

Ngồi Viếng qua Mẹ mua nhà ra sao?

Tác Giả: Đá Hiáu, phóng viên RFA

Thứ Tư, 27 Tháng 10 Năm 2010 18:28

Theo dõi tin tức liên quan đến thị trường địa ốc và bất động sản tại Hoa Kỳ trên mạng Internet, người ta thấy có những bài nói về việc “Qua Mẹ mua nhà” hay “Mẹ ngồi Viếng qua Mẹ mua nhà”.



Một căn nhà bất động sản tại Hoa Kỳ. Photo courtesy of vietphd.org

Vậy chuyện người Việt Nam qua Hoa Kỳ mua nhà ra sao? Đây là đề tài của chuyên mục Câu chuyện Hàng tuần kỳ này.

Đầu tư khi giá rẻ

Báo Đô Thị.Net chuyên đưa tin nhanh về mua bán bất động sản trong bài viết “Qua Mẹ mua nhà” cho rằng chuyện mua đất người Việt trong những số họ mua một căn nhà ngay tại Hoa Kỳ, không còn là chuyện lạ, khó tin nữa.

Ngân hàng Việt qua Mỹ mua nhà ra sao?

Tác Giả: Đá Hiáu, phóng viên RFA

Thứ Tư, 27 Tháng 10 Năm 2010 18:28

Tình hình này đã có biết sỏi nào là từ khi Hoa Kỳ bước vào tình trạng suy thoái kinh tế hồi năm 2008, nhiều người thất nghiệp, mất hết mọi nguồn thu nhập, không còn cách nào trả nợ món nợ khổng lồ ký vay mượn, đôi khi lên tới mấy trăm ngàn đô la khi mua nhà, nên phải giao nhà lại cho ngân hàng để các sĩ tài chánh này bán lại với giá thấp, họ thu hồi phần nào tiền đã xuất ra cho khách hàng vay.

Giới thiệu, làm bước tới Việt Nam nhận thấy đó là một cơ hội bôn vàng cho họ, nhất là những gia đình có con cháu du học ở Mỹ. Nếu sắm được một căn nhà ở Mỹ thì họ không phải trả tiền ký túc xá quá cao làm chá cho con ở trở lo ăn học, mà lại có thể thu về món tiền khá nếu cho thuê vài phòng trong căn nhà đó.

Ông Calvin Trán, giám đốc điều hành Chi hội Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài, có trụ sở tại Sài Gòn và California nói về nhu cầu mua nhà của người Việt tại Mỹ, ngày càng tăng thời gian gần đây:

“Hiện nay phong trào của người Việt qua Mỹ mua nhà là có, bởi vì hiện nay nhà đất ở Việt giá rất cao, nhà bên Mỹ lại rẻ. Một số người gia và thành phần làm ăn khá ở Việt Nam muốn mua nhà qua Mỹ để gửi cho con cái ở học, trong trường lại qua bên đó, hoặc có nhà ở khi đi du lịch, để người cũng muốn chuyển gia sản đến một nơi tin cậy để an toàn, có nghĩa là nếu bên này mất thì còn tiền bên kia, bên kia mất thì vẫn còn bên này.”

Nhá có sẵn tiền trong tay nên nhiều người tới Việt Nam qua đã mua được những căn nhà tốt, giá hợp lý, họ thanh toán ngay bằng tiền mặt, để biết là để vào những căn nhà có hơn hai phòng nên thường được người Việt ở thuê.

Ngô i Vi t qua M mua nhà ra sao?

Tác Giả: Đ Hi u, phóng viên RFA

Thứ Tư, 27 Tháng 10 Năm 2010 18:28



M t ngôi nhà rao bán M . Photo courtesy of dothi.net

Bà Nga Dung Nguy n, giám đ c công ty đ a c Alpha Realtor có văn phòng t i Houston, Texas cũng có gi i thích vì sao ng i Vi t đ n m t s n i t i Hoa K đ t u nhà c a:

“Hi n gi bên Vi t Nam, giá nhà ở Saigon, Hà N i, đ t h n New York, Tokyo. N u vào khu nhà c a Vi t Nam ở California, giá bán foreclosure (bán tháo) có th đ y lên 10% hay 20 %, đó là th tr ng mà ng i Trung Qu c, Mainland (L c đ a) và Vi t Nam vào mua r t đông. T i Houston này, giá nhà r t r , s du h c sinh t Vi t Nam qua đây cũng r t đông, vì ti n ph i chi phí, đ t n kém h n bên California. B m h c sinh, không ph i là đ i gia, không ph i là thành ph n nhi u ti n l m thì ch có th mua đ c nhà ở Houston, ch h không mua n i nhà ở New York hay California.”

