

Điểm tin thị trường TP. ĐÀ NẴNG

www.cbrevietnam.com

Tháng 10/2011

Thông số kinh tế

VIỆT NAM	Q3/11	Thay đổi từ	
		Q3/10	Q2/11
Tốc độ tăng GDP thực	5,76%	↑	
FDI thực hiện	\$2,9 tỷ	↑	↑
Xuất khẩu	\$27,7 tỷ	↑	↑
Nhập khẩu	\$27,9 tỷ	↑	↑
CPI (trung bình)	18,16%	↑	
Du lịch (lượt khách)	1,35 triệu	↑	↓
Lãi suất cơ bản	9%	↑	↔
Tỷ giá (cuối kỳ)	20.628	↑	↓

*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:** Tăng trưởng GDP tiếp tục vượt qua Hà Nội và TP.HCM
- **VĂN PHÒNG:** Tỷ lệ trống giảm 5,6 điểm phần trăm
- **NHÀ Ở BÁN:** thị trường im ắng trong Quý 3
- **BÁN LẺ:** loại hình mới, chợ hiện đại ra đời, đáp ứng nhu cầu thị trường
- **KHÁCH SẠN:** đường bay mới Đà Nẵng – KL được công bố sẽ thúc đẩy lượng khách quốc tế.
- **CĂN HỘ DV CHO THUÊ:** các căn hộ mua-để-cho-thuê hoạt động sôi nổi
- **ĐẤT NỀN:** chỉ có khoảng 1.000 nền được tung ra, giảm mạnh so với 2 quý trước

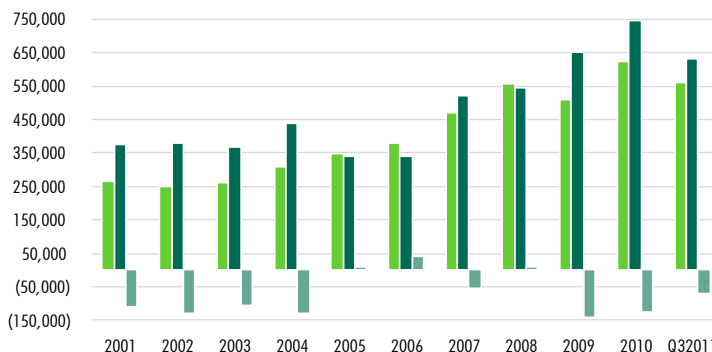
VIỆT NAM

Bức tranh kinh tế năm 2011 đã dần hiện ra cho đến cuối Quý 3. Đó là một điều khá thử thách đối với Chính phủ để đạt mức tăng trưởng GDP đề ra là 6% trong năm này, trong khi con số tăng trưởng của 9 tháng đầu năm chỉ mới đạt 5,76%.

Trong khi lạm phát leo thang lên đến 22,42% so với cùng kỳ năm trước trong tháng 9, với mức tăng trung bình 9 tháng đầu năm là 18,16%, các cơ chế điều tiết tiền tệ cho thấy những kết quả rõ rệt trong mức tăng CPI theo tháng từ tháng 7 đến tháng 9. Chỉ số CPI vẫn tiếp tục tăng nhưng với một tốc độ chậm hơn so với Quý 1 và Quý 2. Một yếu tố khả quan là vốn FDI thực hiện tăng nhẹ 2% so với cùng kỳ năm trước trong 9 tháng đầu năm, riêng Quý 3 tăng 9.4% so với cùng kỳ năm trước

Câu chuyện trung tâm của Quý 3 tập trung nhiều vào lãi suất, vấn đề gây nhiều quan ngại đối với ngân hàng, nhà sản xuất lẫn đối với các cá nhân. Chính phủ đã thực hiện kiểm soát chặt chẽ thông qua Chỉ thị 02/CT-NHNN về lãi suất huy động trần từ phía NHNN. NHNN còn gỡ bỏ tỷ lệ vốn cho vay/huy động tạo điều kiện dễ thở hơn cho hoạt động cấp vốn. Tỷ lệ dự trữ bắt buộc bằng ngoại tệ được nâng thêm 1% nhằm bình ổn thị trường tiền tệ. Thị trường theo đó đã nhìn thấy được những tín hiệu giảm lãi suất vào cuối tháng 9.

