Phiên bản năm 2026

HƯỚNG DẪN MUA

Ngôi nhà đầu tiên của bạn





Mục lục

3 Lần đầu mua nhà? Cảm thấy lo lắng là điều bình thường.

5 Danh sách những việc cần làm khi mua nhà.

6 7 Bước để Mua Nhà

9 Các Thuật Ngữ Quan Trọng Bạn Nên Biết Trước Khi Mua Nhà

11 Tại Sao Mua Nhà Vẫn Có Lợi Về Lâu Dài

12 Sai Lầm về Điểm Tín Dụng

13 Đừng Để Khoản Vay Sinh Viên Cản Trở Bạn Mua Nhà

14 Điều Bạn Thực Sự Cần Biết Về Tiền Đặt Cược

16 Tại Sao Phê Duyệt Trước Nên Là Bước Đầu Tiên – Chứ Không Phải Là Suy Nghĩ Sau Cùng

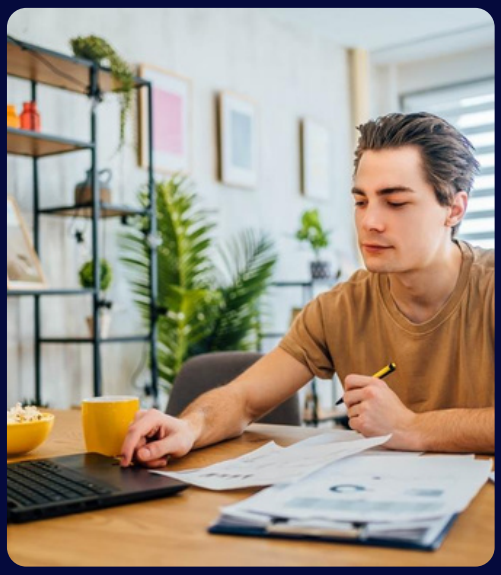
17 Tôi Đã Sẵn Sàng Mua Nhà Chưa? 5 Câu Hỏi Này Sẽ Giúp Bạn Quyết Định

18 Những Điều Cần Tránh Sau Khi Nộp Đơn Xin Vay Thế Chấp

19 Làm Thế Nào Để Mở Rộng Lựa Chọn, Không Phải Ngân Sách Của Bạn

21 Như Thế Nào Một Môi Giới Bất Động Sản Giúp Bạn Trong Suốt Quá Trình

Lần đầu tiên mua nhà? Cảm giác lo lắng là điều hoàn toàn bình thường



Mua ngôi nhà đầu tiên là một trải nghiệm đầy thú vị, nhưng hãy thẳng thắn mà nói – nó cũng có thể khiến bạn cảm thấy áp lực. Đây là một bước ngoặt quan trọng, và đi kèm với nó là rất nhiều câu hỏi.

- ***Tôi có đang thực hiện một quyết định đúng đắn?***
- ***Liệu tôi có đủ khả năng để mua món này ngay bây giờ?***
- ***Tôi có đủ tiền để sửa chữa không? Nếu tôi bị mất việc thì sao?***

Tuy nhiên, vấn đề là: bất kỳ người mua nhà lần đầu nào cũng đều có những suy nghĩ này. Dưới đây là một số thông tin có thể giúp bạn có cái nhìn khách quan hơn, để bạn không phải cảm thấy lo lắng.

Hãy chú ý đến những điều bạn có thể kiểm soát.

Sở hữu nhà là một trải nghiệm mới mẻ đối với bạn, có thể bạn đang gặp khó khăn trong việc lập ngân sách. Điều này có thể gây ra cảm giác lo lắng. Bạn sẽ cần xem xét khoản vay thế chấp, bảo hiểm nhà và bảo trì – thậm chí có thể là việc chăm sóc sân vườn hoặc phí hội chủ nhà (HOA). Rất dễ để những con số chi phí khiến bạn cảm thấy choáng ngợp. Như Zillow đã đề cập:

"Mua nhà là một quyết định quan trọng, và bạn có thể cảm thấy bối rối và thiếu tự tin khi đánh giá tình hình tài chính hiện tại và xem xét liệu thời điểm này có thích hợp hay không. Việc đưa ra những lựa chọn lớn trong cuộc sống thường đi kèm với một chút nghi ngờ bản thân, nhưng việc tính toán cẩn thận và suy nghĩ về cuộc sống mà bạn mong muốn sẽ giúp bạn đi đúng hướng."

Bằng cách hợp tác với một môi giới địa phương và một bên cho vay đáng tin cậy, bạn có thể nắm rõ số tiền bạn có thể vay cho khoản vay mua nhà, số tiền thanh toán hàng tháng và lãi suất thế chấp có thể tác động đến chi phí hằng tháng như thế nào. Khoản thanh toán đó có thể là khoản chi phí định kỳ lớn nhất của bạn, nên việc đảm bảo con số đó phù hợp với khả năng tài chính của bạn là rất quan trọng.



Đừng bận tâm về việc sửa chữa.

Việc bảo trì và sửa chữa thì như thế nào? Những công việc này có thể khó dự đoán hơn một chút. Tuy nhiên, đừng quên rằng bạn sẽ được kiểm tra nhà trong quá trình mua nhà để có cái nhìn rõ hơn về tình trạng của ngôi nhà tương lai. Với báo cáo kiểm tra trong tay, bạn sẽ có ý tưởng rõ ràng về những gì cần sửa chữa. Bằng cách này, bạn có thể bắt đầu tiết kiệm để chuẩn bị sẵn sàng nếu và khi có thứ gì đó bị hỏng.

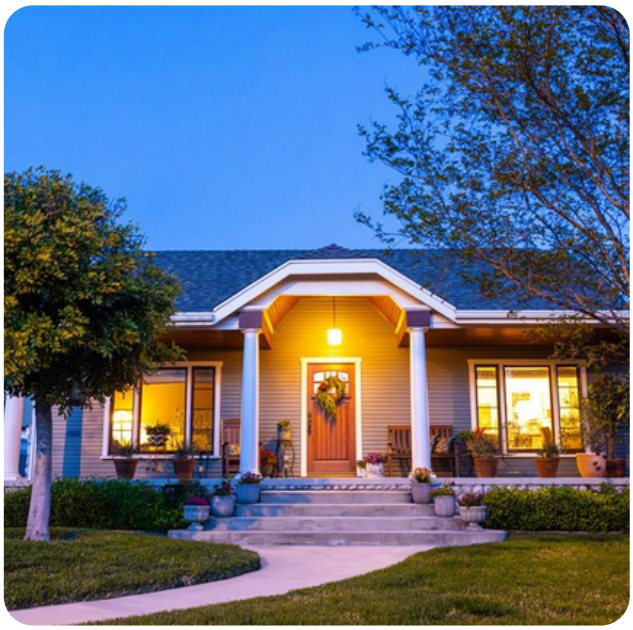
Tuy nhiên, nếu điều này vẫn khiến bạn lo lắng, hãy thảo luận với môi giới về việc yêu cầu người bán cung cấp thêm bảo hành nhà ở. Bảo hành này có thể chi trả cho chi phí sửa chữa một số hệ thống lớn trong nhà, như hệ thống điều hòa không khí (HVAC), nếu chúng gặp sự cố trong một khoảng thời gian nhất định. Mặc dù đây không phải là một khoản chi phí lớn đối với người bán, nhưng hãy nhớ rằng, khả năng người bán đồng ý phụ thuộc vào tình hình thị trường địa phương và mức độ cạnh tranh hiện tại.

