



BẢN TIN THÁNG RWS

SỐ #05 / Tháng 7 năm 2017

TIN THỊ TRƯỜNG

Trong thời gian từ năm 2016 đến nay, một số lượng lớn Khu căn hộ cho thuê mới được đưa vào thị trường, tạo ra lo ngại về việc thị trường sẽ bị bão hòa. Tuy nhiên theo một số nghiên cứu của các công ty chuyên nghiên cứu thị trường cho thấy sự bão hòa thị trường chỉ có thể xảy ra với những dòng sản phẩm cao cấp, khó có thể xảy ra tại những thị trường cấp thấp.



Một nghiên cứu thị trường được đồng bảo trợ bởi Hiệp hội **Khu căn hộ cho thuê (National Apartment Association)** và **Hội đồng Khu căn hộ cho thuê quốc gia (National Multifamily Housing Council)** báo cáo rằng: hiện nay nước Mỹ cần phải xây thêm 4.6 triệu căn hộ mới cho đến năm 2030 để có thể bắt kịp nhu cầu thuê nhà trên toàn quốc. Hiện nay trên toàn nước Mỹ có gần 39 triệu người đang sống trong các khu căn hộ cho thuê, và ngành bất động sản cho thuê đang dần vượt hết công suất. Theo ước tính, để cân bằng cung và cầu, mỗi năm thị trường khu căn hộ cho thuê cần phải xây mới trung bình mỗi năm 325,000 căn hộ, tuy nhiên trong giai đoạn từ 2012 – 2016, trung bình chỉ có 244,000 căn hộ mới được đưa vào thị trường.



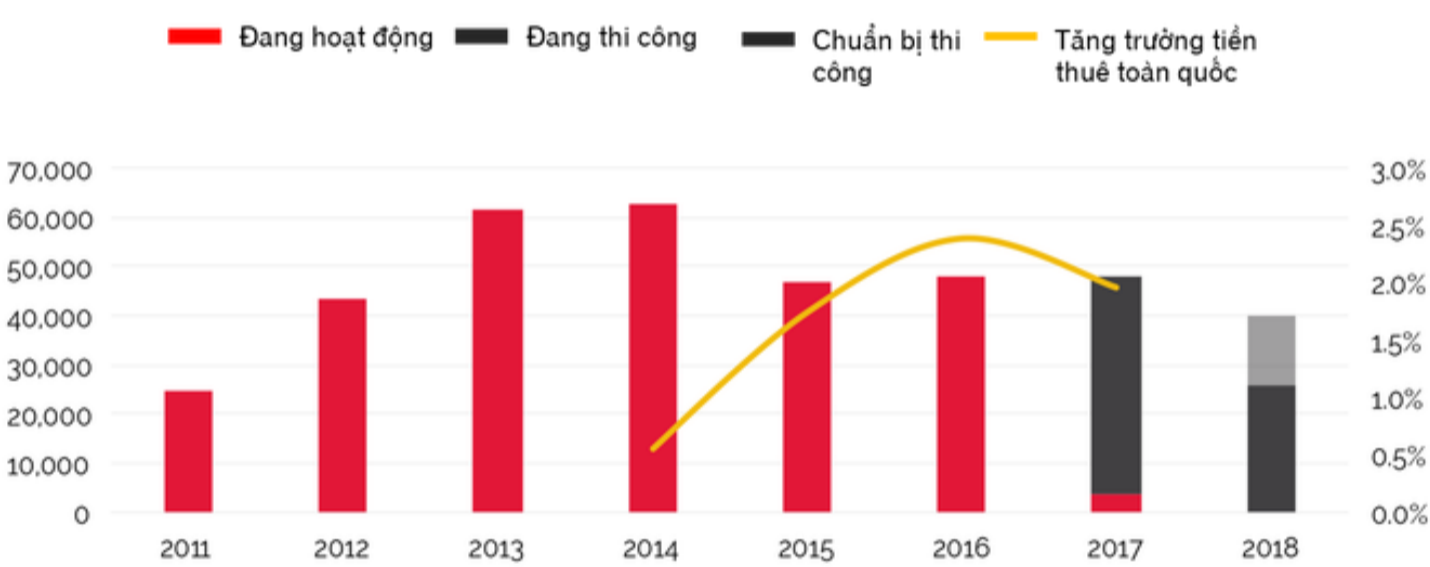
Trong 1 năm trở lại đây, thị trường Khu căn hộ cho thuê có nhiều báo cáo về việc thị trường đang dần co lại với tiền thuê tăng chậm, tỷ lệ trống tăng, chi phí khuyến mãi tăng cao, đây được xem là những dấu hiệu cho thấy thị trường đang di chuyển đến điểm cung vượt quá cầu. Điều này hoàn toàn đúng, tuy nhiên đó là những yếu tố đang ảnh hưởng đến những Khu căn hộ cho thuê hạng A và cao cấp. 2 phân khúc này đã và đang bị xây dựng quá mức với lý do chúng sẽ đem lại thu nhập cao hơn những khu căn hộ cũ, có phân hạng thấp hơn. Tuy nhiên, đây không phải là câu trả lời cho nhu cầu thuê nhà của tầng lớp người lao động.

