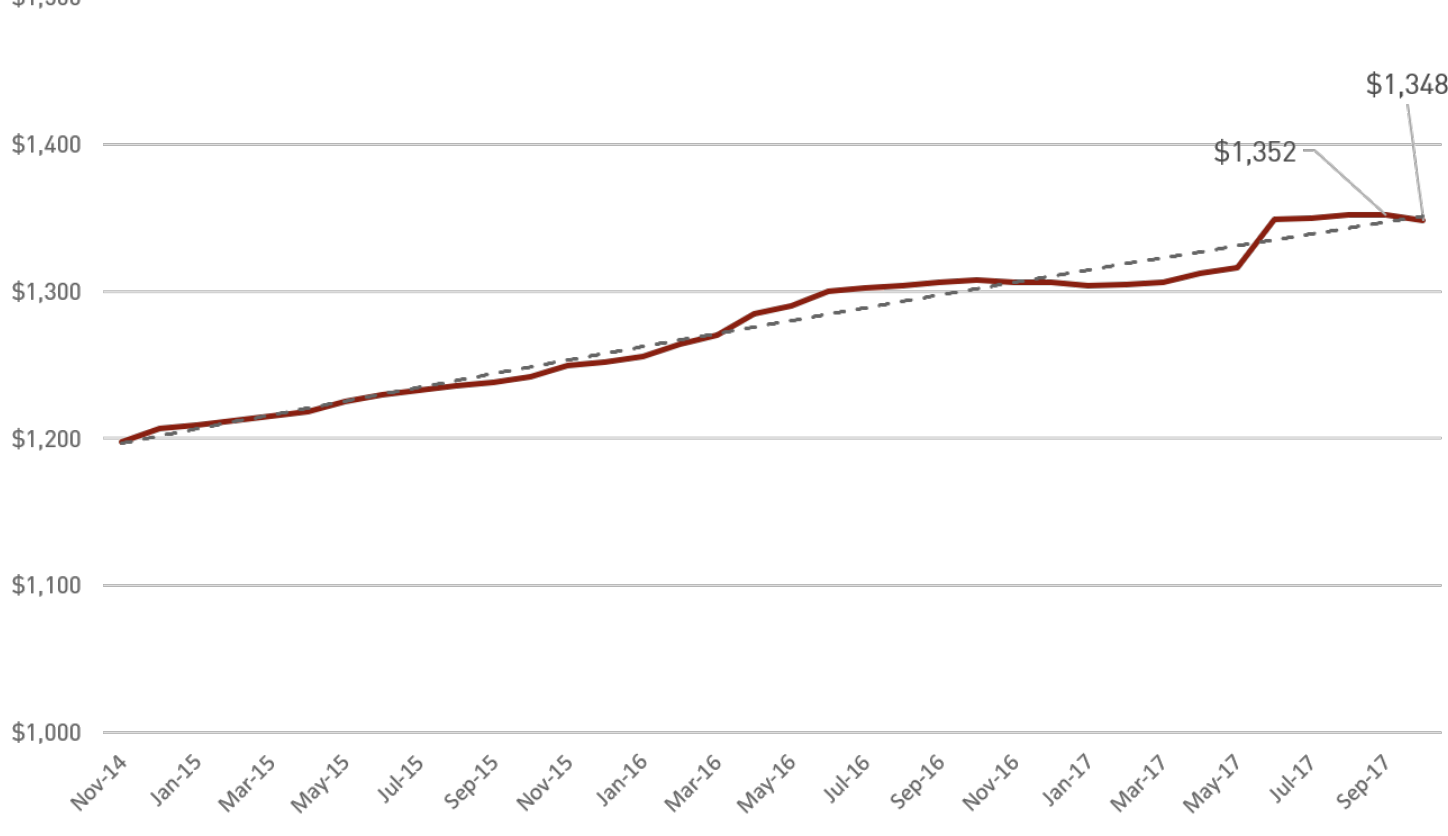
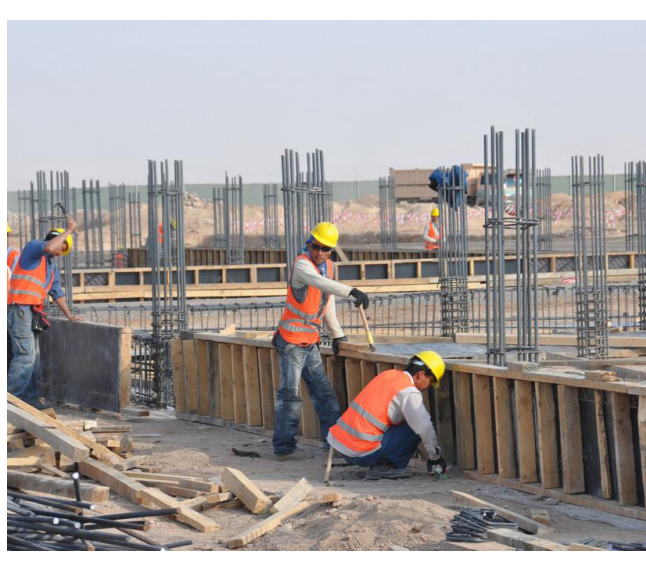


