

VUA DÒNG TIỀN · QUÀ TẶNG MIỄN PHÍ

5 Chỉ Số Đánh Giá Deal BĐS Dòng Tiền

Đọc trong 20 phút. Áp dụng cho căn hộ cho thuê, nhà phố, homestay, farmstay. Biết căn nào **nuôi bạn** và căn nào **bạn phải nuôi** — trước khi xuống cọc.

Trainer Nguyễn Minh Luân · vuadongtien.com

Vì sao cần 5 chỉ số này?

Phần lớn người mua BĐS đầu tiên quyết định bằng cảm giác: "khu này đang lên", "môi giới bảo sắp có đường". Đến khi nhận nhà mới tính chi phí, mới thấy mỗi tháng phải bù tiền trả ngân hàng. Bộ 5 chỉ số dưới đây biến một deal thành **con số** — để bạn so sánh, thương lượng và nói "không" đúng lúc.

Quy tắc dùng: tính cả 5 chỉ số cho **2 kịch bản** — **Thận trọng** (giá thuê thấp, phòng trống nhiều, lãi suất cao) và **Kỳ vọng**. Chỉ mua khi kịch bản **Thận trọng** vẫn chịu được.

Chỉ số 1 — Dòng tiền ròng hàng tháng

Số tiền thật sự còn lại trong túi mỗi tháng, sau khi trả **mọi** chi phí và tiền ngân hàng.

Dòng tiền ròng = Doanh thu thuê thực tế – Chi phí vận hành – Trả nợ (gốc + lãi)

- **Doanh thu thực tế** = giá thuê × tỷ lệ lấp đầy (đừng tính 100%).
- **Chi phí hay bị quên:** phí quản lý, sửa chữa (dự phòng 5–10% doanh thu), thuế cho thuê, internet/điện nước chung, phí môi giới tìm khách, nội thất hao mòn.

Ngưỡng an toàn: dòng tiền ròng phải **dương** ở kịch bản **Thận trọng**. Âm = bạn đang "nuôi" căn nhà bằng lương.

Chỉ số 2 — Lợi suất cho thuê ròng (Cap rate)

Căn BĐS tự sinh lời bao nhiêu % mỗi năm nếu mua bằng tiền mặt — dùng để so sánh các deal với nhau và với gửi tiết kiệm.

Cap rate = (Doanh thu thuê năm – Chi phí vận hành năm) ÷ Tổng vốn đầu tư × 100%

Tổng vốn đầu tư = giá mua + sửa chữa/nội thất + pháp lý, môi giới, thuế phí. Nếu cap rate thấp hơn lãi suất vay, càng vay nhiều dòng tiền càng âm.

Chỉ số 3 — Lợi nhuận trên vốn tự có (Cash-on-cash)

Mỗi đồng **tiền của bạn** bỏ vào sinh ra bao nhiêu mỗi năm.

Cash-on-cash = Dòng tiền ròng năm ÷ Vốn tự có bỏ ra × 100%

So với lãi tiết kiệm: nếu cash-on-cash thấp hơn lãi gửi ngân hàng mà rủi ro lại cao hơn, deal đó chưa xứng đáng — trừ khi bạn có lý do rõ ràng về tăng giá.

Chỉ số 4 — Khả năng trả nợ (DSCR)

Thu nhập từ căn nhà đủ trả nợ ngân hàng bao nhiêu lần.

$$DSCR = (Doanh\ thu\ thuê - Chi\ phí\ vận\ hành) \div Tiềm\ trả\ nợ\ (gốc + lãi)$$

DSCR	Ý nghĩa
< 1,0	Tiền thuê không đủ trả nợ — phải bù từ lương. Rủi ro cao.
1,0 – 1,25	Vừa đủ, mỏng. Một tháng trống phòng là âm.
≥ 1,25	Có vùng đệm an toàn. Nên nhắm tới mức này ở kịch bản Thận trọng.

Luôn thử thêm kịch bản lãi suất tăng 2–3 điểm % sau thời gian ưu đãi.

