



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING

FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION



# *Xua tan những Lâm tượng về Mua nhà*

Đủ khả năng Mua nhà

Ngày 6 tháng Sáu, 2022

Cập nhật gần đây nhất:

**Người trình bày:**

Deborah Peacock

Chuyên gia Chương trình Gia cư

Trung tâm Quyền sở hữu nhà ở

Philadelphia



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING



# Những lầm tưởng

Lầm tưởng thứ 1: Quý vị cần thanh toán trước trước 20 phần trăm để mua nhà.

Lầm tưởng thứ 2: Tôi phải thanh toán trước và thanh toán chi phí kết thúc bằng tiền của mình.

Lầm tưởng thứ 3: Thuê nhà thì rẻ hơn mua nhà.

Lầm tưởng thứ 4: Đối với những căn nhà bị hư hại cần cải tạo, những bên cho vay muốn tất cả các sửa chữa được hoàn thành trước khi tôi có thể đóng khoản vay.

---

**Làm tương thứ 1**

**Quý vị cần thanh toán trước trước 20 phần  
trăm**

**để mua nhà.**

# Làm tương thứ 1: Quý vị cần thanh toán trước trước 20 phần trăm để mua nhà.

**Sự thật:** Không đúng.

Với Cơ quan Quản lý Gia cư Liên bang (Federal Housing Administration, FHA), thanh toán trước tối thiểu là 3,5 phần trăm.



# Làm tương thứ 1: Quý vị Cần Thanh toán Trước trước 20 Phần trăm để Mua Nhà (tiếp theo)

## FHA:

- Có yêu cầu thanh toán xuống thấp;
- Cho phép tỷ lệ đủ điều kiện và tỷ lệ nợ trên thu nhập linh hoạt;
- Đưa ra sự khoan hồng hơn đối với các vấn đề tín dụng trong quá khứ;
- Cho phép quý vị sử dụng một người đồng vay để giúp quý vị hội đủ điều kiện; và
- Cho phép sử dụng quỹ quà tặng để thanh toán trước và đóng chi phí.



# Làm tương tự 1: Quý vị Cần Thanh toán Trước trước 20 Phần trăm để Mua Nhà (tiếp theo)

Quý vị có cần thanh toán trước trước 20 phần trăm để mua nhà không?

Không. Các khoản vay được FHA bảo hiểm yêu cầu khoản thanh toán trước tối thiểu 3,5% đối với những bên vay có điểm tín dụng từ 580 trở lên.



---

## Làm tượng thứ 2

**Tôi phải thanh toán trước và thanh toán chi phí kết thúc bằng tiền của mình.**

# Làm tường thứ 2: Tôi Phải Thanh toán Trước và Thanh toán Chi phí Kết thúc bằng Tiền của mình.

**Sự thật:** Không

FHA cho phép quý vị sử dụng tiền tiết kiệm của riêng mình hoặc nhận tiền quà tặng từ các nguồn được chấp nhận.





# Làm tường thứ 2: Tôi Phải Thanh toán Trước và Thanh toán Chi phí Kết thúc bằng Tiền của mình (tiếp theo)

## Quà tặng được Sử dụng để Thanh toán Trước

### Nguồn chấp nhận được

- Bản thân quý vị
- Thành viên trong gia đình
- Người sử dụng lao động hoặc liên đoàn lao động
- Quý vị thân
- Tổ chức từ thiện
- Cơ quan chính phủ (nghĩa là các chương trình hỗ trợ thanh toán trước)

### Nguồn không chấp nhận được

- Người bán hàng
- Người hưởng lợi tài chính từ giao dịch
- Bất cứ ai được hoàn trả bởi người hưởng lợi từ giao dịch

## Làm tường thứ 2: Tôi Phải Thanh toán Trước và Thanh toán Chi phí Kết thúc bằng Tiền của mình (tiếp theo)

Tiền thanh toán trước và chi phí kết thúc có thể đến từ nhiều nguồn có thể chấp nhận được. Hãy kiểm tra các chương trình hỗ trợ thanh toán trước trong tiểu bang của quý vị.