Đầu tư vừa tầm, đừng vung tay quá trán

Rất có thể tài chính sẽ hơi hạn hẹp – ít nhất là trong giai đoạn đầu. Điều này hoàn toàn dễ hiểu. Thường thì, khi ai đó mua nhà lần đầu, họ sẽ giảm bớt các khoản chi tiêu như mua sắm và ăn uống ngoài trong một thời gian cho đến khi họ hiểu rõ hơn về chi phí sinh hoạt tại ngôi nhà mới. Nhưng nếu bạn tính toán cẩn thận và nhận thấy không còn đủ tiền cho những thứ như xăng, thực phẩm, v.v. – đó là dấu hiệu cho thấy bạn đang chi tiêu vượt quá khả năng tài chính của mình. Điều cuối cùng bạn muốn là gánh một khoản thanh toán quá sức. Tuy nhiên, việc chi tiêu vượt quá khả năng một chút thì lại là điều bình thường.

Công việc của bạn có thể thay đổi

Đừng quên rằng, bạn có khả năng kiếm được nhiều tiền hơn trong tương lai, vì vậy khoản chi tiêu khó khăn hiện tại sẽ không còn quá tệ theo thời gian. Khi sự nghiệp của bạn phát triển, bạn cũng có thể bắt đầu kiếm được nhiều tiền hơn. Do đó, khi thu nhập của bạn tăng lên, việc trả góp sẽ trở nên dễ dàng hơn.



Thuê nhà là một lựa chọn ngắn hạn – và đó là điều bạn nên tránh. Mua nhà là một kế hoạch dài hạn. Trong trường hợp bạn lo lắng về việc mất việc, bạn nên biết rằng có những lựa chọn, như hoãn trả nợ, được thiết kế để giúp bạn tạm thời dừng thanh toán khoản vay mua nhà do khó khăn tài chính.

Tóm lại,

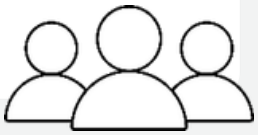
Mua ngôi nhà đầu tiên là một quyết định quan trọng, và việc cảm thấy một chút lo lắng về điều này là hoàn toàn tự nhiên. Tuy nhiên, nếu bạn đã chuẩn bị để mua, đừng để nỗi sợ hãi cản trở bạn tiến bước.

Danh sách kiểm tra khi mua nhà

Mua ngôi nhà đầu tiên là một trải nghiệm đầy thú vị, nhưng cũng có thể gây ra một chút lo lắng cho bạn. Danh sách kiểm tra sẽ hỗ trợ bạn trong việc khởi đầu.

Tập hợp nhóm của bạn

- ❑ Một công ty bất động sản
- ❑ Một người cho vay uy tín



Chuẩn bị tài chính của bạn.

- ❑ Hãy tích lũy tiền cho khoản thanh toán ban đầu.
- ❑ Nghiên cứu các chương trình hỗ trợ thanh toán trước.
- ❑ Kiểm tra điểm tín dụng
- ❑ Duy trì tín dụng tốt.
- ❑ Thảo luận với người cho vay về các lựa chọn vay thế chấp
- ❑ Thảo luận với người cho vay về các chi phí thường cần thiết cho việc hoàn tất thủ tục mua
- ❑ nhà.
  Lập kế hoạch ngân sách cho việc mua nhà.



Tập hợp tài liệu của bạn

- ❑ Mẫu W-2 và các tài liệu thuế (2 năm gần đây)
- ❑ Phiếu lương mới nhất (trong 1-2 tháng vừa qua)
- ❑ Sao kê tài khoản ngân hàng (1-3 tháng gần đây)
- ❑ Báo cáo về tài khoản đầu tư
- ❑ Bản sao bằng lái xe của bạn
- ❑ Lịch sử sinh sống
- ❑ Sao kê tài khoản cho bất kỳ khoản nợ nào chưa thanh toán trong 2 năm qua, chẳng hạn như nợ sinh viên hoặc nợ mua ô tô.
  Bằng chứng về bất kỳ nguồn thu nhập bổ sung nào như tiền thưởng, công việc làm thêm, v.v.



Nhớ rằng:

Bạn không cần phải tự mình khám phá mọi thứ. Nếu bạn cần thêm thông tin về bất kỳ mục nào đã nêu ở trên, xin vui lòng liên hệ team của Long 480-480-7948.

Các thuật ngữ quan trọng bạn cần nắm rõ Nghiên cứu trước khi mua

Khả năng thanh toán

Chỉ số này đánh giá xem một người có đủ thu nhập để được vay mua nhà hay không dựa trên dữ liệu về giá nhà, thu nhập và lãi suất thế chấp gần đây nhất. Khi giá nhà và lãi suất thế chấp tăng cao, chúng có thể ảnh hưởng đến khả năng chi trả.

Thẩm định bất động sản

Báo cáo thẩm định giá trị ước tính của bất động sản do bên thứ ba đủ điều kiện thực hiện. Các tổ chức cho vay dựa vào các báo cáo thẩm định để xác thực giá trị của ngôi nhà và đảm bảo họ không cho vay nhiều hơn giá trị thực của ngôi nhà.

Chi phí giao dịch

Các khoản phí cần thiết để hoàn tất giao dịch bất động sản mà bạn phải trả khi ký hợp đồng. Hãy yêu cầu người cho vay cung cấp danh sách đầy đủ các khoản chi phí khi ký hợp đồng, bao gồm phí giao dịch, thuế, bảo hiểm quyền sở hữu và nhiều khoản khác.

Điểm tín dụng

Con số này nằm trong khoảng từ 300 đến 850, dựa trên phân tích lịch sử tín dụng của bạn. Điều này giúp các nhà cho vay xác định khả năng bạn sẽ trả nợ trong tương lai.

Tiền trả trước

Tiền đặt cọc thường là 3,5–20% giá mua nhà. Một số chương trình trả trước 0% cũng có sẵn. Hãy hỏi người cho vay về những chương trình bạn có thể đủ điều kiện.

Giá trị sở hữu

Chênh lệch giữa giá trị thực của ngôi nhà và số tiền bạn còn nợ trên khoản vay thế chấp. Đây là một phần lý do tại sao sở hữu nhà là một trong những cách tốt nhất để tích lũy tài sản ở đất nước này.

Điều khoản kiểm tra dự phòng

Điều khoản trong hợp đồng yêu cầu tiến hành kiểm tra nhà. Bước thiết yếu này cung cấp cho bạn thông tin về tình trạng và các hư hỏng cần sửa chữa của ngôi nhà.

Vay mua nhà

Khoản vay thế chấp bằng chính ngôi nhà của bạn. Thuật ngữ này cũng có thể được sử dụng để chỉ số tiền bạn vay, bao gồm cả lãi suất, để mua nhà.
Số tiền vay thế chấp thường bằng giá mua nhà trừ đi khoản tiền đặt cọc.

Lãi suất vay thế chấp

Lãi suất bạn phải trả khi vay tiền mua nhà. Vì lãi suất thế chấp biến động, hãy tham khảo ý kiến người cho vay để biết nó có thể ảnh hưởng như thế nào đến khoản thanh toán thế chấp hàng tháng của bạn.

Phê duyệt ban đầu

Thư xác nhận từ bên cho vay cho biết số tiền họ sẵn sàng cho bạn vay để mua nhà. Thông tin này, cùng với việc hiểu rõ về khoản tiết kiệm của bạn, có thể giúp bạn xác định khoảng giá nhà mục tiêu.

