

BÁO CÁO NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG

Q1 2017

Colliers
INTERNATIONAL

Tài liệu này được lưu trữ tại <http://cafeland.vn>



MỤC LỤC

Trang

TỔNG QUAN KINH TẾ	6-7
VIỆT NAM	6
TP. HỒ CHÍ MINH	7
HÀ NỘI	7
ĐÀ NẴNG	7

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG	8-20
VĂN PHÒNG	8
BÁN LẺ	11
CĂN HỘ KHÁCH SẠN	13
BIỆT THỰ	15

DANH SÁCH TỪ VIẾT TẮT

ARR:	Giá thuê trung bình	CPI:	Chỉ số giá tiêu dùng
GDP:	Tổng sản phẩm quốc nội	GFA:	Tổng diện tích sàn
GBTA:	Hiệp hội Du lịch toàn cầu	GRDP:	Tổng sản phẩm trên địa bàn
FDI:	Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài	IIP:	Chỉ số sản xuất công nghiệp
M&A:	Hoạt động Mua bán và Sáp nhập	NLA:	Diện tích cho thuê thực
PCI:	Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh		

Trang bìa: Khung cảnh Đà Nẵng



DANH SÁCH BIỂU ĐỒ

Trang

Biểu đồ 1: Xuất khẩu - Nhập khẩu tại Việt Nam Q1 2017	4
Biểu đồ 2: Khách quốc tế đến Việt Nam Q1 2017..	4
Biểu đồ 3: Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Tp.HCM, Hà Nội và Đà Nẵng	5
Biểu đồ 4: Chỉ số CPI qua các năm của Tp.HCM, Hà Nội và Đà Nẵng	5

TỔNG QUAN TRỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG

Biểu đồ 5: Văn phòng, Tình hình thị trường cho đến Q1 2017	6
Biểu đồ 6: Văn phòng, Tình hình thị trường theo Quý	6
Biểu đồ 7: Văn phòng, Nguồn cung theo hạng	6
Biểu đồ 8: Bán lẻ, Tình hình thị trường cho đến Q1 2017	8
Biểu đồ 9: Bán lẻ, So sánh tình hình thị trường giữa các thành phố lớn	8
Biểu đồ 10: Bán lẻ, Nguồn cung theo Quận	8
Biểu đồ 11: Căn hộ khách sạn, Tình hình thị trường	10
Biểu đồ 12: Căn hộ khách sạn, Nguồn cung theo Quận	10
Biểu đồ 13: Căn hộ khách sạn, Cam kết lợi nhuận theo dự án	10
Biểu đồ 14: Biệt thự, Tình hình thị trường	12
Biểu đồ 15: Biệt thự, Nguồn cung theo Quận	12
Biểu đồ 16: Biệt thự, Đối tượng khách hàng	12

DANH SÁCH BẢNG BIỂU

Bảng 1: Các chỉ số kinh tế vĩ mô của Tp. HCM, Hà Nội và Đà Nẵng	5
Bảng 2: Các dự án văn phòng tiêu biểu	7
Bảng 3: Các dự án bán lẻ tiêu biểu	9
Bảng 4: Các dự án căn hộ khách sạn tiêu biểu	11
Bảng 5: Các dự án biệt thự tiêu biểu	13

VIỆT NAM GDP

Dự báo 2017

Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) của Việt Nam trong ba tháng đầu năm 2017 tăng 5,1%, thấp hơn nhiều so với mức 6,68% của quý trước và mức 6,12% của cùng kỳ năm trước. Có nhiều nguyên nhân dẫn đến sự sụt giảm này điển hình là điều kiện thời tiết không thuận lợi như hạn hán và ngập mặn tiếp tục ảnh hưởng đến sản lượng mùa vụ ở Đồng bằng sông Cửu Long và miền Bắc Việt Nam, dẫn đến mức tăng trưởng âm của ngành trồng trọt cả nước. Theo đó, ngành nông-lâm-ngư sụt giảm sản lượng đáng kể với tỷ lệ tăng trưởng khiêm tốn 2,03% so với cùng kỳ năm trước. Ngoài ra, với mức tăng trưởng âm của ngành sản xuất điện tử, ngành công nghiệp và xây dựng đạt mức tăng trưởng 4,1%, thấp hơn nhiều so với mức tăng 7,4% cùng kỳ năm 2016. Bên cạnh đó, tổng sản lượng của ngành công nghiệp khai khoáng và dầu mỏ giảm mạnh do yêu cầu của chính phủ về phát triển bền vững và bảo tồn tài nguyên thiên nhiên. Điểm sáng duy nhất của nền kinh tế trong quý đầu tiên của năm 2017 đến từ ngành dịch vụ với mức tăng trưởng cao 6,52% so với cùng kỳ năm ngoái. Để đạt được mục tiêu tăng trưởng 6,7% trong năm nay, GDP của 9 tháng còn lại phải đạt 7%. Đây là một thách thức không hề nhỏ đối với toàn bộ nền kinh tế.

CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG (CPI)

Ba tháng đầu năm 2017 ghi nhận chỉ số giá tiêu dùng tăng cao nhất trong vòng 3 năm qua, đạt mức 4,93%. CPI của quý 1 năm 2017 tăng do giá dịch vụ sức khỏe và giáo dục điều chỉnh tăng, chi tiêu của người dân cho thực phẩm và dịch vụ trong dịp Tết Nguyên Đán tăng và sự gia tăng của giá dầu thô thế giới. 8/11 nhóm hàng hóa và dịch vụ có chỉ số giá tiêu dùng gia tăng so với cùng kỳ năm trước và mức tăng cao nhất được ghi nhận ở nhóm thuốc và dịch vụ y tế.

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ TRỰC TIẾP NƯỚC NGOÀI (FDI)

Trong quý 1 năm 2017, cả nước thu hút 493 dự án đăng ký mới với số vốn đăng ký đạt 2,9 tỷ USD, tăng 4,2% về số dự án và tăng 6,5% về số vốn đăng ký so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, 223 dự án đã được cấp phép từ các năm trước tăng vốn đầu tư với số vốn tăng thêm đạt 3,4 tỷ USD. Nguồn vốn FDI chủ yếu tập trung vào các ngành sản xuất và chế biến với 2,8 tỷ USD, chiếm 74,7% tổng vốn đăng ký. Hàn Quốc là nhà đầu tư lớn nhất với 900 triệu USD, chiếm 31,9% tổng vốn đăng ký, tiếp theo là Trung Quốc, Singapore và Nhật Bản.

TỔNG MỨC BÁN LẺ HÀNG HÓA

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ trong ba tháng đầu năm 2017 đạt khoảng 40,6 tỷ USD, tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước. Cụ thể, doanh thu bán lẻ hàng hóa đạt 30,4 tỷ USD, chiếm 74,9% tổng mức bán lẻ và tăng 9,8% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống ước tính đạt 5 tỷ USD, chiếm 12,4% tổng mức bán lẻ, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu dịch vụ lưu hành đạt 0,3 tỷ USD, chiếm 0,8% tổng mức và tăng 10%. Doanh thu dịch vụ khác chiếm 11,9% tổng mức bán lẻ, ước tính đạt 4,8 tỷ USD và tăng 5,8%.