---

# Làm tương thứ 3

## Thuê nhà thì rẻ hơn mua nhà.

# Làm tương thứ 3: Thuê Nhà thì Rẻ Hơn Mua Nhà.

**Sự thật:** Có lẽ phần nào.

Tiền thuê có xu hướng tăng theo thời gian, trong khi việc mua cho phép các khoản thanh toán và tăng giá nhà được sử dụng để đạt được giá trị sở hữu nhà, khiến chi phí thuê không rẻ như đã nghĩ.



# Làm tương thứ 3: Thuê Nhà thì Rẻ Hơn Mua Nhà (tiếp theo)

Lợi ích của việc sở hữu nhà thường bắt đầu lớn hơn việc thuê nhà nếu quý vị vẫn ở trong căn nhà đó từ bốn đến năm năm.

4 đến  
5  
năm

# Làm tường thứ 3: Thuê Nhà thì Rẻ Hơn Mua Nhà (tiếp theo)

Các chi phí sở hữu nhà khác cần xem xét:



Thuế bất động sản\*



Bảo hiểm chủ nhà\*



Phí bảo trì tài sản



Phí hiệp hội chủ nhà  
(HOA hoặc căn hộ)

\*Thuế bất động sản và bảo hiểm chủ sở hữu nhà thường được bao gồm trong khoản thanh toán thế chấp.

# Làm tương thứ 3: Thuê Nhà thì Rẻ Hơn Mua Nhà (tiếp theo)

## VÍ DỤ: Thuê so với Mua

Thuê
Tiền thuê hàng tháng: \$1,600 Mỹ kim
<ul style="list-style-type: none"><li>Thuế: \$0 Mỹ kim</li><li>Bảo hiểm của Bên thuê \$15 Mỹ kim</li></ul>
Phí bảo trì \$0 Mỹ kim
<b>Vốn chủ sở hữu: \$0 Mỹ kim</b>

Mua
Tổng số tiền thanh toán thế chấp: \$1.400 Mỹ kim
<ul style="list-style-type: none"><li>Gốc: \$230 Mỹ kim</li><li>Lãi suất: \$770 Mỹ kim</li><li>Thuế: \$300 Mỹ kim</li><li>Bảo hiểm của Chủ nhà \$100 Mỹ kim</li></ul>
Phí bảo trì \$200/tháng
Tiền thưởng: \$5700 Mỹ kim (3% của căn nhà có giá \$190,000 Mỹ kim)
<b>Vốn chủ sở hữu: \$8.460 Mỹ kim</b> (\$2760 Mỹ kim tiền gốc + \$5700 Mỹ kim lên giá)

Sau một năm

# Làm tương thứ 3: Thuê Nhà thì Rẻ Hơn Mua Nhà (tiếp theo)

## VÍ DỤ: Thuê so với Mua

### Thuê – 5 năm

Tổng tiền thuê phải trả \$96.000 Mỹ kim

- Thuế: \$0 Mỹ kim
- Bảo hiểm của Bên thuê \$900 Mỹ kim

Phí bảo trì \$0 Mỹ kim

Vốn chủ sở hữu: \$0 Mỹ kim

### Mua – 5 Năm

Tổng số tiền thanh toán thế chấp: \$84,000 Mỹ kim

- Gốc: \$15.000 Mỹ kim
- Lãi suất: \$45.000 Mỹ kim
- Thuế: \$18,000 Mỹ kim
- Bảo hiểm của Chủ nhà \$6.000 Mỹ kim

Tổng chi phí Bảo trì: \$12.000 Mỹ kim

Định giá: \$30,000 Mỹ kim (3% thường niên của căn nhà có giá \$190,000 Mỹ kim)

Vốn chủ sở hữu: **\$45,000** (\$15.000 Mỹ kim tiền gốc + \$30.000 Mỹ kim lên giá)

Sau năm năm





# Làm tường thứ 3: Thuê Nhà thì Rẻ Hơn Mua Nhà (tiếp theo)

Quyết định thuê hay mua là quyết định mang tính cá nhân. Hãy chắc chắn quý vị đã xem xét tất cả các chi phí, kể cả chi phí kết thúc cho việc mua và bán, so với vốn chủ sở hữu có được thông qua quyền sở hữu nhà.



