CafeLand www.cafeland.vn Tài liệu này được lưu trữ tại http://cafeland.vn

Thông số kinh tế

VIỆT NAM	Q2/11	Thay đổi từ Q2/10	Thay đổi từ Q4/10
Tốc độ tăng GDP thực	5,67%	↑	
FDI	$2,8 tỷ	↓	↑
Xuất khẩu	$23,1 tỷ	↑	↑
Nhập khẩu	$26,7 tỷ	↑	↑
CPI (trung bình)	16,03%	↑	
Du lịch (lượt khách)	1,46 triệu	↑	↓
Lãi suất cơ bản	9%	↑	↔
Tỷ giá (cuối kỳ)	20.618	↑	↓

*Mũi tên biểu thị cho xu hướng thay đổi trong giai đoạn khảo sát, và không thể hiện giá trị dương hoặc âm của số liệu.

Tin nổi bật

- KINH TẾ: CN chế biến và CNTT là hai lĩnh vực thu hút nhiều dự án FDI nhất trong 6 tháng đầu năm
- VĂN PHÒNG: Công suất cho thuê tăng tất cả phân hạng
- NHÀ Ở BÁN: thêm 69 căn hộ hạng sang.
- BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG: 94 căn thêm vào và tỷ lệ bán vẫn tăng 1,3 điểm phần trăm
- BÁN LẺ: Giá thuê và tỷ lệ cho thuê cùng giảm
- KHÁCH SẠN: lượng khách đến Đà Nẵng tăng 38% so với cùng kỳ
- CĂN HỘ DV CHO THUÊ: Công suất cho thuê tăng tất cả phân hạng
- ĐẤT NỀN: thêm 3.600 lô, giá thuê giảm và giao dịch chậm lại

VIỆT NAM

Quý 2/2011 đã xuất hiện thêm nhiều tiêu điểm kinh tế hơn ngoài những vấn đề trọng yếu đã có trước đó. Lạm phát và lãi suất vẫn tiếp tục tăng.

Trong nỗ lực kiềm chế lạm phát và kiểm soát hoạt động cho vay của ngân hàng, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong Quý 2 đã hai lần điều chỉnh lãi suất tái cấp vốn, một lần điều chỉnh lãi suất tái chiết khấu và hai lần điều chỉnh tỷ lệ dự trữ bắt buộc. Lãi suất tái cấp vốn hiện đang dừng ở mức 14% trong khi lãi suất tái chiết khấu đang ở mức 13%.

Các tác động từ việc thắt chặt tiền tệ hiện bắt đầu có những dấu hiệu biến chuyển. Kết quả Tháng 6 cho thấy tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng theo tháng đạt mức thấp nhất từ đầu năm 2011 đến nay với chỉ 1,09%. Tuy nhiên, nếu so sánh với cùng kỳ năm trước thì lạm phát lại dừng ở mức 20,82%. Chính phủ đã phải đề ra mức lạm phát chỉ tiêu cao hơn từ 15% - 17% và vì thế sẽ còn nhiệm vụ phải thực hiện trong năm này.

Tăng trưởng GDP đã chậm lại do tình hình kinh tế vĩ mô nói chung. Vào cuối Quý 2/2011, tốc độ tăng trưởng chỉ đạt 5,67% so với cùng kỳ năm trước, và được dự báo sẽ đạt 6,0% vào cuối năm.

Vốn FDI thực hiện trong 6 tháng đầu năm 2011 chỉ giảm 1,9% so với cùng kỳ năm trước.

ĐÀ NẴNG

Nền kinh tế Đà Nẵng tiếp tục thể hiện một sự tăng trưởng khá trong quý 2 năm 2011, ghi nhận mức tăng trưởng GDP so với cùng kỳ năm trước là 11,06% trong nữa đầu năm 2011, qua mặt đầu tàu kinh tế của cả nước, TPHCM. Sự thịnh vượng của người dân Đà Nẵng cũng đang tăng lên nhanh chóng với GDP đầu người tăng 15% so với cùng kỳ năm trước lên 31.710.000 Đồng (tương đương 1,546 Mỹ Kim). Điều này một phần được thể hiện qua sự tăng trưởng của tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ, với mức tăng 26,8% so với cùng kỳ năm trước, đạt 19 ngàn tỷ Đồng.