DU KHÁCH QUỐC TẾ

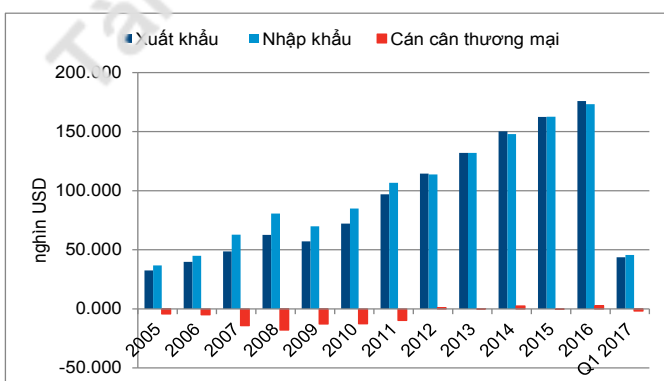
Trong ba tháng đầu năm 2017, Việt Nam chào đón hơn 3,2 triệu lượt khách quốc tế, tăng 29% so với cùng kỳ năm trước. Khách từ châu Á chiếm phần lớn lượng khách du lịch quốc tế với hơn 2,3 triệu lượt, tăng 34,4%. Lượng khách châu Á chủ yếu đến từ Trung Quốc, Hàn Quốc và Nhật Bản. Lượng khách đến từ châu Âu và châu Mỹ cũng có xu hướng tăng với mức tăng trưởng lần lượt là 23,6% và 10,8%.

CÁN CÂN THƯƠNG MẠI

Trong Quý 1 năm 2017, cán cân thương mại Việt Nam thặng dư 1,9 tỷ USD. Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu đạt 43,7 tỷ USD, tăng 12,8% so với cùng kỳ năm ngoái, trong đó khu vực nhà nước và khu vực FDI đạt 12,3 tỷ USD và 31,4 tỷ USD, tăng lần lượt 12,1% và 13%. Hoa Kỳ (8,7 tỷ USD), Châu Âu (7,9 tỷ USD) và Trung Quốc (6 tỷ USD) là những thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam.

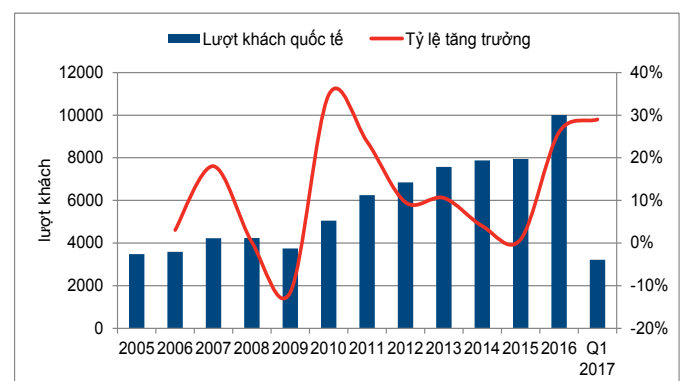
Kim ngạch nhập khẩu đạt 45,6 tỷ USD, tăng 22,4% so với cùng kỳ năm trước. Nhập khẩu khu vực nhà nước đạt 18,4 tỷ USD với mức tăng 24,4%, trong khi đó nhập khẩu khu vực FDI đạt 27,2 tỷ USD, tăng 21,1%. Trung Quốc là nhà cung cấp lớn nhất cho Việt Nam với 11,9 tỷ USD, tăng 12,3% so với cùng kỳ năm trước.

Biểu đồ 1: Xuất khẩu - Nhập khẩu tại Việt Nam Q1 2017



Nguồn: Tổng Cục Thống kê | Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 2: Khách quốc tế đến Việt Nam Q1 2017



Nguồn: Tổng Cục Thống kê | Nghiên cứu Colliers International

TP. HỒ CHÍ MINH

Kinh tế thành phố 3 tháng đầu năm 2017 tiếp tục phát triển ổn định nhờ sự kết hợp của các điều kiện thuận lợi như môi trường đầu tư được cải thiện, sự gia tăng của khu vực doanh nghiệp tư nhân và làn sóng các doanh nghiệp khởi nghiệp. Cụ thể, tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) 3 tháng ước tăng 7,46% (cùng kỳ tăng 7,08%). Chỉ số sản xuất công nghiệp (chỉ số IIP) tăng 6,02%; trong khi đó tổng mức bán lẻ của hàng hóa và doanh thu dịch vụ tăng 12%, đạt xấp xỉ 10 tỷ USD. Kim ngạch xuất khẩu và nhập khẩu đạt lần lượt 2,78 tỷ USD và 3,56 tỷ USD. Tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đăng ký mới và tăng thêm đạt 550,4 triệu USD, trong đó có 137 dự án đăng ký mới với tổng giá trị 132,6 triệu USD.

Bảng 1: Các chỉ số kinh tế vĩ mô của Tp. Hồ Chí Minh, Hà Nội và Đà Nẵng

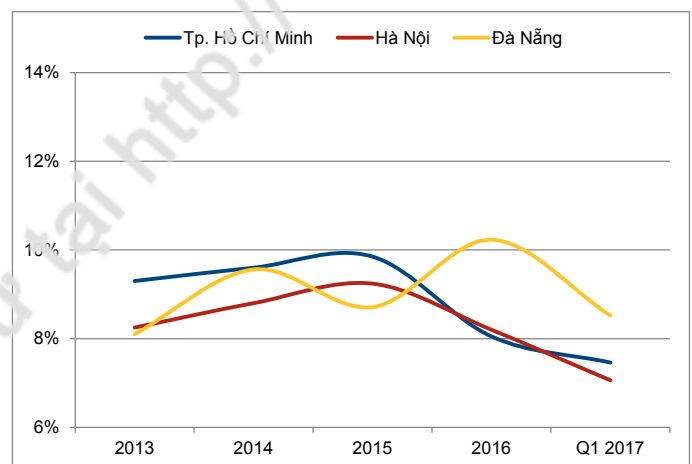
Q1 2017	Tp. HCM	Hà Nội	Đà Nẵng
Chỉ số tăng trưởng GDP (%)	7,5	7,1	8,5
Chỉ số sản xuất công nghiệp (%)	6,0	4,1	11,1
Doanh số bán lẻ (tỷ USD)	10,0	24,0	1,1
CPI (%)	4,4	5,0	4,9

Nguồn: Tổng Cục Thống kê | Nghiên cứu Colliers International

HÀ NỘI

Mặc dù có kỳ nghỉ Tết dài trong quý 1 nhưng tình hình kinh tế của thủ đô vẫn duy trì ở mức tích cực với sự cải thiện ở hầu hết các chỉ số kinh tế. Tổng sản phẩm trên địa bàn thành phố (GRDP) đạt 5,3 tỷ USD, tăng 7,06% so với cùng kỳ năm trước, trong khi đó chỉ số giá tiêu dùng vẫn ổn định. Môi trường đầu tư của thành phố được cải thiện rõ nét với chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh PCI cao nhất từ trước đến nay, xếp thứ 14 trong số 63 tỉnh thành trên cả nước. Nguồn vốn FDI đăng ký mới và tăng thêm đạt 580 tỷ USD, bằng 70,3% so với cùng kỳ năm 2016. Tổng mức bán lẻ và doanh thu dịch vụ của thành phố tăng 7,6%, đạt 24 tỷ USD, trong khi đó cán cân thương mại thâm hụt ở mức 3,96 tỷ USD. Bên cạnh đó, thành phố đang phải đối mặt với hàng loạt những khó khăn đặc thù về tốc độ đô thị hóa.