Cán Cân Thương Mại TP. Đà Nẵng



TP. ĐÀ NẴNG

Tốc độ tăng trưởng GDP của Đà Nẵng trong 9 tháng đầu năm một lần nữa vượt qua TP.HCM và Hà Nội. Với mức tăng trưởng 13,1%, GDP Đà Nẵng tăng cao hơn 3,1 điểm phần trăm so với TP.HCM và 3,7 điểm phần trăm so với Hà Nội. Trong chín tháng đầu năm, Đà Nẵng có thêm 198 dự án FDI với vốn đầu tư 3,06 tỷ USD.

Khu công nghiệp Việt Nam Singapore (VSIP) nổi tiếng đã ký văn bản ghi nhớ với UBND tỉnh Quảng Ngãi để nghiên cứu khả thi cho dự án khu liên hợp rộng 1,020ha. KCN này dự kiến sẽ thu hút nhiều công ty đa quốc gia đến miền Trung nhờ vào thương hiệu của mình trên thị trường.

UBND Đà Nẵng thông báo kế hoạch hợp tác năm năm với IBM để phát triển cơ sở hạ tầng CNTT tại Đà Nẵng. Việc hợp tác này bao gồm việc tư vấn và xây dựng để giúp Đà Nẵng phát triển thành một thành phố công nghệ cao và cũng sẽ cải thiện tiêu chuẩn sống cho cư dân.

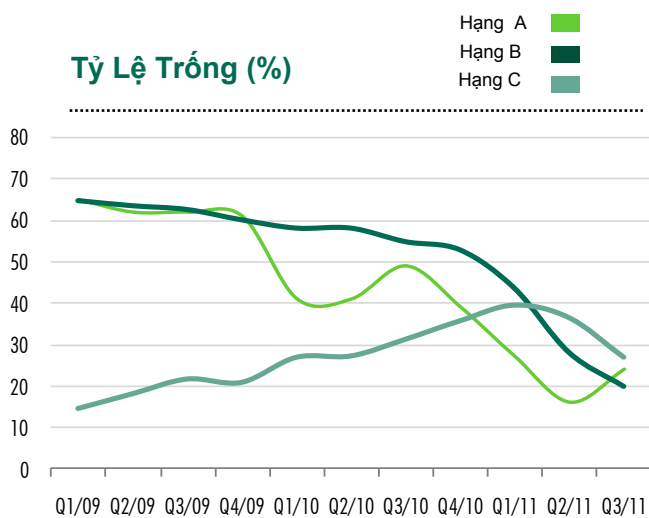
Trong các nhà sản xuất và công nghiệp đang cân nhắc đến Đà Nẵng, EADS, nhà sản xuất công nghiệp hàng không vũ trụ đang cân nhắc để phát triển một khu công nghiệp tại Đà Nẵng.

■ Nhập khẩu (Triệu USD)
■ Cán cân thương mại (Triệu USD)
■ Xuất khẩu (Triệu USD)

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG
Số dự án	1	6	20	27
NLA (m ²)	6.314	35.823	40.256	82.393
Tỷ lệ trống (%)	24,0%	20,2%	27,4%	24,4%
Thay đổi theo quý (pp)	8,0 pp	-8,0 pp	-9,1 pp	-5,6 pp
Thay đổi theo năm (pp)	-25,0pp	-34,9 pp	-3,9 pp	-21,0 pp
Giá chào thuê trung bình (US\$/m ² /tháng)	\$19,00	\$14,58	\$11,24	\$12,31
Thay đổi theo quý (%)	0,0%	10,1 %	9,2%	8,8%
Thay đổi theo năm (%)	5,6 %	2,9%	22,0%	10,4%

Tỷ Lệ Trống (%)