Như đã nêu trong báo cáo quý trước, Đà Nẵng đã được xếp hạng là môi trường đầu tư cạnh tranh nhất Việt Nam, và điều này đã được chứng minh bởi cán cân thương mại và lượng khách du lịch đến với thành phố biển này trong quý 2 vừa qua.

Xuất khẩu tăng trưởng 24,6% so với cùng kỳ năm trước, đạt 318,9 triệu Đô la Mỹ. Tuy nhiên, Đà Nẵng vẫn có thâm hụt thương mại với tổng giá trị nhập khẩu lên đến 356 triệu Đô la Mỹ trong sáu tháng đầu năm.

Trong nữa đầu năm 2011, Đà Nẵng có thêm 17 dự án FDI với tổng nguồn vốn lên đến 249,6 triệu Đô la Mỹ. Các khu vực thu hút FDI nhiều nhất bao gồm công nghiệp chế biến và CNTT.

Cán cân thương mại của Việt Nam

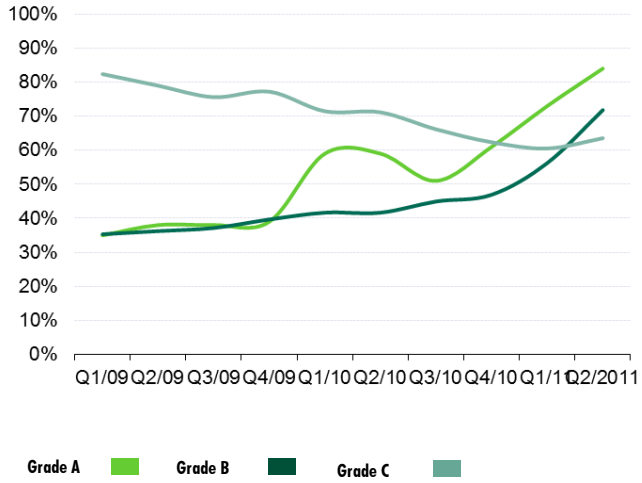
CBRE CB RICHARD ELLIS

© 2011, CB Richard Ellis, (Vietnam) Co., Ltd.

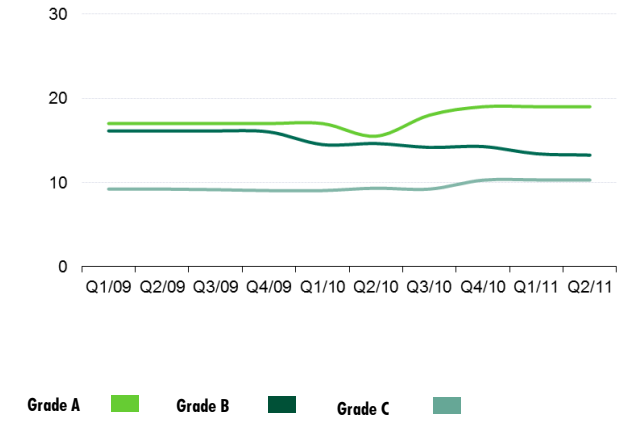
VĂN PHÒNG CHO THUÊ

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG CỘNG
Tổng số tòa nhà	1	6	20	27
NLA (m2)	6.314	35.090	37.196	78.600
Tỷ lệ cho thuê(%)	84,0%	71,80%	63,54%	68,89%
Thay đổi theo quý (pts)	11,00 pp	15,57 pp	3,02pp	9,86 pp
Thay đổi theo năm (pts)	25,0 pp	30,14pp	-9,17 pp	23,71 pp
Giá chào thuê trung bình (USD/m2/tháng)	$19,00	$13,25	$10,29	$11,31
Thay đổi theo quý (%)	0,0%	-0,24%	-0,16%	0,81%
Thay đổi theo năm (%)	5,56%	-9,40%	10,39%	5,06%

Công suất cho thuê (%)



Giá cho thuê (US$/m2/tháng)



Quý 2 năm 2011 có thêm 2 tòa nhà hạng C. Các tòa nhà này cung cấp thêm 1.552 m^2 cho thị trường. Văn phòng hạng A chỉ chiếm 8% tổng diện tích văn phòng cho thuê tại Đà Nẵng. Hạng B và C có thị phần tương đương nhau, với hạng B chiếm 45% và hạng C chiếm 47% diện tích văn phòng cho thuê.

