Các Ví Dụ về Mức Giá Bán Hợp Túi Tiền

Xin lưu ý rằng các dữ liệu này chỉ là ước tính dựa trên một số giả thiết. Các mức giá thực tế sẽ do Cơ Quan quyết định dựa trên mức lãi suất, mức chiết khấu dịch vụ điện nước, các khoản lệ phí HOA và Mức Lợi Tức Trung Bình Trong Khu Vực vào thời điểm bán nhà.

Mức Tăng Dự Tính của Mức Giá Bán Hợp Túi Tiền trong 20 năm.

Mức Giá Bán Hợp Túi Tiền sẽ thay đổi dần dần chủ yếu dựa trên mức giới hạn về lợi tức và mức lãi suất vào thời điểm bán lại. Bảng này cho biết cách tính Mức Giá Bán Hợp Túi Tiền có thể được áp dụng trong tương lai và giá trị phần nhà được sở hữu có thể có nếu người chủ sở hữu nhà đầu tiên bán lại căn hộ đó sau 5, 10, 15 hoặc 20 năm. Cũng cần lưu ý rằng tình huống này chỉ là ví dụ, dựa trên những giả thiết có thể có hoặc không phản ánh tình huống thực tế vào các thời điểm đó.

Căn Hộ 2 Phòng Ngủ (dựa trên một Gia Đình Có 3 Người)	**Mức Giá Mua Ban Đầu -2007**	**Sau 5 Năm Mức Giá Bán Lại (2012)**	**Sau 10 Năm Mức Giá Bán Lại (2017)**	**Sau 15 Năm Mức Giá Bán Lại (2022)**	**Sau 20 Năm Mức Giá Bán Lại (2032)**
Mức Lợi Tức Gia Đình Tối Đa Dự Kiến ở mức 100% Mức Lợi Tức Trung Bình Trong Khu Vực (AMI)*	$ 77,662	$ 90,032	$ 104,371	$ 120,995	$ 140,266
Mức Giới Hạn về Lợi Tức để Tính Chi Phí Gia Cư Hợp Túi Tiền (AHC)	90% AMI				
Tiền Lợi Tức để Tính AHC	$ 69,914	$ 81,028	$ 93,934	$ 108,895	$ 126,240
Tiền Đặt Cọc Khi Mua Nhà (Downpayment) Giả Định	12%				
Mức Lãi Suất Giả Định**	6.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%
Tiền Trả Nợ Vốn và Lãi Suất mỗi tháng	$ 1,320	$ 1,568	$ 1,818	$ 2,107	$ 2,443
Mức Chiết Khấu Dịch Vụ Điện Nước mỗi tháng***	$ 117	$ 136	$ 157	$ 182	$ 211
Tiền Dành Riêng cho Bảo Trì mỗi tháng***	$ 25	$ 29	$ 34	$ 39	$ 45
Lệ Phí Sở Hữu Nhà mỗi tháng***	$ 138	$ 160	$ 185	$ 215	$ 249
Các Khoản Thuế Tài Sản	$ 261	$ 280	$ 325	$ 377	$ 437
Bảo hiểm (rủi ro, vay tài trợ địa ốc tư)	$ 178	$ 191	$ 221	$ 256	$ 297
Tổng Chi Phí Gia Cư Hợp Túi Tiền mỗi tháng	$ 2,039	$ 2,363	$ 2,740	$ 3,176	$ 3,682
Khoản Vay Tài Trợ Địa Ốc Có Thể Được Trợ Giúp	$ 208,910	$ 224,230	$ 259,944	$ 301,346	$ 349,343
Tiền Đặt Cọc Khi Mua Nhà (ở mức 12%)	$ 28,488	$ 30,577	$ 35,447	$ 41,093	$ 47,638
Mức Giá Bán Hợp Túi Tiền Tối Đa	***$ 237,398***	***$ 254,807***	***$ 295,391***	***$ 342,439***	***$ 396,981***
Tăng/Giảm so với Giá Mua Lúc Ban Đầu		$ 17,409	$ 57,993	$ 105,041	$ 159,582