Biểu đồ 3: Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Tp.HCM, Hà Nội và Đà Nẵng

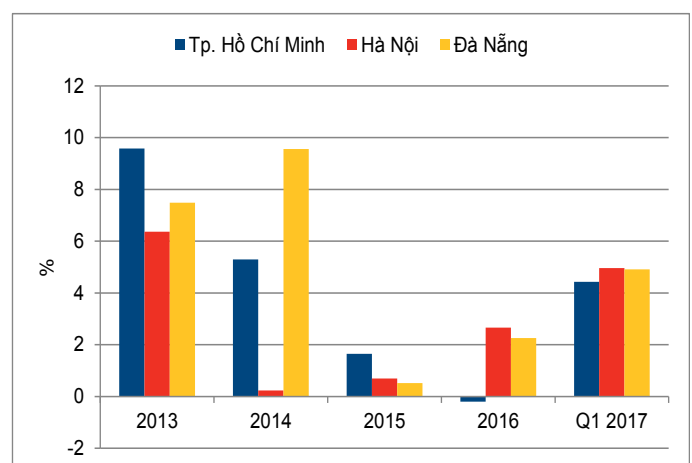


Nguồn: Tổng Cục Thống kê | Nghiên cứu Colliers International

ĐÀ NẴNG

Tốc độ tăng trưởng GDP của thành phố Đà Nẵng trong quý 1 năm 2017 tăng 8,52% so với cùng kỳ năm ngoái, trong khi đó thu ngân sách nhà nước toàn thành phố đạt hơn 225,5 triệu USD. Tổng mức bán lẻ và doanh thu dịch vụ hàng hóa đạt 1.05 tỷ USD, bằng 26,5% so với kế hoạch cả năm và tăng 15,2% so với cùng kỳ năm ngoái. Kim ngạch xuất nhập khẩu cũng tăng đáng kể, đạt mức 334,8 triệu USD, bằng 23,1% mục tiêu cả năm và tăng 11,4%. Ngành công nghiệp cũng tăng trưởng tốt với chỉ số sản xuất tăng 11,1% so với quý trước. Được xem là ngành mũi nhọn của thành phố, doanh thu từ dịch vụ du lịch đạt 172 triệu USD với 1,33 triệu lượt khách quốc tế, tăng 29,4%. Ngành công nghiệp du lịch của thành phố được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng tích cực trong dài hạn với những nỗ lực của chính quyền thành phố nhằm khuyến khích ngành du lịch thông qua các biện pháp kết hợp như thực hiện các chiến dịch quảng bá ấn tượng cũng như liên tục phát triển dịch vụ vận chuyển và cơ sở hạ tầng.

Biểu đồ 4: Chỉ số CPI qua các năm của Tp.HCM, Hà Nội và Đà Nẵng



Nguồn: Tổng Cục Thống kê | Nghiên cứu Colliers International

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Trong hai năm vừa qua, chỉ có tòa nhà hạng A tăng giá chào thuê thực trung bình đến 18USD/m²/tháng, tương đương với mức tăng 6%. Giá thuê ở cả hai hạng B và hạng C đều sụt giảm nhẹ theo thứ tự từ 10,99 USD xuống 10,70 USD/m²/tháng và từ 8,39 USD xuống 8,16 USD/m²/tháng. Cạnh tranh gay gắt từ các tòa nhà chất lượng tốt hơn khiến cho cả hai hạng văn phòng phải hạ giá thuê để duy trì lượng khách thuê.

Trong khi tỷ lệ lấp đầy ở hạng A vẫn không thay đổi ở mức 90% kể từ năm 2015, cả hai hạng B và hạng C đều cho thấy tín hiệu tích cực. Tỷ lệ lấp đầy hạng B đã tăng từ 83,5% lên 90% trong quý I năm 2017. Tỷ lệ lấp đầy của các tòa nhà văn phòng hạng C cũng có chung xu hướng khi tỷ lệ đã được cải thiện từ 67,6% lên đến 83%.

NGUỒN CUNG

Thị trường văn phòng Đà Nẵng quý 1/2017 hoàn toàn không có nguồn cung mới và do đó, thị trường vẫn có quy mô nhỏ với khoảng 85.000m² diện tích văn phòng cho thuê trải khắp 24 tòa nhà. Trong tổng số này, tòa nhà Indochina Riverside Tower vẫn là tòa nhà hạng A duy nhất cung cấp khoảng 6.219m² NLA chiếm tới 7% thị phần. Các phân khúc hạng B và hạng C chiếm 46% và 47% thị phần tương ứng. Với tổng cộng khoảng 55.700m² từ 17 dự án, Quận Hải Châu tiếp tục là nguồn cung diện tích văn phòng chính, chiếm 73% thị phần, tiếp đến là quận Thanh Khê với 20.600m² từ 4 dự án.

NGUỒN CẦU

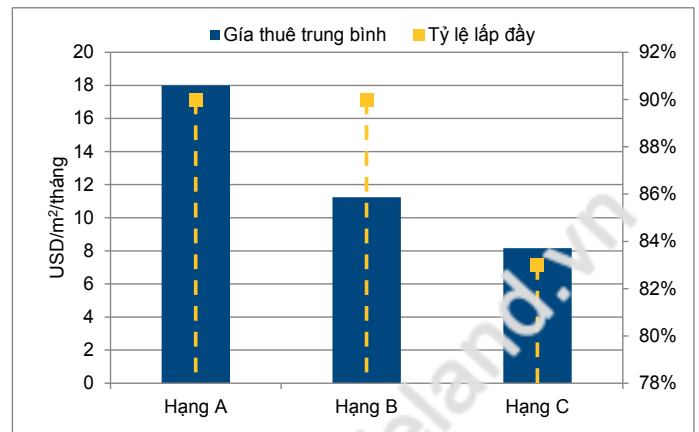
Phần lớn nhu cầu thuê văn phòng hạng B đến từ các công ty phần mềm, công nghệ thông tin, dịch vụ tài chính và các công ty liên quan xây dựng trong khi nhu cầu văn phòng hạng C đến từ các tổ chức phi chính phủ, công ty công nghệ thông tin và xây dựng. Diện tích văn phòng cho thuê trung bình tại Đà Nẵng thường khoảng từ 100 đến 150 m². Tuy nhiên, các công ty phần mềm và công nghệ thông tin thường đòi hỏi diện tích lớn hơn từ 500 đến 1.000m².

DỰ ĐOÁN

Thị trường văn phòng tại Đà Nẵng vẫn chưa phát triển đầy đủ so với Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh do hạn chế về cung và cầu. Về nguồn cung tương lai, chỉ có tòa nhà hạng B Vietinbank đã hoàn thành xây dựng vào năm 2016, tuy nhiên, vẫn chưa rõ thời gian tòa nhà sẽ chính thức cho thuê. Các dự án khác bao gồm Khu phức hợp Hilton Bạch Đằng và Viên Đông Meridien đều bị trì hoãn hoặc đã dừng xây dựng nên chưa có thông báo từ các chủ đầu tư về lịch trình mới.

