

Tôi nên xây nhà cho thuê như thế nào để hiệu quả nhất?

Như đã chia sẻ ở phần trước, mảng đầu tư xây nhà cho thuê có ưu điểm là khả năng tạo ra dòng tiền đều hàng tháng trên chính bất động sản, để từ đó, chúng ta có thể tận dụng làm đòn bẩy vay ngân hàng. Tuy nhiên, để thành công với mô hình này, bạn cần lưu ý tránh những sai lầm không đáng có, cũng như cần nắm rõ các bước chuẩn bị, triển khai để đạt hiệu quả tốt nhất.

Những sai lầm phổ biến khi đầu tư xây nhà cho thuê

Thực chất, mô hình xây nhà cho thuê khi đã lỡ làm sai thì rất khó sửa sai, thậm chí không thể sửa sai khi đã xây xong và đưa vào hoạt động cho thuê. Do đó, tư tưởng “làm tới đâu tính tới đó” mà không tìm hiểu và chuẩn bị trước sẽ dẫn đến hậu quả vô cùng tai hại.

- Xây nhà theo ý thích riêng, không hướng tới nhu cầu của người thuê và phân khúc thị trường hiệu quả nhất tại khu vực. Khi đó, căn nhà khó cạnh tranh cho thuê, tỷ lệ lấp đầy phòng không như mong đợi và phải giảm giá thuê, giảm lợi nhuận.

- Xây nhà theo ý thích riêng, muốn tạo dựng một bất động sản thật hoành tráng, có giá trị làm tài sản để đời nên làm lối quá đà, khiến chi phí đầu tư tăng cao không cần thiết và lãng phí. Sai lầm này sẽ ảnh hưởng đến lợi nhuận, chưa kể trong trường hợp vay vốn, thậm chí dòng tiền thu hồi âm thì còn phải bù tiền túi để trả nợ xây nhà.

- Sau khi xin giấy phép xây dựng xong mới thiết kế nhà theo khuôn mẫu đó, làm mất cơ hội tối đa hóa cách bố trí phục vụ khách để đạt doanh thu cao nhất, vì vậy lợi nhuận cũng bị giảm.

- Bắt chước bản vẽ hay cách xây nhà của người khác để áp dụng cho nhà mình hòng tiết kiệm chi phí thiết kế, do đó dễ vấp phải y

chang các sai lầm của họ. Chúng ta nên nhớ rằng mỗi căn nhà đều có những đặc trưng riêng biệt. Nếu bắt chước nhà khác thì chúng ta sẽ mất cơ hội cạnh tranh, giảm lợi nhuận.

- Áp dụng cách xây nhà để ở sang nhà cho thuê. Khi đó, chúng ta sẽ không đáp ứng được tốt nhất nhu cầu khách thuê, giảm tuổi thọ công trình, tăng chi phí sửa chữa bảo trì, từ đó giảm lợi nhuận.

- “Hố hàng” ngay từ khi ký hợp đồng với thầu xây dựng, dẫn đến sau này phát sinh đủ loại chi phí, hoặc thầu rút bớt/thay đổi vật tư, tăng chi phí đầu tư, làm giảm lợi nhuận. Trong nhiều trường hợp khi thanh toán lối, chúng ta cũng rất dễ mất thế chủ động để buộc thầu làm đúng cam kết ban đầu, công trình bị kéo dài và giảm chất lượng thi công.

- Khoán nhân công nhưng không đủ kiến thức và kinh nghiệm. Thông thường, chúng ta lựa chọn phương án này vì cảm giác rẻ hơn khoán phần thô hoặc giao thầu trọn gói. Nhưng thực tế đến khi kết thúc công trình, tổng chi phí cũng không rẻ hơn là bao, thậm chí còn cao hơn, chưa kể chúng ta phải vật vã mấy tháng bỏ công sức để bám công trình, vừa mất thời gian vừa mệt mỏi.

- Tự giám sát công trình dù chưa đủ kiến thức và kinh nghiệm, do đó không phát hiện được thầu làm không đúng cam kết, mất tiền oan. Đó là chưa kể đôi khi công trình còn không đảm bảo chất lượng, giảm tuổi thọ căn nhà, phải tăng chi phí sửa chữa bảo trì, ảnh hưởng lợi nhuận.

