BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÁNG 7 NĂM 2014

Thực hiện: Bộ phận phân tích CafeLand

Địa chỉ: Lầu 2, Nhà Việt Plaza, 402 Nguyễn Kiệm, phường 3, quận Phú Nhuận, Tp.HCM
Điện thoại: 08 – 39972404
Fax: 08 - 39955530
Email: info@cafeland.vn

Nội dung chính

Điểm tin kinh tế vĩ mô trong nước..... 2

Những thông tin nổi bật 3

Được phép bù trừ lỗ trong chuyển nhượng bất động sản

Được ghi nợ tiền sử dụng đất

Tồn kho bất động sản lên đến 83 nghìn tỷ đồng

Mua nhà dưới 1,05 tỷ đồng sẽ được vay vốn từ gói 30 nghìn tỷ

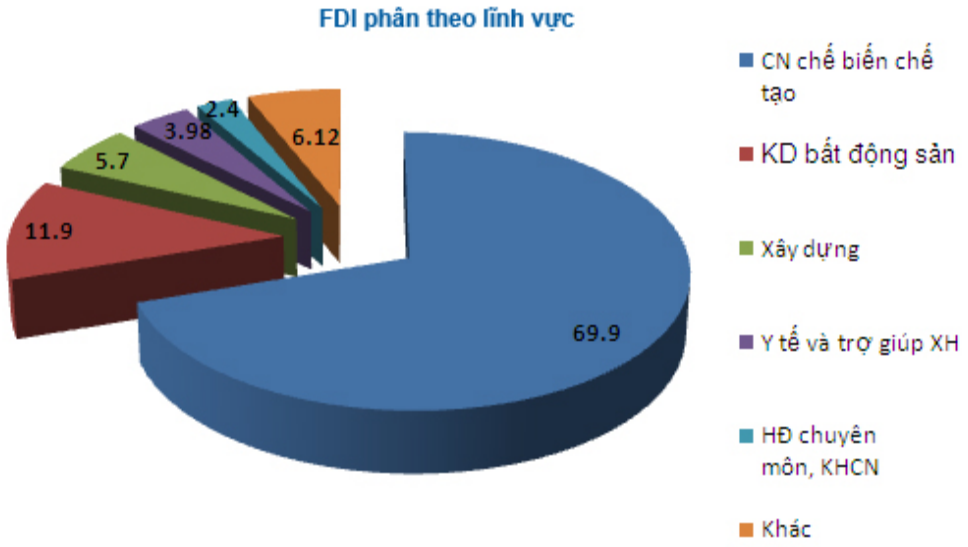
Thị trường căn hộ Tp.HCM.....4

Thị trường căn hộ Hà Nội 4

Bản quyền thuộc CafeLand 2014. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

1,13 tỷ USD vốn đầu tư nước ngoài đổ vào bất động sản



Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài

Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư cho biết, 7 tháng đầu năm 2014, trong tổng số 9,53 tỷ USD của các nhà đầu tư nước ngoài đăng ký đầu tư vào Việt Nam, lĩnh vực bất động sản vươn lên xếp vị trí thứ 2 với tổng vốn đầu tư cấp mới và tăng thêm là 1,13 tỷ USD.

So với 6 tháng đầu năm 2014, lĩnh vực bất động sản đã vượt qua lĩnh vực xây dựng vươn lên vị trí thứ 2 trong các lĩnh vực thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài, từ 692,3 triệu USD trong 6 tháng lên 1,13 tỷ USD trong 7 tháng đầu năm 2014.