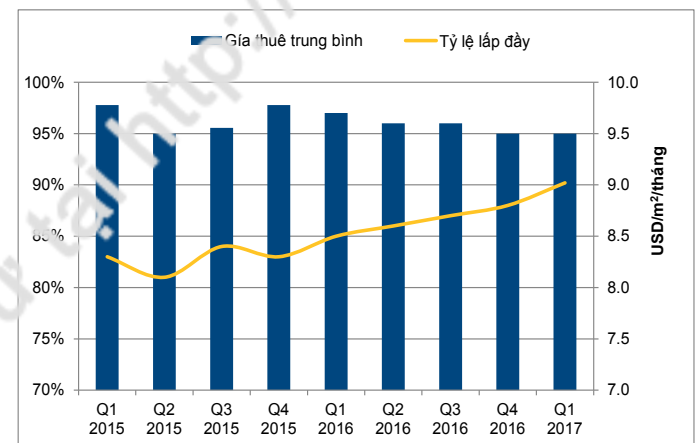
Tuy nhiên, với nhiều dự án cơ sở hạ tầng lớn đang được hoàn thành gấp rút cho công tác chuẩn bị Hội nghị Thượng đỉnh APEC được tổ chức tại Đà Nẵng trong năm 2017, nhu cầu thuê văn phòng sẽ phát triển mạnh hơn.

Biểu đồ 5: Văn phòng, Tình hình thị trường cho đến Q1 2017



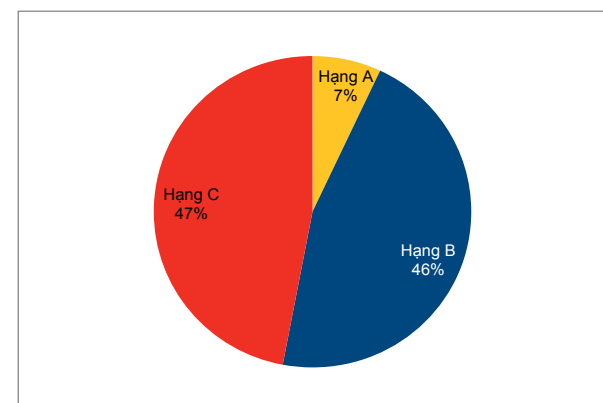
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 6: Văn phòng, Tình hình thị trường theo Quý



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 7: Văn phòng, Nguồn cung theo hạng



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 2: Các tòa nhà văn phòng tiêu biểu

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Năm hoàn thành	Diện tích cho thuê (m ²)	Phí dịch vụ (*)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá chào thuê (**)
1	Indochina Riverside Tower	74 Bạch Đằng	2008	6.219	đã bao gồm	90%	18,0
Hạng A				6.219	-	90%	18,0
1	One Opera	115 Nguyễn Văn Linh	2008	4.234	đã bao gồm	99%	10,7
2	Vinh Trung Plaza	253-255-257 Hùng Vương	2008	5.200	đã bao gồm	95%	10,3
3	Green Plaza	238 Bạch Đằng	2010	4.400	đã bao gồm	81%	9,2
4	PVFC Building	Lô A2.1, Đường 30/4	2010	11.162	đã bao gồm	96%	10,1
5	Thanh Loi Building	135 Nguyễn Văn Linh	2011	5.100	đã bao gồm	90%	12,0
6	Post Office	155 Nguyễn Văn Linh	2014	8.500	đã bao gồm	92%	13,0
7	Petrolimex Tower	122, Đường 2/9	-	6.000	đã bao gồm	82%	8,9
Hạng B				44.596	-	91%	10,7
1	DanaBook	78 Bạch Đằng	-	3.500	đã bao gồm	83%	7,4
Hạng C				3.500	-	83%	7,4

* USD/m²/tháng (tính trên diện tích thực thuê)

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Giá chào thuê trung bình của tất cả các dự án bán lẻ hiện tại là 17,21USD/ m²/tháng trong quý 1 năm 2017. Giá chào thuê tại Parkson, trung tâm bách hóa duy nhất trong thành phố, dành cho những khách thuê tiềm năng là giá thuê dựa trên 25% doanh thu hoặc giá thuê cố định là 20USD/m²/tháng. Giá thuê trung bình cho các khối để bán lẻ và trung tâm mua sắm là 16,26USD/m²/tháng và 17USD/m²/tháng. Đáng lưu ý là tỷ lệ lấp đầy tại các trung tâm thương mại tại Đà Nẵng là 100%. Với 90% diện tích đã được cho thuê trước khi Vincom Ngõ Quyền được đưa vào hoạt động, tỷ lệ lấp đầy đã được giữ nguyên ở mức 100% do nhu cầu thuê cao. Tỷ lệ lấp đầy trung bình cho các khối để bán lẻ và trung tâm mua sắm thấp hơn vào khoảng 88% và 95% tương ứng.

NGUỒN CUNG

Trong quý này, không có dự án bán lẻ mới nào được đưa ra thị trường. Tổng diện tích bán lẻ là 76.451m², ổn định so với quý trước (QoQ). Quận Sơn Trà vẫn là nguồn cung diện tích bán lẻ lớn nhất với diện tích 36.800m² chỉ với một dự án duy nhất là Vincom Ngõ Quyền, chiếm đến 48% thị phần bán lẻ, tiếp đến là quận Hải Châu và quận Thanh Khê với thị phần lần lượt là 43% và 9%.

Với các hoạt động Mua bán và Sắt nhập (M&A) trong lĩnh vực bất động sản trong nước đột phá nhờ sự phục hồi của thị trường, trong những năm tới dự kiến sẽ có một lượng lớn nguồn cung diện tích bán lẻ tại Đà Nẵng. Trong bối cảnh thị trường bất động sản đóng băng, nhiều dự án cao cấp tại Đà Nẵng đã bị đình trệ do các nhà đầu tư trước đây đang phải đối mặt với khó khăn về tài chính. Khi được các nhà đầu tư mới tiếp quản cùng với nguồn vốn đầu tư lớn, nhiều dự án bị đình trệ như Golden Square, True Friends Park, World Trade Center v.v... đang hồi sinh mặc dù ngày hoàn thành vẫn chưa xác định.

NGUỒN CẦU

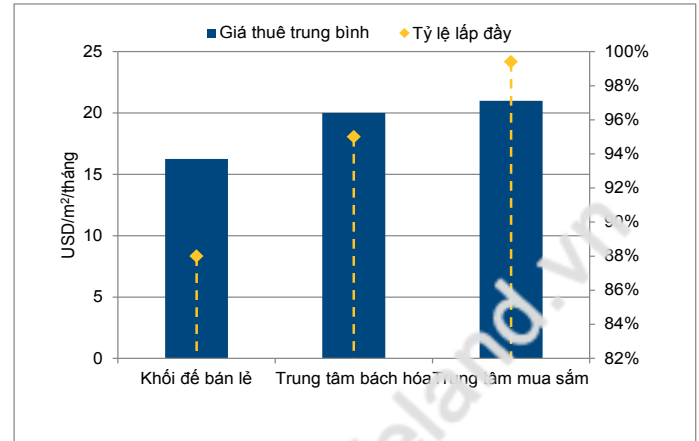
Tổng mức bán lẻ hàng hoá và dịch vụ trong tháng 2 năm 2017 đạt 242,4 triệu đô la Mỹ, giảm 8,4% so với tháng trước và tăng 12,2% so với cùng kỳ năm 2016. Tốc độ tăng trưởng mạnh của doanh số bán lẻ phản ánh thu nhập bình quân tại Đà Nẵng ngày càng cao, hàm ý nhu cầu thuê diện tích bán lẻ sẽ tăng cao trong những năm tới.

