

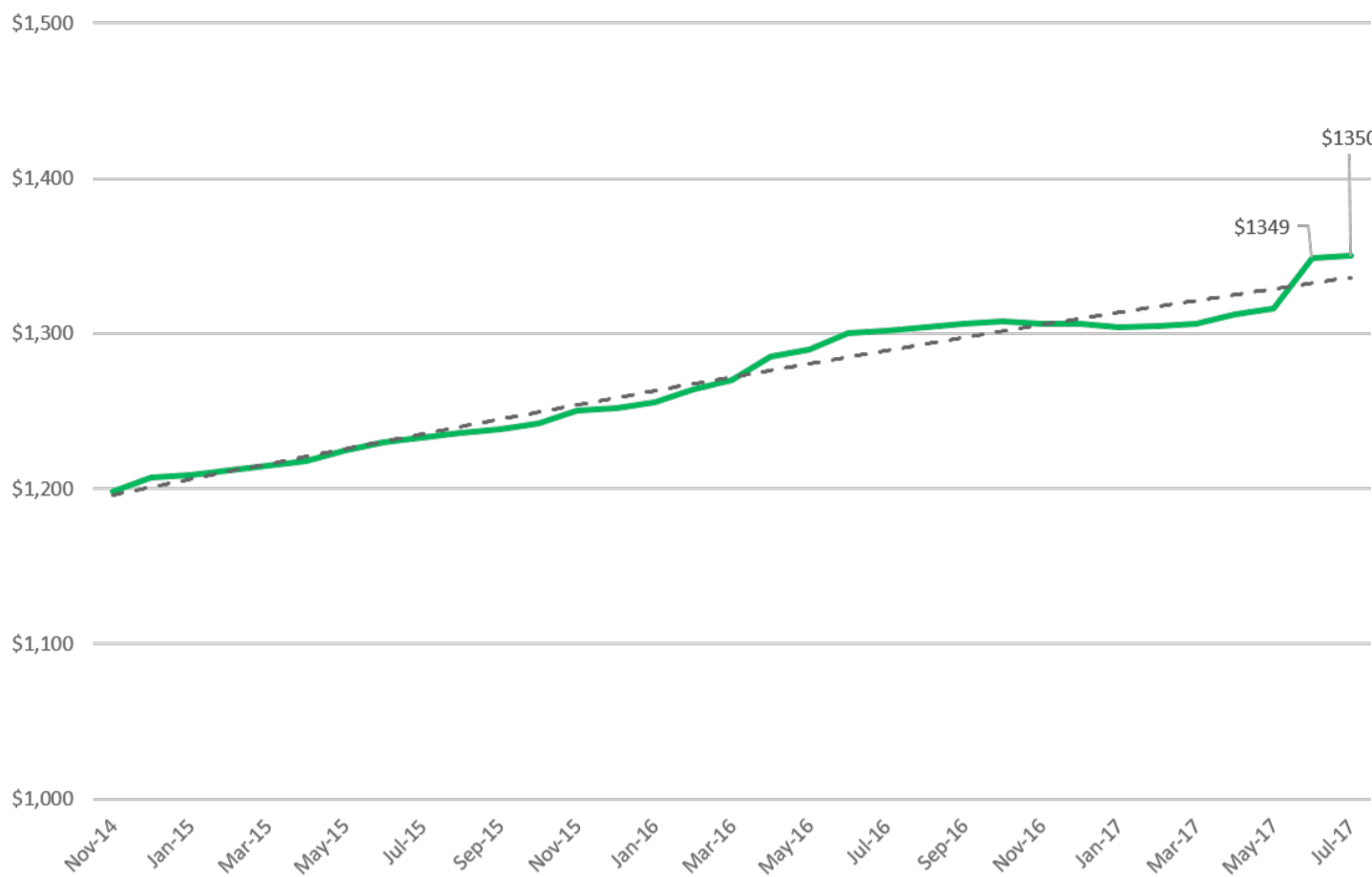


# BẢN TIN THÁNG RWS

Số #06 / Tháng 8 năm 2017

## TIN THỊ TRƯỜNG

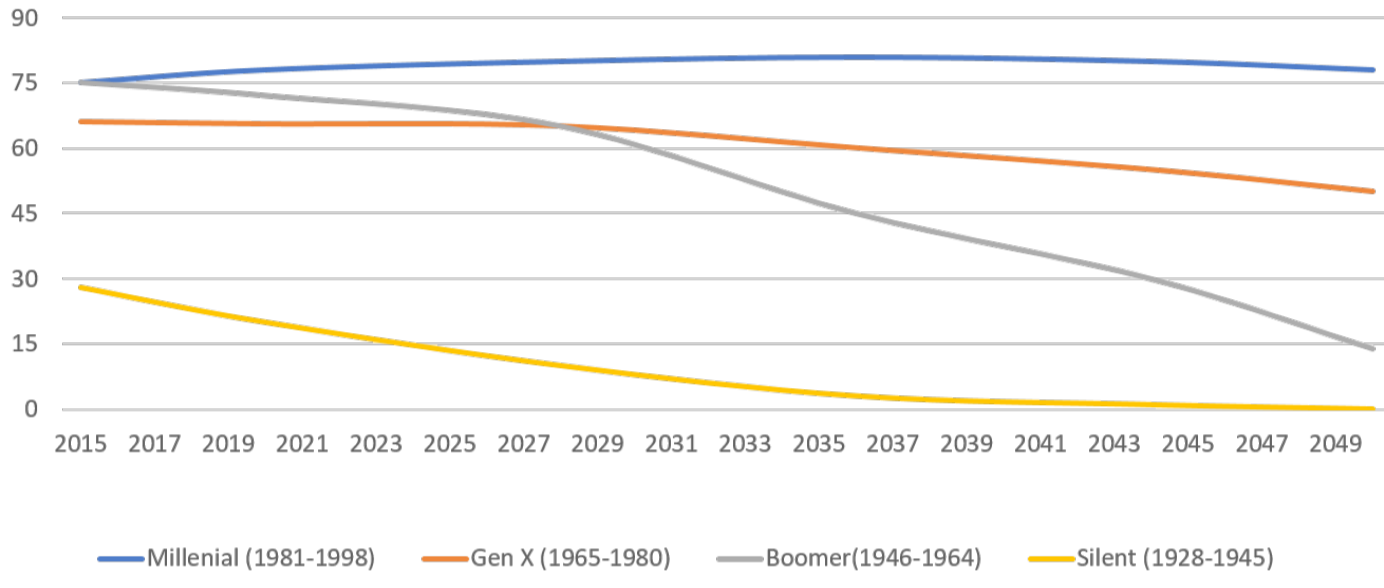
### Mặt bằng tăng tiền thuê toàn quốc



Mức tăng giá thuê toàn quốc trong tháng 7 vừa qua không có nhiều tăng trưởng, tuy nhiên thị trường khu căn hộ cho thuê tại Mỹ hiện đang được các chuyên gia đánh tốt. Trung bình trong tháng qua, dựa theo khảo sát của Yardi Matrix, giá thuê trung bình toàn quốc tăng lên \$1350, tăng 2.6% so với cùng kỳ năm ngoái.

Thông thường, mức tăng trưởng giá thuê thường ít dao động vào 2 quý cuối năm, và với mức tăng trưởng trong 6 tháng đầu năm đến nay, giá thuê toàn quốc của năm 2017 đã vượt qua mức tăng trưởng trung bình dự đoán. Trong 30 thị trường đầu ngành trong 121 thị trường được Yardi Matrics khảo sát, chỉ có duy nhất thành phố Houston có kết quả âm 2% trong tăng trưởng tiền thuê so với năm ngoái.

### Dân số Mỹ theo thế hệ



Một trong những bất ngờ khá tốt của thị trường khu căn hộ cho thuê là tỷ lệ lấp đầy vẫn tiếp tục ở mức rất cao mặc cho số lượng căn hộ mới được đưa vào hoạt động liên tục tăng mạnh trong vài năm qua. Trong 2 năm 2017 và 2018 sẽ có 640,000 căn hộ sẽ đi vào hoạt động, tuy nhiên, với độ tăng trưởng việc làm mạnh trên toàn quốc, và sự gia tăng dân số của thế hệ Thiên niên kỷ (Millennials), nhu cầu thuê căn hộ vẫn ở mức rất mạnh. Tỷ lệ lấp đầy của thị trường Khu căn hộ cho thuê vẫn cao hơn dữ liệu trung bình lịch sử, vì vậy thị trường vẫn được đánh giá rất khả quang trong thời gian tới.