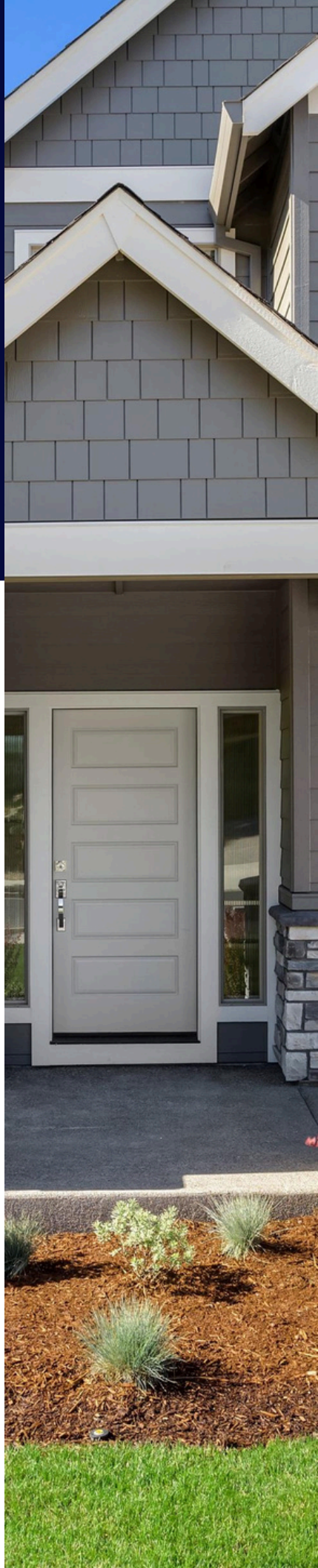
Nguồn: FTC, First American

Tại sao việc mua nhà vẫn mang lại lợi ích lâu dài

Thuê nhà có vẻ tiết kiệm hơn và dễ dàng hơn nhiều so với việc mua nhà. Một ngôi nhà, đặc biệt là vào thời điểm này. Không cần sửa chữa, không phải nộp thuế bất động sản, không cần phải lo lắng về lãi suất thế chấp – bạn chỉ cần thanh toán và tiếp tục cuộc sống của mình. Tuy nhiên, đây là khía cạnh mà mọi người thường ít đề cập đến:

Thuê nhà không hỗ trợ bạn trong việc xây dựng tương lai tài chính.

Trong khi đó, chủ sở hữu có thể nâng cao giá trị tài sản ròng chỉ bằng cách sở hữu một ngôi nhà.



Thuê nhà và sở hữu nhà: Chi phí thực tế được so sánh ra sao?

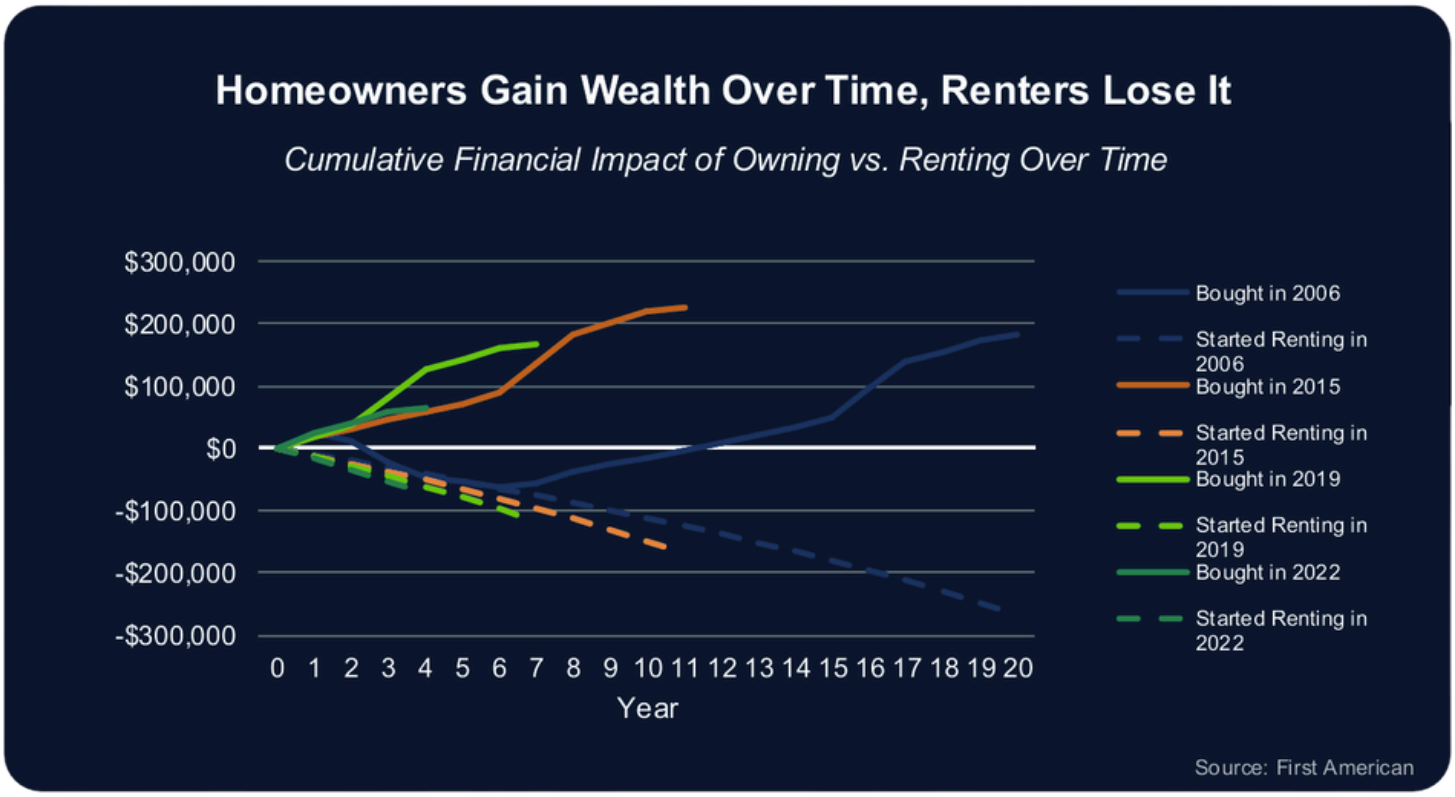
Hãy cùng xem xét một trong những điểm khác biệt quan trọng giữa việc thuê và mua nhà. Khi bạn thuê nhà, số tiền thuê sẽ được chuyển cho chủ nhà và sau đó không còn lại gì. Ngược lại, khi bạn sở hữu nhà, một phần số tiền thuê sẽ được hoàn trả cho bạn dưới dạng vốn chủ sở hữu (tài sản mà bạn tích lũy được khi giá trị ngôi nhà tăng lên và bạn giảm dần khoản vay mua nhà).

Vì vậy, mặc dù việc thuê nhà có vẻ hợp lý hơn trong thời điểm hiện tại, bạn cần lưu ý rằng điều này có cái giá phải trả trong dài hạn: bạn không tích lũy được tài sản. Thực tế, đây là một thiếu sót lớn hơn bạn nghĩ. Gần đây, First American đã tiến hành phân tích tác động tài chính dài hạn của việc thuê nhà so với việc sở hữu nhà. Họ đã so sánh các khoản thanh toán thế chấp, thuế bất động sản, bảo hiểm, sửa chữa và bảo trì với giá trị tài sản tích lũy được thông qua việc tăng giá nhà và trả bớt nợ thế chấp. Họ cũng đã thực hiện điều này trong nhiều khung thời gian khác nhau để kiểm tra tính nhất quán của kết quả.

- **2006: sự khởi đầu của cơn sốt bất động sản**
- **2015: Mười năm trước**
- **2019: ngay trước khi đại dịch xảy ra (những năm cuối cùng thị trường vẫn ổn định)**
- **2022: khi lãi suất vay thế chấp tăng mạnh**

Trong mỗi khoảng thời gian, có hai điều đúng: người thuê nhà cuối cùng đều chịu lỗ tiền theo thời gian, trong khi chủ nhà lại thu được lợi nhuận.

Dưới đây là một số dữ liệu để bạn có thể nhận thấy điều này một cách rõ ràng. Mỗi màu sắc đại diện cho một trong những khung thời gian quan trọng. Đường liền nét thể hiện khoản đầu tư của người mua theo thời gian, cho thấy giá trị tài sản ròng của họ thực sự tăng lên khi họ sống trong ngôi nhà đó càng lâu. Đường nét đứt thể hiện khoản đầu tư của người thuê nhà. Cuối cùng, họ đã chi tiêu ngày càng nhiều tiền vào việc thuê nhà mà không thu được bất kỳ lợi ích tài chính nào.



