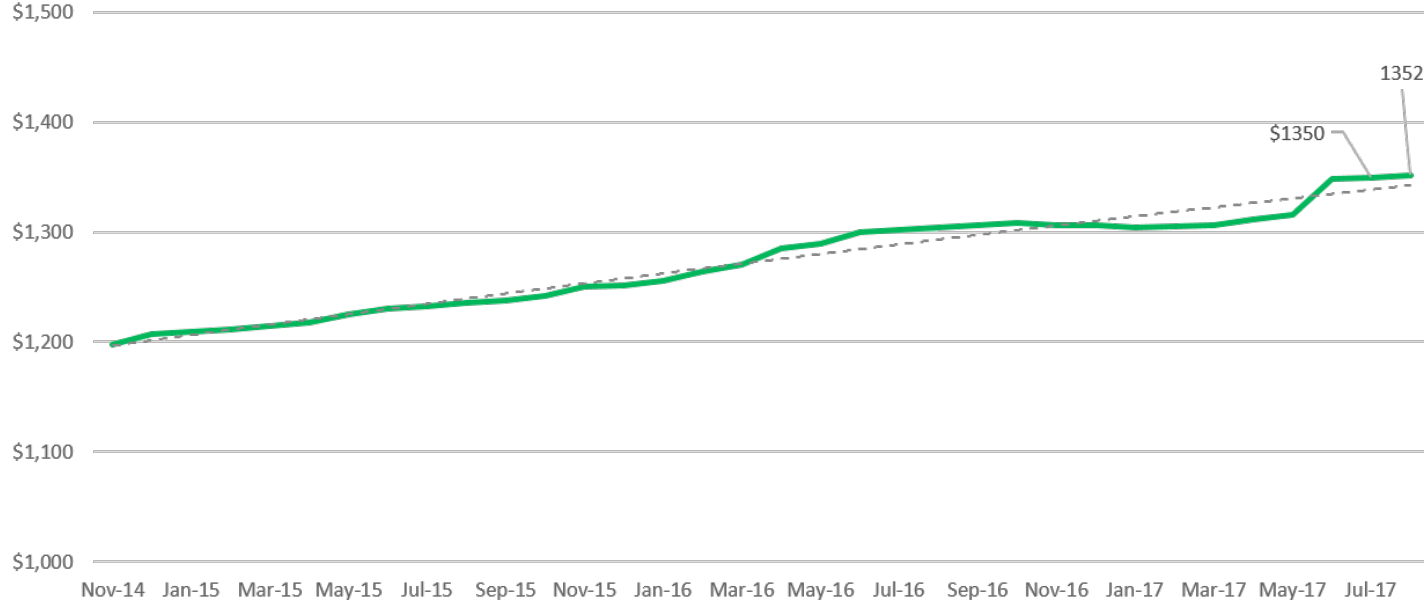


TIN THỊ TRƯỜNG

Theo bản khảo sát thị trường của Yardi Matrix, trong tháng 8 mặt bằng tiền thuê trên toàn quốc tăng từ \$1,350 lên \$1,352, tăng 2.4% so với cùng kỳ năm ngoái. Tuy tốc độ tăng giá thuê giảm xuống trong 3 tháng hè, đây là tháng thứ 8 mặt bằng tiền thuê tăng lên liên tiếp.

MẶT BẰNG TIỀN THUÊ TOÀN QUỐC



Với nền kinh tế ổn định và nhu cầu thuê căn hộ tiếp tục giữ vững, vấn đề cần được lưu ý hiện nay trong thị trường là nguồn cung mới. Số lượng khu căn hộ cao cấp mới được đưa vào thị trường là một yếu tố quan trọng với sự gia tăng giá thuê trên toàn quốc trong năm qua. Với số lượng lớn của sản phẩm mới, những thị trường ngách như Houston, Austin, San Francisco, Washington D.C. và Nashville đã chứng kiến tốc độ tăng giá thuê giảm mạnh.



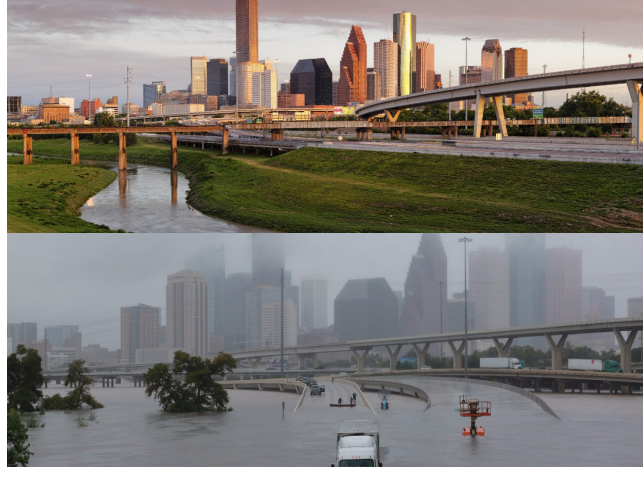
Tuy nhiên, đã có dấu hiệu nguồn cung đang giảm dần. Trung bình trong năm 2016 có 17,700 căn hộ mới đi vào hoạt động mỗi tháng, nhưng vào quý 1 năm 2017 con số này đã giảm xuống 14,500 căn hộ mới/tháng, con số này của quý 2 là 12,700 căn hộ mới/tháng, và theo số liệu gần nhất, hai tháng 7 và tháng 8 có ít hơn 10,000 căn hộ mới đi vào hoạt động.

