

# ข่าวอสังหาริมทรัพย์

## ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

บทบรรณาธิการ: แบงก์ซีเอ็มพลอยกู้ อสังหาฯ สัญญาที่ต้องเจียหูฟง ( 11 September 2018 )

หลายคนสงสัยว่า เหตุใด"ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย"ยังคง ร้อนแรงไม่หยุด สวนทางกับภาพรวมกำลังซื้อของผู้คนที่อยู่ในภาวะทรงๆ ตัว จะมีเพียงกำลังซื้อกลุ่มพรีเมียมหรือผู้มีอันจะกิน เท่านั้นที่เห็นชัดว่ายังคงกระเป๋านัก กลายเป็นเหตุผลหนึ่งทำให้ที่ผ่านมา นักพัฒนาอสังหาฯหลายรายต่างเบนเข็มจากตลาด อสังหาฯระดับล่างหรือกลางล่าง ไปบุกอสังหาฯพรีเมียมกันคึกคัก ขณะที่ราคาที่ดินกลางเมือง(ซีบีดี) ที่ปรับตัวสูงขึ้นต่อเนื่อง ยังเป็นอีก"แรงบีบ"ให้นักพัฒนาอสังหาฯต้องโดดมาเล่นตลาดพรีเมียม ดังนั้นที่ผ่านมาตลาดพรีเมียม จึงมีส่วนเคลื่อนไหวรวมตลาดอสังหาฯไม่น้อย

จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ประเมินสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ในไตรมาสสองปีนี้ พบว่า ตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอุปสงค์ (ความต้องการ) ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกัน ปี 2560 ประเมินจากภาพรวม"ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย" ในกรุงเทพฯและปริมณฑล ยังขยายตัว 25.9% เมื่อเทียบกับ ช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ของ โครงการคอนโด เพิ่มขึ้น 27.5% และเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ ของโครงการแนวราบ (บ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์) เพิ่มขึ้น 24.4%

ขณะที่ภาพรวมการเปิดตัวโครงการใหม่(ซัพพลาย) ในกรุงเทพฯและปริมณฑล ในไตรมาสสอง เมื่อเทียบกับ ช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา พบว่า เติบโตลดลง 32.9% แบ่งเป็น การเติบโตลดลงของโครงการแนวราบ 27.5% และการเติบโต ลดลงของโครงการคอนโด ลดลงมากถึง 41.9% จากตัวเลข สะท้อนว่าภาพรวมตลาดอสังหาฯไตรมาสสองจำนวนโครงการเปิดตัวลดลง สวนทางกับความต้องการที่ขยายตัวจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่พุ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม การที่สถาบันการเงินหลายแห่งออกมา ส่งสัญญาณคุมเข้มการปล่อยสินเชื่อสังหาฯ ทั้งในส่วนของการปล่อยสินเชื่อให้กับผู้ประกอบการและรายย่อยเพื่อซื้อ ที่อยู่อาศัย โดยระบุว่าเริ่มเห็นสัญญาณล้นตลาด(โอเวอร์ซัพพลาย) จากอุปทานที่มากเกินไปในบางพื้นที่ และพบว่าเริ่มมีคอนโด ที่สร้างเสร็จแต่ขายไม่ออกจำนวนมากขึ้น หรือมียอดจองเติมแต่ไม่มียอดโอน สะท้อนถึงภาวะ "ดีมานด์เทียม" หรือการซื้อ ที่อยู่อาศัยเพื่อเก็งกำไร ได้กลืนฟองสบู่่อันๆ จึงต้อง "ตัดไฟ เสียแต่ต้นลม" ด้วยการคุมเข้มการปล่อยสินเชื่อดังกล่าว มากขึ้นไปอีก

เราเห็นว่า การที่สถาบันการเงิน ซึ่งเป็นผู้ที่ใกล้ชิดข้อมูล สินเชื่อที่สุดแล้ว ส่งสัญญาณดังกล่าว เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องต้อง จดคิด โดยเฉพาะนักพัฒนาอสังหาฯในการเตะเบรก การเปิดโครงการใหม่ในอนาคต วิเคราะห์เชิงลึกถึงความต้องการที่แท้จริง (เรียลดีมานด์) ก่อนเร่งผลิตโครงการเพื่อสร้างการเติบโต ซึ่ง โน้ตแฟรงค์ประเมินว่า เป็นไปได้สูงที่อุปทานครึ่งปีหลังของปีนี้ จะเข้าตลาดอีกกว่า 2.2 หมื่นยูนิต ทำให้ทั้งปีจะมีอุปทานใหม่ เข้าสู่ตลาดเกือบ 5 หมื่นยูนิต ส่วนราคาในครึ่งปีหลังมีโอกาสทำลายสถิติในรอบ 6 ไตรมาส เนื่องจากอุปทานใหม่มากกว่า 40% อยู่ในย่านซีบีดี

ที่มา : หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