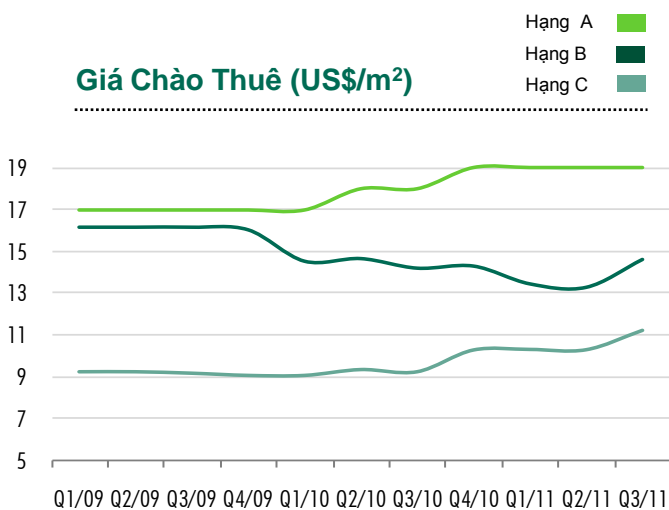


Giá văn phòng Hạng A tại Đà Nẵng giữ nguyên trong Quý 3 ở mức 19USD/m². Trong khi đó giá Hạng B và C tăng. Giá Hạng C tăng 22% so với cùng kỳ năm trước, trong khi đó tăng 9,2% so với quý trước. Giá Hạng B tăng một tỷ lệ tương tự, ở mức 10,1% so với quý trước, nhưng tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước, chỉ ở mức 2,9%.

Giá thuê trong Quý 4 dự kiến sẽ giữ nguyên do các chủ nhà cố gắng tận dụng tỷ lệ trống đang giảm và lấp đầy các tòa nhà của họ.

Trong khi tỷ lệ trống Hạng A tăng 8 điểm phần trăm so với quý trước thì lại giảm đến 25 điểm phần trăm so với cùng kỳ quý trước. Tỷ lệ trống Hạng B và C, cũng như tỷ lệ trống bình quân, giảm cả so với cùng kỳ năm trước lẫn so với quý trước.

Giá Chào Thuê (US\$/m²)



Thông lệ thị trường tại Đà Nẵng là các chủ nhà chào giá trên diện tích thực thuê, bao gồm phí dịch vụ. Điều này khác với thông lệ thị trường tại TP.HCM khi giá thuê Hạng A được tính theo diện tích gộp và không bao gồm phí dịch vụ. So với giá thuê Hạng A tại TP.HCM, giá thuê Hạng A tại Đà Nẵng thấp hơn đến 62% hoặc nói cách khác chỉ bằng 1/3 chi phí thuê mặt bằng văn phòng tại TP.HCM.

Không có nguồn cung mới nào trong Quý 3, nhưng một tòa nhà được tu sửa lại để cung cấp thêm diện tích văn phòng, làm tăng thêm 960m² vào nguồn cung văn phòng. Không có nguồn cung mới nào dự đoán cho Quý 4, và sự gia tăng nguồn cung dự kiến sẽ chậm trong các quý tới do việc xây dựng kéo dài.

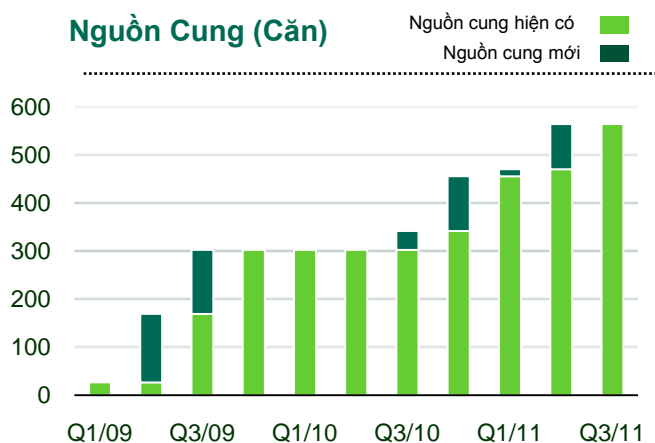
Một số khách thuê tìm kiếm các nhà mặt phố để dùng làm văn phòng do giá thuê cao hơn tại các tòa nhà, mặc dù nguồn cung các nhà mặt phố có giới hạn với tỷ lệ cho thuê cao tại khu trung tâm

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN

HẠNG SANG CAO CẤP TRUNG CẤP TỔNG CỘNG

	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	0	0	0	0
Giá chào bán TB (USD/m ²)	2.936	1.807	942	
Thay đổi theo quý (%)	1,0%	1,0%	0,0%	
Thay đổi theo năm (%)	0,0%	0,0%	0,2%	
Tỷ lệ bán TB (%)	73,0%	35,4%	40,9%	
Thay đổi theo quý (pp)	0,0pp	0,6pp	0,5pp	
Thay đổi theo năm (pp)	-6,1pp	7,8pp	14,2pp	

Nguồn Cung (Căn)



CĂN HỘ

Không có nguồn cung mới nào trong Quý 3 2011. Tương tự như thị trường căn hộ Hà Nội và TP.HCM, thị trường Đà Nẵng tiếp tục bị ảnh hưởng bởi niềm tin tiêu dùng, lạm phát cao và việc hạn chế tiếp cận nguồn vốn.

