



HousingMarketAustralia.com
MuaNhaAustralia.com

20 Khu Vực Tiềm Năng Đầu Tư Tại Thành Phố Sydney, Australia

(Bản Tiếng Việt, Tháng 6, Năm 2024, Cập Nhật Hàng Tháng)



Nghiên cứu và đánh giá khu vực tăng trưởng để đầu tư bất động sản tại Australia dựa vào dữ liệu và mô hình phân tích thống kê

Tác giả: TS Hoàng Văn Phương (Dr Kevin Hoang)

Tiến sĩ Kinh tế, tốt nghiệp Đại học New South Wales (UNSW), Australia

Thông tin quan trọng

Báo cáo này cung cấp danh sách khu vực được dự đoán có tiềm năng tăng trưởng, được xây dựng từ mô hình thống kê và kinh tế lượng và sử dụng các nguồn dữ liệu đa dạng bao gồm dữ liệu giao dịch bất động sản, dữ liệu dân số, nguồn cung nhà mới, cũng như xu hướng về nền kinh tế địa phương tại 15 ngàn khu vực trên toàn Australia.

Nội dung báo cáo này là tài sản trí tuệ và được bảo vệ bởi Luật Bản quyền năm 1968 – Copyrights Act 1968 của Chính phủ Australia. Ngoài mục đích sử dụng cá nhân, không một phần nào trong tài liệu này được phép nhân bản, chia sẻ, sao chép và chuyển đổi sang các định dạng lưu trữ khác mà không có sự cho phép chính thức bằng văn bản của tác giả.

Các định nghĩa, khái niệm và gợi ý trong tài liệu này chỉ mang tính chất cung cấp thông tin chung và không được xem là lời khuyên đầu tư chuyên nghiệp. Bạn đọc cần tham khảo tư vấn chuyên nghiệp như tài chính và kế toán trước khi ra quyết định.

MuaNhaAustralia.com / HousingMarketAustralia.com là đối tác của các công ty môi giới mua bất động sản tại 8 bang và vùng lãnh thổ trên toàn Australia, hỗ trợ và đại diện khách hàng tìm kiếm, đánh giá và mua bất động sản theo yêu cầu.

MuaNhaAustralia.com/HousingMarketAustralia.com
Level 35, Tower 1, International Towers
100 Barangaroo Avenue
Sydney, NSW 2000, Australia

VỀ TS Hoàng Văn Phương (Dr Kevin Hoang)

Tiến sĩ Hoàng Văn Phương (Kevin Hoang) là người sáng lập giải pháp phân tích thị trường bất động sản HousingMarketAustralia.com, MuaNhaAustralia.com, chuyên cung cấp giải pháp phân tích thị trường cho các công ty đầu tư bất động sản và nhà đầu tư tại Australia.



Ông Phương có kinh nghiệm làm việc đa dạng bao gồm chuyên viên tại Bộ Kế hoạch và Đầu tư Việt Nam, nhà kinh tế tại Đại học New South Wales, giám đốc Dữ liệu và Phân tích của công ty bất động sản OneHousing.vn và giám đốc phân tích thị trường bất động sản Australia tại các công ty đầu tư tại Australia.

Ông Phương tốt nghiệp Tiến sĩ Kinh tế tại Đại học New South Wales, Australia, Thạc sĩ Chính sách công tại Đại học Hitotsubashi, Tokyo, Nhật Bản và Cử nhân Kinh tế tại Đại học Adelaide, Australia. Ông là diễn giả thường xuyên về các chủ đề kinh tế bất động sản tại các hội nghị chuyên môn được tổ chức bởi các tổ chức quốc tế như Hội Kinh tế Úc, Hội Kinh tế Đô thị và Bất động sản Hoa Kỳ (AREUEA), Hội nghị về Đô thị hóa của Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB), Hội Kinh tế Bất động sản Châu Á (AsRES) và Hội nghị của Ngân hàng Thế giới (WB) về Kinh tế phát triển.

Ông Phương thường xuyên có các bài viết phân tích về thị trường bất động sản Australia và Việt Nam. Xem thêm tại:

<https://www.pipa.asn.au/pipa-national-market-update-october-2023/>
<https://vnexpress.net/tac-gia/hoang-van-phuong-1689.html>).

Phương Pháp Phân Tích Dựa Vào Thống Kê Và Dữ Liệu Statistical and Econometric Modelling Approach

Câu hỏi đầu tiên khi mua nhà là “**với một mức giá cụ thể, ví dụ \$700,000, nhà đầu tư nên mua ở khu vực nào?**”

Mua nhà là một sự kiện không thường xuyên đối với hầu hết mọi người. Với một lượng lớn thông tin về thị trường bao gồm 8 thành phố thủ đô, 600 khu vực địa phương và 15 ngàn khu vực ngoại ô, người mua nhà để ở và nhà đầu tư thường có xu hướng mua tại các khu vực quen biết gần nhà hoặc được bạn bè giới thiệu.