- Nghe theo “tư vấn” của các đơn vị thi công để bỏ bớt, tinh giản bớt hạng mục với lý lẽ rất êm tai là “tiết kiệm cho chủ nhà”, nhưng thực tế có thể làm giảm hiệu quả sử dụng, giảm tuổi thọ công trình, tăng chi phí sửa chữa bảo trì, giảm lợi nhuận.

- Nghe thầu đảm bảo “anh chị cứ làm, em quan hệ hết rồi, có gì em lo hết cho”, nhưng thực chất thời gian hoàn thiện các thủ tục pháp lý

vẫn kéo dài, thời gian đưa dự án vào hoạt động chậm trễ, ảnh hưởng lợi nhuận. Trường hợp thầu không thể thi công được như hứa hẹn ban đầu thì còn có thể làm giảm giá trị bất động sản.

- Triển khai mô hình kinh doanh sai cách nên khách trả phòng liên tục, thời gian trống phòng tăng, tốn thêm chi phí quảng cáo, môi giới kiếm khách nên giảm lợi nhuận.

- Bỏ qua hoặc xem nhẹ các thủ tục quản lý hành chính và lựa chọn khách nên tăng chi phí xử lý sự cố, tác động đến lợi nhuận.

- Không lường trước hết những rủi ro trong quá trình triển khai pháp lý, xây dựng và vận hành nên trong một số trường hợp phải tạm dừng hoạt động, hoặc khách bỏ đi hết, dẫn đến chôn vốn, ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư.

- Không lường trước hàng loạt công việc tốn mún mất thời gian suốt ngày phải đi giải quyết. Đây là lý do chính khiến nhiều chủ nhà chán nản bán lại cả khu trọ sau khi đầu tư, nhiều khi phải bán cắt lỗ, mất chi phí cơ hội.

*Những sai lầm liên quan đến việc xây dựng đã được tôi phân tích rất chi tiết trong Chương 2 của cuốn sách “**Để không mất TIỀN TỶ trong lần đầu mua nhà, xây nhà - Những sai lầm ngỡ là an cư, hóa ra sạt nghiệp**”. Mặc dù những nội dung trong cuốn sách đó chủ yếu hướng tới đối tượng người xây nhà để ở, nhưng tôi tin những kiến thức và bài học kinh nghiệm đắt giá trong đó sẽ rất hữu ích ở một vài khía cạnh trong quá trình bạn xây dựng căn nhà để cho thuê.*

