

theo những trường hợp cụ thể này, thì muốn hạn chế / một số điểm như sau:

- Thu nhập cho thuê chỉ nên tính 12 tháng/năm, 2 tháng còn lại sẽ bù vào chi phí ban đầu gồm thời gian trống khi tìm khách thuê, chi phí mới gọi cho thuê, chi phí khảo sát đầu tư trong suốt 12 một tháng, và chi phí vận chuyển các mặt hàng khách thuê trả nhà.

- Tỷ suất lợi nhuận cho thuê thời điểm 2024 tại hầu hết dự án đều thấp hơn giai đoạn 2017-2019, vì giá cho thuê cũng thấp hơn giá nhà, thậm chí giá cho thuê giảm nữa thời điểm trước để ra mức giá cho thuê quá cao.

- Giá bán giai đoạn 2017-2019 là thời điểm vào nhận bán gần nhà. Giá bán này đã cao hơn 20-40% so với giá bán mới bán trước đó 2-3 năm, do bán thêm dự án tăng giá theo tiền lãi, và chủ nhà phải bỏ thêm 200-300 triệu đồng để hoàn thiện cơ bản một dự án giao đất và 100-200 triệu đồng cho trung thất bị, một tháng. Do đó, tỷ suất lợi nhuận giai đoạn 2017-2019 cũng sẽ thấp hơn giai đoạn bán mới bán trước đó 2-3 năm khi chủ đầu tư và một gói quảng cáo bán hàng bằng cách đưa ra một mức giá cho thuê dự kiến.

Lưu ý về triển vọng đầu tư chung cư thời gian tới

Theo tôi nghĩ, trong tương lai giá chung cư mở bán mới sẽ ngày càng cao do chi phí đầu vào của chủ đầu tư ngày càng tăng, và các quy định mới của luật pháp cũng làm tăng thêm chi phí đầu vào. Trong khi đó, như các phân tích ở trên, giá cho thuê sẽ không thể theo kịp, vậy nên tỷ suất lợi nhuận cho thuê sẽ ngày càng giảm.

Mặt khác, giá bán chung cư cũ có mức tăng chậm hơn, không làm gia tăng nhanh khoảng cách với giá cho thuê, nhưng giá cho thuê cũng không thể tốt bằng chung cư mới vì cùng một số tiền phải chi, người đi thuê thường sẽ thích thuê chung cư mới hơn chung cư cũ. Điều này cũng dẫn đến tỷ suất lợi nhuận cho thuê ngày càng giảm.

Do đó, không kể trường hợp mua lướt sóng ngắn hạn có tính chất rủi ro hên xui, bạn vẫn có thể mua chung cư giữ dài hạn với mục đích để dành, tích trữ tài sản chống trượt giá, không quá đặt nặng vấn đề tỷ suất lợi nhuận cho thuê. Khi đó, bạn buộc phải chấp nhận con số tỷ suất lợi nhuận cho thuê trung bình 3-4%/năm.

Nếu sử dụng thêm đòn bẩy ngân hàng, hãy tính toán mức vay sao cho tiền cho thuê ít nhất phải đủ trả lãi vay, hàng tháng chỉ phải bù vào tiền gốc đóng ngân hàng coi như tiền bỏ heo để dành. Nghĩa là giả sử với căn chung cư có thu nhập cho thuê 200 triệu đồng/năm, lấy mức lãi vay trung bình 11%/năm, thì 200 triệu này chính bằng số tiền lãi 1 năm của khoản vay 1,8 tỷ đồng. Vậy nếu mua căn nhà này thì bạn không nên vay quá 1,8 tỷ đồng. Đương nhiên ngoài tiêu chí thu nhập cho thuê của chính căn chung cư này, bạn còn phải tính thêm tiêu chí quan trọng khác là tổng thu nhập của gia đình.

(File Giá bán - Giá cho thuê - Tỷ suất lợi nhuận cho thuê của 268 dự án chung cư có trong bộ tài liệu dành cho độc giả mua sách. Bạn vui lòng liên hệ với chúng tôi qua đường link hoặc QR code tại "Thẻ bookmark kèm theo sách" nhé.)

TỔNG KẾT NỘI DUNG

“Tôi có nên mua chung cư rồi cho thuê không?”

- Thời kỳ vàng son
- Giai đoạn bùng nổ
- Những điểm yếu dần bộc lộ
- Hiệu quả cho thuê từ 2022 đến nay
- Lưu ý về triển vọng đầu tư chung cư cho thuê thời gian tới

HÃY TỰ TÌM CÂU TRẢ LỜI CHO RIÊNG MÌNH

1. Nếu bạn đang quan tâm dự án chung cư nào với mục đích ưu tiên là mua để khai thác cho thuê, hãy thử tính toán các chỉ số quan trọng sau:

- Giá cho thuê khả thi của căn hộ có diện tích và chất lượng tương đương khu vực đó. Hãy tự tìm hiểu, không sử dụng giá cho thuê do chủ đầu tư hay sales nói.

- Tỷ suất lợi nhuận cho thuê nếu đầu tư vào giai đoạn đang mở bán hay trong quá trình xây dựng: $(\text{Giá cho thuê/tháng} \times 10 \text{ tháng}) / \text{Giá thời điểm mở bán}$.

- Tỷ suất lợi nhuận cho thuê nếu đầu tư vào giai đoạn bàn giao: $(\text{Giá cho thuê/tháng} \times 10 \text{ tháng}) / \text{Giá thời điểm bàn giao}$. Dự tính giá thời điểm bàn giao cao hơn giá thời điểm mở bán 20-30%.

2. Nếu bạn sử dụng thêm đòn bẩy ngân hàng để mua, không tính gốc thì tiền lãi phải trả ngân hàng hàng năm bao nhiêu? Thu nhập cho thuê một năm $(\text{Giá cho thuê/tháng} \times 10 \text{ tháng})$ tự nó có đủ gánh khoản tiền lãi đó không?