

BÌNH DƯƠNG – LỢI SUẤT CHO THUÊ DẪN ĐẦU TOÀN QUỐC

Mệnh danh là thủ phủ của các KCN, Bình Dương có động lực mạnh mẽ cho thị trường BĐS cho thuê.

Theo Batdongsan.com.vn, **Bình Dương đang dẫn đầu cả nước** về lợi suất cho thuê chung cư.

Căn hộ tại Hà Nội và TP. HCM có tỷ lệ tăng giá khá cao so với 2023 nhưng lợi suất cho thuê liên tục giảm. Ví dụ, TP. HCM từ mức 7 - 7,5% trong 2015 - 2016, giảm xuống 2,5 - 4% vào COVID-19 và hiện dưới 4%, tỷ lệ bỏ trống căn hộ cho thuê tại đây vẫn ở mức cao.

Bảng giá căn hộ sơ cấp năm 2024.

| Giá căn hộ trung bình 2024 (m ²) | | % Tăng so với 2023 | Lợi suất cho thuê (%) |
|--|---------------------|--------------------|-----------------------|
| Bình Dương | *45 – 50 triệu đồng | | 4,70% |
| TP.HCM | 55 triệu đồng | 24% | 3,60% |
| Hà Nội | 61 triệu đồng | 36% | 3,70% |

*Phân khúc cao cấp

Vì sao Bình Dương đạt lợi suất cho thuê cao

| | |
|-----------------------------|---|
| Giá mua hợp lý | <ul style="list-style-type: none"> Vùng giá vẫn còn thấp so với Hà Nội hay TP. HCM |
| Nhu cầu thuê tăng mạnh | <ul style="list-style-type: none"> Thủ phủ công nghiệp với hơn 50 KCN, Tỷ lệ lấp đầy cao (80 – 90%) |
| Hệ thống hạ tầng phát triển | <ul style="list-style-type: none"> Metro kết nối với TP HCM, đường Mỹ Phước - Tân Vạn Tiện ích: TTTM, bệnh viện quốc tế, trường học ... |

Rủi ro khi đầu tư căn hộ tạo dòng tiền

- Số lượng dự án mới tăng nhanh khiến giá thuê khó tăng mạnh.
- Chính sách thay đổi tác động đến lợi nhuận cho thuê.
- Nhu cầu thuê nhà có thể giảm nếu xuất hiện suy thoái kinh tế hoặc xu hướng chuyển dịch lao động.

Dự báo xu hướng phát triển

- Xu hướng tăng giá bất động sản tại TP.HCM lan tỏa ra các tỉnh lân cận sẽ thúc đẩy giá căn hộ Bình Dương tăng. Tuy nhiên, giá thuê sẽ khó theo kịp tốc độ tăng giá, khiến hiệu suất cho thuê sẽ giảm dần.

Báo cáo chuyên đề Bất động sản được thực hiện bởi Khối Nghiên cứu Đầu tư Bất động sản FIDT
Phát hành: ngày 5 hàng tháng

CTCP TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ TÀI SẢN FIDT

Hội sở
17-19 Tôn Thất Tùng,
Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Tp. HCM

Chi nhánh Hà Nội
Tầng 26, Tòa nhà Mipecc Tower, 229
Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội

Chi nhánh Nha Trang
56 Bùi Thiện Ngộ (B4), KĐT VCN Phước Hải,
P. Phước Hải, TP. Nha Trang