STT	Địa chỉ	Khoảng cách đến dự án của mình	Diện tích phòng (gồm toilet)	Loại phòng	Giá phòng	Nội thất	Thiết bị	Quy mô tòa nhà	Tỷ lệ phòng trống	Ưu điểm chung	Nhược điểm chung
1	(Án thông tin)	2.5 km	22 m ² 25 m ²	Cửa Sổ	2.0 tr 2.6 tr	Kệ Bếp		1 Trệt, 3 lầu	2/145	Nhà xe siêu rộng, Diện tích phòng rộng	Tầng trệt rất ồn vì gần nhà xe, nhiều con nít; cửa sổ hành lang nhỏ
2	(Án thông tin)	600 m	18 m ²	Ban Công, Cửa sổ	2.5 tr	Không Có	Máy Lạnh	Trệt, 3 lầu	1/10	Không có	Phòng cũ, Thảm nhiều, không có bếp nấu ăn
3	(Án thông tin)	900 m	20.5 m ² 25 m ²	Cửa Sổ Ban Công	3.0 tr 3.3 tr	Tủ Quần áo	Máy lạnh	Trệt - Lững 3L - ST	1/7	Nhà mới phòng rộng	Cao tầng thang bộ
4	(Án thông tin)	1.5 km	15 m ² 23 m ²	Ban Công Cửa Sổ	3.5 tr 3.0 tr	Kệ Bếp Kệ Bếp	Máy lạnh	Hầm - Trệt Lững - 4L - ST	2/46	Nhà cũ Phòng xuống cấp	Vị trí mặt tiền, thang máy, khu đông đúc
5	(Án thông tin)	450 m	22 m ²	Cửa Sổ	3.0 tr	Kệ bếp		Trệt - Lững 3L			
6	(Án thông tin)	40 m	23 m ² 19 m ²	Ban công Cửa sổ Cửa Sổ	3.5 tr 3.3 tr	Giường, nệm, Tủ Quần Áo, Bàn Lâm Giường nệm, Tủ Quần Áo, Bàn Lâm Việc	Máy lạnh	Trệt - Lững 3L - Sân Thương	6/7	Nhà mới Nội thất cao cấp	Chung chủ Thang bộ Chỗ để xe nhỏ Ko có bếp riêng
7	(Án thông tin)	40 m	13.4 m ²	Cửa Sổ	3.5 tr	Giường nệm, Tủ Quần Áo, Bàn Bếp	Máy lạnh	Hầm - Trệt Lững - 4L - ST	1/27	Nhà mới, Có hầm xe Có thang máy	Phòng bi Nội thất sơ sài
8	(Án thông tin)	60 m	24 m ²	Cửa Sổ	3.9 tr	Giường, Tủ Quần Áo Bàn + tủ bếp, Bàn ghế	Máy lạnh Tủ lạnh	Trệt - Lững 3L	1/30	Có hầm xe Có thang máy	Nhà cũ Phòng bi
9	(Án thông tin)	400 m	15 m ²	Cửa Sổ	3.5 tr	Giường, nệm, tủ sắt kệ bếp, 1 bàn 2 ghế,	Máy lạnh, Tủ Lạnh	Trệt, 5 lầu	1/26	Full Nội Thất, Có thang máy	Phòng cũ, nội thất cũ Nhà để xe không đủ
10	(Án thông tin)		14 m ² 23 m ²	Cửa Sổ Ban Công	3.2 tr 3.7 tr	Tủ đồ Giường, nệm	Máy lạnh, Tủ Lạnh	Trệt, 3 lầu	5/7	Full Nội Thất, nhà mới, Thoáng mát	Nhà Để xe không đủ
11	(Án thông tin)	1.4 km	15 m ²	Cửa Sổ	3.5 tr	Giường, Nệm, Kệ Bếp, Quạt Gân Tương	Máy lạnh, Tủ Lạnh	1 Trệt 5 lầu	1/25	Nhà xe rộng, có bảo vệ; Phòng thoáng; thang máy	Hành lang bi, chật; Ko có chỗ phơi đồ

Hình 1 : Ví dụ bảng nghiên cứu thị trường phòng cho thuê

Bước 2: Giải bài toán tài chính

Thực ra, chúng ta cần xác định hiệu quả ngay từ khi chưa mua bất động sản hoặc chưa xây dựng. Tổng vốn đầu tư khoảng bao nhiêu, tổng chi phí xây nhà hết bao nhiêu, trong đó nhân công hết bao nhiêu, nguyên vật liệu phần thô hết bao nhiêu, vật tư và trang thiết bị hoàn thiện hết bao nhiêu, chi phí thiết kế nhà và các thủ tục giấy tờ hết bao nhiêu?

DỰ KIẾN NGÂN SÁCH ĐẦU TƯ BAN ĐẦU (NĂM 2018)					
STT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng	Giá	Thành tiền
A	Đầu tư mua đất				5,973,000,000
B	Đầu tư xây dựng hoàn thiện				7,340,965,308
1	Bản vẽ thiết kế	m ²	700	180,000	126,000,000
2	Giấy phép XD, thuê xây dựng, hoàn công	Gói	1	100,000,000	100,000,000
3	Ép cọc	m dài	540	260,000	140,400,000
4	Phần thô & công hoàn thiện	m ²	870	3,400,000	2,958,000,000
5	Vật tư hoàn thiện	m ²	870	2,000,000	1,740,000,000
6	Nội thất, trang thiết bị phòng	Phòng	28	40,000,000	1,120,000,000
7	Giám sát trực công trình	Tháng	5	13,000,000	65,000,000
8	Giám sát kỹ sư	Gói	1	30,000,000	30,000,000
9	Hệ thống camera, loa thông báo	Bộ	1	30,000,000	30,000,000
10	Máy bơm & bồn nước	Gói	1	20,000,000	20,000,000
11	Hệ thống năng lượng mặt trời	Gói	1	60,000,000	60,000,000
12	Thiết bị internet, wifi	Gói	1	20,000,000	20,000,000
13	Hệ thống cửa vân tay	Gói	1	20,000,000	20,000,000
14	Nhà xe, Khu phơi đồ	Gói	1	150,000,000	150,000,000
15	Trang bị PCCC	Gói	1	150,000,000	150,000,000
16	Điện 3 pha	Gói	1	15,000,000	15,000,000
17	Chi phí dự phòng khác	Gói	1	200,000,000	200,000,000
18	Lãi vay của 6 tỷ trong thời gian xây dựng	Tháng	8	49,570,663	396,565,308
TỔNG ĐẦU TƯ (A) + (B)					13,313,965,308