Giá căn hộ hạng sang tăng nhẹ lên 2.936 USD/m², tăng 1% so với quý trước. Giá căn hộ cao cấp cũng tăng 1% lên 1.807 USD/m². Trong khi tăng giá, các chủ đầu tư cũng tăng cường các chính sách khuyến mãi để thúc đẩy việc bán. Hầu hết các giao dịch trong quý vừa rồi nằm tại các dự án có tiến độ xây dựng tốt. Tỷ lệ bán của căn hộ hạng sang giữ nguyên trong khi căn hộ cao cấp và trung cấp tăng thấp hơn một điểm phần trăm so với quý trước.

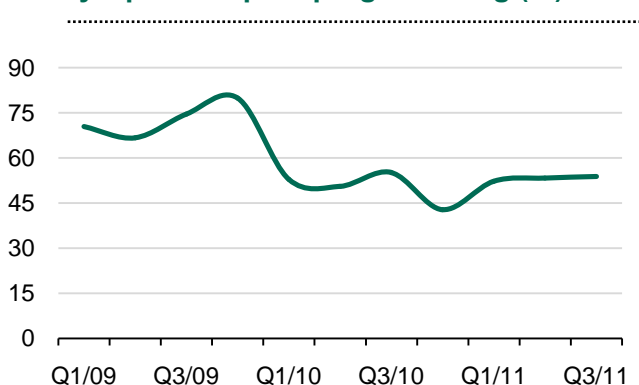
Như đã dự đoán trong Quý 1, các chủ đầu tư đang hướng đến việc đa dạng hóa sản phẩm bằng việc chuyển sang các căn hộ với hình thức chia sẻ quyền sở hữu là căn hộ khách sạn. Dự án đầu tiên tại Đà Nẵng dự kiến sẽ được chào bán trong Quý 4/2011, cung cấp cho người mua nhiều sự lựa chọn, và có sự quản lý để tăng tỷ lệ thuê trong tương lai.

BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

Không có nguồn cung mới nào trong thị trường biệt thự nghỉ dưỡng trong Quý 3. Dự án Empire Resort, với diện tích 53ha, đã khởi công trong tháng 7. Dự án này dự kiến sẽ được chia thành hai giai đoạn, bao gồm khách sạn 5 sao, biệt thự và căn hộ.

Tỷ lệ bán của thị trường biệt thự nghỉ dưỡng đạt 53,8% trong Quý 3, tăng 0,5 điểm phần trăm so với quý trước, nhưng giảm 1,3 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Các chủ đầu tư thận trọng hơn trong thị trường khó khăn này, với việc cân nhắc giảm diện tích biệt thự và tăng các dịch vụ tiện ích để đáp ứng nhu cầu thị trường.

Tỷ Lệ Bán Biệt Thự Nghỉ Dưỡng (%)

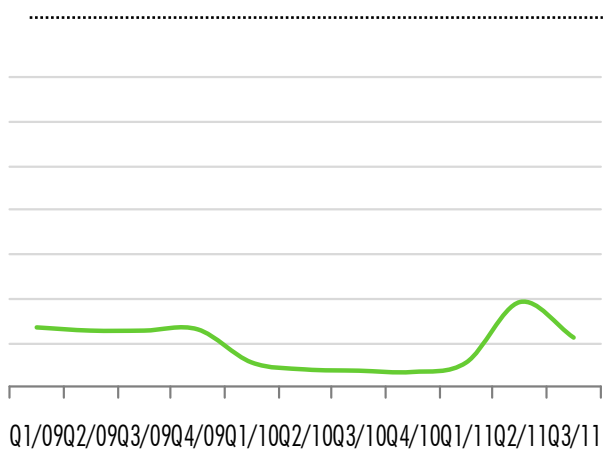


THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ & CĂN HỘ DỊCH VỤ

	TTTM	SIÊU THỊ	TỔNG
Tổng cung (GFA, m ²)	45,539	53,700	77,239
Nguồn cung mới (GFA, m ²)	4,100	0	4,100
Giá chào thuê trung bình (USD/m ² /tháng)	\$27.46		
Thay đổi theo quý (%)	0.9%		
Thay đổi theo năm (%)	-2.7%		
Tỷ lệ trống (%)	11.1%		
Thay đổi theo quý (pp)	-11 pp		
Thay đổi theo năm (pp)	7 pp		