Thị trường văn phòng Đà Nẵng chứng kiến công suất cho thuê tăng trên tất cả phân khúc so với quý trước. Hạng A và B ghi nhận mức tăng lớn nhất, với 11 điểm phần trăm cho hạng A và 15,6 điểm phần trăm cho hạng B. Công suất cho thuê của hạng C tăng 3,0 điểm phần trăm. Công suất cho thuê trung bình của cả thị trường tăng 9,9 điểm phần trăm so với quý trước.

Giá cho thuê trung bình đạt US$11,31/$m^2$, giảm 0,8% so với quý trước.

Nhu cầu thuê đến từ các công ty xây dựng, nhà đầu tư bất động sản, và các ngành công nghiệp liên quan. Giá cho thuê không đổi so với quý trước, với những thay đổi không đáng kể được ghi nhận trong phân khúc hạng B và C. Tuy nhiên, giá cho thuê hạng A và C tăng so với cùng kỳ năm trước, với mức tăng 11,7% cho hạng A và 11.1% cho hạng C. Giá cho thuê của văn phòng hạng B giảm 9,4% so với cùng kỳ năm trước.

Trong 2 quý sắp tới, giá cho thuê được dự báo là sẽ ổn định, thể hiện xu thế của thị trường cả nước với việc chủ nhà coi trọng công suất cho thuê hơn là giá cho thuê.

Đầu tư vào các khu công nghiệp tại Đà Nẵng cũng sẽ giúp làm tăng nhu cầu văn phòng cho thuê cùng với các dịch vụ kèm theo trong bốn quý tới.

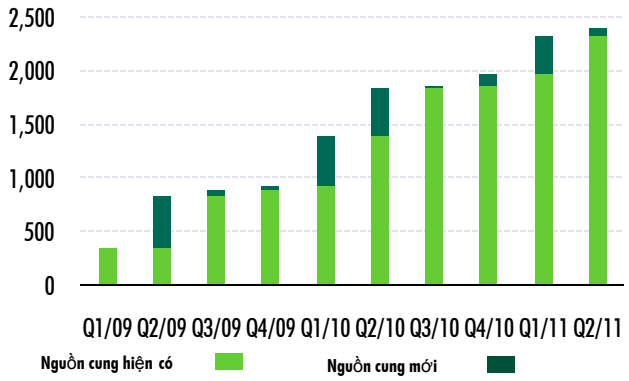
CBRE
CB RICHARD ELLIS

© 2011, CB Richard Ellis, (Vietnam) Co., Ltd.

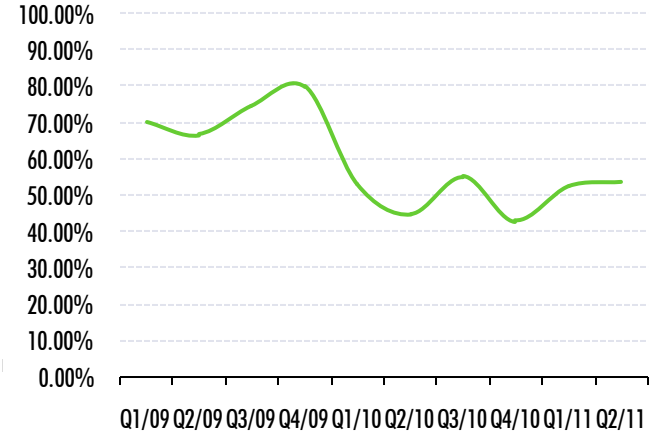
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN

	HẠNG SANG	CAO CẤP	TRUNG CẤP	TỔNG CỘNG
Tổng số tòa nhà	3	4	4	11
Tổng số căn hộ	352	946	1.104	2.402
Số căn hộ mới chào bán	69	0	0	69
Giá chào bán TB (USD/m2)	2.893	1.787	942	
Thay đổi theo quý (%)	-3,39%	0%	9,3%	
Thay đổi theo năm (%)	10,44%	9,53%	-24,30%	
Tỷ lệ bán TB (%)	73,01%	34,78%	40,49%	
Thay đổi theo quý (pts)	-11,44pp	1,16pp	7,88pp	
Thay đổi theo năm (pts)	-5,79pp	9,83pp	21,26pp	

Nguồn cung theo quý (căn)



Tỷ lệ bán của biệt thự nghỉ dưỡng (%)



CĂN HỘ

Nguồn cung mới của thị trường nhà ở bao gồm sự tung bán của 69 căn từ the Hyatt và the Cham. Điều này đưa tổng nguồn cung căn hộ lên 2.402 căn vào cuối quý 2 năm 2011.