## TIN KHU CĂN HỘ CHO THUÊ



Tháng 10 vừa qua, theo khảo sát trên 121 thị trường của Yardi Matrix giá thuê căn hộ tại Mỹ đã giảm \$4 xuống \$1,348. Nhìn chung, việc mặt bằng giá thuê toàn quốc giảm đã được dự đoán trước và không có bất ngờ. Hàng năm, tăng trưởng tiền thuê toàn quốc có xu hướng giảm vào thời điểm cuối quý 3 đầu quý 4. Ngoài ra, thị trường Khu căn hộ cho thuê đang giảm nhiệt sau khi chạm đỉnh năm 2016. Trên mặt bằng giá thuê căn hộ toàn quốc, giá thuê hiện tại chỉ thấp hơn đỉnh điểm tại tháng 8 là \$5, nhưng cao hơn giá thuê cùng kỳ năm ngoái là \$30.



Tuy nhiên, một số khu vực có kết quả đi ngược với xu hướng thị trường toàn quốc. Sacramento tiếp tục chiếm vị trí độc tôn trong top 30 khu vực có tăng trưởng tiền thuê cao nhất với 7.9%, cao hơn khu vực đứng thứ 2 đến 2.6%. Las Vegas với 5.3% tăng trưởng trong giá thuê đã vượt lên vị trí thứ 2 sau nhiều nhiều tháng bùng nổ. Trong khi đó Seattle với 3.7% tăng trưởng đã mất vị trí á quân và rơi xuống hạng 6, và toàn bộ khu vực Tây bắc của Mỹ đang có đây là một ví dụ điển hình của sự giảm tăng trưởng do mật độ xây dựng và đi và hoạt động của dự án mới tăng rất cao trong thời gian qua.

Tháng mười là tháng đầu tiên mà hậu quả của cơn bão Harvey có thể được đo lường một cách chính xác và nó đã giúp Houston bật lên. Tăng trưởng cho thuê tại Houston tăng 0,8% so với năm ngoái, cải thiện 1% so với tháng trước là -0,2% và tháng tăng trưởng giá thuê đầu tiên kể từ tháng 7 năm 2016. Hơn 45.000 căn hộ chung cư và 100.000 căn hộ đã không thể hoạt động do Harvey.

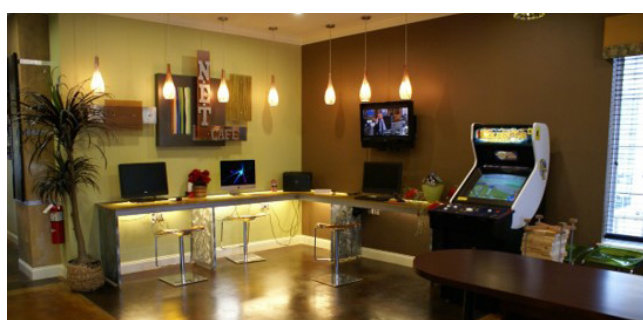
## TIN NHÀ Ở SINH VIÊN

Hiện nay trên thị trường bất động sản thương mại tại Mỹ, Ký túc xá sinh viên đang trở thành một loại bất động sản được săn đón mạnh mẽ bởi giới đầu tư trong và ngoài nước Mỹ bởi vì một là nguồn cung không thể đáp ứng kịp nhu cầu thuê nhà của sinh viên Mỹ, hai là nhà ở sinh viên mang lại hiệu quả đầu tư cao hơn nhưng lại an toàn hơn các loại bất động sản thương mại khác như Khu văn phòng cho thuê và Khu căn hộ cho thuê, và ba là ký túc xá sinh viên ít biến động không phụ thuộc vào chu kỳ thị trường cũng như kinh tế, và do đó đem lại lợi ích đa dạng hóa danh mục đầu tư nhằm bảo vệ nguồn vốn trong thời kỳ kinh tế suy giảm. Theo báo cáo của Real Capital Analytics Inc, trong năm 2016 tổng cộng \$16.2 tỷ đô la được đổ vào thị trường Ký túc xá sinh viên tại Mỹ, riêng quý 1 năm 2017 con số này đã là 3.3 tỷ đô la.