Mặt khác, nhu cầu thuê nhà tăng mạnh cùng với nhu cầu nâng cấp 11.7 triệu căn hộ cũ trên toàn quốc sẽ tạo ra nhiều tác động tích cực lâu dài cho nền kinh tế Mỹ. Nhìn chung, theo số liệu của Hội đồng **Khu căn hộ cho thuê quốc gia (National Multifamily Housing Council)** ngành Khu căn hộ cho thuê cùng 39 triệu dân của họ đóng góp **1.3 nghìn tỉ đô la Mỹ** cho nền kinh tế Mỹ, và tạo ra **12.3 triệu việc** làm mỗi năm. Việc này bao gồm các công trình xây dựng mới, công tác quản lý, bảo trì và chi tiêu của cư dân tại các cửa hàng và dịch vụ xung quanh.

TIN NHÀ Ở SINH VIÊN

Thị trường nhà ở sinh viên đang chứng kiến số lượng sản phẩm mới giảm tại một vài thị trường. Vài năm qua thị trường nhà ở sinh viên luôn nằm trong tình trạng chạy đua để bắt kịp nhu cầu thuê nhà của sinh viên tăng rất cao trên toàn quốc. Sự tăng trưởng mạnh trong thời gian qua đã hình thành nên thị trường hiện nay. Chu kỳ thị trường của khu căn hộ sinh viên từ năm 2011 đến nay được xem là giai đoạn phát triển hiệu quả nhất về mặt phân phối

BẢNG THỐNG KẾ SỐ SẢN PHẨM NHÀ Ở SINH VIÊN MỚI/NĂM



Nguồn: Axiometrics

Giai đoạn đỉnh điểm trong cả lịch sử thị trường nhà ở sinh viên là từ quý 3 2013 là 61,000 sản phẩm đến 2014 là 62,000 sản phẩm được đưa vào hoạt động. Sự tăng trưởng đó khiến cho thị trường này giảm nhiệt trong giai đoạn mới sắp tới. Vì vậy, chỉ có hơn 47,000 sản phẩm mới được tung ra trong năm 2017, đây cũng là mức số lượng sản phẩm mới được giao trong 2 năm 2015 và 2016. Dự tính năm 2018, dựa theo khảo sát, số lượng sản phẩm mới sẽ tiếp tục được giảm lại.

THÔNG TIN NHÀ ĐẦU TƯ CẦN BIẾT

Giá trị (**Value**) của Khu BĐS cho thuê được định giá bởi dòng thu nhập ròng (**Net Operating Income**) chia cho tỷ suất vốn hóa (**Capitalization Rate**) trung bình của khu vực. Công thức định giá như sau: $\text{Giá trị BĐS} = \text{Thu nhập ròng} / \text{Tỷ suất vốn hóa}$. Công thức này được dùng trong quá trình thẩm định, và thương lượng giá mua/bán của 1 khu BĐS cho thuê. Đây cũng được xem là một công cụ để ước định mức độ rủi ro của việc đầu tư.

Ví dụ: Khu BĐS cho thuê ABC có thu nhập ròng là US\$120,000/năm, tỷ suất vốn hóa trung bình của khu vực là 10%, vì vậy giá trị của khu ABC là US\$1,200,000. Với một nhà quản lý bất động sản giỏi có thể giảm chi phí hoạt động hoặc tăng doanh thu khiến thu nhập ròng khu ABC tăng lên US\$ 140,000, giá trị khu ABC sẽ tăng lên US\$ 1,400,000. Đây được gọi là phương pháp ép tăng giá trị BĐS (forced appreciation).



8907 Warner Avenue, Suite 107
Huntington Beach, CA 92647
702.871.8535