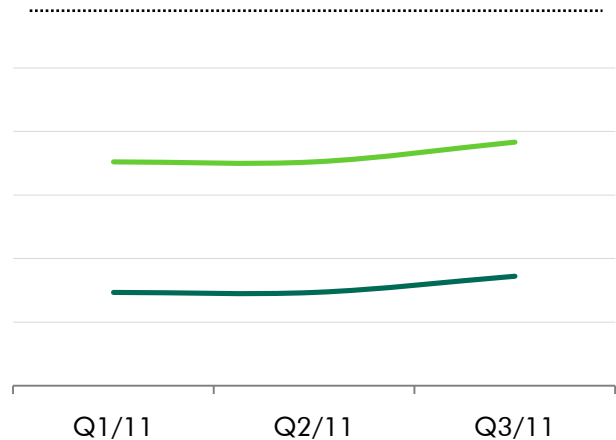
	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG
Số dự án	0	3	1	4
Nguồn cung hiện tại (căn)	0	130	16	146
Tỷ lệ trống (%)		54.9%	6.3%	35.6%
Thay đổi theo quý (pp)		5.4 pp	-6.3 pp	2.1 pp
Giá thuê trung bình (US\$/ m ² /tháng)		\$ 19.18	\$8.61	\$16.54
Thay đổi theo quý (%)		8.9%	17.4%	10%

Tỷ Lệ Trống(%)



Giá Chào Thuê (US\$/m²)

Hạng B ■
Hạng C ■



BÁN LẺ

Đà Nẵng Square hoàn thành trong Quý 3. Loại hình chợ hiện đại này cộng thêm 4.100m² cho nguồn cung, mang đến sự lựa chọn mới cho người dân thành phố với các loại hình bán lẻ mới. Đà Nẵng Square là một sự kết hợp giữa một chợ truyền thống, với nhiều gian hàng khác nhau, nhưng tương tự như một trung tâm thương mại với những dịch vụ cải tiến như hệ thống điều hòa.

Người dân Đà Nẵng thường thích mua sắm tại các loại hình bán lẻ truyền thống như chợ, các cửa hiệu phố, và ít mua sắm tại các loại hình bán lẻ hiện đại. Tuy nhiên điều này dự kiến sẽ thay đổi nhanh trong tương lai, và sự chuyển đổi này đang bắt đầu. Không chỉ Đà Nẵng Square được mở trong quý vừa rồi, Icenter, một nhà bán lẻ được Apple ủy quyền, cũng được mở.

Cũng như các thành phố khác của Việt Nam, lạm phát đang làm đình trệ doanh thu bán lẻ do ảnh hưởng tâm lý tiêu dùng.

CĂN HỘ DỊCH VỤ

Không có thêm nguồn cung mới trong Quý 3/2011. Tỷ lệ trống của Hạng B tăng 5,4 điểm phần trăm lên 54,9% so với quý trước và của Hạng C giảm 6,2 điểm phần trăm xuống 6,3%.

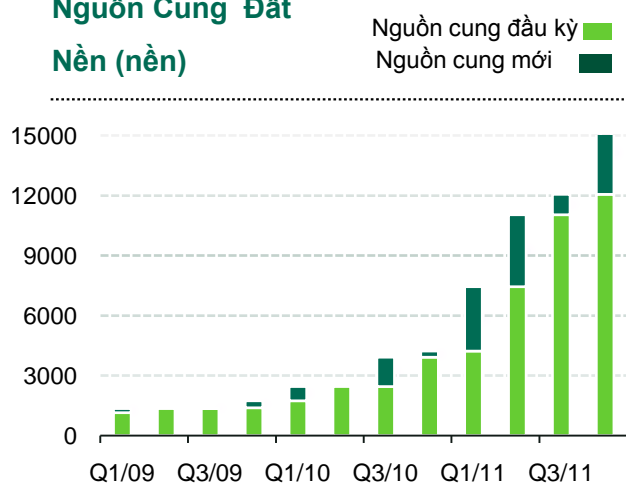
Giá thuê trung bình tăng lên 8,9% cho Hạng B và với tỷ lệ tăng lớn hơn, 17,4% cho Hạng C. Tương lai của thị trường căn hộ dịch vụ tại Đà Nẵng khá lạc quan do sự gia tăng đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp và sản xuất mà sẽ là nhu cầu lớn cho thị trường căn hộ dịch vụ.