Về cơ bản, chủ sở hữu nhà luôn có lợi hơn trong mọi khoảng thời gian mà First American đã phân tích. Điều này vẫn đúng ngay cả khi đã tính đến các chi phí khác liên quan đến việc sở hữu nhà, như bảo hiểm, sửa chữa và thuế bất động sản. Điều này không có nghĩa là việc mua nhà luôn tốt hơn việc thuê nhà trong ngắn hạn. Tuy nhiên, càng sở hữu nhà lâu, khoảng cách giữa người giàu và người nghèo càng trở nên lớn hơn.

Khả năng chi trả đang dần được cải thiện.

Có thể bạn vẫn đang suy nghĩ, “Được rồi, nhưng việc mua nhà hiện tại có vẻ nằm ngoài khả năng của tôi.” Điều này hoàn toàn hợp lý. Những năm qua không hề dễ dàng cho người mua nhà. Tuy nhiên, mọi thứ đang bắt đầu thay đổi. Lãi suất thế chấp đã giảm, giá nhà đang hạ nhiệt và thu nhập đang tăng lên. Theo Zillow, các khoản thanh toán hàng tháng điển hình đã trở nên dễ chịu hơn một chút so với cùng kỳ năm ngoái. Không, việc mua nhà không đột ngột trở nên dễ dàng. Nhưng nó dễ dàng hơn so với chỉ vài tháng trước. Và về lâu dài, lịch sử cho thấy điều đó rất đáng giá.

Tóm lại

Thuê nhà có vẻ ít tốn kém hơn, nhưng việc sở hữu nhà mới là yếu tố tạo nên sự giàu có thực sự theo thời gian. Khi khả năng chi trả đang dần được cải thiện, con đường để sở hữu nhà có thể trở nên rộng mở hơn bạn nghĩ.



Những hiểu lầm về điểm tín dụng

Những người có kế hoạch mua nhà không hề đứng ngoài cuộc. Bởi vì họ không có ý định mua. Họ đứng ngoài cuộc vì cho rằng mình không đủ khả năng. Đôi khi, chính điểm tín dụng thấp là trở ngại khiến họ do dự.

Theo một khảo sát của Bankrate, 2 trong số 5 người Mỹ (42%) tin rằng để đủ điều kiện vay thế chấp mua nhà, bạn cần có điểm tín dụng xuất sắc. Điều này có thể giải thích lý do tại sao khi được hỏi về việc chưa mua nhà, nhiều người thuê nhà thường trả lời rằng "điểm tín dụng của tôi không đủ tốt". Có thể bạn cũng đang ở trong tình huống tương tự. Bạn xem xét điểm tín dụng của mình, nhận thấy nó không đạt yêu cầu và cho rằng việc mua nhà lần đầu tiên hiện tại là không khả thi. Tuy nhiên, đây là những điều bạn cần nắm rõ.

Bạn không cần có điểm tín dụng hoàn hảo để sở hữu một ngôi nhà.

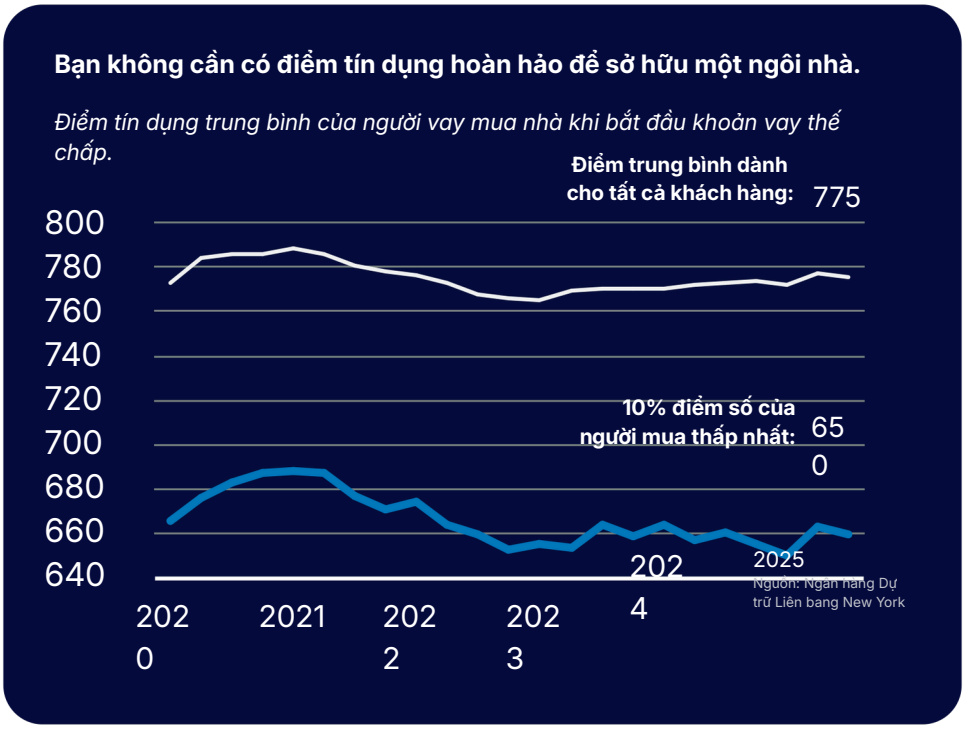
Mặc dù nhiều người tin rằng bạn cần có lịch sử tín dụng hoàn hảo để mua nhà, nhưng điều này không hoàn toàn chính xác.

Vậy, quan niệm sai lầm này xuất phát từ đâu? Một phần sự nhầm lẫn đến từ thực tế là người mua nhà hiện nay thường sở hữu điểm tín dụng khá cao. Thực tế, theo dữ liệu từ Cục Dự trữ Liên bang New York, điểm tín dụng trung bình của tất cả người mua nhà là 775.

Nhưng điều đó không có nghĩa là bạn cần có điểm tín dụng cao như vậy để đủ điều kiện.

Nhìn vào những người mua nhà gần đây, một số người đã có thể nhận được khoản vay thế chấp với điểm tín dụng thấp hơn mức yêu cầu.

Dữ liệu cho thấy 10% số điểm nằm gần mức 650. Điều này có nghĩa là có một số điểm cao hơn và một số điểm thấp hơn, nhưng điểm trung vị trong nhóm 10% thấp nhất nằm trong khoảng đó (xem biểu đồ bên phải).



Vì vậy, ngay cả khi điểm số của bạn không đạt yêu cầu như bạn mong đợi, điều đó không có nghĩa là cơ hội đã hết.

FICO giải thích rằng không tồn tại một điểm tín dụng chung nào mà bạn cần phải có khi mua nhà:

“Mặc dù nhiều tổ chức cho vay sử dụng điểm tín dụng như điểm FICO để hỗ trợ quyết định cho vay, nhưng mỗi tổ chức cho vay lại có chiến lược riêng, bao gồm cả mức độ rủi ro mà họ coi là chấp nhận được.”

Không tồn tại một “điểm chuẩn” duy nhất được tất cả các bên cho vay áp dụng, và còn nhiều yếu tố bổ sung khác mà các bên cho vay có thể xem xét...

Cách hiệu quả nhất là liên hệ với một tổ chức cho vay uy tín để tìm hiểu những lựa chọn nào phù hợp với bạn.

Vì một số người mua nhà có điểm tín dụng chỉ đạt 600 – và có thể bạn cũng có thể làm được điều đó. Nếu điểm tín dụng là lý do khiến bạn chần chừ trong việc mua nhà, có lẽ đã đến lúc bạn nên xem xét lại các lựa chọn của mình.

Tóm lại

Điểm tín dụng của bạn rất quan trọng. Tuy nhiên, điều đó không có nghĩa là nó cần phải hoàn hảo.