Nhu cầu từ các doanh nghiệp vừa và nhỏ vẫn đáng chú ý và các thương hiệu địa phương đang tìm kiếm không gian tiềm năng tại các trung tâm mua sắm với mức giá chào thuê hợp lý. Những trung tâm mua sắm mới như Parkson và gần đây nhất, Vincom Ngõ Quyền đã tạo cho các thương hiệu quốc tế nhiều cơ hội giới thiệu sản phẩm đến khách hàng cũng như phát triển và tiếp thị thương hiệu của mình.

DỰ ĐOÁN

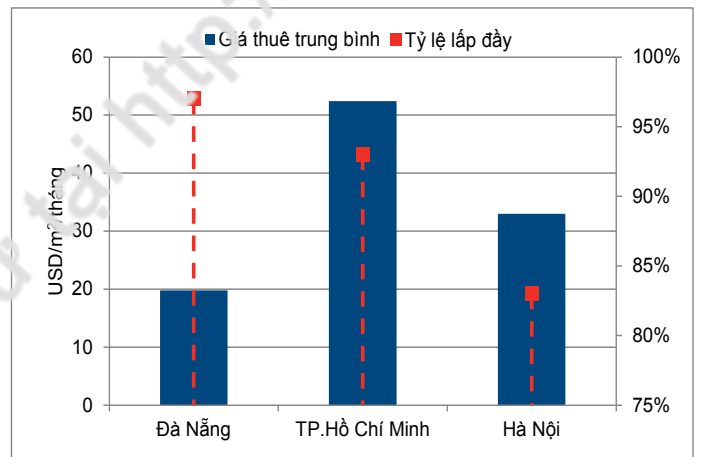
Nhu cầu cho các sản phẩm cao cấp từ người tiêu dùng Đà Nẵng thấp hơn so với các khu vực khác như thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội. Vì lý do này, các trung tâm thương mại cao cấp như Parkson và Vincom Ngõ Quyền có thể khó đạt được doanh số bán hàng cao nhờ vào người tiêu dùng địa phương. Tuy nhiên, trong những quý tiếp theo, khi Đà Nẵng tổ chức Lễ hội Pháo hoa Quốc tế trong hai tháng và Hội nghị Thượng đỉnh APEC, thành phố sẽ chào đón nhiều khách du lịch và dự kiến sẽ mang lại viễn cảnh tươi sáng hơn cho thị trường bán lẻ.

Biểu đồ 8: Bán lẻ, Tình hình thị trường cho đến Q1 2017



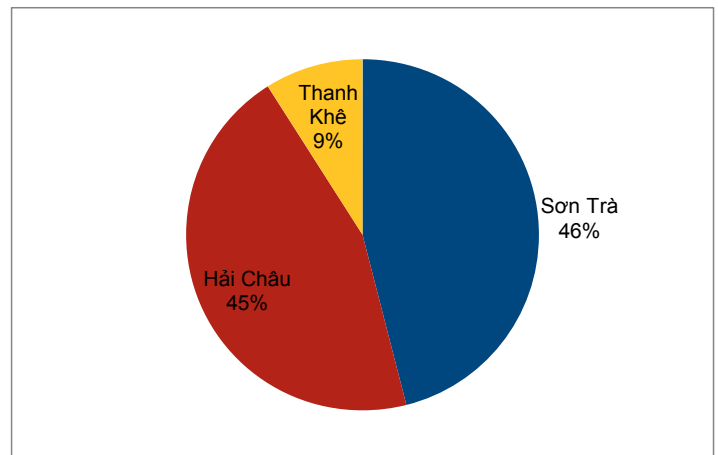
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 9: Bán lẻ, So sánh tình hình thị trường giữa các TP lớn



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 10: Bán lẻ, Nguồn cung theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 3: Các tòa nhà bán lẻ tiêu biểu

Stt	Tên tòa nhà	Địa chỉ	Vị trí	Năm hoàn thành	DT cho thuê (m ²)	Giá thuê (*)	Tỷ lệ lấp đầy
1	Indochina Riverside Towers	74 Bạch Đằng	Hải Châu	2008	5.251	23,0	100%
2	HAGL-Lake View Residences	72 Hàm Nghi	Thanh Khê	2012	7.200	12,0	79%
Khối đế bán lẻ					12.451	16,6	87,9%
1	Parkson Vinh Trung Plaza	253-255-257 Hùng Vương	Hải Châu	2011	8.000	20,0	95%
Trung tâm bách hóa					8.000	20,0	95%
1	Big C Da Nang	255-257 Hùng Vương	Thanh Khê	2007	11.760	17,0	100%
2	Da Nang Square	35 Thái Phiên	Hải Châu	2011	3.280	6,0	89%
3	Vincom Plaza Ngo Quyen	910A Ngô Quyền	Sơn Trà	2015	36.800	23,0	100%
4	LOTTE Mart	06 Nại Nam	Hải Châu	2016	19.200	18,3	100%
Trung tâm thương mại					71.040	20,0	99,5%

(*) Giá thuê trung bình: Tất cả giá thuê được tính theo giá thực thuê trên mỗi mét vuông, bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm thuế GTGT.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Từ khi xuất hiện trên thị trường bất động sản Việt Nam năm 2005, mô hình căn hộ khách sạn trở nên được ưa chuộng và phổ biến trên thị trường BĐS trong nước do có vị thế cạnh tranh cao. Tính đến Quý 1 2017, tỷ lệ hấp thụ trung bình của thị trường sơ cấp là 77,84%, tương đương với 4.622 căn hộ bán, đa phần từ các dự án mới được đưa vào thị trường. Vinpearl Riverfront Condotel hiện đang là dự án có nguồn cầu nhiều nhất với tỷ lệ hấp thụ lên đến 100%. Quận Hải Châu có tỷ lệ hấp thụ cao nhất là 98%, tiếp đến là quận Sơn Trà và quận Ngũ Hành Sơn với tỷ lệ theo thứ tự là 72% và 70%.

Giá trung bình của thị trường sơ cấp dao động từ 1.412 USD/m² đến 2.845 USD/m². Giá bán trung bình cao nhất được ghi nhận ở quận Sơn Trà với giá 2.161 USD/m². Wyndham Soleil là dự án đắt nhất ở quận Sơn Trà nói riêng và thành phố Đà Nẵng nói chung với giá bán trung bình mỗi mét vuông là 2.845 USD. Tiếp theo là quận Ngũ Hành Sơn với giá bán trung bình là USD1,896/m² và quận Hải Châu là 1.794 USD/m².