Việc cho thuê các căn hộ mua-để-cho-thuê sôi động hơn trong Quý 3 do các tòa nhà này có những vị trí tốt hơn so với các tòa nhà căn hộ dịch vụ.

THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN

	TÂY BẮC	ĐÔNG	NAM	TỔNG
Số dự án	12	7	7	26
Tổng nguồn cung (lô)	6.835	1.413	3.813	12.061
Nguồn cung mới (lô)	0	603	417	1.020
Giá chào bán TB (triệu VND /m ²)	3,8 -15	8,5 – 46.8	4,85 -17	
Tỷ lệ tăng giá (%)	- (2 - 5%)	- (0 - 3%)	- (2 - 5%)	

Nguồn Cung Đất Nền (nền)



ĐẤT NỀN

So với thị trường đất nền sốt nóng trước đây, các chủ đầu tư giờ đây thận trọng hơn rất nhiều trong Quý 3, với số lượng nền tung ra ít hơn nhiều do việc cân nhắc thị trường khó khăn lúc này.

Hầu hết các dự án mới trong quý này được tung ra trong tháng 9, và dự kiến sẽ tiếp tục được tung ra trong đầu tháng 10 do niềm tin tăng lên.

Nguồn cung mới trong Quý 3 là gần 1.020 nền từ hai dự án mới và hai dự án hiện hữu.

So với quý trước, giá trung bình giữ nguyên hoặc giảm nhẹ trong một số khu vực.

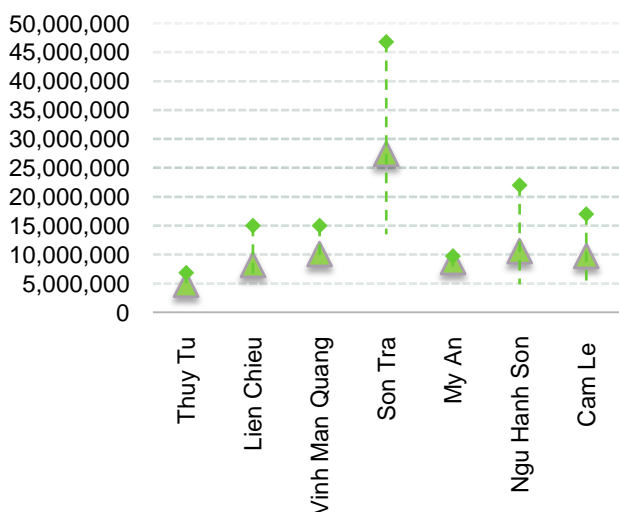
Mặc dù có một số tín hiệu trong thị trường đất nền, giá trung bình và số lượng giao dịch trong hai quý tới không được dự đoán sẽ tăng nhiều do tình hình kinh tế còn khó khăn và nguồn cung lớn của thị trường.

So với Hà Nội và TP.HCM, giá đất tại Đà Nẵng ít đắt đỏ hơn. Thị trường đất nền vẫn còn tiềm năng do lĩnh vực này sẽ còn sự gia tăng giá trị trong tương lai.

Thị trường đất nền dự kiến sẽ được mở rộng đến phía Nam và Tây Nam của thành phố do các khu vực này có nguồn đất có sẵn lớn.

Có khoảng hơn 4.000 nền đang chờ đợi được tung ra thị trường, mặc dù một số chủ đầu tư được ghi nhận là đang nghĩ đến việc xây dựng nhà để nhắm đến nhà đầu tư dài hạn và người mua sử dụng cuối cùng.