---

## Làm tường thứ 4

**Đối với những căn nhà bị hư hại cần cải tạo, những bên cho vay muốn tất cả các sửa chữa được hoàn thành trước khi tôi có thể đóng khoản vay.**

# Làm tường thứ 4: Đối với những Căn Nhà Bị Hư Hại Cần Cải Tạo, những Bên cho vay Muốn Tất cả các Sửa chữa được Hoàn thành Trước khi Tôi Có thể **Đóng Khoản vay.** Sự thật: Không đúng.

FHA cung cấp các chương trình cho vay đặc biệt cho phép quý vị mua

một căn nhà bị hư hại cần cải tạo và cải tạo nó sau khi kết thúc mua



## Làm tường thứ 4: Đối với những Căn Nhà Bị Hư Hại Cần Cải Tạo, những Bên cho vay Muốn Tất cả các Sửa chữa được Hoàn thành Trước khi Tôi Có thể Đóng Khoản vay (tiếp theo)

Các chương trình của FHA dành riêng cho việc cải tạo nhà ở:



Mục 203(k) theo FHA



Mục 203(k) về Giới hạn theo FHA

## Làm tường thứ 4: Đối với những Căn Nhà Bị Hư Hại Cần Cải Tạo, những Bên cho vay Muốn Tất cả các Sửa chữa được Hoàn thành Trước khi Tôi Có thể Đóng Khoản vay (tiếp theo)

Các chương trình của FHA dành riêng cho việc cải tạo nhà ở:



Mục 203(k) theo FHA

- Công trình chính
- Phải có tối thiểu \$5.000 Mỹ kim
- Phải sử dụng một nhà tư vấn của HUD



Mục 203(k) về Giới hạn theo FHA

## Làm tường thứ 4: Đối với những Căn Nhà Bị Hư Hại Cần Cải Tạo, những Bên cho vay Muốn Tất cả các Sửa chữa được Hoàn thành Trước khi Tôi Có thể Đóng Khoản vay (tiếp theo)

Các chương trình của FHA dành riêng cho việc cải tạo nhà ở:



Mục 203(k) theo FHA



Mục 203(k) về Giới hạn theo FHA

- Sửa chữa nhỏ
- Tối đa \$35,000
- Không cần sử dụng một nhà tư vấn của HUD

**Làm tường thứ 4: Đối với những Căn Nhà Bị Hư Hại Cần Cải Tạo, những Bên cho vay Muốn Tất cả các Sửa chữa được Hoàn thành Trước khi Tôi Có thể Đóng Khoản vay (tiếp theo)**

**FHA cung cấp các chương trình dành riêng cho việc cải tạo nhà cửa. Hãy kiểm tra chúng với một cố vấn được HUD phê chuẩn.**



# Nguồn lực

Những Câu hỏi Thường Gặp của FHA (FHA Frequently Asked Questions, FHA FAQ)

Thông tin về việc mua nhà

Tìm một Cơ quan Tư vấn được HUD phê chuẩn

Tìm bên cho vay được HUD phê chuẩn trong khu vực của quý vị



Thông tin của HUD

Cục Bảo vệ Tài chính Người tiêu dùng (Consumer Financial Protection Bureau, CFPB)

Bộ công cụ Cho vay Mua nhà

Bộ Gia cư & Phát triển Đô thị Hoa Kỳ (Housing & Urban Development, HUD)

Người mua Nhà Lần Đầu tiên thứ 1

Thông tin Chung



---

**Cảm ơn quý vị đã tham gia với chúng tôi ngày  
hôm nay.**