* AMI dự kiến sẽ tăng ở mức 3% một năm
** Các thay đổi về mức lãi suất sẽ ảnh hưởng nhiều tới Mức Giá Bán Hợp Túi Tiền. Xin xem phần dưới đây để biết các tình huống với các mức lãi suất khác nhau.
*** Mức Chiết Khấu Dịch Vụ Điện Nước, Tiền Dành Riêng cho Bảo Trì và Lệ Phí HOA giả thiết sẽ tăng ở mức 3% một năm

Các rủi ro về mức lãi suất

Sự dao động của Mức Giá Bán Hợp Túi Tiền sẽ phụ thuộc vào mức lãi suất và mức giới hạn về lợi tức vào thời điểm bán. Nếu mức lãi suất tăng cao hơn, Mức Giá Bán Hợp Túi Tiền sẽ giảm xuống như được trình bày dưới đây. Thậm chí có khả năng là mức giá bán lại có thể thấp hơn mức giá mua ban đầu trong trường hợp mức lãi suất tăng cao hơn so với mức lãi suất ban đầu. Các tình huống dưới đây sử dụng các giả thiết tương tự như các trường hợp tính toán ở trên, ngoại trừ mức lãi suất.

Căn Hộ 2 Phòng Ngủ (dựa trên một Gia Đình Có 3 Người)	***Mức Giá Bán Ban Đầu (2007)***	***Sau 10 Năm***			
		Mức Giá Bán Lại (2017)			
Mức Lợi Tức Gia Đình Tối Đa Dự Kiến ở mức 100% Mức Lợi Tức Trung Bình Trong Khu Vực (AMI)	$ 77,662	$			104,371
Mức Giới Hạn về Lợi Tức để Tính Chi Phí Gia Cư Hợp Túi Tiền (AHC)	90% AMI				
Tiền Lợi Tức để Tính AHC	$ 69,914	$			93,934
Tiền Đặt Cọc Khi Mua Nhà (Downpayment) Giả Định	12%				
Mức Lãi Suất Giả Định	**6.50%**	**6.50%**	**7.50%**	**10.00%**	**12.00%**
Tiền Trả Nợ Vốn và Lãi Suất mỗi tháng	$ 1,320	$ 1,774	$ 1,818	$ 1,907	$ 1,963
Tiền Chiết Khấu Dịch Vụ Điện Nước mỗi tháng	$ 117	$ 157	$ 157	$ 157	$ 157
Tiền Dành Riêng cho Bảo Trì mỗi tháng	$ 25	$ 34	$ 34	$ 34	$ 34
Lệ Phí Sở Hữu Nhà mỗi tháng	$ 138	$ 185	$ 185	$ 185	$ 185
Các Khoản Thuế Tài Sản	$ 261	$ 351	$ 325	$ 272	$ 239
Bảo hiểm (rủi ro, vay tài trợ địa ốc tư)	$ 178	$ 239	$ 221	$ 185	$ 162
Tổng Chi Phí Gia Cư Hợp Túi Tiền mỗi tháng	$ 2,039	$ 2,740	$ 2,740	$ 2,740	$ 2,740
Khoản Vay Tài Trợ Địa Ốc Có Thể Được Trợ Giúp	$ 208,910	$ 280,672	$ 259,944	$ 217,314	$ 190,814
Tiền Đặt Cọc Khi Mua Nhà	$ 28,488	$ 38,273	$ 35,447	$ 29,634	$ 26,020
Mức Giá Bán Hợp Túi Tiền Tối Đa	***$ 237,398***	***$ 318,945***	***$ 295,391***	***$ 246,948***	***$ 216,834***
Tăng/Giảm So với Mức Giá Bán Ban Đầu		$ 81,547	$ 57,993	$ 9,550	$ (20,564)