Kim ngạch hàng hóa xuất nhập khẩu đều tăng

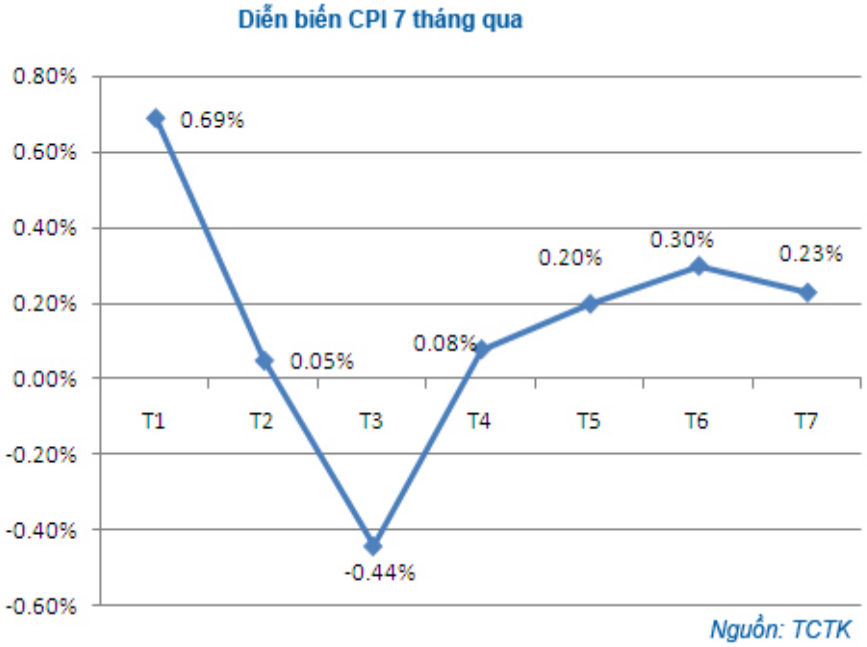
Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu tháng 7 ước tính đạt 12,4 tỷ USD, tăng 0,2% so với tháng trước. So với cùng kỳ năm trước, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu tháng 7 tăng 7,7% . Tính chung 7 tháng năm nay, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu ước tính đạt 83,5 tỷ USD, tăng 14,1% so với cùng kỳ năm 2013.

Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu tháng 7 ước tính đạt 12,7 tỷ USD, tăng 1,8% so với tháng trước. Tính chung 7 tháng, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu ước tính đạt 82,2 tỷ USD, tăng 11,4% so với cùng kỳ năm trước .

Xuất siêu 7 tháng là 1,26 tỷ USD, bằng 1,5% tổng kim ngạch xuất khẩu, trong đó khu vực đầu tư trực tiếp nước ngoài (kể cả dầu thô) xuất siêu 9,78 tỷ USD; khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 8,52 tỷ USD .

Bản quyền thuộc CafeLand 2014. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

CPI chỉ tăng 1,62% trong 7 tháng



Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 7 tăng 0,23% so với tháng trước, tăng 4,94% so với cùng kỳ năm 2013. Như vậy sau 7 tháng, CPI mới chỉ tăng 1,62%, thấp nhất trong 13 năm qua.

NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT

Được phép bù trừ lỗ trong chuyển nhượng bất động sản

Từ ngày 2/8, doanh nghiệp trong kỳ tính thuế có các hoạt động chuyển nhượng bất động sản, dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia thực hiện dự án đầu tư nếu bị lỗ sẽ được bù trừ số lỗ này với lãi của hoạt động kinh doanh.

Với số lỗ của các năm 2013 trở về trước còn trong thời hạn chuyển lỗ thì doanh nghiệp phải chuyển vào thu nhập của hoạt động chuyển nhượng bất động sản, dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia thực hiện dự án đầu tư, nếu không được chuyển hết thì chuyển vào thu nhập của hoạt động kinh doanh từ năm 2014 trở đi.

Được ghi nợ tiền sử dụng đất

Theo Thông tư 76/2014/TT-BTC có hiệu lực thi hành từ ngày 1/8, hộ gia đình, cá nhân có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi nợ tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

Theo đó, hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư; hoặc có đơn xin ghi nợ khi nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất nộp về Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường (trong trường hợp chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) thuộc UBND cấp huyện nơi có đất. Khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân phải đến cơ quan thuế để làm thủ tục.