Nếu bạn cần hỗ trợ để nắm bắt tình hình hiện tại và xác định bước tiếp theo nên thực hiện, hãy liên hệ với một người cho vay tại địa phương. Bạn không cần phải hiểu biết tất cả mọi thứ mới có thể bắt đầu cuộc trò chuyện.





Đừng để khoản vay sinh viên cản trở bạn trong việc mua nhà?

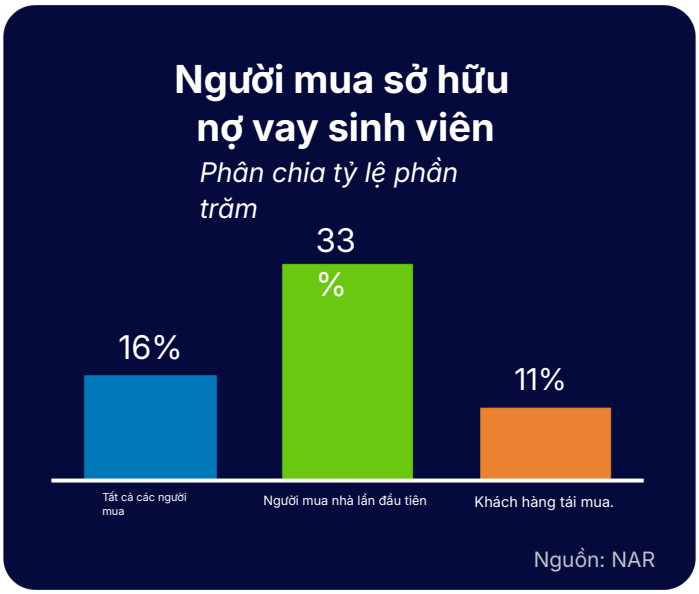
Bạn có biết không? Theo một nghiên cứu gần đây, 72% người có khoản vay sinh viên cho rằng khoản nợ này sẽ làm chậm khả năng mua nhà của họ. Có thể bạn là một trong số đó và bạn đang tự hỏi:

- Bạn có cần phải chờ đến khi trả hết nợ mới có thể mua nhà lần đầu không?
- Hoặc bạn có thể đủ điều kiện để vay mua nhà ngay cả khi có khoản nợ đó không?

Việc đặt ra những câu hỏi như vậy là điều hoàn toàn bình thường, đặc biệt khi bạn đang xem xét một giao dịch mua lớn như thế này. Tuy nhiên, bạn cần nhận thức rằng bạn có thể đang trì hoãn mục tiêu sở hữu nhà của mình một cách không cần thiết.

Nếu bạn đang có khoản vay sinh viên, liệu bạn có đủ điều kiện để vay mua nhà không?

Theo báo cáo hàng năm của Hiệp hội Môi giới Bất động sản Quốc gia (NAR), 33% người mua nhà lần đầu có nợ vay sinh viên. Điều này cho thấy rằng những người khác trong tình huống tương tự vẫn đủ điều kiện và có khả năng mua nhà, ngay cả khi họ cũng đang gánh khoản vay sinh viên.



Và bạn cũng có thể thực hiện điều tương tự, đặc biệt nếu bạn có nguồn thu nhập ổn định.

Theo một bài báo từ Chase: "Điều cần lưu ý là các khoản vay sinh viên thường không ảnh hưởng đến khả năng đủ điều kiện vay thế chấp của bạn khác với các loại nợ khác mà bạn có trong báo cáo tín dụng, chẳng hạn như nợ thẻ tín dụng và khoản vay mua ô tô."

Nếu thu nhập của bạn ổn định và tình hình tài chính tổng thể vững chắc (Nguồn: NAR), việc sở hữu một ngôi nhà vẫn nằm trong khả năng của bạn.

Tóm lại

Việc có khoản vay sinh viên không có nghĩa là bạn không thể sở hữu nhà. Trước khi tự loại mình khỏi cuộc chơi, hãy trao đổi với người cho vay để hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của bạn và mức độ sẵn sàng của bạn trong việc thực hiện bước đầu tiên hướng tới việc sở hữu nhà.

Những thông tin bạn thực sự cần nắm rõ về số tiền trả trước

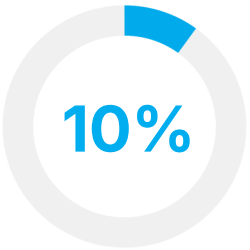
Quan niệm không chính xác:
"Tôi cần đóng góp 20%"
Giá mua đã giảm.

Sự thật là:
Nhiều người không hay biết, đặc biệt là người mua nhà lần đầu tiên.

Mức tiền trả trước cho người mua nhà lần đầu là dưới 20%.



Những quan niệm sai lầm thường gặp



Người mua nhà lần đầu tiên

Nguồn: NAR

Và bạn thậm chí không cần phải viết quá nhiều. Có một số các lựa chọn vay mua nhà với mức tối thiểu 3,5% hoặc thậm chí là 0%

Ngoài ra, thông tin cho thấy **80%** người mua nhà lần đầu tiên đủ tiêu chuẩn để nhận hỗ trợ trả trước thông qua các chương trình hỗ trợ trả trước.

Thật không may, chỉ có **13%** dùng trong thực tế

Hãy khai thác điều đó.

Chương trình trung bình cung cấp những lợi ích như sau:

Khoảng 18.000 đô la



Để khám phá thêm về các lựa chọn vay vốn hoặc chương trình hỗ trợ, hãy kết nối với một người cho vay uy tín.



Tại sao bạn nên yêu cầu phê duyệt trước?

Bước đầu tiên – Không phải là điều được xem xét sau cùng

Việc tìm kiếm ngôi nhà lý tưởng thật sự thú vị – nhưng việc nhận được phê duyệt trước khoản vay lại làm cho trải nghiệm này trở nên tuyệt vời hơn. Hoàn toàn có thể. Dù bạn đang có kế hoạch mua nhà trong thời gian tới hay chỉ đang xem xét, việc được phê duyệt trước khoản vay là một trong những bước đi tốt nhất mà bạn có thể thực hiện. Dưới đây là lý do.

Vậy thực chất "phê duyệt trước" có nghĩa là gì?

Việc nhận được sự chấp thuận trước không chỉ đơn thuần là một giả định. Điều này có nghĩa là người cho vay đã đánh giá tình hình tài chính của bạn (bao gồm thu nhập, tài sản, điểm tín dụng, nợ và tiền tiết kiệm) và thông báo cho bạn biết số tiền họ sẵn sàng cho bạn vay. Về cơ bản, đây là một bước kiểm tra thực tế cho quá trình tìm kiếm nhà của bạn, giúp bạn đảm bảo rằng nó phù hợp với ngân sách của mình và tự tin trong việc mua sắm khi bạn đã sẵn sàng.

Vì sao đây là một bước đi mạnh mẽ ngay thời điểm này

Thị trường bất động sản gần đây đã trải qua nhiều biến động, với sự thay đổi của lãi suất thế chấp, giá cả tăng cao và lượng nhà tồn kho gia tăng. Do đó, việc nắm bắt tình hình thị trường hiện tại là lý do quan trọng để việc được phê duyệt trước khoản vay trở nên cần thiết. Dưới đây là những lợi ích mà nó mang lại cho bạn:

Sự minh bạch: Bạn sẽ hiểu rõ số tiền bạn có thể chi cho việc mua nhà trước khi bị cuốn hút bởi một căn nhà vượt quá khả năng tài chính của mình.

Sự tự tin: Người bán sẽ đánh giá cao lời đề nghị của bạn khi họ nhận thấy bạn đã được phê duyệt khoản vay, vì bạn không phải là người mua tiềm năng có rủi ro.

Kiểm soát: Nếu lãi suất giảm và bạn muốn tận dụng cơ hội, bạn đã tiến một bước trước trong kế hoạch của mình.

Đừng đợi đến khi bạn "chuẩn bị"

Việc được chấp thuận trước không có nghĩa là bạn sẽ mua nhà ngay ngày mai. Nó chỉ có nghĩa là bạn sẽ chuẩn bị sẵn sàng khi thời điểm thích hợp đến.