Tr i câu h i là có th bi t v con s ng i t Vi t Nam qua M mua nhà hay không? Bà Nga Dung đ p:

“Tôi không đ m n i, nh ng n u vào tr ng đ i h c c ng đ ng Houston, thì th y h c sinh Vi t Nam qua đây r t đông, và n u vào tr ng đ i h c Downtown Houston University thì s h c sinh chi m h n phân n a. Ra ngoài ph , trong quán ăn thì th y s h c sinh qua đây ăn h c r t nhi u, ph i i a Houston đ đ s ng h n các n i khác.”

Ông Đ c, m t doanh nhân ở Houston cho bi t có nh ng khu siêu th v ng khách t lâu nh ng v n đ c duy trì:

Ngô i Vi t qua M mua nhà ra sao?

Tác Giả: Đ Hi u, phóng viên RFA

Thứ Tư, 27 Tháng 10 Năm 2010 18:28

“Có nh ng khu shopping c a ng i Vi t c đ tr ng c m t hai năm nay, b đóng thu d s m, nh ng ch nh n v n OK mà ch th y nh h ng gì, thì đi u đó ch ng t là toàn c a m y ông n, chuy n ti n qua đ có gi y t làm ăn, đ c sang bên này, vì làm nh v y là có i cho h .”

Mua nhà cho con em du h c

Các s li u chính th c do chánh ph liên bang Hoa K ph bi n g n đây cho th y, tính đ n gi có trên ba tri u căn nhà trên toàn qu c M đã b ngân hàng t ch thu, vì nh ng ng i ch t m c a nh ng căn nhà đó, không còn đ kh n ng tài chánh đ tr góp ti n nhà hàng tháng, do b m t v c làm ho c làm ăn thua l mà ph i b l i t t c , g n nh ra đi v i hai bàn tay tr ng.

V i hàng m y tri u căn nhà r i vào tình c nh đó, th tr ng b t đ ng s n Hoa K tr n m m, ng i bán đ , bán tháo thì quá nhi u, ng i mua ch ng có bao nhiêu, s v c đó đ c gi i chuyên gia đ a c g i là “ch m đáy” nh ng l i là m t c h i b ng vàng cho các nhà đ u t bên Vi t Nam mu n t u nhà c a b t đ ng s n, cao c, siêu th trên đ t M .

Bà Ngô Th Hi n, giám đ c công ty đ a c Metro Home, m t chuyên gia đ a c hành ngh lâu năm t i vùng th đô Washington gi i thích v chuy n ng i Vi t thích qua M mua s m nhà:

“Không ph i ch m i bây gi mà t lâu nay, năm m i năm tr c ng i Vi t hay nh ng cán b có quá nhi u ti n đã qua M mua nhà. Ngoài nh ng gì h có Vi t Nam, h mu n có thêm n c khác, và n c mà h tin t ng nh t, luôn luôn là Hoa K .

Có r t nhi u ng i t Vi t Nam qua đây mua nhà tr ti n m t, n u quay v Vi t Nam mua nhà, chúng ta c n ph i có h kh u, còn trong n n kinh t t do, Hoa K thì n u có ti n thì không c n ph i có qu c t ch Hoa K , hay có th xanh, có ti n m t là có th mua đ c nhà.

N u đ t v n đ vay m n thì nh ng ng i đó không vay m n đ c, vì không làm vi c t i Hoa K nên không ch ng minh đ c l i t c.

T i nh ng vùng có nhi u ng i Vi t sinh s ng nh Nam và B c Cali, Houston, Washington DC, có nhi u ng i mua nhà. H không nói h là cán b nh ng gi i thích là c n mua nhà vì bán

Người Việt qua Mỹ mua nhà ra sao?

Tác Giả: Đỗ Hữu, phóng viên RFA

Thứ Tư: 27 Tháng 10 Năm 2010 18:28

Đầu thập niên 1970, Việt Nam. Chạy trốn ngày càng xẩy ra nhiều hơn, vì thế là mua nhà hay đầu tư Hoa Kỳ rất an toàn, không bị kẹt thối, hơn nữa đầu tư vào nhà đất thì có lên có xuống, nhưng chỉ thời gian dài hơn, từ 15 năm tới 30 năm thì đầu tư lên giá trị bền vững hơn, do đó không có cách đầu tư nào tốt hơn là đầu tư, xét về lâu dài.”