NGUỒN CUNG

Tổng cộng có khoảng 6.779 căn hộ từ 13 dự án kể từ khi Hyatt Regency – dự án căn hộ khách sạn 5 sao đầu tiên tại Đà Nẵng – gia nhập thị trường vào năm 2008, đánh dấu một cột mốc quan trọng trong việc công nhận mô hình căn hộ khách sạn là hình thức đầu tư chính thống. Năm 2016 là năm hồi phục cho thị trường căn hộ khách sạn với 9 dự án được đưa vào thị trường. Theo đánh giá trong quý, chỉ có dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng mở bán số căn hộ còn lại, nâng tổng nguồn cung sơ cấp lên khoảng 6.297 căn. Các quận Ngũ Hành Sơn, Sơn Trà và Hải Châu là nguồn cung chủ chốt của các dự án hạng sang quy mô lớn, chủ yếu do lợi thế thiên nhiên và cơ sở hạ tầng tiên tiến. Quận Sơn Trà có nguồn cung lớn nhất, chiếm đến 51% thị phần sơ cấp, tiếp đến là quận Ngũ Hành Sơn và quận Hải Châu với thị phần lần lượt là 40% và 9%.

NGUỒN CẦU

Có một thực tế không thể chối cãi rằng nhu cầu mua căn hộ khách sạn chủ yếu đến từ phía Bắc, chiếm khoảng 80% số người mua. Chương trình “Cam kết lợi nhuận” đem lại cho các nhà đầu tư một tỷ lệ lợi tức cao từ 5-12% trong vòng 5-10 năm đầu tiên ở Đà Nẵng. Yếu tố này làm cho thị trường căn hộ khách sạn hấp dẫn hơn và thu hút số lượng lớn khách mua.

Quyết định đầu tư vào Đà Nẵng thường được chi phối bởi nhiều yếu tố, trong đó bao gồm hình ảnh của Đà Nẵng là một thành phố biển trẻ và năng động, cơ sở hạ tầng giao thông tiên tiến, thêm nhiều đường bay thẳng quốc tế và số lượng khách du lịch tăng trưởng trong những năm gần đây.

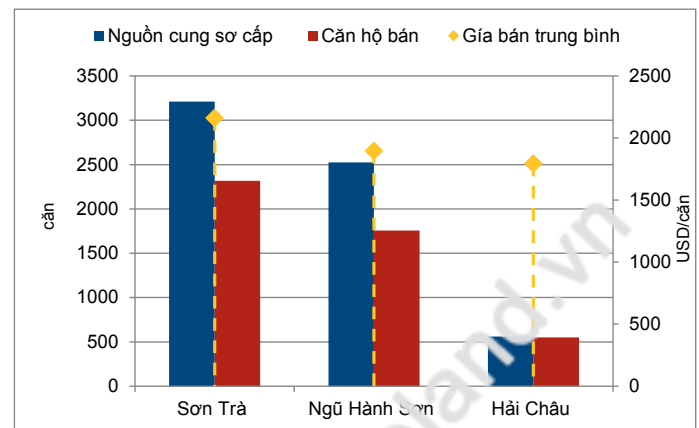
Với mức giá chỉ từ hơn 50.000USD đến 300.000USD, căn hộ khách sạn cho phép những khách mua không đủ khả năng chi trả cho biệt thự có thể đầu tư vào một ngôi nhà thứ hai. Điều này thu hút số lượng lớn khách mua và duy trì tỷ lệ hấp thụ ổn định.

DỰ ĐOÁN

Với một lượng lớn các dự án căn hộ khách sạn đang được đưa vào thị trường, dự đoán rằng phân khúc này sẽ phải đối mặt với cạnh tranh ngày càng tăng trong những năm tới. Để duy trì sức cạnh tranh, các dự án mới sẽ cần phải tạo sự khác biệt bằng thiết kế độc đáo và các chính sách bán hàng hấp dẫn.

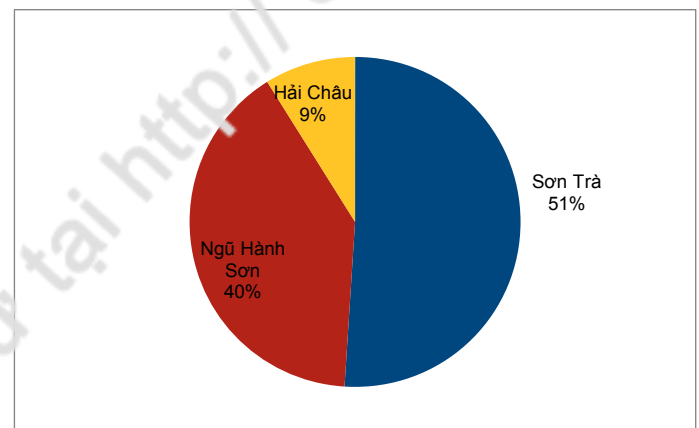
Tuy nhiên, người mua tiềm năng nên nghiên cứu cẩn thận về năng lực tài chính và danh tiếng của các chủ đầu tư dự án căn hộ khách sạn trước khi quyết định mua. Khách mua tiềm năng được khuyên nên kiểm tra cẩn thận chất lượng của các dự án căn hộ khách sạn, vị trí địa lý và tiềm năng sinh lời cũng như tính hợp pháp của dự án.

Biểu đồ 11: Căn hộ khách sạn, Tình hình thị trường



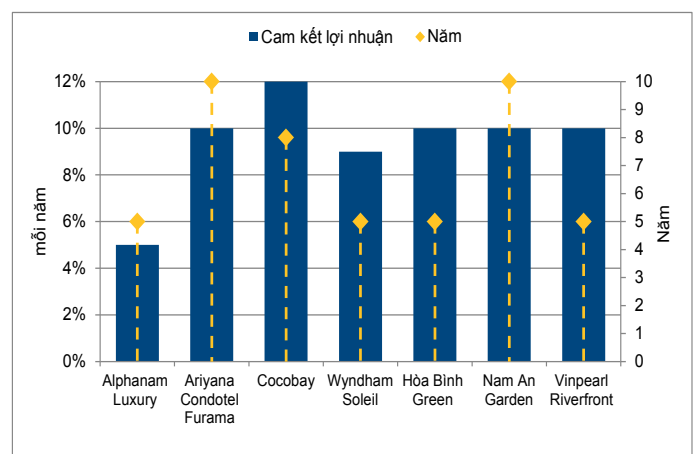
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 12: Căn hộ khách sạn, Nguồn cung theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 13: Căn hộ khách sạn, Cam kết lợi nhuận theo dự án



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 4: Các tòa nhà bán lẻ tiêu biểu

Stt	Tên tòa nhà	Địa chỉ	Quận	Năm hoàn thành	Số căn	Giá bán trung bình (USD/m ²) *
1	F Home	16 Đặng Tử Kính	Hải Châu	Q1/2016	560	1.794
2	Ariyana Condotel Furama	105–107 Võ Nguyên Giáp	Ngũ Hành Sơn	Q1/2016	1.320	2.237
3	Cocobay	Trường Sa	Ngũ Hành Sơn	Q1/2016	991	1.412
4	Vinpearl Riverfront	Ngô Quyền	Sơn Trà	Q2/2016	736	2.203
5	Ocean Suites (Block A&B)	Trường Sa	Ngũ Hành Sơn	Q2/2016	115	1.843
6	Wyndham Soleil	Võ Nguyên Giáp	Sơn Trà	Q3/2016	706	2.851
7	Hoa Binh Green Danang	Lê Văn Duyệt	Sơn Trà	Q3/2016	1.536	1.570
8	Naman Garden	Trường Sa	Ngũ Hành Sơn	Q4/2016	99	2.094
9	Alphanam Luxury	A1 - A6 Võ Nguyên Giáp	Sơn Trà	Q4/2016	234	2.018
Nguồn cung sơ cấp					6.297	1.952,7

* Giá bán không bao gồm các loại thuế và chiết khấu.
 Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 1/2017.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

So với các vùng khác của cả nước, thành phố biển miền Trung Đà Nẵng được biết đến như một miền đất hứa không chỉ cho các nhà đầu tư bất động sản trong nước và quốc tế mà còn cho các nhà đầu tư cá nhân và những người giàu có khi đầu tư vào loại hình biệt thự nghỉ dưỡng.