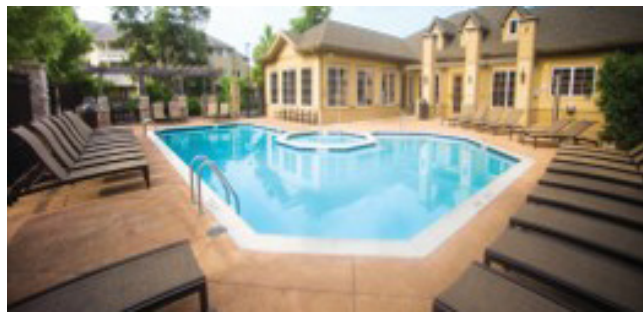


Nhà ở sinh viên hiện đại có nhiều thay đổi và hoàn toàn khác biệt so với những thời kỳ trước. 50 năm trước, những ký túc xá sinh viên được xây dựng với thiết kế 1 phòng được chia sẻ bởi nhiều sinh viên và sử dụng khu vệ sinh, phòng tắm chung.

Hiện nay, Ký túc xá sinh viên của thế kỷ 21 đã phát triển tốt hơn với thiết kế 1 căn hộ được chia ra nhiều phòng ngủ riêng với phòng tắm riêng, cùng với các dịch vụ tiện ích như internet tốc độ cao, phòng học bài và bảo vệ an ninh 24/7.



Thông thường khi nền kinh tế Mỹ chững lại, người Mỹ có xu hướng quay trở lại trường đại học, khiến cho số lượng sinh viên tăng vọt, điều đó khiến cho Ký túc xá sinh viên là loại bất động sản không bị ảnh hưởng bởi khủng hoảng kinh tế. Nhu cầu thuê nhà sinh viên được dự đoán sẽ song hành cùng số lượng sinh viên tăng mạnh trong vài năm tới. Theo Trung tâm Thống kê Giáo dục Quốc gia, số lượng tuyển sinh tại các trường đại học và cao đẳng dự kiến sẽ tăng 14% lên 23 triệu sinh viên vào năm 2024. Với số lượng sinh viên tăng vọt trong vài thập kỷ qua, tuy nhiên các trường đại học không chú trọng vào phát triển nhà ở cho sinh viên và gây ra tình trạng cung không đủ cầu như hiện nay.



## THÔNG TIN NHÀ ĐẦU TƯ CẦN BIẾT

Khác với đầu tư bất động sản tại Việt Nam, nơi giao dịch mua bán bất động sản dựa vào niềm tin giữa bên mua và bên bán, thông thường bên mua phải đặt cọc trước để 2 bên tiếp tục đàm phán chuyên sâu hơn. Đầu tư bất động sản tại Mỹ an toàn và công bằng hơn khi hai bên mua và bán đều được bảo vệ bởi luật pháp chặt chẽ. Và công cụ quan trọng nhất để đảm bảo tính công bằng và minh bạch nhằm bảo vệ quyền lợi của tất cả các bên là **Tài khoản đảm bảo thanh toán** (Tài khoản escrow).

Khi mua và đầu tư bất động sản tại Mỹ, bên mua sẽ không chuyển tiền trực tiếp hoặc đặt cọc cho bên bán, bên mua sẽ chuyển số tiền vào Tài khoản đảm bảo thanh toán. Cả người mua và bán đều không thể động đến số tiền trong Tài khoản đảm bảo thanh toán được cho đến khi tất cả các bên trong giao dịch hoàn tất đàm phán và đóng giao dịch. Tài khoản đảm bảo thanh toán do một bên thứ ba được lập riêng cho từng giao dịch, và được đảm bảo bởi bảo hiểm.

Trong trường hợp giao dịch bị hủy bỏ, số tiền trong Tài khoản đảm bảo thanh toán sẽ được Đơn vị đảm bảo thanh toán (Công ty Escrow) hoàn trả lại theo điều khoản khi thành lập.



**Hãy liên hệ với chúng tôi tại**

**info@rwscapital.com**

**091 390 4477 - 094 806 4444**

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