Hầu hết các phê duyệt trước đều có hiệu lực trong khoảng 60-90 ngày và có thể dễ dàng được gia hạn nếu kế hoạch của bạn có sự thay đổi.

Việc được chấp thuận trước không hề giới hạn bạn. Nó tạo ra nhiều cơ hội.

Trong thị trường hiện tại, những người mua thành công không phải là những người chờ đợi. Họ là những người có kế hoạch. Như Experian đã giải thích:

“. . .bạn cần đảm bảo nhận được thư chấp thuận sơ bộ trước khi bắt đầu tìm kiếm nhà để có thể đưa ra lời đề nghị hấp dẫn ngay khi tìm thấy căn nhà phù hợp. Quá trình này có thể kéo dài từ một ngày đến vài tuần, vì vậy nếu bạn chần chừ, bạn có thể bỏ lỡ cơ hội vào tay đối thủ cạnh tranh.”

Tóm lại

Nếu bạn có kế hoạch mua nhà trong vài tháng tới, hãy liên hệ với một người môi giới và một bên cho vay đáng tin cậy để thảo luận về việc được phê duyệt trước khoản vay ngay hôm nay.

Tôi đã chuẩn bị để mua chưa? 5 câu hỏi sẽ hỗ trợ bạn trong việc đưa ra quyết định



Nếu bạn đang băn khoăn về việc liệu mình đã chuẩn bị để trở thành chủ nhà trong vòng mười hai tháng tới hay chưa, chắc chắn bạn đang có rất nhiều điều cần cân nhắc.

Bạn đang xem xét các yếu tố tài chính, lãi suất thế chấp hiện tại, giá nhà, tình hình kinh tế hiện tại, và nhiều yếu tố khác. Bạn đang tính toán cách mà tất cả những điều này sẽ ảnh hưởng đến quyết định mà bạn sẽ đưa ra.

Dưới đây là một số câu hỏi có thể hỗ trợ bạn xác định xem mình đã chuẩn bị chuyển đến nơi ở mới hay chưa.

1.Bạn có một công việc ổn định không?

Mua nhà là một quyết định quan trọng. Bạn sẽ vay tiền để sở hữu nhà và cam kết hoàn trả khoản vay đó. Việc có một công việc ổn định và nguồn thu nhập đều đặn là rất cần thiết, điều này sẽ giúp bạn cảm thấy an tâm hơn khi thực hiện giao dịch lớn như vậy.

2. Bạn đã đánh giá được khả năng tài chính của mình chưa?

Nếu bạn có một nguồn thu nhập ổn định, điều tiếp theo cần xem xét là bạn có thể chi tiêu cho những gì. Điều này phụ thuộc vào ngân sách, thói quen chi tiêu, các khoản nợ và nhiều yếu tố khác.

Ở giai đoạn này, việc giao tiếp với một người cho vay đáng tin cậy sẽ rất có lợi. Họ có khả năng cung cấp cho bạn thông tin về quy trình phê duyệt trước và số tiền bạn đủ điều kiện vay, lãi suất thế chấp hiện tại cùng với khoản thanh toán hàng tháng ước tính, chi phí đóng khoản vay và các chi phí khác mà bạn cần tính toán. Nhờ đó, bạn sẽ có cái nhìn tổng quát về những gì cần chuẩn bị.

3. Bạn có quỹ dự phòng khẩn cấp hay không?

Khi thực hiện các phép tính cẩn thận, bạn cần đảm bảo rằng có đủ tiền mặt dự phòng cho các tình huống khẩn cấp. Hãy cân nhắc thật kỹ. Bạn không muốn vay quá nhiều để sở hữu một ngôi nhà, rồi lại không thể vượt qua khó khăn nếu có sự cố xảy ra. Đây không phải là một chủ đề dễ chịu, nhưng lại vô cùng quan trọng.

Theo CNET:
“Bạn nên có một quỹ dự phòng tài chính đủ để chi trả cho các chi phí sinh hoạt trong vài tháng, bao gồm cả tiền trả góp nhà, để chuẩn bị cho những tình huống bất ngờ, chẳng hạn như mất việc hoặc các trường hợp khẩn cấp về y tế.”



4. Bạn có kế hoạch sống ở đó trong thời gian bao lâu?

Như đã nêu trước đó, việc sở hữu nhà ở liên quan đến một số chi phí ban đầu. Mặc dù bạn sẽ lấy lại số tiền đó (và thậm chí nhiều hơn) khi giá trị tài sản tăng lên, nhưng quá trình này cần có thời gian. Nếu bạn có kế hoạch chuyển nhà sớm, có thể bạn sẽ không thu hồi được toàn bộ khoản đầu tư của mình.

Vậy, trong một thế giới lý tưởng, bạn nên ở lại một vị trí bao lâu? Lawrence Yun, nhà kinh tế trưởng của Hiệp hội Môi giới Bất động sản Quốc gia (NAR), đã giải thích:

Năm năm là một khoảng thời gian hợp lý và dễ chịu. Nếu giá trị ngôi nhà của bạn tăng lên đáng kể thì năm năm vẫn chấp nhận được

Vì vậy, hãy suy nghĩ về tương lai của bạn. Nếu bạn dự định sống ở đó lâu dài, việc mua nhà có thể là một quyết định hợp lý. Tuy nhiên, nếu bạn có kế hoạch bán nhà và chuyển đi trong vòng một hoặc hai năm do dự định chuyển đến một thành phố mới sau khi được thăng chức, hoặc bạn dự đoán sẽ cần chuyển đi để chăm sóc gia đình, thì đó là những yếu tố cần xem xét.



5. Bạn đã sở hữu một đội ngũ chuyên gia bất động sản chưa?

Nếu bạn có thể thực hiện điều đó thì thật tuyệt. Nhưng nếu không, việc tìm kiếm một môi giới bất động sản địa phương đáng tin cậy và một người cho vay là bước đầu tiên hợp lý. Có một đội ngũ phù hợp có thể giúp việc giải quyết mọi vấn đề khác trở nên dễ dàng hơn.

Các chuyên gia có khả năng tư vấn cho bạn về các lựa chọn và hỗ trợ bạn trong việc xác định xem bạn đã sẵn sàng để chuyển đến hay chưa, hoặc liệu bạn có cần chuẩn bị thêm một số điều trước khi đưa ra quyết định.

Tóm lại

Mặc dù tình hình thị trường bất động sản chắc chắn là một yếu tố tác động đến quyết định của bạn, nhưng các yếu tố cá nhân của bạn cũng rất quan trọng. Tình hình tài chính và hoàn cảnh của bạn là rất quan trọng. Nếu bạn muốn trao đổi về những yếu tố quan trọng nhất cần xem xét khi mua nhà, hãy liên hệ với tôi.

Những điều nên tránh sau khi nộp đơn xin vay thế chấp

Tính nhất quán là yếu tố quan trọng sau khi nộp đơn xin vay thế chấp. Hãy đảm bảo thảo luận với người cho vay về bất kỳ thay đổi nào liên quan đến thu nhập, tài sản hoặc lịch sử tín dụng để không ảnh hưởng đến đơn xin vay của bạn.



Đừng

thay đổi thông tin tài khoản ngân hàng.



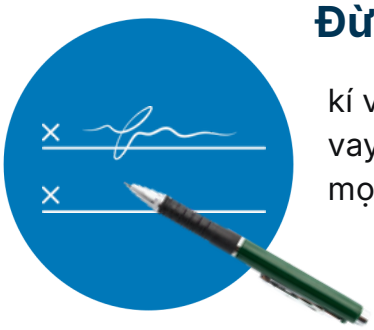
Đừng

đăng ký khoản tín dụng mới hoặc đóng tất cả các tài khoản thẻ tín dụng.