Bản quyền thuộc CafeLand 2014. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

Tồn kho bất động sản lên đến 83 nghìn tỷ đồng

Theo thống kê của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng), tồn kho bất động sản hiện nay đã bắt đầu giảm, tính đến ngày 20/6 thì giá trị tồn kho còn khoảng 83 nghìn tỷ đồng, so với quý 1, tồn kho đã giảm đến 35%. Trong đó, Hà Nội giảm 36% so với quý 1/ 2013; TP Hồ Chí Minh giảm 45%. Tỉ lệ tăng trưởng tín dụng bất động sản cao hơn tăng trưởng tín dụng chung của toàn ngành Xây dựng. Dư nợ vay đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà để bán cũng tăng khá.

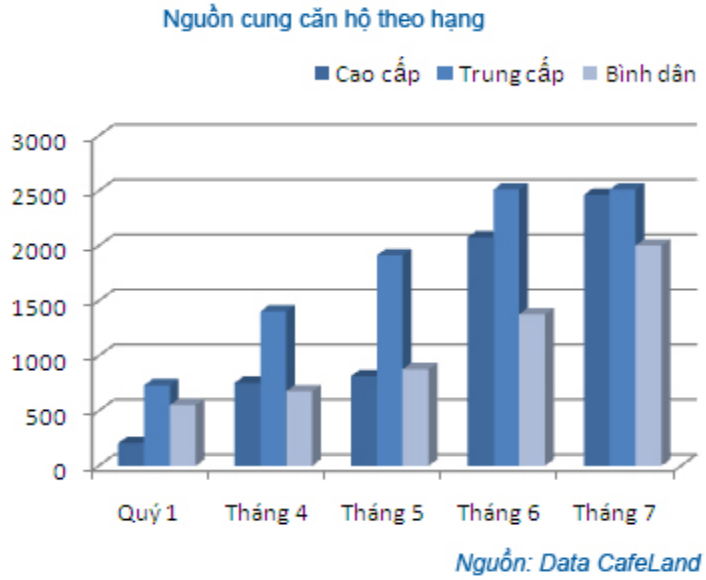
Mua nhà dưới 1,05 tỷ đồng sẽ được vay vốn từ gói 30 nghìn tỷ

Theo Thứ trưởng Xây dựng Nguyễn Trần Nam, Nghị quyết 02 điều chỉnh bổ sung sẽ được ban hành trong thời gian tới. Trong đó, việc giải ngân gói tín dụng 30 nghìn tỷ đồng sẽ được kéo dài thời hạn vay từ 10 năm lên 15 năm. Bên cạnh đó, người mua nhà thương mại không cần cứ phải dưới 70m2 và giá bán dưới 15 triệu đồng/m2 mới được vay vốn từ gói ưu đãi mà chỉ cần tổng giá trị hợp đồng mua bán căn nhà dưới 1,05 tỷ đồng là được vay vốn theo chính sách từ gói tín dụng ưu đãi này.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

Hơn 1.000 căn hộ được chào bán trong tháng nâng tổng nguồn cung căn hộ tính từ đầu năm đến hết tháng 7 lên 6.987 căn.

Nếu như quận 7 và quận 2 dẫn đầu về nguồn cung căn hộ cao cấp thì Tân Phú, Quận 12, Thủ Đức là nơi cung cấp nguồn cung căn hộ bình dân chủ yếu cho thị trường với khoảng 2.500 căn hộ.