Giá căn hộ hạng sang giảm 3,4%, từ US$2,994/m2 trong quý 1 năm 2011 xuống còn US$2,893/m2 Qúy 2 năm 2011. Giá căn hộ cao cấp không thay đổi, nhưng giá căn hộ trung cấp tăng 9,3% từ US$860/m2 lên US$942 trong quý 2.

Tỷ lệ bán trung bình của phân khúc hạng sang giảm so với quý trước, chủ yếu là do việc tăng nguồn cung. Trong quý 2, tỷ lệ bán trung bình của phân khúc hạng sang là 73%, giảm 11,4 điểm phần trăm so với quý trước. Như đã chứng kiến ở TPHCM, đã có một sự chuyển dịch của thị trường đến phân khúc trung cấp, và tỷ lệ bán của phân khúc này đã tăng. Phân khúc trung cấp đang tăng khá, với tỷ lệ bán tăng 7,88 điểm phần trăm so với quý trước. Người mua từ Hà Nội có ảnh hưởng lớn đến thị trường nhà ở Đà Nẵng, tuy nhiên lượng người mua địa phương cũng đang tăng lên. Trong thời gian tới, các nhà đầu tư cũng sẽ xem xét khai thác các căn hộ này dưới dạng căn hộ dịch vụ.

BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

Quý 2/2011 đã có thêm 94 căn biệt thự nghỉ dưỡng, đây là quý thứ 4 liên tiếp chứng kiến sự gia tăng nguồn cung. Tổng nguồn cung của thị trường là 561 căn từ 11 dự án, trong đó 59% số lượng biệt thự có mức giá từ 500.00.-900.000USD

Tỷ lệ bán chung đạt 53% trong Quý 2/2011, và tỷ lệ bán tăng 1,3 điểm phần trăm so với quý trước với gần 50 căn được bán. Đến cuối năm 2012, sẽ có khoảng 1.021 biệt thự trên thị trường trong đó sẽ có thêm 456 biệt thự mới.

CBRE
CB RICHARD ELLIS

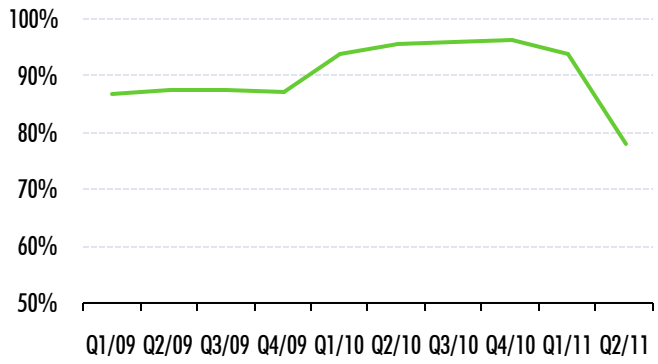
© 2011, CB Richard Ellis, (Vietnam) Co., Ltd.

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ & CĂN HỘ DỊCH VỤ

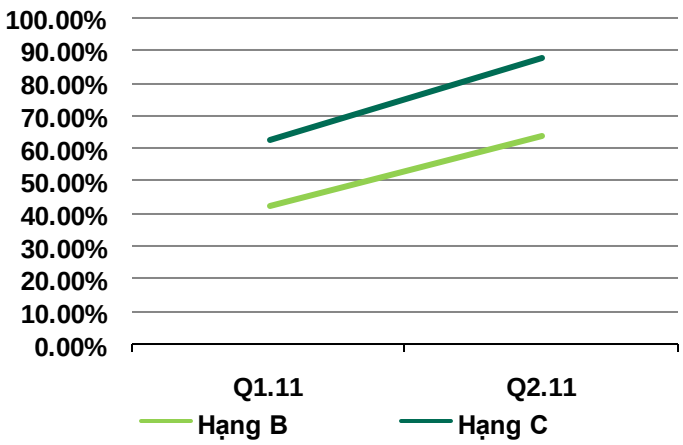
	TTTM	SIÊU THỊ	TỔNG CỘNG
Tổng cung (GFA, m2)	41.439	53.700	73.139
Nguồn cung mới (GFA, m2)	0	0	0
Giá chào thuê TB (USD/m2/tháng)	$27,20		
Thay đổi theo quý (%)	-9,69%		
Thay đổi theo năm (%)	-3,65%		
Tỷ lệ cho thuê (%)	77,89%		
Thay đổi theo quý (pts)	-15,89pp		
Thay đổi theo năm (pts)	-17,52pp		