Giá chào bán trung bình của một căn biệt thự nghỉ dưỡng tại Đà Nẵng dao động từ khoảng 1.059 USD/m² đến 2.091USD/m². Dự án Vinpearl Luxury Đà Nẵng 1 của VinGroup chào giá bán trung bình cao nhất trên thị trường sơ cấp với khoảng 1,6 triệu USD cho mỗi biệt thự, nhờ vào danh tiếng của chủ đầu tư và vị trí thuận tiện gần trung tâm thành phố Đà Nẵng.

Uy tín của chủ đầu tư, chính sách bán hàng hấp dẫn và vị trí gần bãi biển là những yếu tố chính tác động đến tình hình mua bán biệt thự tính đến quý này với khoảng 88% tổng nguồn cung đã được bán. Các dự án có chương trình bảo đảm lợi nhuận tối thiểu hàng năm cũng có kết quả kinh doanh tốt hơn so với các dự án khác.

NGUỒN CUNG

Năm 2016 đánh dấu sự bùng nổ của thị trường căn hộ khách sạn Đà Nẵng, do đó chỉ có một dự án biệt thự được mở bán vào quý 4/2016 và không có dự án nào trong quý 1/2017. So với dự án căn hộ khách sạn, loại hình biệt thự nghỉ dưỡng có ít lựa chọn hơn cho khách mua.

Quận Ngũ Hành Sơn đứng đầu về nguồn cung sơ cấp với 393 căn hộ, chiếm khoảng 69% thị phần, tiếp đến là quận Sơn Trà với khoảng 31%. Sau những động thái tích cực, thị trường dự kiến sẽ đưa ra 1.063 căn biệt thự mới trong giai đoạn 2017-2018 từ các dự án cũ đã triển khai. Đặc biệt, sẽ có nhiều dự án bờ biển hạng sang gia nhập vào thị trường trong năm nay, với các dự án đáng chú ý bao gồm Intercontinental Sun Peninsula Resort, Bà Nà Hills, khu nghỉ mát phức hợp Vịnh Bãi Bụt và The Song.

NGUỒN CẦU

Do giá của biệt thự nghỉ dưỡng khá cao nên khách hàng mục tiêu của phân khúc này chỉ giới hạn trong tầng lớp người Việt giàu có và một bộ phận nhỏ người nước ngoài. Biệt thự chủ yếu được mua để đầu tư dài hạn hoặc dành cho du lịch nghỉ mát. Với khách mua ngày càng tinh tế và có yêu cầu cao, danh tiếng của chủ đầu tư và quản lý, cơ sở vật chất theo tiêu chuẩn quốc tế và tỷ lệ thuê cao tiềm năng là những yếu tố quan trọng mà khách mua cân nhắc.

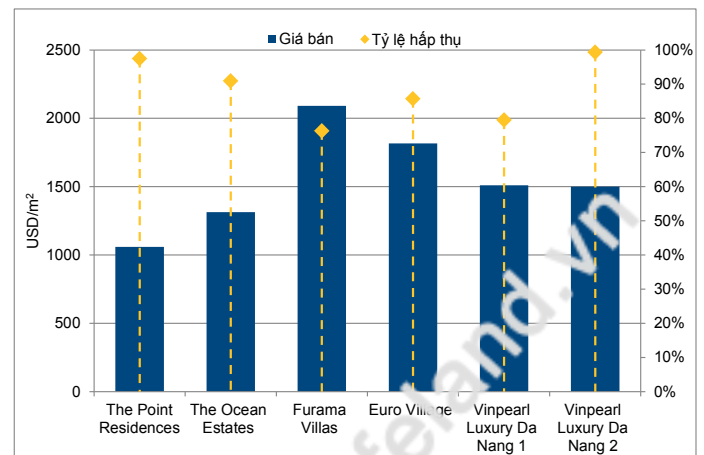
Nhu cầu mua phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng đa phần đến từ Hà Nội và TP. HCM. Khoảng 80% khách mua đến từ Hà Nội, tiếp theo là TP.HCM với 5%. Thị phần còn lại thuộc về người Việt định cư ở nước ngoài hoặc người nước ngoài và người cư trú từ các tỉnh lân cận. Những đối tượng khách hàng này mua biệt thự để nghỉ dưỡng và cho thuê lại thông qua chương trình Ủy thác cho thuê với tỷ lệ chia sẻ thông thường là 85% của phí thuê sau khi trừ đi chi phí hoạt động và các chi phí liên quan.

DỰ ĐOÁN

Trong số các dự án sắp mở bán, dự kiến biệt thự loại 03 phòng ngủ sẽ là sản phẩm chính và diện tích đất sẽ giảm xuống còn khoảng 400-500m² để mở rộng đối tượng khách hàng và đáp ứng nhu cầu của người mua có ngân sách thấp hơn.

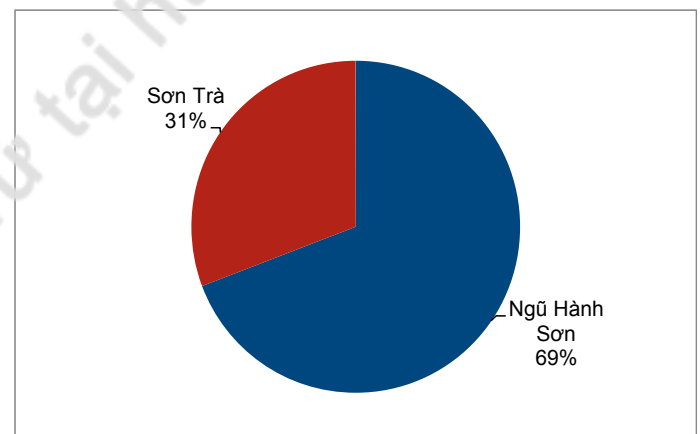
Với tỷ lệ hấp thụ 88%, dự kiến nhu cầu mua biệt thự nghỉ dưỡng trong tương lai sẽ tiếp tục tăng cao. Điều kiện kinh tế vĩ mô ổn định và lãi suất thấp là một trong những yếu tố chính góp phần khuyến khích khách hàng đưa ra quyết định đầu tư vào biệt thự nghỉ dưỡng.