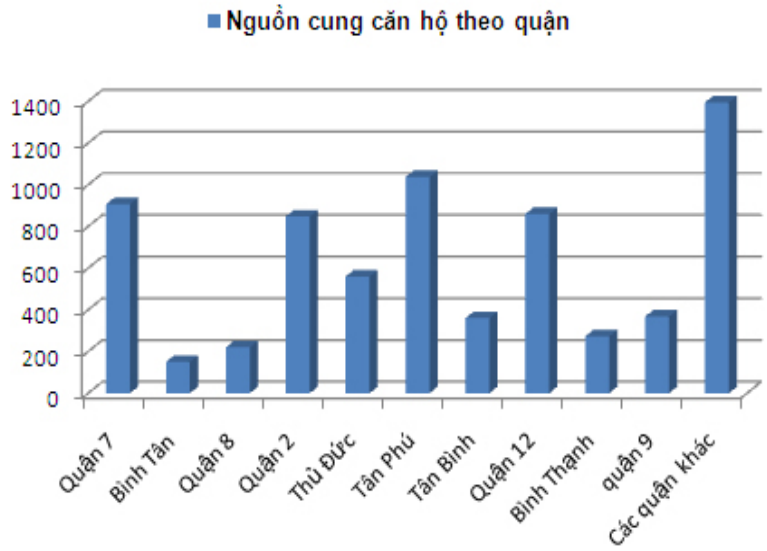


Nguồn: Data CafeLand

Tình hình hoạt động tại các dự án khá khả quan. Ở các dự án bình dân, tiến độ xây dựng tốt cũng như chính sách hỗ trợ vay vốn từ ngân hàng và gói tín dụng 30 nghìn tỷ đồng tiếp tục giúp tăng thanh khoản. Điển hình tại dự án Hưng Ngân Garden, buổi mở bán block A2 đã thu hút hơn 500 khách hàng tham dự và bán được 168 căn hộ.

Tại quận 2, chủ đầu tư CapitaLand đã tổ chức chào bán nội bộ dự án tại phường Thạnh Mỹ Lợi, 200 căn hộ được giới thiệu thì có đến 100 căn hộ bán được. Tại quận 7, block B dự án Green-Valley do Phú Mỹ Hưng làm chủ đầu tư cũng đã công bố tỉ lệ tiêu thụ thành công lên tới 81% .

Bản quyền thuộc CafeLand 2014. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.



Nguồn: Data CafeLand

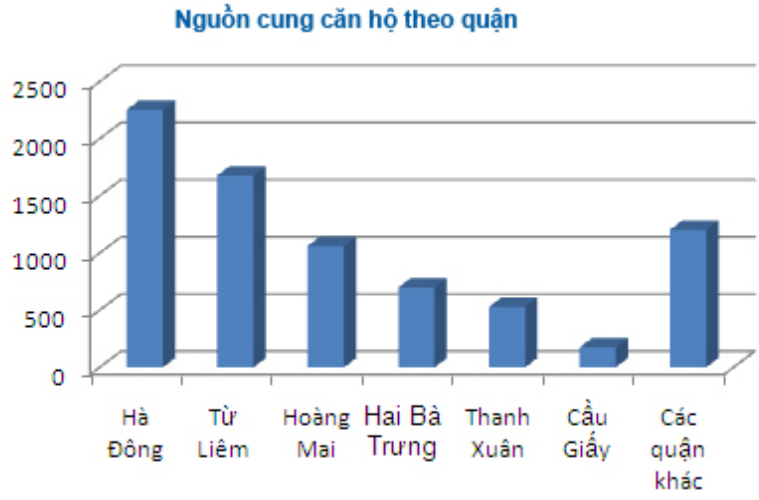
Nhiều chủ đầu tư đã chú trọng hơn đến việc tung ra nhiều căn hộ có diện tích nhỏ với giá bán hợp lý để thu hút sự chú ý của khách hàng. Chủ đầu tư đã không ngần ngại chẻ nhỏ căn hộ để phù hợp với nhu cầu của thị trường. Thực tế cho thấy, các dự án được tung ra trong thời gian qua phần lớn là từ các dự án cũ trước đó hồi sinh trở lại, sau đó chẻ nhỏ căn hộ để hạ giá trị của từng căn hộ nhằm thu hút khách hàng.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Các hoạt động mở bán và tiếp thị căn hộ tại khu vực Hà Nội diễn ra nhộn nhịp. 9 dự án mở bán cung cấp 1.390 căn hộ vào tổng nguồn cung thị trường, nâng tổng nguồn cung căn hộ tính đến hết tháng 7 là 7.600 căn.

Khác với sự sôi động trong những tháng đầu năm, nhiều dự án xuất hiện tiền chênh từ vài chục đến vài trăm triệu đồng một căn hộ. Hiện nay thị trường đã có dấu hiệu chững lại. Theo chỉ số giá giao dịch bất động sản chung cư của Sở Xây dựng Hà Nội công bố, chung cư Hà Nội dường như có rất ít sự thay đổi, thậm chí giá chung cư toàn thị trường nhìn chung giảm nhẹ.