Hình 2 : Ví dụ bảng dự trù ngân sách đầu tư ban đầu

Nếu không đủ 100% vốn đầu tư thì nên huy động như thế nào, bao nhiêu phần trăm là hợp lý, kế hoạch giải ngân tiền ra sao, kế hoạch thu hồi vốn và trả nợ vay như thế nào để không bị áp lực nợ? Chúng ta cần làm việc trước với ngân hàng để tìm hiểu chính sách hiệu quả, phù hợp nhất với thực trạng hồ sơ của mình (lãi suất ưu đãi ban đầu, cách tính lãi suất thả nổi, thời hạn vay, mục đích vay, chứng minh thu nhập trả nợ, phạt trả trước hạn, đáo hạn...).

Đồng thời, chúng ta cũng phải lên kế hoạch phân bổ tiền cần giải ngân cho dự án để không rơi vào thế bị động, đang làm thì hết tiền, hoặc ôm nhiều tiền trước khi cần nên dễ tiêu xài lung tung, sai mục đích...

Số tiền vay		6,000,000,000			
Thời hạn vay		180 Tháng			
Lãi suất 1		10.00% /năm			
	Thời gian góp (Số tháng)	Dư nợ (Số tiền gốc còn lại)	Số tiền Gốc góp hàng tháng	Số tiền lãi góp hàng tháng	Tổng số tiền góp hàng tháng
Năm 1	1	5,985,523,693	14,476,307	50,000,000	64,476,307
	2	5,970,926,750	14,596,943	49,879,364	64,476,307
	3	5,956,208,166	14,718,584	49,757,723	64,476,307
	4	5,941,366,927	14,841,239	49,635,068	64,476,307
	5	5,926,402,011	14,964,916	49,511,391	64,476,307
	6	5,911,312,387	15,089,624	49,386,683	64,476,307
	7	5,896,097,017	15,215,371	49,260,937	64,476,307
	8	5,880,754,851	15,342,165	49,134,142	64,476,307
	9	5,865,284,835	15,470,017	49,006,290	64,476,307
	10	5,849,685,901	15,598,933	48,877,374	64,476,307
	11	5,833,956,977	15,728,925	48,747,383	64,476,307
	12	5,818,096,978	15,859,999	48,616,308	64,476,307

Hình 3 : Ví dụ dòng tiền cần phải trả ngân hàng hàng tháng cho khoản vay 6 tỷ, áp dụng theo cách đóng đều tổng lãi và gốc hàng tháng khoảng 64 đến 65 triệu đồng.

Rồi đơn giá cho thuê khả thi là bao nhiêu, tỷ lệ trống phòng bình quân của phân khúc và khu vực như thế nào, doanh thu khả thi hàng tháng khoảng bao nhiêu?