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG CỘNG
Tổng cung (số dự án)	0	3	1	5
Tổng cung (số căn hộ)	0	130	16	146
Tỷ lệ trống (%)		63,85%	87,50%	
Giá chào thuê TB (USD/m2/tháng)		$17,6	$13,3	

Công suất cho thuê bán lẻ (%)



Công suất cho thuê căn hộ dịch vụ



BÁN LẺ

Trong Quý 2/2011, nhiều nhà bán lẻ rút khỏi IRT và VDA, tạo nên sự sụt giảm tỷ lệ cho thuê trung bình xuống 15,8 điểm phần trăm, xuống 77,9%. Giá thuê cũng giảm một tỷ lệ 9,7 điểm phần trăm, xuống 27,20 USD/m2.

Nhìn về mặt tích cực, nhà quản lý bán lẻ của Mã Lai, Parkson, đã ký hợp đồng với Vinacapital để quản lý 20.000m2 cho dự án Da Nang World Trade Center. Parkson đang quản lý năm trung tâm tại TP.HCM, hai tại Hà Nội và một tại Hải Phòng. Các trung tâm này đều có danh tiếng tại các thành phố.

Nhu cầu từ các nhà bán lẻ tiếp tục tăng.Dù vậy, các vị trí mặt phố vẫn là sự lựa chọn hàng đầu của khách hàng. Tuy nhiên sự tham gia vào thị trường của Parkson, dự đoán sẽ nâng thị trường lên mô hình hiện đại để đáp ứng nhu cầu của thị trường Đà Nẵng.

CĂN HỘ DỊCH VỤ

Không có thêm nguồn cung mới trong Quý 2/2011/ Tỷ lệ cho thuê của Hạng B là 62,9% và của Hạng C là 87,5%. Giá thuê các phân hạng không thay đổi.

Tương lai của thị trường căn hộ dịch vụ tại Đà Nẵng khá lạc quan do thành phố đang dự kiến sẽ đón thêm các chuyên gia làm việc trong các dự án bất động sản. Thêm vào đó, chính quyền Đà Nẵng đang đa dạng hóa nền kinh tế của thành phố với sự gia tăng các dự án FDI trong lĩnh vực công nghiệp và sản xuất mà sẽ cần thêm lượng chuyên gia mới.

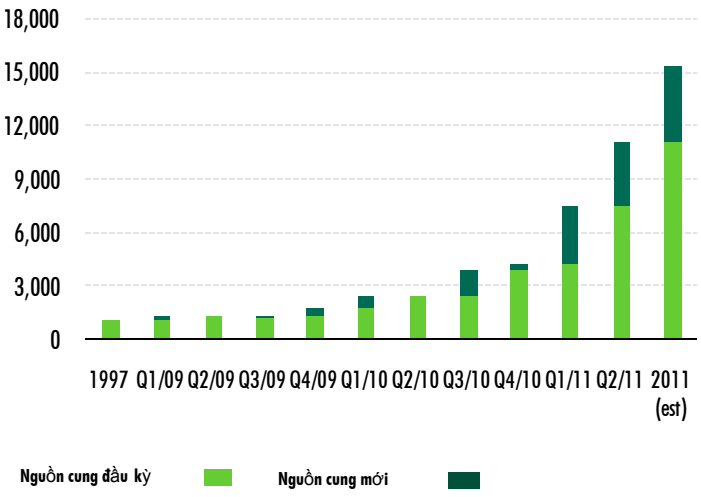
CBRE
CB RICHARD ELLIS

© 2011, CB Richard Ellis, (Vietnam) Co., Ltd.

