



NDIS PROPERTY AUSTRALIA
disability housing specialists



CÂU HỎI THƯỜNG GẶP

 ndis.property

 ndis-invest-vn.com

 info@ndis.property

 1300 254 397 / 093 712 7952

MỤC LỤC

01 TỔNG QUÁT

02 QUẢN LÝ NHÀ SDA

03 TÀI CHÍNH

04 VỀ CHÚNG TÔI

03

05

07

09

TỔNG QUÁT

NDIS là gì?

NDIS (National Disability Insurance Scheme): Là Chương trình Bảo hiểm Người Khuyết tật Toàn quốc do Chính phủ Úc thiết lập với mục đích giúp người khuyết tật có một cuộc sống đầy đủ tiện nghi và được hòa nhập với cộng đồng.

SDA là gì?

SDA (Specialist Disability Accommodation): Là nhà ở dành cho người khuyết tật hoặc người có nhu cầu hỗ trợ cao. Nhà ở SDA có những công năng và đồ nội thất được thiết kế chuyên biệt nhằm tạo ra một môi trường sống thoải mái, an toàn để người cư trú có thể sống độc lập và dễ dàng tiếp cận những hỗ trợ sẵn có trong ngôi nhà của họ.

Hiện nay, Nhà ở SDA được đánh giá là một thị trường đầu tư đầy tiềm năng vì được Chính phủ Úc hậu thuẫn và mang đến dòng tiền cùng lợi nhuận cao cho các nhà đầu tư.

Ai là người thuê nhà?

Người thuê nhà SDA là người khuyết tật có đăng ký trở thành Người tham gia NDIS và có khoản hỗ trợ SDA. Thu nhập cho thuê từ người thuê nhà SDA cao hơn đáng kể so với người thuê nhà trên thị trường nhà ở dân dụng.

Điểm khác biệt của NDIS SDA so với bất động sản khác?

SDA được thiết kế đặc biệt dành cho người khuyết tật, giúp họ có một cuộc sống tự do và thoải mái hơn, dễ dàng tiếp cận những vật dụng cần thiết trong nhà. Vì lẽ đó, các quy trình, thủ tục xây dựng và quản lý nhà ở cũng có nhiều điểm khác biệt. Ví dụ, chỉ nhà cung cấp SDA có đăng ký với NDIS mới là đơn vị đủ thẩm quyền tìm kiếm người thuê và quản lý nhà SDA. Bên cạnh đó, tiền thuê nhà SDA được chính phủ Úc trả cho chủ nhà/nhà đầu tư, trái ngược với các loại bất động sản thông thường khi mà các cá nhân cư trú tại đó sẽ trả cho chủ nhà/nhà đầu tư.

TỔNG QUÁT

Đầu tư vào NDIS SDA có khó với nhà đầu tư Việt không?

Vì đây là một mô hình hoàn toàn mới với các nhà đầu tư Việt Nam, cho nên nhà đầu tư Việt sẽ gặp trở ngại trong việc tiếp cận và tìm hiểu thông tin về thị trường NDIS SDA. Có thể nói, bên cạnh các thủ tục pháp lý tương tự như các loại hình bất động sản khác tại Úc, nhà đầu tư Việt cũng cần phải tìm hiểu về nhu cầu nhà ở SDA ở từng khu vực, các loại nhà ở SDA và tỷ lệ trống phòng, do những yếu tố này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận cho thuê. Vì lẽ đó, đội ngũ nghiên cứu thị trường tại NPA luôn nhanh chóng cập nhật thị trường nhà SDA trên khắp nước Úc nhằm đưa ra những thông tin tư vấn chính xác và có cơ sở đến các nhà đầu tư.

NDIS Property Australia sẽ luôn đồng hành cùng nhà đầu tư Việt xuyên suốt quá trình, xác định nhà ở SDA phù hợp với ngân sách đầu tư và giúp nhà đầu tư đạt mục tiêu tài chính lâu dài.

Những khu vực mà NDIS Property Australia sẽ tư vấn?

Ngoài tập trung 3 thành phố lớn là Melbourne, Sydney Perth, Adelaide và Brisbane, chúng tôi còn tư vấn nhà hay căn hộ SDA tại nhiều thành phố và bang khác nhau trên khắp nước Úc. Từ đó, nhà đầu tư có đa dạng sự lựa chọn phù hợp với ngân sách và mong muốn của mình.

