tháng, và tổng các khoản trả nợ không nên vượt 36%.
- **Quy tắc 2,5 lần thu nhập:** mức giá nhà khoảng 2,5 lần thu nhập hằng năm của hộ gia đình thường được xem là thận trọng và bền vững.
- **Quy tắc 3 lần thu nhập:** nhiều người mua vẫn được duyệt và duy trì tốt căn nhà bằng 3 lần thu nhập hằng năm của hộ gia đình, nhất là ở những thị trường rẻ hơn.

Đây là điểm khởi đầu, không phải giới hạn cứng nhắc. Hoàn cảnh cụ thể của bạn — sự ổn định công việc, triển vọng tăng thu nhập, thuế suất địa phương và thói quen chi tiêu cá nhân — đều quyết định điều gì thực sự phù hợp với bạn.

Tải HypoNavi và tìm ra con số của bạn

Công cụ tính khả năng chi trả của HypoNavi miễn phí, chạy ngoại tuyến và không cần tài khoản. Nhập thu nhập, khoản nợ và tiền trả trước để có ngay câu trả lời thực tế cho câu hỏi **tôi đủ khả năng mua nhà giá bao nhiêu**.

Tải HypoNavi trên iOS

Tải HypoNavi trên Android

Chạy bao nhiêu kịch bản tùy thích mà không phải lo dữ liệu bị thu thập hay đem bán. Nhận HypoNavi miễn phí và biết con số thật của bạn trước khi nói chuyện với bất kỳ ngân hàng nào.

Trích dẫn: Lubor Šimůnek (2026). *Tôi đủ khả năng mua nhà giá bao nhiêu? Hãy dùng ứng dụng tính này*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/vi/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app
© 2026 lapnito.cz s.r.o.