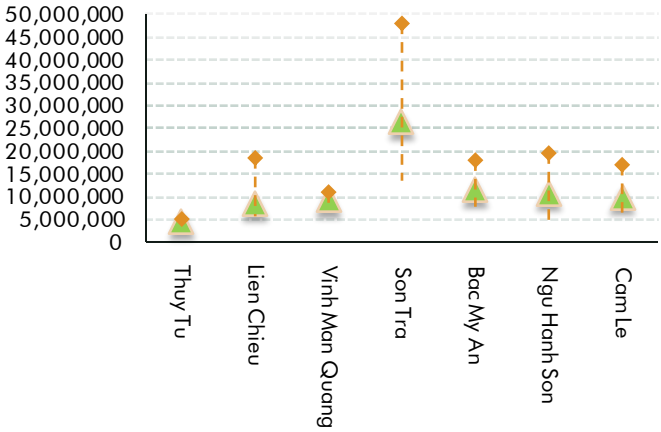
THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN

	TÂY BẮC	ĐÔNG	NAM	TỔNG CỘNG
Số dự án	12	6	6	24
Tổng nguồn cung (lô)	6.835	810	3.396	11.041
Nguồn cung mới (lô)	2.405	292	900	3.597
Giá TB (VND/m2)	VND3,9 – 18,5 triệu	VND 8-48 triệu	VND4,9 – 19 triệu	
Tỷ lệ tăng giá (%)	-(5-12%)	-(5-10%)	-(3-12%)	

Nguồn cung đất nền



Mức giá theo khu vực(đồng/m2)



ĐẤT NỀN

Sau thời gian sốt nóng của thị trường đất nền trong Quý 1/2011 các chủ đầu tư vội vã nắm bắt xu hướng này và tung ra một lượng lớn sản phẩm trong Quý 2/2011. Hơn nữa, các chủ đầu tư cũng tranh thủ dịp lễ hội pháo hoa cộng với sự khởi đầu của mùa du lịch để tung ra các sản phẩm nhằm nhắm đến lượng người mua tiềm năng từ Hà Nội và TP.HCM.

Trong Quý 2/2011 có thêm khoảng 3.600 lô đất được tung ra trong năm dự án mới và hai dự án hiện hữu. Tổng nguồn cung mới trong Quý 2/2011 bằng 50% tổng nguồn cung vào cuối Quý 1/2011.

Giá bình quân của hầu hết các dự án đều giảm, tại tất cả khu vực, đặc biệt là khu vực Tây Bắc và phía Nam, dao động trong khoảng từ 5-15% so với quý trước.

Tỷ lệ bán sơ cấp của các dự án chậm lại với sự sụt giảm khoảng từ 5-20 điểm phần trăm tùy theo khu vực. Trong đó thì giao dịch thứ cấp đang khá im ắng và chậm.

Có hơn 4.225 lô đất nền khác được dự kiến sẽ tung ra trong hai quý tới, nhưng thị trường đang hạ nhiệt do nguồn cung tăng nhiều và những quy định của nhà nước trong viêc hạn chế tín dụng cũng như việc phân lô bán nền. Điều này sẽ làm thị trường chậm hơn trong bốn quý tới. Cả nhà đầu tư lẫn người mua đều đang trở nên thận trọng hơn trong các vấn đề pháp lý, và một số chủ đầu tư đang bắt đầu nghĩ đến việc xây các biệt thự/nhà phố để nhắm đến người mua ở và nhà đầu tư dài hạn.

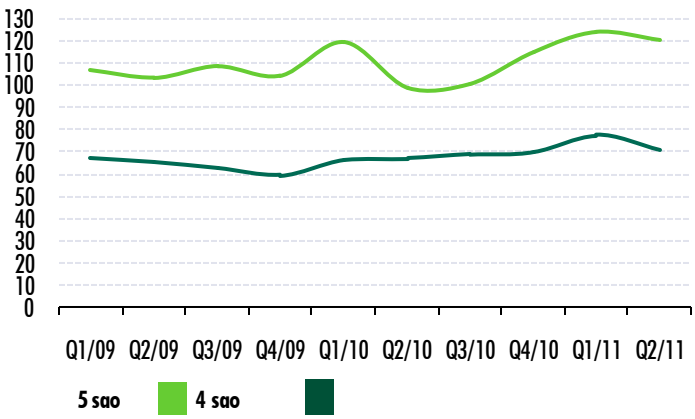
CBRE
CB RICHARD ELLIS

© 2011, CB Richard Ellis, (Vietnam) Co., Ltd.