Thị trường không ổn định



Đầu thập niên 1970, thị trường bất động sản Mỹ. Photo courtesy of bantinnhadat.vn

Tuy nhiên, việc mua nhà ở Mỹ không ổn định như người ta tưởng, luật pháp của Hoa Kỳ bắt buộc nhà kinh doanh phải trả tiền mặt trên 10 ngàn đô la thì chủ nhà phải chứng minh nguồn gốc, hơn nữa các dịch vụ chuyển nhượng tài sản quá lớn tại Việt Nam sang Mỹ, vì lý do ảnh hưởng nên càng bị kiểm soát hơn.

Phía nhà nước Việt Nam lâu nay vẫn áp dụng quy định không cho phép người xuất cảnh mang theo quá 7 ngàn đô la, nếu muốn chuyển nhượng kinh doanh tài sản, vì lý do đầu tư ra nước ngoài, hoặc chuyển nhượng cho con du học, phải đi qua ngân hàng nhà nước chấp thuận.

Cô Lan Anh, chuyên gia đầu tư hành nghề tại tiểu bang Virginia cho hay, người Việt qua Mỹ mua nhà chỉ có một cách thanh toán duy nhất là trả bằng tiền mặt, chỉ có phương pháp nào

Ngân hàng Việt qua Mỏ mua nhà ra sao?

Tác Giả: ĐǦ HiǦu, phóng viên RFA

Thứ Tư, 27 Tháng 10 Năm 2010 18:28

khác, tuy nhiên việc sử dụng tín dụng để Mỏ cũng dễ dàng tìm được người phụ trợ:

“Bây giờ ngân hàng Việt mua nhà là trả toàn tín dụng, vì nếu không có quyền thế hay sự an sinh xã hội thì không có cách nào vay được tín dụng, ngoài ra còn phải có chứng minh về việc chuyển tín dụng. Lan Anh chia sẻ bao giờ gặp những trường hợp mua nhà trả tín dụng, vì nếu không có cách nào chứng minh nguồn tín dụng từ đâu thì cũng khó lòng bán tín dụng để mua nhà.”

Cách thức để có thể có được khoản tín dụng lớn mấy trăm ngàn đô la để trả cho căn nhà được mua Mỏ ra sao?

Một số ngân hàng chuyển tín dụng qua lại, giữa Việt Nam và Hoa Kỳ ngoài những dịch vụ chính thức và hợp pháp, thì phần lớn những ngân hàng Việt mua nhà Mỏ thường chỉ cần vài cách qua những khoản tín dụng Việt kiều gửi về giúp thân nhân được giao tiếp Mỏ và nhận bên Việt Nam qua những cú điện thoại hay thư xác nhận.

Ngoài ra còn một cách khác chuyển tín dụng ra nước ngoài, đó là dùng thủ tục tín dụng của ngân hàng nước ngoài với hình thức “tích tín dụng thành đổi”, mới lớn chuyển một ít, làm liên tục ngày này qua ngày khác sẽ thành khoản tín dụng lớn.

Về những mảnh đất chuyển tín dụng “lưu” không qua hệ thống hợp pháp hay chính thức, ông Calvin Trần kể lại:

“Khi chuyển tín dụng từ quốc gia này sang quốc gia khác thì bộ tài chính hai nước phải thông qua và được chấp nhận, những hiện nay giữa Việt Nam và Mỏ có những dây chuyển tín dụng rất hay và nhanh. Danh từ trong nước gọi là “áp máy” lưu tín dụng, có nghĩa là ở Sài Gòn hay Hà Nội, có những người đó, bên Mỏ cũng có những người sẵn, hai bên nói qua lại, nếu đúng những người đã sắp đặt thì xem những tín dụng từ đâu đã được chuyển qua lại. Chuyển đó đã có từ mấy năm nay rồi.”

Tuy nhiên, những chứng nhận được cấp trong lãnh vực đổi tiền, giữa chuyên gia trong ngành cho biết Hoa Kỳ áp dụng chính sách thuế đánh trên nhà của rất nhiều.

Ngân hàng Việt qua Mắt mua nhà ra sao?

Tác Giả: Đá Hiáu, phóng viên RFA

Thứ Tư, 27 Tháng 10 Năm 2010 18:28

Đây là khoßn tißn thuß đánh trßc tißp trên giá bßt đßng sßn đßng sß hßu vßi mßc tß mßt đßn ba phßn trăm tùy theo tßng tißu bang. Vßi mßt căn nhà giá trung bình trên dßi 300 ngàn đô la, thì mßi năm chß nhà phßi nßp tißn thuß cho chánh quyßn tißu bang tß ba ngàn đßn chín ngàn đô la, mßt năm. Đây là mßt sß tißn không nhß đßi vßi nhßng ai mußn đßu tß vào vißc mua nhà đß cho thuê lßi kßm lßi.