QUẢN LÝ NHÀ SDA

Ai sẽ chịu trách nhiệm quản lý Nhà SDA của tôi?

Nhà cung cấp SDA sẽ đại diện nhà đầu tư tham gia quản lý nhà SDA, trách nhiệm của họ bao gồm:

- Quản lý nhà/căn hộ SDA (Quản lý tài sản)
- Quản lý người thuê bao gồm tìm kiếm Người tham gia phù hợp để dọn vào và quản lý hợp đồng cho thuê
- Đảm bảo rằng nhà SDA luôn duy trì các tính năng và thiết kế đáp ứng đầy đủ các quy định của NDIS
- Bảo trì và chăm sóc sân vườn
- Làm việc với NDIS/Chính phủ về các vấn đề liên quan thu nhập cho thuê của chủ nhà/nhà đầu tư

Tôi có thể cho một bên môi giới bất động sản ở địa phương quản lý Tài sản SDA của mình không?

Không, chỉ duy nhất người quản lý tài sản được NDIS ủy quyền mới có thể quản lý Nhà ở SDA.

Thời gian của hợp đồng thuê là bao lâu?

Về mặt pháp lý, các hợp đồng thuê ban đầu có thời gian từ 12 - 24 tháng. Tuy nhiên, khi Người tham gia/Người thuê cảm thấy đó là nơi cư trú phù hợp thì họ xem nơi đây là một nơi ở lâu dài. Đồng nghĩa với việc họ sẽ tiếp tục tái ký hợp đồng sau 12 hoặc 24 tháng.

Nhà SDA được xây dựng theo tiêu chuẩn cao, đảm bảo an toàn cho người cư trú, không giống như ký túc xá hoặc nhà ở khuyết tật kiểu cũ luôn chật chội và đông đúc.

Nếu người thuê rời đi, điều gì sẽ xảy ra?

Tương tự như việc đầu tư các loại bất động sản khác, việc cho thuê Nhà ở SDA cũng tồn tại rủi ro người thuê không thuê nữa. Mặc dù các nghiên cứu và khảo sát đã kết luận rằng người khuyết tật sẽ không bao giờ muốn chuyển đi khi họ tìm được một ngôi nhà SDA ưng ý.

QUẢN LÝ NHÀ SDA

Nếu người thuê rời đi, điều gì sẽ xảy ra? (Tiếp theo)

Tuy nhiên, điều đáng buồn là nhiều người tham gia NDIS và được tài trợ Nhà ở SDA thường mắc các bệnh thoái hóa và có tỷ lệ tử vong cao, vì vậy luôn có khả năng Nhà ở SDA bị trống. Do đó, khi tài sản SDA của bạn được đăng ký và cho thuê, NDIS sẽ có một khoản trợ cấp, dự phòng cho những trường hợp trên. Khoản phụ cấp sẽ lên đến 60 ngày cho Nhà ở SDA có 2 hoặc 3 phòng, và 90 ngày cho Nhà ở SDA có 4 – 5 phòng.

Trong tương lai, tôi có thể sửa nhà SDA thành nhà ở thông thường không?

Có. Nhà ở SDA có thể được cải tạo thành nhà ở thông thường.

Trường hợp ngôi nhà SDA được xây dựng trước đó ở dạng FA và HPS (Fully Accessible và High Physical Support), chi phí sửa chữa và cải tạo sẽ rơi vào khoảng 10,000 đô Úc tính theo giá hiện tại. Đối với kiểu nhà được xây dựng theo kiểu IL (Improved Livability) hoặc Robust (ROB) có thể không cần phải cải tạo hay nâng cấp nhiều vì ngôi nhà đã đáp ứng được các tiêu chuẩn của nhà ở dân dụng. hoặc Robust (ROB) có thể không cần phải cải tạo hay nâng cấp nhiều vì ngôi nhà đã đáp ứng được các tiêu chuẩn của nhà ở thông thường.

TÀI CHÍNH

Ngoài giá mua, khi mua bất động sản Úc nhà đầu tư cần quan tâm điều gì?

Ngoài giá mua bất động sản, nhà đầu tư nên tham khảo chi phí như phí luật sư, phí FIRB, thuế trước bạ, phí phòng cháy, phí điện nước, phí cho Hội đồng Thành phố và một số chi phí bảo trì khác (nếu có).