Mức Giá Theo Khu Vực (VND /m²)

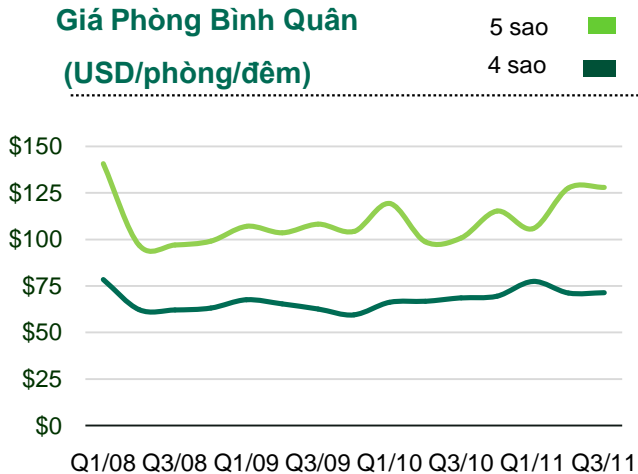


THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN

	5 SAO	4 SAO	3 SAO	TỔNG
	6	3	31	40
Tổng nguồn cung (phòng)	1.252	563	1.874	3.689
Nguồn cung mới (phòng)	0	272	0	272
Tỷ lệ lấp đầy TB (%)	53%	70%		
Thay đổi theo quý (%)	0,4 pp	2,6 pp		
Thay đổi theo năm (%)	1,1 pp	6,9 pp		
Giá phòng bình quân (USD/phòng/đêm)	127,80	71,30		
Thay đổi theo quý (%)	0,3%	0,2%		
Thay đổi theo năm (%)	26,9%	4%		

Giá Phòng Bình Quân

(USD/phòng/đêm)



Trong Quý 3/2011, Đà Nẵng đón 715.368 lượt khách du lịch, giảm 7,9% so với quý trước. Trong đó, lượng khách nội địa là 612.853, giảm 1,4% so với quý trước. Sự giảm sút theo quý này là bình thường do theo mùa do tháng 9 là bắt đầu của mùa thấp điểm. Trong 9 tháng đầu năm 2011, Đà Nẵng chào đón 1.928.295 lượt khách, tăng 33% so với cùng kỳ.

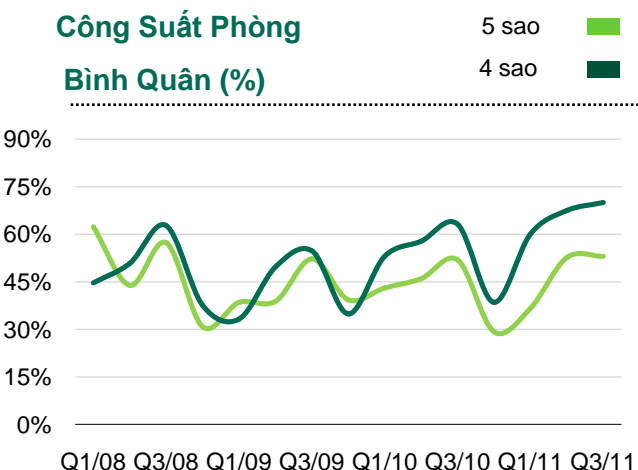
Giá phòng bình quân các khách sạn 5 sao đạt 127,80USD, tăng 0,3% so với quý trước và 26,9% so với cùng kỳ. Giá phòng bình quân khách sạn 4 sao cũng tăng 0,2% so với quý trước và 4% so với cùng kỳ. Công suất phòng 4 sao tăng lên 0,4 điểm phần trăm trong khi 5 sao tăng 2,6 điểm phần trăm.

Nguồn cung mới bao gồm 272 phòng khách sạn 4 sao từ khách sạn Mercure Đà Nẵng. Một số thương hiệu quốc tế mới tiếp tục vào Đà Nẵng như Renaissance của Marriot vào dự án Golden Square và Crowne Plaza của IHG vào Silver Shore, trong khi Hyatt Regency dự kiến được khai trương trong giữa tháng 10.

Một tin tốt trong quý là việc Air Asia sẽ mở chuyến bay thẳng Đà Nẵng - Kuala Lumpur trong quý 4. Điều này sẽ cải thiện sự giao thông giữa hai thành phố, và mở ra sự kết nối từ Đà Nẵng với mạng lưới Air Asia.

Công Suất Phòng

Bình Quân (%)



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

**Công ty TNHH CB Richard Ellis Viet Nam
Phòng nghiên cứu và Tư vấn**

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

Nguyễn Đắc Trung, Giám đốc Chi nhánh
m. 84 918 278 274
e. trung.nguyen@cbre.com

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).

Bản Đồ TP. Đà Nẵng



© 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 cần 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, đoán 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 hình thức nếu trước đó không được CB Richard Ellis chấp thuận bằng văn bản.