## TIN NHÀ Ở SINH VIÊN

*Thị trường Khu nhà ở sinh viên đôi khi được đánh giá là an toàn và hấp dẫn hơn thị trường Khu căn hộ cho thuê. Vậy một số yếu tố hỗ trợ cho những đánh giá đó là gì?*

Thứ nhất là tăng trưởng trong tuyển sinh tại các trường đại học, đây là một yếu tố có tác động lớn vào nhu cầu của thị trường nhà ở sinh viên, tương tự như yếu tố tăng trưởng việc làm của thị trường Khu căn hộ cho thuê. So với thị trường khu căn hộ cho thuê, nhu cầu thuê nhà ở sinh viên ít có biến động lớn.



Yếu tố thứ 2 là số sản phẩm mới được đưa vào hoạt động. Việc nghiên cứu vị trí, số lượng sản phẩm được đưa vào thị trường và số lượng căn hộ đang hoạt động tại các thị trường thứ cấp là rất quan trọng. Các dự án nhà ở sinh viên tư nhân đa số là các dự án được xây mới, và không phải tất cả các khu vực trường đại học đều có dự án mới, hoặc những nơi có các dự án mới xây dựng thường không đủ đáp ứng nhu cầu thuê. Trên phương diện toàn quốc, vấn đề cung vượt cầu không phải là vấn đề đáng lo, nhưng một số thị trường thứ cấp nhất định như Texas, Louisville, phía Nam tiểu bang Georgia và Missouri đang giảm tăng trưởng vì cung đang vượt cầu.



Một số yếu tố khác giúp thúc đẩy kết quả kinh doanh của Khu nhà ở Sinh viên bao gồm chiến thuật cho thuê, tiếp thị, độ tiện nghi và quan trọng nhất là vị trí. Vị trí của khu căn hộ sinh viên là tiện nghi quan trọng nhất trong quá trình lựa chọn nơi thuê của sinh viên và gia đình. Khoảng cách giữa dự án với khuôn viên trường và hiệu suất kinh doanh của dự án có một sự tỷ lệ thuận rất mạnh. Các dự án nằm gần khuôn viên trường hơn luôn luôn có tốc độ cho thuê cao hơn, và tỷ lệ lấp đầy cao hơn, và những dự án này thường có giá thuê cao hơn những dự án nằm xa hơn.

## THÔNG TIN NHÀ ĐẦU TƯ CẦN BIẾT

**Quản lý bất động sản cho thuê** là một thách thức lớn đối với những nhà đầu tư bất động sản, đặc biệt là những nhà đầu tư nước ngoài. Lựa chọn và thuê một công ty quản lý chuyên nghiệp là rất cần thiết và quan trọng vì nó sẽ ảnh hưởng đến hiệu suất kinh doanh của bất động sản đó. Các **công tác quản lý** như rà soát khách thuê, thu tiền thuê, tiếp thị, sửa chữa, bảo trì, và công tác trực suất sẽ được công ty quản lý trực tiếp thực hiện, và giúp cho các nhà đầu tư tiết kiệm được rất nhiều thời gian và lo lắng. Đối với các nhà đầu tư bất động sản thương mại, ngoài việc mua một bất động sản với giá hợp lý, **quản lý hiệu quả** những hoạt động hàng ngày của dự án sẽ là sự khác biệt giữa lợi nhuận và thua lỗ. Đó là lý do tại sao việc lựa chọn một công ty quản lý bất động sản chất lượng là một trong những quyết định quan trọng nhất mà các nhà đầu tư bất động sản thương mại có thể làm. Một công ty quản lý bất động sản phù hợp có thể giúp dự án cải thiện dòng tiền, giữ lại/gia tăng khách thuê và tăng giá trị của bất động sản theo thời gian.