Không nên

Không nên gửi tiền mặt vào tài khoản của bạn trước khi liên hệ với ngân hàng hoặc bên cho vay.





Đừng

kí vào các khoản vay dành cho mọi người.

Đừng

mua sắm quy mô lớn



Trước khi tiến hành bất kỳ giao dịch tài chính nào, hãy liên hệ với người cho vay của bạn.



Làm thế nào để mở rộng sự lựa chọn mà không vượt ngân sách của bạn?

Không thể phủ nhận rằng việc thanh toán là một vấn đề khó khăn ở nhiều nơi Ngay bây giờ. Tuy nhiên, điều đó không có nghĩa là bạn phải đang tạm hoãn kế hoạch mua nhà Có thể bạn chỉ cần thay đổi cách suy nghĩ một chút về những món đồ bạn dự định mua.

Hãy tìm kiếm những bất động sản cần cải tạo nhưng vẫn còn tiềm năng chưa được phát huy.

Nhà cần sửa chữa là loại nhà vẫn có thể ở được nhưng cần nhiều công việc sửa chữa. Do yêu cầu sửa chữa, những ngôi nhà này thường có giá khởi điểm thấp hơn so với những ngôi nhà đã hoàn thiện và sẵn sàng để ở. Theo một khảo sát từ StorageCafe, nhà cần sửa chữa có giá thấp hơn khoảng 29%, điều này khiến chúng trở thành một lựa chọn tốt nếu bạn đang gặp khó khăn trong việc tìm kiếm nhà phù hợp với ngân sách của mình. Như The Mortgage Reports đã chỉ ra:

"Nếu bạn đang có ý định mua nhà và sẵn sàng đầu tư công sức vào việc sửa chữa, thì việc mua một căn nhà cần cải tạo có thể là cách giúp bạn sở hữu bất động sản. Hành động này có thể giúp bạn tiết kiệm một khoản tiền đáng kể, ngay cả trong một số thị trường bất động sản lớn và phổ biến nhất trên toàn quốc."

2. Mở rộng sự lựa chọn của bạn bằng cách xem xét các căn nhà phố liền kề.

Tương tự, nhà phố thường có giá thấp hơn nhà biệt lập – do diện tích nhỏ hơn. Theo Redfin, giá trung bình của một căn nhà phố là 363.000 đô la. Trong khi đó, một căn nhà biệt thự điển hình có giá 446.000 đô la. Vì vậy, nếu bạn đang muốn mua nhà nhưng cảm thấy bế tắc vì giá cả, việc chuyển hướng sang nhà phố có thể là một giải pháp để sở hữu nhà mà không vượt quá ngân sách của bạn.

3. Xem xét việc đầu tư vốn để sở hữu một ngôi nhà nhiều thế hệ.

Một phương pháp khác để thâm nhập thị trường là mua nhà cùng với bạn bè hoặc người thân. cách bạn có thể phân chia chi phí cho các khoản như tiền thế chấp và hóa đơn để việc thanh toán trở nên dễ dàng hơn theo Money.com

"Việc mua nhà cùng với người khác mang lại một số lợi ích rõ ràng... Với hai nguồn thu nhập, người mua có khả năng cao hơn để đủ điều kiện vay thế chấp với số tiền lớn hơn — một sự hỗ trợ đáng kể trong thị trường bất động sản đắt đỏ hiện nay."

Tóm lại

Bạn có nhiều sự lựa chọn – bạn chỉ cần người biết cách khám phá chúng. Hãy liên hệ với chúng tôi để bạn có thể tìm hiểu những gì có sẵn tại nơi bạn sinh sống. Đôi khi, có những viên ngọc quý ẩn giấu mà bạn sẽ không thể phát hiện nếu không có sự trợ giúp của chúng tôi.

Cách mà một môi giới hỗ trợ bạn trong suốt quá trình.

Mua nhà là một bước ngoặt quan trọng trong cuộc sống, vì vậy việc chuẩn bị kỹ lưỡng là rất cần thiết. Mặc dù việc tìm kiếm lời khuyên hoặc nhà ở trực tuyến có thể thu hút, nhưng đó không phải là nguồn thông tin tốt nhất cho bạn. Một người môi giới xuất sắc mới là người phù hợp.



Đây là lý do mà chuyên môn của người môi giới lại quan trọng như vậy. Họ sẽ:



Cung cấp cho bạn những thông tin mới nhất về tình hình thị trường hiện tại.

Thị trường bất động sản luôn có sự biến động, và những gì diễn ra tại một khu vực có thể không tương đồng với những gì xảy ra ở khu vực khác. Bạn cần một người đồng hành để liên tục cập nhật cho bạn những xu hướng mới nhất trong khu vực và ý nghĩa của chúng đối với bạn.



Giải thích chi tiết về các điều khoản và khía cạnh của hợp đồng.

Khi mua nhà, bạn sẽ cần ký nhiều tài liệu cam kết và hợp đồng khác nhau trong quá trình này. Trước khi ký bất kỳ văn bản ràng buộc pháp lý nào, người môi giới sẽ hỗ trợ bạn trong việc giải thích các điều khoản và điều kiện.



Đảm nhận vai trò tư vấn cho bạn trong quá trình thương thảo.

Ngay cả khi người bán đã ký hợp đồng, vẫn còn nhiều điều khoản cần thương lượng sau khi thực hiện kiểm tra và định giá nhà. Môi giới của bạn sẽ đảm nhận tất cả các cuộc trao đổi và bảo vệ quyền lợi của bạn trong suốt quá trình.



Chia sẻ kinh nghiệm và đưa ra lời khuyên của họ.

Bạn sẽ trải qua nhiều trải nghiệm lần đầu tiên trong hành trình này. Khi lời đề nghị của bạn không được chấp nhận, những yêu cầu của bạn không khả thi, hoặc bạn không biết phải hành động ra sao, bạn cần một người có kinh nghiệm. Lời khuyên từ chuyên gia và kiến thức của người môi giới sẽ mang lại cho bạn sự yên tâm.

Lộ trình để sở hữu ngôi nhà của bạn

Dưới đây là một vài ví dụ.

những cột mốc quan trọng mà bạn có thể mong chờ trên con đường của bạn đến Quyền sở hữu bất động sản.

1

Tập hợp nhóm của bạn

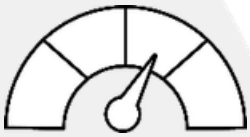
Tìm kiếm bất động sản trong khu vực địa phương đại lý và người cho vay uy tín để trở thành người hướng dẫn bạn trong suốt quá trình.



2

Kiểm tra điểm tín dụng của bạn

Hãy tiến hành các bước để nâng cao. Nếu cần thiết, hãy sử dụng điểm tín dụng cao hơn. Điểm tín dụng càng cao, bạn càng có khả năng tiếp cận các lựa chọn vay vốn và lãi suất ưu đãi hơn.



3

Tích lũy khoản tiền tiết kiệm của bạn

Hãy đảm bảo rằng bạn hiểu rõ mục đích tiết kiệm của mình. Đồng thời, hãy hỏi người cho vay về các chương trình hỗ trợ để xác định xem bạn có đủ điều kiện nhận hỗ trợ tài chính hay không.

4

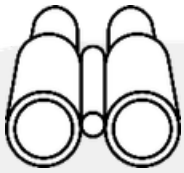


Xin hãy nhận phê duyệt trước.

Hãy khám phá số tiền bạn có thể vay để mua nhà trước khi bắt đầu quá trình tìm kiếm. Bằng cách này, bạn có thể nhanh chóng hành động khi tìm thấy ngôi nhà lý tưởng.



5



Tìm kiếm nhà

Hãy cùng với người môi giới bất động sản của bạn khám phá các khu vực và loại hình nhà ở khác nhau. Hãy duy trì một tâm thế cởi mở – bạn có thể phát hiện ra "ngôi nhà mơ ước" ở những nơi bạn ít ngờ tới nhất.