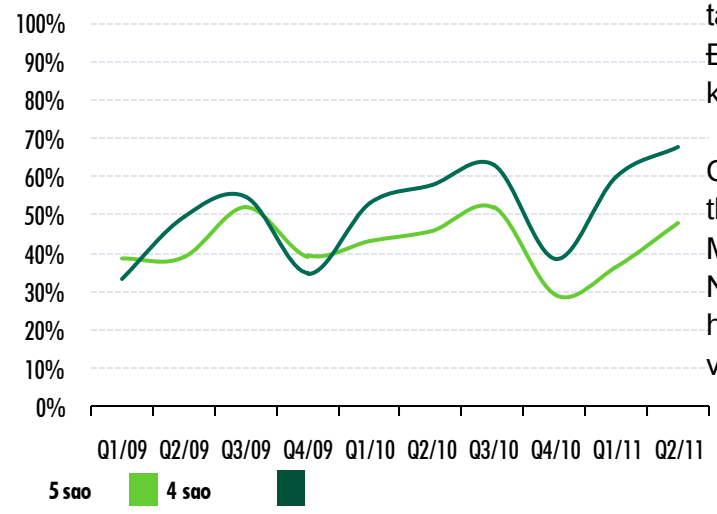
THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN

	5 SAO	4 SAO	3 SAO	TỔNG CỘNG
Số khách sạn	6	2	31	39
Tổng số phòng	1.252	291	1.874	3.417
Nguồn cung mới (phòng)	200	0	62	262
Công suất bình quân (%)	48%	67,5%		
Thay đổi theo quý (pts)	11,4pp	7,5pp		
Thay đổi theo năm (pts)	2pp	9,7pp		
Giá phòng bình quân (USD/phòng/đêm)	120,1	71,1		
Thay đổi theo quý (%)	-3%	-8%		
Thay đổi theo năm (%)	21.7%	6,5%		

Giá phòng bình quân (US$)



Công suất phòng bình quân (%)



Trong sáu tháng năm 2011, lượng du khách đến Đà Nẵng đạt 1,2 triệu lượt, tăng 38% so với cùng kỳ. Số lượng khách nội địa đạt 621.431 lượt, tăng 111,5% so với quý 1 năm 2011. Lượng du khách tăng nhanh nhờ vào sự kiện Pháo hoa quốc tế và mùa hè đang đến.

Đà Nẵng chào đón thêm 200 phòng khách sạn 5-sao mới từ Vinpearl Luxury Đà Nẵng, so sánh với 47 phòng 5-sao mới của Hà Nội trong cùng thời điểm. Sự ra đời của 62 phòng khách sạn thuộc phân khúc 3-sao đã nâng tổng nguồn cung của phân khúc này lên 1.874 phòng trong quý 2 năm 2011.

Công suất phòng bình quân của cả phân khúc 5- và 4- sao tăng lần lượt 11,4 điểm phần trăm.so với cùng kỳ và 7,5 điểm phần trăm.so với cùng kỳ

Q3/2011, tổng nguồn cung của các phân khúc sẽ tăng lên nhờ sự khai trương của khách sạn Mercure Đà Nẵng, Hyatt Regency resort & spa và một số khách sạn 3-sao ở gần khu vực Sơn Trà Điện Ngọc.

Cho đến năm 2014, Đà Nẵng được hy vọng sẽ có thêm 2,409 phòng mới ở các phân khúc
Mặc dầu, tiến độ thi công của sân bay quốc tế Đà Nẵng bị châm trễ nhưng một khi sân bay được hoàn thành sẽ hỗ trợ rất lớn trong việc tăng nhu cầu về khách sạn/resort.

CBRE
CB RICHARD ELLIS

© 2011, CB Richard Ellis, (Vietnam) Co., Ltd.