DOANH THU DỰ KIẾN HÀNG THÁNG				
STT	Loại phòng	Đơn giá	Số lượng	Thành tiền
1	Phòng 16 m2, mặt tiền trệt	3,600,000	1	3,600,000
2	Phòng 16 m2, phòng mặt tiền	3,800,000	6	22,800,000
3	Phòng 18 m2, phòng bên trong	3,800,000	4	15,200,000
4	Phòng 16 m2, phòng bên trong	3,600,000	18	64,800,000
Tổng số phòng			29	
Doanh thu phòng (Khi đầy 100%)				106,400,000
Doanh thu khả thi (90%)				95,760,000

Hình 4 : Ví dụ khi tính toán doanh thu dự kiến, phải chia cụ thể từng loại phòng theo diện tích, vị trí

Trong quá trình kinh doanh cho thuê sẽ có những chi phí nào? Lợi nhuận của việc đầu tư này như thế nào, thu nhập từ cho thuê đủ trả bao nhiêu gốc và lãi vay từ ngân hàng (nếu có), bao nhiêu năm thu hồi vốn, làm sao biết được lợi nhuận này đáng để đầu tư hay không?

CHI PHÍ VẬN HÀNH HÀNG THÁNG				
STT	Hạng mục	Chi phí	Tỷ lệ/ doanh thu	Ghi chú
1	Phí quản lý + bảo vệ + vệ sinh	10,000,000	10.4%	Bao gồm 1 phòng ở cho quản lý
2	Phí internet, rác	1,450,000	1.5%	
3	Sửa chữa linh tinh	1,740,000	1.8%	Đèn, vòi nước, thấm,...
4	Khấu hao & tái đầu tư	2,900,000	3.0%	Sơn nhà, máy lạnh, tủ lạnh,...
5	Bảo hiểm nhà và tài sản	600,000	0.6%	
6	Chi phí linh tinh	2,000,000	2.1%	Khu phố, hàng xóm,...
7	QC kiểm khách	3,000,000	3.1%	Thường trống 1-2 phòng
Tổng chi phí		21,690,000	23%	

LỢI NHUẬN CHO THUÊ (TRƯỚC THUẾ)	
Lợi nhuận hàng tháng (đồng)	74,070,000
Lợi nhuận 1 năm (đồng)	888,840,000
Tỷ suất lợi nhuận trên ĐẦU TƯ XÂY DỰNG/năm	12.1%
Tỷ suất lợi nhuận trên TỔNG ĐẦU TƯ/năm	6.7%

Hình 5&6 : Ví dụ vài hạng mục chính của chi phí quản lý vận hành và lợi nhuận (trước thuế) dự kiến

Việc kinh doanh này có những rủi ro nào, có dẫn đến phá sản không? Chúng ta cần chuẩn bị các phương án để giảm thiểu tối đa rủi ro và đảm bảo không bao giờ rơi vào trường hợp bị phá sản, mất trắng vốn.

TỔNG KẾT NỘI DUNG

“Tôi nên xây nhà cho thuê như thế nào để hiệu quả nhất?”

Những sai lầm phổ biến khi đầu tư xây nhà cho thuê

Các bước cần chuẩn bị và triển khai khi đầu tư nhà cho thuê

- Bước 1: Tìm hiểu thị trường, chọn khu vực đầu tư, xác định khách hàng tiềm năng, tìm kiếm khách hàng, tạo lợi thế cạnh tranh
- Bước 2: Giải bài toán tài chính
- Bước 3: Thiết kế và xin cấp phép xây dựng
- Bước 4: Hợp tác với thầu xây dựng, kiểm soát chi phí xây dựng và phòng ngừa rủi ro
- Bước 5: Quản lý vận hành, tìm kiếm khách thuê lấp đầy nhanh nhất có thể

Cách đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà thầu để chọn được đối tác tốt nhất

HÃY TỰ TÌM CÂU TRẢ LỜI CHO RIÊNG MÌNH

1. Để đầu tư nhà cho thuê, chúng ta nên mua đất rồi mới tính phương án xây để khai thác, hay cần tính từ trước khi mua đất?

2. Khi xây dựng, cải tạo nhà cho thuê, giữa chủ nhà (người bỏ tiền đầu tư) với người đi thuê phòng (người trả tiền thuê), ý kiến của ai nên được dùng để quyết định căn nhà, căn phòng ấy như thế nào?

3. Xây nhà để ở với nhà để cho thuê giống và khác nhau chỗ nào? Những sai lầm phổ biến nào được tôi chỉ ra khi đầu tư nhà cho thuê mà bạn tâm đắc nhất?

4. Trong các bước để đầu tư nhà cho thuê, theo bạn bước nào quan trọng nhất?