Tuy nhiên, chiến lược này có thể bỏ qua các khu vực có tiềm năng tăng trưởng và tỷ suất cho thuê cao hơn tại các thành phố và khu vực khác của Australia.

Với hệ thống về giao dịch và luật pháp chặt chẽ ở Australia, nhà đầu tư có thể mua đầu tư và cho thuê bất động sản trên toàn quốc với sự hỗ trợ của luật sư và dịch vụ quản lý cho thuê.

Trong thực tế, có sự khác biệt đáng kể về số lượng bất động sản sở hữu bởi các nhà đầu tư, trong đó yếu tố am hiểu thị trường và có chiến lược đầu tư tối ưu có thể đóng một vai trò quan trọng đến kết quả.

Trong tổng số 2 triệu nhà đầu tư BĐS tại Australia, hầu hết dừng lại ở một bất động sản (71.5%), 18% sở hữu 2 bất động sản, 9,7% sở hữu 3,4,5 bất động sản, và 0.8% sở hữu trên 6 bất động sản.

Hai yếu tố quyết định kết quả đầu tư là tiềm năng tăng giá và tỷ suất cho thuê.

Tiềm năng tăng giá cao sẽ tăng tốc độ tích lũy tài sản (equity); và tỷ suất cho thuê cao sẽ làm cho dòng tiền tốt hơn, giảm thiểu chi phí giữ bất động sản, đồng nghĩa với tăng cơ hội vay các khoản vay mới để phát triển quy mô danh mục bất động sản.

Danh sách khu vực tăng trưởng được xây dựng từ mô hình thống kê/kinh tế lượng sử dụng các nguồn dữ liệu đa dạng bao gồm dữ liệu giao dịch bất động sản, dữ liệu dân số, nguồn cung nhà mới, cũng như xu hướng về nền kinh tế địa phương tại 15 ngàn khu vực trên toàn Australia.

Khung phân tích ở dạng khái quát được trình bày như sau:

$$Y(it) = \alpha(i) + \beta(1) * X(it-1) + \beta(2) * X(it-2) + \beta(j) * X(it-j) + e(it)$$

Trong đó, $Y(it)$ là tỷ lệ tăng giá bất động sản

$X(it)$ là các biến số có thể ảnh hưởng đến tốc độ tăng giá nhà, có thể bao gồm:

- Mức giá hiện tại
- Mức giá hiện tại so sánh với các khu vực khác trong cùng thành phố và các thành phố khác
- Tốc độ tăng giá lịch sử
- Vị trí địa lý của khu vực, cụ thể là khoảng cách đến các trung tâm đô thị lớn, biển, và rừng/khu vực thiên nhiên
- Khả năng kết nối về giao thông, các dịch vụ cơ bản hàng ngày như y tế, giáo dục và vui chơi giải trí
- Quy mô và mức độ đa dạng của nền kinh tế địa phương
- Các dự án cơ sở hạ tầng lớn đang được xây dựng hoặc đã cam kết
- Xu hướng tăng dân số lịch sử và dự đoán tăng dân số trong tương lai
- Nguồn cung nhà ở mới
- Tỷ lệ nhà bỏ trống

- Đặc điểm dân cư, bao gồm tỷ lệ thất nghiệp, thu nhập và nghề nghiệp

Danh sách các khu vực được dự đoán tăng trưởng là tổng hợp giữa kết quả phân tích dữ liệu từ mô hình thống kê, kiến thức thực tế về thị trường về các yếu tố có ảnh hưởng đến xu hướng/tốc độ tăng giá nhà trong quá khứ.

Dự đoán sẽ không đảm bảo chính xác 100% so với thực tế. Tuy nhiên, với sự hỗ trợ của dữ liệu và các phương pháp phân tích khoa học, độ chính xác sẽ tăng lên, được thể hiện bằng tốc độ tăng giá nhà và tỷ suất thu nhập cho thuê.

Danh sách các khu vực tăng trưởng này dựa vào một nghiên cứu về xu hướng giá nhà tại Australia mà TS. Phương đã trình bày tại các hội thảo kinh tế bao gồm Hội Kinh tế Australia (Economics Society of Australia), Hội Kinh tế bất động sản Châu á (AsRES) và Hội kinh tế bất động sản và đô thị Mỹ (AREUEA).



Chương trình tư vấn phân tích thị trường 1:1

Bạn cần một chuyên gia kinh nghiệm hỗ trợ bạn về mặt chiến lược và phân tích dựa vào dữ liệu trong quá trình đầu tư?

