

# SỞ HỮU NHÀ MIỄN PHÍ Tại Houston, TX

**Chiến Lược Tận Dụng Equity Để Mở Rộng Tài Sản  
Bất Động Sản Tại Houston, TX**

Một tài sản không chỉ để ở, mà còn  
có thể trở thành nền tảng cho tương  
lai tài chính của gia đình.



**Clara Anh Nguyen**  
Broker / CEO - Canco Real Estate

# Lời Mở Đầu

Khi làm việc với hàng trăm gia đình khách hàng, Clara thường gặp hai nhóm homeowner.

Nhóm thứ nhất xem căn nhà là nơi để ở.

Nhóm thứ hai xem căn nhà là một tài sản có thể tiếp tục tạo ra cơ hội trong tương lai.

Điều thú vị là cả hai nhóm đều có thể sở hữu những căn nhà giống nhau, nhưng kết quả tài chính sau 10–20 năm lại rất khác biệt.

Sự khác biệt không nằm ở thu nhập cao hay thấp.

Sự khác biệt nằm ở việc họ có hiểu và tận dụng giá trị tích lũy bên trong căn nhà của mình hay không.

Hy vọng cuốn cẩm nang này sẽ giúp quý vị hiểu rõ hơn về equity và những lựa chọn tài chính có thể cân nhắc trong tương lai.

— Clara Anh Nguyen  
Broker | Canco Real Estate

# Quý Vị Có Đang Ngồi Trên Một Tài Sản Giá Trị Mà Chưa Nhận Ra?

Nếu quý vị đã sở hữu nhà từ 5–10 năm trở lên, rất có thể căn nhà hiện tại đã tăng giá đáng kể so với thời điểm mua ban đầu.

Trong khi đó, mỗi khoản thanh toán mortgage hàng tháng cũng đang dần làm giảm số dư khoản vay.

Hai yếu tố này kết hợp lại tạo nên một tài sản vô cùng giá trị:

## Equity

Đây chính là nền tảng giúp nhiều homeowner:

- ✓ Nâng cấp lên căn nhà lớn hơn
- ✓ Mua thêm bất động sản đầu tư
- ✓ Tạo dòng tiền cho thuê
- ✓ Xây dựng tài sản cho gia đình
- ✓ Chuẩn bị cho kế hoạch nghỉ hưu

---

### DID YOU KNOW?

Theo kinh nghiệm thực tế từ nhiều homeowner tại Texas, có không ít gia đình sở hữu **hàng trăm nghìn đô equity** nhưng chưa từng biết mình có thể tận dụng nguồn lực này như thế nào.

# Equity Là Gì?

**Equity = Giá Trị Hiện Tại Của Căn Nhà – Khoản Nợ Mortgage Còn Lại**

Để rõ hơn, chúng ta nhìn ví dụ:

- Giá trị nhà trên thị trường hiện tại: \$500,000
- Khoản vay còn lại: \$180,000
- Equity hiện có: \$320,000

Khoản equity này hình thành từ:

## 1. APPRECIATION (TĂNG GIÁ NHÀ)

Khi thị trường tăng trưởng, giá trị căn nhà có thể tăng theo thời gian.

## 2. PRINCIPAL PAYDOWN

Mỗi khoản mortgage payment đều giúp giảm dần số nợ gốc.

## 3. HOME IMPROVEMENT

Một số cải tạo và nâng cấp có thể làm tăng giá trị tài sản.