Chỉ số 5 — Điểm hoà vốn lấp đầy

Phải cho thuê được tối thiểu bao nhiêu % thời gian thì mới không lỗ.

$$\text{Lấp đầy hoà vốn} = (Chi\ phí\ vận\ hành + Trả\ nợ) \div Doanh\ thu\ tối\ đa\ (100\% \text{ lấp đầy}) \times 100\%$$

Với căn hộ cho thuê dài hạn, nên dưới ~75%. Với homestay/farmstay — loại hình khách theo mùa — càng thấp càng tốt. Từ thực địa khảo sát 35 farm: chỉ khoảng **20%** farm đạt lấp đầy trên 50% quanh năm; nguyên nhân chính là thiếu sản phẩm trải nghiệm, không phải thiếu khách.

Ví dụ tính nhanh (số giả định để minh hoạ)

Hạng mục	Thận trọng
Tổng vốn đầu tư (mua + sửa + phí)	2.000.000.000đ
Vốn tự có / vay ngân hàng	1.200.000.000đ / 800.000.000đ
Giá thuê × lấp đầy 85%	14.000.000đ × 85% = 11.900.000đ/tháng
Chi phí vận hành (quản lý, sửa chữa, thuế...)	2.400.000đ/tháng
Trả nợ (gốc + lãi, 20 năm, ~10%/năm)	≈ 7.700.000đ/tháng
1. Dòng tiền ròng	≈ +1.800.000đ/tháng
2. Cap rate	(11,9 – 2,4) × 12 ÷ 2.000 ≈ 5,7%
3. Cash-on-cash	1,8 × 12 ÷ 1.200 ≈ 1,8%
4. DSCR	9,5 ÷ 7,7 ≈ 1,23
5. Lấp đầy hoà vốn	(2,4 + 7,7) ÷ 14 ≈ 72%

Đọc kết quả: dòng tiền dương nhưng mỏng, DSCR dưới 1,25, cash-on-cash thấp hơn lãi tiết kiệm. Deal này **chỉ nên mua khi thương lượng giảm giá** hoặc tăng vốn tự có. Đây là lúc 5 chỉ số giúp bạn thương lượng bằng số, không bằng cảm giác.

Số liệu trong ví dụ là giả định để minh họa cách tính, không phải dự báo thị trường. Hãy thay bằng số thật của từng deal — file Excel tặng kèm tự tính sẵn cho bạn.

Checklist 7 việc trước khi xuống cọc

- ☐ Tính đủ 5 chỉ số cho kịch bản Thận trọng — tất cả đạt ngưỡng.
- ☐ Xem bản gốc giấy chứng nhận, đối chiếu tên chủ, diện tích, mục đích sử dụng đất.
- ☐ Kiểm tra quy hoạch tại cơ quan có thẩm quyền / cổng thông tin quy hoạch địa phương.
- ☐ Kiểm tra tình trạng thế chấp, tranh chấp, ngăn chặn giao dịch (văn phòng công chứng / đăng ký đất đai).
- ☐ Khảo sát giá thuê thật: hỏi ít nhất 5 căn tương tự đang cho thuê quanh khu.
- ☐ Hỏi ngân hàng: lãi ưu đãi bao lâu, lãi thả nổi tính thế nào, phí trả trước.
- ☐ Thống nhất với vợ/chồng bằng bảng số — không bằng lời hứa.

Tài liệu mang tính giáo dục, không phải lời khuyên đầu tư cho một tài sản cụ thể. Mỗi deal cần thẩm định pháp lý và tài chính riêng.

Bước tiếp theo

Mở file **Bài toán dòng tiền (Excel)** tặng kèm: điền ô chữ xanh, các chỉ số tự tính cho 2 kịch bản. Có deal muốn được xem giúp? Gửi vào nhóm Zalo cộng đồng ở trang vuadongtien.com.

Trainer Nguyễn Minh Luân — bắt đầu từ nghề pháp lý tại văn phòng công chứng (2014), nhà đầu tư BĐS thực chiến, đã khảo sát 35 farm tại khoảng 18 tỉnh thành trong hành trình Xuyên Việt.