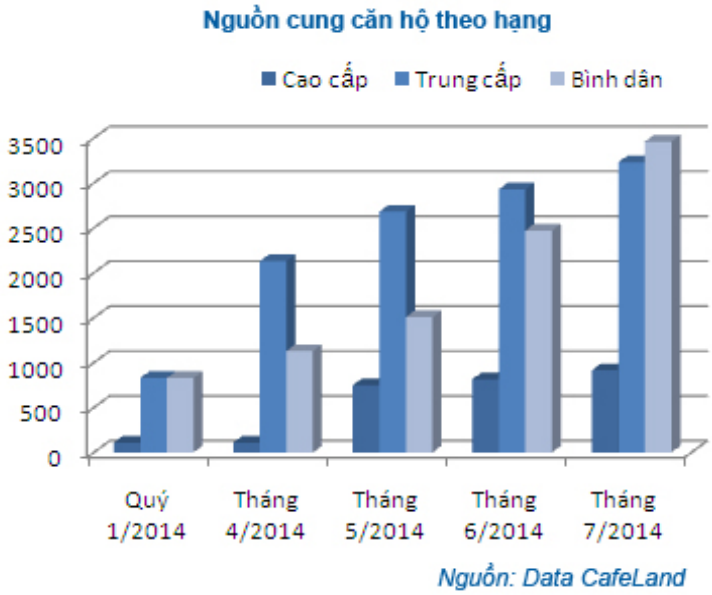
Điều này cho thấy, việc thổi giá chênh tại một số dự án trong thời gian trước đó chỉ là chiêu thức để bán hàng chứ thị trường vẫn chưa thực sự ấm lên.



Nguồn: Data CafeLand

Tính đến hết tháng 7, Hà Đông là nơi cung cấp nguồn cung căn hộ lớn nhất với 2.254 căn, tiếp đến là Từ Liêm với 1.680 căn, Hoàng Mai với 1.063 căn và Hai Bà Trưng với 700 căn.

5 Bản quyền thuộc CafeLand 2014. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.



Nguồn: Data CafeLand

Sự xuất hiện của các dự án mới ngày càng hiếm hoi, 9 dự án được chào bán trong tháng chủ yếu là các dự án cũ, trong đó có nhiều dự án được đổi tên để làm mới và dễ tiếp cận khách hàng như Ellipse Tower (tên cũ là City View Hà Đông), 89 Phùng Hưng (Tổ hợp Nguyễn Chánh – Hà Đông),….

Trong đó, có không ít dự án từng chậm tiến độ, dừng thi công hoặc dính nhiều bê bối với khách hàng.

KHUYẾN CÁO

Bản báo cáo này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua bán Bất động sản cụ thể nào. Các quan điểm và khuyến cáo được trình bày trong bản báo cáo này không tính đến sự khác biệt về mục tiêu, nhu cầu, chiến lược và hoàn cảnh cụ thể của từng nhà đầu tư. Ngoài ra, nhà đầu tư cũng ý thức được có thể có các xung đột lợi ích ảnh hưởng đến tính khách quan của bản báo cáo này. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo khi đưa ra quyết định đầu tư và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. CafeLand tuyệt đối không chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hay bất kỳ thiệt hại nào, hay sự kiện bị coi là thiệt hại, đối với việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin hay kiến nghị nào của bản báo cáo này. Toàn bộ các quan điểm thể hiện trong báo cáo này đều là quan điểm cá nhân của người phân tích. Không có bất kỳ một phần thu nhập nào của người phân tích liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến các khuyến cáo hay quan điểm cụ thể trong bản cáo cáo này.

Thông tin sử dụng trong báo cáo này được CafeLand thu thập từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo rằng những thông tin này là hoàn chỉnh hoặc chính xác. Các quan điểm và ước tính trong đánh giá của chúng tôi có giá trị đến ngày ra báo cáo và có thể thay đổi mà không cần báo cáo trước.

Bản báo cáo này được giữ bản quyền và là tài sản của CafeLand. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc sửa đổi trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của CafeLand đều trái pháp luật.