Để có thêm thông tin chi tiết về bản Tổng quan thị trường này, hoặc về các dịch vụ của chúng tôi, xin vui lòng liên hệ:

CB Richard Ellis (Vietnam) Co., Ltd.
Phòng nghiên cứu và Tư vấn

Marc Townsend, Tổng giám đốc
t. 84 8 3824 6125
e. marc.townsend@cbre.com

Nguyen Dac Trung, Quản lý
m. 84 918 278 274
e. trung.nguyen@cbre.com

Da Nang City Map

KHU TRUNG TÂM (CBD)
Khu Trung Tâm Đà Nẵng chính là Quận Hải Châu, nơi được xem là trung tâm thương mại, hành chính và du lịch của Đà Nẵng.

LÃI SUẤT
• Lãi suất cơ bản do NHNN công bố là lãi suất tham khảo cho các ngân hàng và các tổ chức tài chính khác.
• Lãi suất chiết khấu là lãi suất được NHNN áp dụng cho các khoản vay ngắn hạn của các NH thành viên thông qua việc chiết khấu các thương phiếu hay các giấy tờ có giá khác.
• Lãi suất tái cấp vốn là lãi suất được áp dụng khi NHNN tái cấp vốn cho các NH thành viên.

DIỆN TÍCH SÀN (GFA)
Diện Tích Sàn là toàn bộ phần diện tích của một sàn xây dựng được bao bọc bởi tường vây và được tính từ mép ngoài của tường vây. Nhìn chung, phần diện tích phòng thiết bị cơ - điện, khu vực xử lý chất thải, bồn nước, phần diện tích đậu xe và diện tích dành cho thang máy, thang bộ xuyên suốt các tầng sẽ không được tính vào Diện Tích Sàn.

DIỆN TÍCH THỰC THUÊ (NLA)
Trong một tòa nhà hoặc dự án, khu vực diện tích để cho thuê và tính giá thuê. Khu vực này không bao gồm diện tích chung như khu kỹ thuật và thiết bị của tòa nhà.

GIÁ THUÊ
Giá Thuê được hiểu là giá "chào thuê" trung bình, không bao gồm bất kỳ khoản ưu đãi nào. Giá Thuê được tính bằng đô-la Mỹ trên một mét vuông cho phần diện tích sàn hoặc diện tích thực, không bao gồm hoặc có bao gồm phần phí dịch vụ và các loại thuế bất động sản liên quan tùy theo thông lệ của từng phân khúc thị trường. Giá Thuê được tính như sau:
• Văn phòng cho thuê: Giá chào, tính trên diện tích sàn, không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ
• Trung tâm bán lẻ: Giá chào, tính trên diện tích thực thuê, không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ
• Căn hộ dịch vụ: Giá chào, tính trên diện tích thực thuê, có bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ.

NGUỒN CUNG NHÀ Ở BÁN
• "Tổng cung" là tổng số căn hộ đã được bàn giao cho người mua.
• "Dự án mới chào bán" là những dự án được chào bán chính thức trong quý này và được tính vào nguồn cung tương lai, Tuy nhiên chủ đầu tư sẽ chào bán dự án theo nhiều giai đoạn khác nhau, do đó không phải tất cả các căn hộ đều được chào bán vào cùng một thời điểm.
• "Dự án mới hoàn thành" là những dự án được bàn giao trong quý này và không được tính trong nguồn cung hiện hữu (tổng cung).

© 2011 Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam) Báo Cáo này do Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam) thực hiện với sự thành tín và cẩn trọng cần thiết. Chúng tôi đã thu thập thông tin từ các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi đã không kiểm chứng tính chính xác của các thông tin và sẽ không bảo đảm, đoan chắc hay đại diện cho các thông tin này. Chúng tôi chỉ đưa ra các dự đoán, quan điểm, giả định hay đánh giá của mình dựa trên những yếu tố mà chúng tôi được biết để làm ví dụ dẫn chứng và các thông tin này có thể sẽ không thể hiện được tình hình hiện thời và xu hướng tương lai của thị trường. Thông tin này được thiết kế riêng cho khách hàng của CB Richard Ellis sử dụng và không được sao chép dưới mọi hình thức nếu trước đó không được CB Richard Ellis chấp thuận bằng văn bản.

CBRE
CB RICHARD ELLIS

© 2011, CB Richard Ellis, (Vietnam) Co., Ltd.