Biểu đồ 14: Biệt thự, Tình hình thị trường



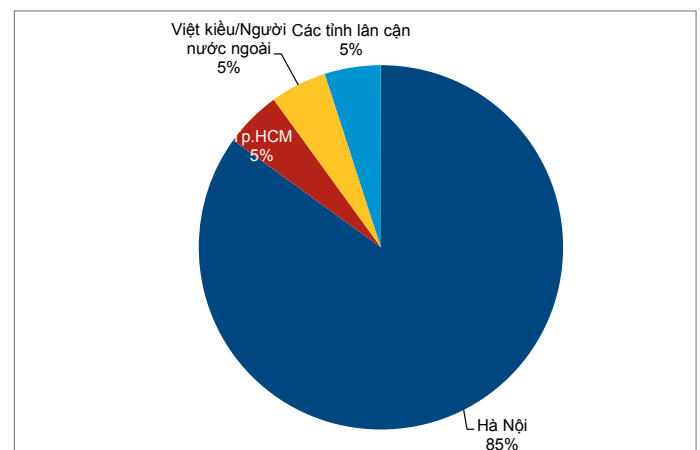
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 15: Biệt thự, Nguồn cung sơ cấp theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 16: Biệt thự, Đối tượng khách hàng



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 5: Các dự án biệt thự tiêu biểu

Stt	Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Năm hoàn thành	Số căn	Giá bán (USD/m ²)	Asking Price (USD/sqm)
1	Furama Villas	Ariyana Corporation	Vo Nguyen Giap	Ngu Hanh Son	2009	131	2,091
2	Vinpearl Luxury Da Nang 1	VinGroup	Truong Sa	Ngu Hanh Son	2011	39	1,510
3	The Point Residences	VinaCapital	Truong Sa	Ngu Hanh Son	2014	40	1,059
4	Vinpearl Luxury Da Nang 2	VinGroup	Truong Sa	Ngu Hanh Son	2015	150	1,500
5	The Ocean Estates	VinaCapital	Truong Sa	Ngu Hanh Son	2016	33	1,314
6	Euro Village	Sun Group	27 Hoa Hong	Son Tra		175	1,817
Tổng số căn mở bán Quý 1/2017						508	

* Giá bán không bao gồm các loại thuế và chiết khấu.
 Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 1/2017.

Giới thiệu về Colliers International

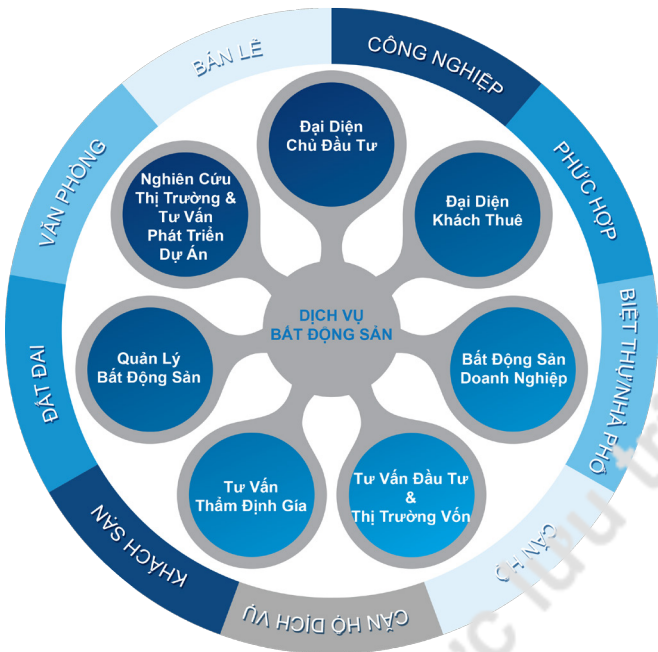
Colliers International là công ty hàng đầu trong lĩnh vực dịch vụ bất động sản toàn cầu, được xác định bởi tinh thần doanh nghiệp của chúng tôi.

Với nền tảng cung cấp dịch vụ chất lượng và khả năng chủ động sáng tạo, Colliers International quy tụ các chuyên gia bất động sản trên toàn cầu nhằm hỗ trợ thúc đẩy thành công cho đối tác của mình. Chúng tôi kết nối chặt chẽ dựa trên giá trị văn hóa riêng của công ty hình thành từ tinh thần hợp tác hữu nghị xuyên suốt tập đoàn mà chưa một đối thủ nào trong ngành vượt qua được.

Với hơn 100 nhân viên của 2 văn phòng tại Việt Nam. Đội ngũ nhân viên hiểu biết rõ về thị trường bất động sản và được chứng tỏ bởi các dự án thành công trong nước và quốc tế.

Từ Hà Nội tới TP.HCM, chúng tôi cung cấp các dịch vụ đầy đủ về bất động sản.

Các dịch vụ mà chúng tôi cung cấp dựa trên nền tảng sức mạnh và kinh nghiệm chuyên sâu.



502 văn phòng trên
67 quốc gia tại
6 châu lục

\$2.30

tỷ đô doanh thu
hàng năm

16.300

chuyên viên và
nhân viên

158

tỷ mét vuông được
quản lý

COLLIERS INTERNATIONAL
VIETNAM

TP. HCM

Tòa nhà 18HBT, Lầu 4
18 Hai Bà Trưng, P. Bến Nghé
Quận 1, TP. HCM, Việt Nam
ĐT: + 84 8 3827 5665

HÀ NỘI

Phòng A52, Lầu 5,
68 Nguyễn Du,
Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam
ĐT: +84 8 3827 5665

MỌI THÔNG TIN CHI TIẾT, VUI LÒNG LIÊN HỆ:

Báo cáo	Bao quát	Định kỳ	Nội dung	Khả dụng
Báo cáo nhận định thị trường	Các TP của Việt Nam	Hàng Quý	Tất cả các mảng thị trường	Đăng tải đại chúng
Báo cáo TT Văn phòng châu Á TBD	Châu Á TBD bao gồm Việt Nam	Hàng Quý	Thị trường văn phòng	Đăng tải đại chúng
Báo cáo thị trường BĐS Việt Nam	Các TP của Việt Nam	Hàng Quý	Tất cả các mảng thị trường	Theo đăng ký
Đề xuất phát triển	Các TP của Việt Nam	Theo yêu cầu	Tất cả các mảng thị trường	Theo đăng ký



DAVID JACKSON
Tổng Giám Đốc
david.jackson@colliers.com
+84 8 3827 5665



HÀ VÕ
Trưởng phòng nghiên cứu
ha.vo@colliers.com
+84 8 3827 5665

Báo cáo này được Công ty Colliers International thực hiện chỉ nhằm mục đích quảng cáo và cung cấp thông tin tổng quát. Colliers International không đảm bảo, đại diện hay chịu trách nhiệm đối với bất kỳ hình thức, diễn đạt hoặc thực hiện, liên quan đến các thông tin ở đây, nhưng không giới hạn, tính chính xác và độ tin cậy của nội dung. Các bên liên quan quan tâm cần tiến hành xác minh lại tính chính xác của thông tin. Colliers International không chịu trách nhiệm nào đối với bất kỳ thiệt hại hay hậu quả phát sinh từ việc sử dụng tài liệu này. Tài liệu này là tài sản có bản quyền của Công ty Colliers International và/hoặc của người cấp bản quyền. ©2017. Mọi bản quyền được bảo lưu.