Theo Yardi Matrix, trong 480,000 căn hộ cho thuê đang xây dựng, 1/3 sẽ đi vào vào hoạt động trễ ít nhất 7 tháng rưỡi. Lý do chính cho sự chậm trễ này là sự thiếu hụt nghiêm trọng của công nhân xây dựng, đây không phải là một xu hướng mới nhưng đang trở nên trầm trọng hơn bởi các chính sách nhập cư hạn chế của chính quyền Trump.

TIN ĐẶC BIỆT

Houston là khu trung tâm hành chính và thương mại lớn thứ 4 tại Mỹ và chiếm 3% GDP của Mỹ với 3.04 triệu việc làm. Nền kinh tế của Houston được đánh giá là chưa cân bằng vì phụ thuộc chính vào các nền công nghiệp năng lượng, tuy nhiên trong vài thập kỷ gần đây các ngành nghề khác như y tế, nghiên cứu sinh học, hàng không vũ trụ được đầu tư và phát triển đồng đều.

Đây là yếu tố sẽ giúp cho sự phục hồi kinh tế hậu siêu bão Harvey. Theo một ước tính gần đây của công ty CoreLogic, tổng thiệt hại của bão Harvey là \$40 tỷ USD. Và sau đây là một số ảnh hưởng của bão Harvey lên ngành bất động sản tại Houston:



Hiện nay rất khó có được bức tranh toàn cảnh thiệt hại cho từng hộ gia đình, theo ước tính mới nhất, có ít nhất 85.000 hộ gia đình bị di dời bởi cơn bão, bao gồm 40.000 nhà ở và tối thiểu là 45.000 căn hộ cho thuê.

Tính đến ngày 7 tháng 9, chính quyền Houston đã báo cáo rằng có khoảng 16.000 cư dân đang sinh sống tại nhà tạm trú - và một số đã di tản tận Dallas và 105.000 người đang sống trong khách sạn.

Do số lượng lớn nhà ở và khu căn hộ bị tổn hại không thể khắc phục, nhu cầu căn hộ có thể sẽ tăng lên trong vài tháng tới như nó đã làm vào cuối năm 2005 ở New Orleans sau siêu bão Katrina. Đồng thời, số lượng sản phẩm trên thị trường sẽ giảm mạnh do cơn bão. Điều này có thể làm giá thuê tăng rất cao, ước tính giá thuê sẽ tăng 10%.



Đồng thời, kênh bất động sản Tổ hợp văn phòng cho thuê sẽ chứng kiến nhu cầu tăng cao và giá thuê tăng vì cùng lý do (nguồn cung thấp-nhu cầu cao). Ước tính giá thuê của các Tổ hợp văn phòng trong khu vực Houston sẽ tăng 10%.

Nhìn chung, trong giai đoạn hậu bão Harvey, thị trường bất động sản thương mại tại Houston sẽ có nhiều biến động vì rất nhiều cư dân sẽ phải rời bỏ ngôi nhà bị hư hại và chuyển sang mượn căn hộ, đồng thời các cơ sở kinh doanh bắt buộc phải tìm cơ sở mới.

THÔNG TIN NHÀ ĐẦU TƯ CẦN BIẾT

Mỹ là quốc gia có hai hệ thống chính phủ, **Chính phủ liên bang (Federal Government)** và **Chính phủ tiểu bang (State Government)**. Các chính phủ tiểu bang hoạt động độc lập, ngoài hiến pháp Mỹ được soạn năm 1787 là bộ luật tối cao của nước Mỹ, mỗi tiểu bang có hệ thống hiến pháp riêng biệt và thay đổi RẤT thường xuyên. Vì vậy những nhà đầu tư nước ngoài khi đầu tư vào bất động sản Mỹ cần tìm hiểu kỹ không những luật lệ chung của hiến pháp và các mức thuế liên bang mà còn phải nắm vững luật lệ và mức thuế riêng của từng tiểu bang.

Ví dụ luật bất động sản tại California và Texas khác nhau như sau, **tại California**, người thuê nhà vẫn có thể tiếp tục lưu trú tại nhà đang thuê thêm 90-120 ngày và không trả tiền thuê ngay cả khi người chủ nhà đã tiến hành thủ tục trục xuất, đặc biệt trong mùa đông có nhiều ngày lễ và thời tiết lạnh, tòa án sẽ có thể kéo dài thời gian này qua hơn 120 ngày. Tuy nhiên, **tại Texas**, luật bất động sản nghiêm khắc hơn và bảo vệ người có chủ quyền hơn khi thủ tục trục xuất chỉ có 34 ngày.

Việc đầu tư bất sản tại Mỹ sẽ đem đến sự ổn định và thu nhập lâu dài, tuy nhiên nhà đầu tư nước ngoài cần có sự tư vấn từ những đơn vị chuyên nghiệp có nhiều kinh nghiệm làm việc với nhà đầu tư nước ngoài để có sự chuẩn bị tốt nhất về cấu trúc pháp lý đầu tư, hoạch định thuế và tài chính, bảo vệ tài sản và quản lý tài sản để tránh những trở ngại không đáng có và tiết kiệm những khoản thuế không cần thiết.



Hãy liên hệ với chúng tôi tại
info@rwscapital.com

để biết thêm chi tiết dự án và những giải pháp bảo vệ tài sản