Phí FIRB là gì?

Phí FIRB (Foreign Investment Review Board) là phí nộp Hội đồng xét duyệt và kiểm soát đầu tư nước ngoài của Úc. Đây là một loại chi phí mà các nhà đầu tư không phải công dân Úc đều phải nộp khi mua bất động sản tại Úc.

Phí nộp FIRB sẽ phụ thuộc vào giá trị của bất động sản. Ví dụ:

- Từ 700.000 - 1.000.000 AUD phí FIRB sẽ là 14,700 AUD
- Từ 1.000.000 - 2.000.000 AUD phí FIRB sẽ là 29,500 AUD

Các chi phí bắt buộc khi đầu tư vào SDA?

- Phí cấp phép đầu tư FIRB: Từ \$4,300 đến \$59,000, tùy thuộc vào giá trị tài sản.
- Stamp Duty: 12.5 - 14.5%, tùy thuộc vào vị trí nhà ở tại bang nào
- Tiền cọc EOI: 1000 AUD
- Phí luật sư: 2000 - 3000 AUD

Ngoài các chi phí tương tự như khi đầu tư các loại bất động sản khác tại Úc như trên, đối với NDIS SDA, nhà đầu tư sẽ chi trả thêm 2 loại phí khác cho Nhà cung cấp SDA - đơn vị sẽ chịu trách nhiệm quản lý nhà SDA.

- Nhà cung cấp SDA - Phí tham gia: 5000 AUD
- Nhà cung cấp SDA - Phí tìm kiếm người tham gia: 10,000 AUD/người

TÀI CHÍNH

NDIS có áp dụng chiến lược khấu trừ cho nhà đầu tư nếu dự án thua lỗ?

Tương tự như đầu tư vào các loại hình bất động sản Úc, NDIS SDA có thể bị thua lỗ nếu ngôi nhà không được xây dựng tại một vị trí phù hợp và không đáp ứng tiêu chuẩn hay nhu cầu của người thuê. Trong trường hợp này, NDIS cho phép nhà đầu tư khấu trừ thuế đối với các chi phí liên quan đến bất động sản, bao gồm khoản vay, bảo trì và khấu hao.

Sau 20 năm tôi sẽ làm gì với Tài sản SDA của mình?

Có 3 trường hợp xảy ra sau 20 năm:

- Nhà đầu tư có thể bán tài sản như các yêu cầu, quy định đối với bất động sản.
- Nhà đầu tư có thể gia hạn hợp đồng và tiếp tục cho thuê Nhà ở SDA.
- Nhà đầu tư có thể chuyển đổi Nhà ở SDA thành nhà ở thông thường.

VỀ CHÚNG TÔI

Gần 5 năm hoạt động với kinh nghiệm và hiểu biết về SDA từ khi thị trường còn sơ khai, cùng với việc phát triển và kết nối được các mối quan hệ trong ngành, NDIS Property Australia tự tin có thể giúp Anh Chị tiếp cận các dự án đầu tư nhà ở SDA một cách đơn giản và nhanh chóng nhất. Đội ngũ chuyên gia của NDIS Property Australia cam kết luôn tận tâm hướng dẫn từng cá nhân Quý Anh Chị, mỗi nhà đầu tư, trong suốt quá trình đầu tư vào thị trường mới nhưng hết sức tiềm năng ở Úc này.

Tự hào là một tổ chức dẫn đầu và được biết đến rộng rãi trong lĩnh vực đầu tư SDA, NDIS Property Australia có kinh nghiệm hỗ trợ, tư vấn giúp nhà đầu tư đa dạng hóa danh mục đầu tư, tối ưu hóa lợi nhuận đầu tư. Khoản đầu tư của Quý Anh chị không có mục đích lợi nhuận đơn thuần mà còn có ý nghĩa lớn lao tạo ra giá trị cho cộng đồng, giúp người khuyết tật kém may mắn đạt ước mơ được sống trong một môi trường thân thiện, tiện nghi và an toàn.

THÔNG TIN LIÊN HỆ



ndis.property



ndis-invest-vn.com



info@ndis.property



1300 254 397 / 093 712 7952



755 Stanley Street, Woolloongabba, Brisbane, QLD 4102, Australia