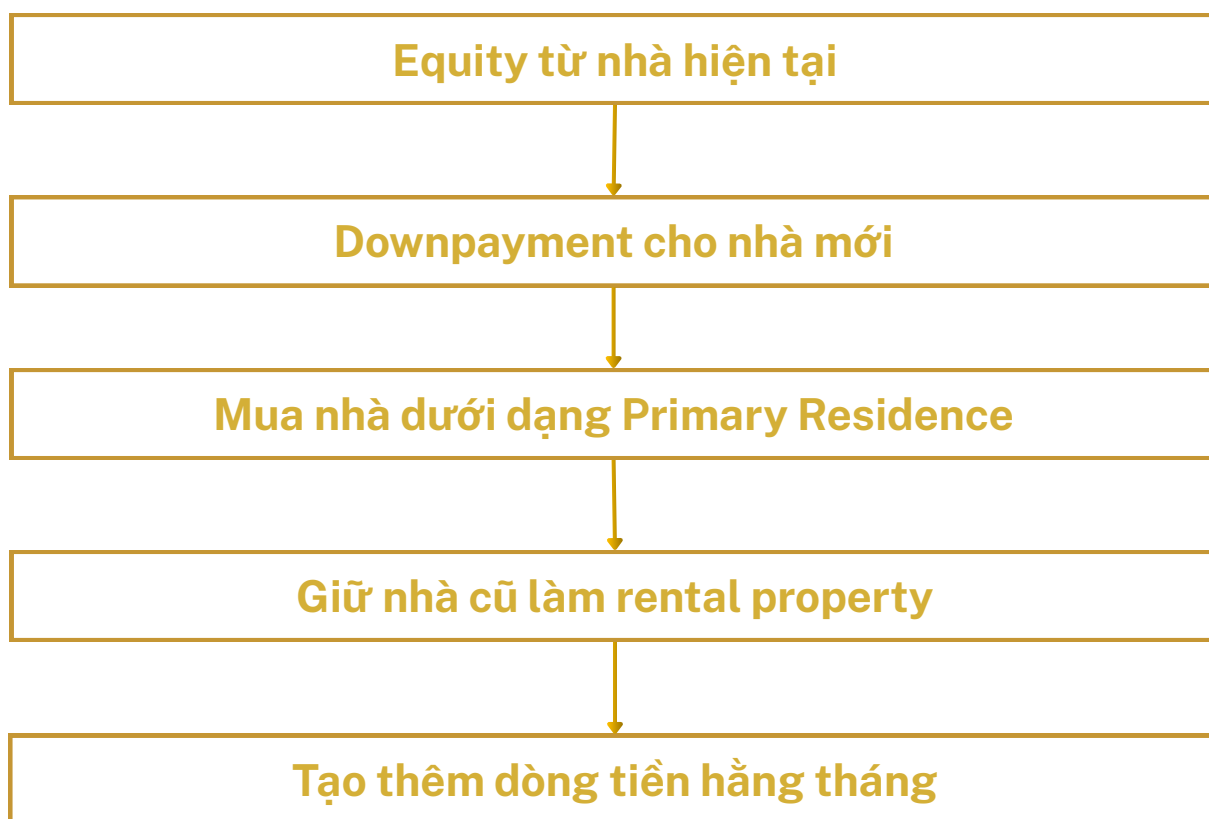
## CHIẾN LƯỢC 1

# UPGRADE NHÀ, KHÔNG CẦN BẮT ĐẦU LẠI TỪ CON SỐ 0

Đây là chiến lược phổ biến với những gia đình:

- Có thêm thành viên
- Muốn trường học tốt hơn
- Muốn chuyển sang cộng đồng phù hợp hơn
- Muốn sở hữu căn nhà mới hơn

# Mô Hình Hoạt Động



## 🏆 PRO TIP FROM CLARA

Trong nhiều trường hợp, việc mua căn nhà tiếp theo dưới dạng Primary Residence có thể mang lại điều kiện financing thuận lợi hơn so với mua trực tiếp dưới dạng investment property. Tuy nhiên, chiến lược cụ thể sẽ phụ thuộc vào hoàn cảnh thực tế của từng gia đình.



## CHIẾN LƯỢC 2

# BIẾN EQUITY THÀNH MỘT TÀI SẢN TẠO RA DÒNG TIỀN

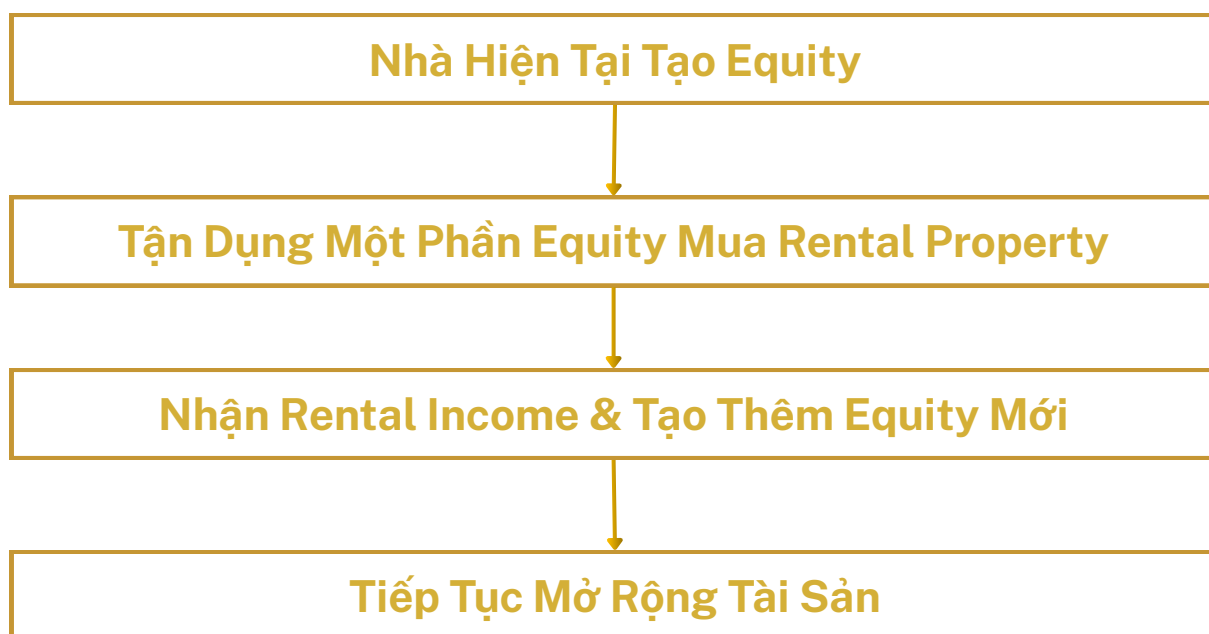
Một số homeowner không có nhu cầu đổi nhà.