6

Đưa ra một đề xuất

Người đại diện của bạn sẽ hỗ trợ trong việc soạn thảo một đề nghị cạnh tranh và tiến hành đàm phán thay cho bạn.

7

Hãy thực hiện việc kiểm tra và Đánh giá

Hãy đảm bảo rằng ngôi nhà được duy trì trong tình trạng tốt và có giá trị hợp lý. Nếu có bất kỳ vấn đề nào phát sinh, bạn có thể thương lượng lại trước khi hoàn tất giao dịch.



8

Kết thúc giao dịch

Ngày kí hợp đồng là ngày hoàn tất giao dịch, hãy ký hợp đồng, nhận chìa khóa và trở thành chủ sở hữu ngôi nhà.



9



Hãy di chuyển đến nơi ở của bạn! Ngôi nhà vừa mới xây

Hãy tìm người giúp chuyển nhà, bắt đầu tháo dỡ đồ đạc và biến ngôi nhà của bạn thành một tổ ấm.



Hãy cùng nhau trò chuyện!

Bạn có câu hỏi về quy trình mua nhà, những điều cần lưu ý khi mua nhà lần đầu hoặc tình hình thị trường hiện tại? Hãy liên hệ với team của Long (480-480-7948) hoặc email: Longle@magicalsuccessrealty.com

Dù là do thị trường bất động sản hay do hoàn cảnh riêng của bạn, Long đã hỗ trợ nhiều người mua nhà khác tìm được ngôi nhà đầu tiên của họ - và Long cũng có thể hỗ trợ bạn.

Long Lê

7 Steps to Buy Your First U.S. Home

E.X.E.C.U.T.E. is a simple 7-step roadmap designed to take you from “I want to buy a home” to “I know exactly what to do next.”

01	E	**Examine Money Habits**	Quản lý tiền bạc ngay hôm nay sẽ tạo nền tảng tài chính vững chắc cho tương lai.
02	X	**eXpress Home Goals**	Hãy bắt đầu bằng lý do "Tại sao". Đặt mục tiêu cho ngôi nhà. Tập hợp đội ngũ của bạn.
03	E	**Estimate Homeownership Expenses**	Đừng để khoản vay thế chấp nhà kiểm soát; hãy kiểm soát khoản vay thế chấp nhà. Hiểu rõ các lựa chọn vay thế chấp và chi phí thực sự của việc sở hữu nhà.
04	C	**Choose Your Perfect Home**	Tìm kiếm mỗi ngày. Tham quan mỗi tuần. Ưu đãi mỗi tháng. Đánh giá mỗi quý.
05	U	**Understand Market Value & Offers**	Hãy hiểu rõ giá trị. Đàm phán giỏi.
06	T	**Trust the Closing Process**	Hoàn tất thủ tục đóng giao dịch với sự hướng dẫn của chuyên gia.
07	E	**Establish Your Family Wealth Engine**	Ngôi nhà của bạn chính là động lực thúc đẩy tương lai của gia đình bạn.

7 bước để mua căn nhà đầu tiên của bạn tại Mỹ

E.X.E.C.U.T.E. là một lộ trình đơn giản gồm 7 bước được thiết kế để giúp bạn chuyển từ trạng thái "Tôi muốn mua nhà" sang "Tôi biết chính xác mình cần làm gì tiếp theo".

1

Hiểu và làm chủ thói quen tài chính

Chúng tôi sẽ giúp quý vị hiểu rõ cách mình đang sử dụng tiền để tự tin chuẩn bị cho việc sở hữu nhà. Quý vị sẽ xem xét thu nhập, chi tiêu, tiết kiệm, tín dụng và các khoản nợ hiện tại; nhận diện những thói quen cần điều chỉnh; đồng thời xây dựng ngân sách thực tế, bảo đảm đủ cho cuộc sống hằng ngày và các chi phí bất ngờ.

2

Xác định rõ mục tiêu mua nhà

Chúng tôi sẽ giúp quý vị biến mong muốn mua nhà thành một kế hoạch rõ ràng. Quý vị sẽ xác định lý do mua, những tiêu chí bắt buộc, thứ tự ưu tiên, khu vực mong muốn và thời điểm phù hợp. Cùng nhau, chúng ta sẽ định hướng việc tìm nhà theo nhu cầu gia đình, khả năng tài chính và mục tiêu dài hạn của quý vị.

3

Ước tính đầy đủ chi phí sở hữu nhà

Chúng tôi sẽ giúp quý vị nhìn xa hơn giá mua để hiểu chi phí thực tế khi sở hữu một căn nhà. Quý vị sẽ tìm hiểu các lựa chọn vay, ước tính chi phí ban đầu và hằng tháng, đồng thời dự trù thuế nhà đất, bảo hiểm, phí HOA, bảo trì và sửa chữa. Từ đó, quý vị có thể lựa chọn căn nhà và khoản vay phù hợp với ngân sách.

7 bước để mua căn nhà đầu tiên của bạn tại Mỹ

E.X.E.C.U.T.E. là một lộ trình đơn giản gồm 7 bước được thiết kế để giúp bạn chuyển từ trạng thái "Tôi muốn mua nhà" sang "Tôi biết chính xác mình cần làm gì tiếp theo".

4

Lựa chọn căn nhà phù hợp

Chúng tôi sẽ giúp quý vị hạn chế mất thời gian, bối rối và những quyết định tốn kém trong quá trình tìm nhà. Quý vị sẽ xác định các tiêu chí bắt buộc, theo dõi những căn phù hợp, tìm hiểu nhà và khu vực có mục đích, đồng thời so sánh các lựa chọn rõ ràng. Khi nhu cầu và hiểu biết của quý vị thay đổi, chúng ta sẽ điều chỉnh việc tìm kiếm và nhận diện những căn nhà đáng để tiến tới.

5

Hiểu giá trị thị trường và chiến lược đề nghị mua

Chúng tôi sẽ giúp quý vị tránh trả giá quá cao hoặc đưa ra đề nghị mua khi chưa có chiến lược rõ ràng. Quý vị sẽ biết cách so sánh căn nhà với các bất động sản tương đồng, đánh giá tình trạng và vị thế cạnh tranh trên thị trường để xác định mức đề nghị hợp lý. Cùng nhau, chúng ta sẽ thương lượng giá và điều kiện giao dịch, đồng thời chú trọng ngân sách, ưu tiên và các điều khoản bảo vệ quyền lợi của quý vị.

6

Tự tin hoàn tất giao dịch

Sau khi đề nghị mua được chấp nhận, chúng tôi sẽ hướng dẫn quý vị qua từng cột mốc để hiểu rõ những việc tiếp theo. Quý vị sẽ nắm được quy trình kiểm tra nhà, thẩm định giá, hoàn thiện khoản vay, mua bảo hiểm, ký giấy tờ và kiểm tra nhà lần cuối. Chúng tôi sẽ giúp theo dõi thời hạn, xử lý các vấn đề phát sinh và phối hợp với những bên liên quan để chuẩn bị nhận chìa khóa.

7 bước để mua căn nhà đầu tiên của bạn tại Mỹ

E.X.E.C.U.T.E. là một lộ trình đơn giản gồm 7 bước được thiết kế để giúp bạn chuyển từ trạng thái "Tôi muốn mua nhà" sang "Tôi biết chính xác mình cần làm gì tiếp theo".

7

Xây Dựng Nền Tảng Tài Chính Cho Gia Đình

Chúng tôi sẽ giúp quý vị lập kế hoạch để căn nhà góp phần hỗ trợ tương lai tài chính của gia đình. Quý vị sẽ xây dựng lịch bảo trì, dự phòng chi phí, theo dõi phần giá trị sở hữu trong căn nhà và cân nhắc các hạng mục nâng cấp hợp lý. Khi nhu cầu thay đổi, chúng tôi sẽ cùng quý vị xem xét các lựa chọn để căn nhà tiếp tục phục vụ cuộc sống và mục tiêu dài hạn.