- Chương trình được thực hiện trong 12 tháng/hoặc khi mua thành công bất động sản đầu tiên
- Bạn sẽ được hỗ trợ về dữ liệu và phân tích trong quá trình tìm bất động sản
- Tiếp cận nghiên cứu, dữ liệu và thông tin để xác định 1% khu vực tốt nhất trong mức giá yêu cầu và có tiềm năng tăng trưởng và tỷ suất cho thuê cao ở mỗi thành phố hoặc trên toàn quốc
- Hỗ trợ xác định các khu vực tốt nhất dựa vào mức giá và các tiêu chí đầu tư cụ thể. Hỗ trợ đánh giá về mặt dữ liệu và phân tích ví dụ định giá trên máy tính cho các bất động sản cụ thể
- Giới thiệu khách hàng đến các nhà cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp khác để hoàn tất giao dịch

[Liên hệ biết thêm thông tin tại website MuaNhaAustralia.com](http://MuaNhaAustralia.com)

Danh sách khu vực tiềm năng đầu tư tại Sydney

Suburb	Tiềm năng tăng giá	Tỷ suất cho thuê	Giá/Price (\$000)	Tăng trưởng hàng năm (5 năm)/ Annual Growth (Past 5 Years)	Tăng trưởng hàng năm (10 năm)/ Annual Growth (Past 10 Years)	Giá thuê hàng tuần/ Rent Per Week (\$)	Tăng trưởng giá thuê hàng năm/ Annual Rent Growth (%)	Tỷ suất thu nhập cho thuê/ Yield (%)	Tỷ lệ nhà bỏ trống/ Vacancy Rate (%)	Dân số/ Population	Số căn nhà/ Dwellings
Suburb name removed	Cao	Cao	\$930	7.9%	6.6%	\$660	4.2%	3.7%	0.6%	5,369	2,286
Suburb name removed	Cao	Cao	\$980	8.2%	6.7%	\$670	4.7%	3.5%	0.7%	1,675	752
Suburb name removed	Cao	Cao	\$850	7.3%	7.6%	\$570	4.6%	3.5%	1.0%	8,268	5,983
Suburb name removed	Cao	Cao	\$940	7.7%	6.8%	\$630	3.3%	3.5%	0.6%	6,931	2,474
Suburb name removed	Cao	Cao	\$890	7.1%	6.6%	\$590	3.6%	3.4%	0.5%	1,953	1,944
Suburb name removed	Cao	Cao	\$900	8.8%	7.9%	\$590	4.9%	3.4%	0.7%	2,779	1,173
Suburb name removed	Cao	Cao	\$940	8.0%	7.0%	\$620	3.9%	3.4%	0.5%	3,598	1,406
Suburb name removed	Cao	Cao	\$950	8.2%	6.9%	\$610	2.9%	3.4%	0.5%	5,321	3,104
Suburb name removed	Cao	Cao	\$1,000	9.1%	7.7%	\$640	4.3%	3.3%	0.8%	6,485	2,328
Suburb name removed	Cao	Cao	\$880	8.3%	7.5%	\$560	2.9%	3.3%	0.5%	5,632	2,069

Suburb name removed	Cao	Cao	\$1,080	9.6%	8.1%	\$690	4.4%	3.3%	0.4%	7,398	4,420
Suburb name removed	Cao	Cao	\$990	7.8%	7.0%	\$630	3.8%	3.3%	0.3%	4,595	1,805
Suburb name removed	Cao	Cao	\$1,000	6.3%	10.0%	\$630	2.5%	3.3%	1.0%	3,213	1,236
Suburb name removed	Cao	Cao	\$1,020	7.1%	6.8%	\$640	3.7%	3.3%	0.7%	3,074	1,165
Suburb name removed	Cao	Cao	\$890	7.8%	7.6%	\$560	3.4%	3.3%	0.9%	5,785	1,971
Suburb name removed	Cao	Cao	\$860	6.5%	6.6%	\$540	3.0%	3.3%	0.8%	2,712	1,143
Suburb name removed	Cao	Cao	\$920	9.2%	7.1%	\$580	4.0%	3.2%	0.8%	8,761	3,668
Suburb name removed	Cao	Cao	\$850	7.2%	7.1%	\$530	3.9%	3.2%	0.7%	2,651	1,666
Suburb name removed	Cao	Cao	\$1,000	7.2%	7.1%	\$620	3.2%	3.2%	0.6%	7,878	3,245
Suburb name removed	Cao	Cao	\$1,200	9.9%	8.1%	\$740	4.7%	3.2%	1.0%	6,810	3,046
Suburb name removed	Cao	Cao	\$900	7.5%	7.0%	\$550	3.4%	3.2%	0.8%	3,698	1,390
Suburb name removed	Cao	Cao	\$1,020	7.6%	7.1%	\$620	4.2%	3.2%	0.6%	3,974	1,880