Thay vào đó, họ lựa chọn sử dụng equity để bắt đầu hành trình đầu tư bất động sản.

Mục tiêu của chiến lược này là:

- ✓ Tạo thu nhập cho thuê
- ✓ Tăng giá trị tài sản dài hạn
- ✓ Đa dạng hóa nguồn thu nhập
- ✓ Xây dựng danh mục đầu tư

# Mô Hình Hoạt Động



## 💡 DID YOU KNOW?

Rất nhiều nhà đầu tư bất động sản không bắt đầu bằng nhiều bất động sản cùng lúc.

Họ thường bắt đầu từ chính căn nhà đầu tiên mà mình đang sinh sống.



# Hiệu Ứng “SnowBall” Trong Bất Động Sản

Một trong những lợi thế lớn nhất của bất động sản là khả năng tích lũy tài sản theo thời gian.

Ví dụ đơn giản:

Căn nhà đầu tiên đang sở hữu đã tạo ra equity. Equity này sẽ hỗ trợ quý vị sở hữu tài sản thứ hai.

Khi đã sở hữu tài sản thứ hai, tài sản này tiếp tục tăng giá trị. Cứ như vậy, danh mục tài sản tiếp tục phát triển, tài sản tạo ra thêm cơ hội tài chính mới.

Đây là lý do nhiều gia đình tập trung vào chiến lược dài hạn thay vì tìm kiếm lợi nhuận ngắn hạn.

## ⚠ RẤT NHIỀU NHÀ ĐẦU TƯ MẮC PHẢI LẦM TƯỞNG...

**"Nhà đã trả hết nợ thì nên để đó cho an toàn."**

Thực tế, việc giữ nguyên tài sản hay tận dụng equity đều có ưu và nhược điểm riêng. Điều quan trọng không phải là chọn phương án nào "đúng nhất", mà là chọn phương án phù hợp với mục tiêu tài chính của gia đình.



# Vì Sao Houston, TX Luôn Được Nhà Đầu Tư Quan Tâm?

Houston, TX là một trong những thị trường thu hút dân cư mạnh nhất tại Hoa Kỳ trong nhiều năm qua.

Những yếu tố thường được nhắc đến bao gồm:

- ✓ Tăng trưởng dân số
- ✓ Thị trường việc làm đa dạng
- ✓ Nhu cầu thuê nhà ổn định
- ✓ Nhiều khu vực phát triển mới
- ✓ Chi phí sinh hoạt cạnh tranh hơn nhiều bang lớn khác

## Một số khu vực được quan tâm nhiều tại Houston:

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| The Woodlands | Sugar Land      |
| Tomball       | Richmond        |
| Cypress       | Missouri City   |
| Spring        | Pearland        |
| Spring Branch | Friendswood     |
| Katy          | Webster         |
| Alief         | Clear Lake City |

# 5 SAI LẦM PHỔ BIẾN KHI TẬN DỤNG EQUITY

## SAI LẦM #1

Cash out quá nhiều so với khả năng tài chính

## SAI LẦM #2

Không dự phòng chi phí sửa chữa và bảo trì

## SAI LẦM #3

Mua bất động sản chỉ vì giá rẻ

## SAI LẦM #4

Đánh giá quá cao mức tiền thuê dự kiến

## SAI LẦM #5

Không có kế hoạch tài chính dài hạn

# Không phải homeowner nào cũng nên sử dụng equity ngay lập tức

Một chiến lược phù hợp cần xem xét:

- Thu nhập
- Credit score
- Mục tiêu gia đình
- Tình hình thị trường
- Khả năng chịu rủi ro



# Checklist Đánh Giá Nhanh

- ☐ Tôi còn dự phòng tài chính ít nhất 6 tháng?
- ☐ Credit score của tôi đang ở mức tốt?
- ☐ Tôi hiểu rõ khoản thanh toán mới sẽ thay đổi thế nào?
- ☐ Tôi có kế hoạch giữ tài sản trong dài hạn?
- ☐ Tôi đã tính đến thuế, bảo hiểm và chi phí bảo trì?
- ☐ Tôi có mục tiêu tài chính rõ ràng cho 5–10 năm tới?

Nếu đánh dấu được phần lớn các mục trên, quý vị có thể bắt đầu tìm hiểu sâu hơn về các lựa chọn phù hợp.

## VẬY BƯỚC TIẾP THEO LÀ GÌ?



# 4 Bước Đơn Giản Trở Thành Nhà Đầu Tư



## BƯỚC 1: ĐÁNH GIÁ HỒ SƠ

☎ Gọi trực tiếp (682) 688-9996 hoặc nhắn tin "FREE HOUSE" để được tiếp nhận thông tin và đánh giá sơ bộ tình hình tài chính.

## BƯỚC 2: HOÀN THIỆN ĐIỀU KIỆN MUA NHÀ

Ký hợp đồng đại diện mua nhà (Buyer Representation Agreement) sau khi đủ điều kiện tài chính.



## BƯỚC 3: NHẬN DEAL PHÙ HỢP

Nhận các cơ hội đầu tư bất động sản phù hợp với mục tiêu đầu tư cùng phân tích chi phí, dòng tiền và tiềm năng của từng bất động sản bởi Agent chuyên nghiệp.

## BƯỚC 4: MUA NHÀ & CHO THUÊ

Hoàn tất giao dịch và nhận hướng dẫn triển khai kế hoạch cho thuê nếu phù hợp với chiến lược của quý vị.



# NHẬN EQUITY REVIEW MIỄN PHÍ

Mỗi căn nhà sẽ có giá trị equity khác nhau.

Mỗi gia đình cũng sẽ có mục tiêu tài chính khác nhau.

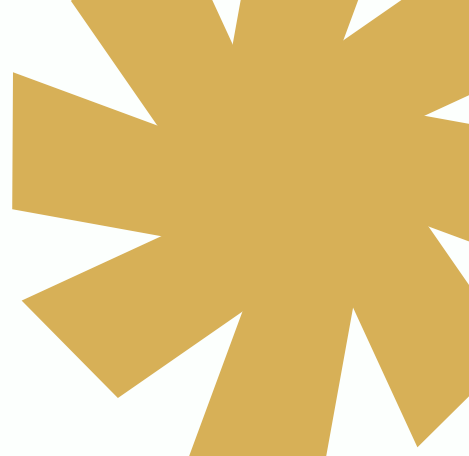
Vì vậy, không có một công thức chung áp dụng cho tất cả mọi người.

Đội ngũ Canco Real Estate có thể hỗ trợ quý vị:

- ✓ Ước tính giá trị hiện tại của căn nhà
- ✓ Phân tích lượng equity khả dụng
- ✓ Đánh giá tiềm năng đầu tư
- ✓ Thảo luận các lựa chọn phù hợp với mục tiêu tài chính



# Lời Kết



Mỗi hành trình xây dựng tài sản đều bắt đầu từ một quyết định.

Đối với nhiều gia đình, quyết định đó chính là mua căn nhà đầu tiên.

Nhưng với những người biết cách tận dụng cơ hội, căn nhà đầu tiên không chỉ là nơi để ở - mà còn có thể trở thành nền tảng cho những mục tiêu lớn hơn trong tương lai.

Hy vọng cuốn cẩm nang này đã mang đến cho quý vị những góc nhìn hữu ích về cách tận dụng giá trị từ chính tài sản mình đang sở hữu.

Chúc quý vị và gia đình luôn an cư vững vàng, tài chính ngày càng phát triển và đạt được những mục tiêu quan trọng trong cuộc sống.

Trân trọng,

*Clara Anh Nguyen*





**Clara Anh Nguyen**

Broker / CEO - Canco Real Estate



# Liên Hệ Clara Anh Nguyen & Canco Real Estate

Clara Anh Nguyen  
682-688-9996  
(DFW & Houston)

Canco Real Estate  
817-646-9933

Email:  
[canco@recanco.com](mailto:canco@recanco.com)

Website:  
[www.CancoRealEstate.com](http://www.CancoRealEstate.com)