

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

ส.อสังหาริมทรัพย์หลังเหน้อยต่อ แอลทีวี จุดยอดโอนติดลบ7.7% (16 May 2019)

3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์วิเคราะห์ ตลาดครึ่งปีหลัง "พรนริศ" ระบุว่าเหน้อย หลังเผชิญผลกระทบแอลทีวี กำลังซื้อชะลอ เน้นเบนเข็มรุกอสังหาริมทรัพย์อื่น อาทิ ศูนย์ดูแล ผู้สูงอายุรับลูกค่าเงิน-ศูนย์ประชุม "วสันต์" เน้นรายเล็กอย่างลงทุนเกินตัว ขณะศูนย์ข้อมูล คาดปีนี้ยอดโอนติดลบ 7.7%

แม้ช่วงไตรมาสแรกของปี 2562 ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์จะยังเป็นบวก ส่วนหนึ่งเป็นผลจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เร่งระบายสต็อกสร้างเสร็จรอขาย ก่อนมาตรการควบคุมคุณภาพสินเชื่อที่อยู่อาศัย (แอลทีวี) จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เม.ย.2562 ที่ผ่านมา

ทว่า เริ่มเห็นสัญญาณลบ เมื่อหลาย ผู้ประกอบการชะลอเปิดโครงการใหม่ ขณะที่โครงการที่เปิดขายหลายโครงการ ยอดขายไม่เข้าเป้า จากสถานการณ์ดังกล่าว ทำให้รัฐบาลเร่งออก 2 มาตรการกระตุ้นตลาด ได้แก่ การลดหย่อนภาษีไม่เกิน 2 แสนบาท สำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 29 เม.ย.-31 ธ.ค. 2562 อีกมาตรการคือผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่ราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท จะได้รับการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ซื้อที่อยู่อาศัยให้เหลือ 0.01% จากอัตราปกติที่ 2.0% ของ ราคาประเมินทุนทรัพย์ และลด ค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ให้เหลือ 0.01% จากอัตราปกติที่ 1.0% ของมูลค่าจดทะเบียน ถึง 31 พ.ค.2563

วานนี้ (15 พ.ค.) ศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดเสวนาเรื่อง "ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยปี 2562 หลังมาตรการรัฐ" โดยมี 3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์ เข้าร่วม ได้แก่ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคม ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย

นายพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า แนวโน้มสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ครึ่งปีหลัง จะ "เหน้อย" เพราะมีปัจจัยลบรอบด้านทั้งจากปัจจัยภายนอกประเทศ คือสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน ทำให้ผู้ประกอบการรอดูสถานการณ์ก่อนตัดสินใจลงทุน

ขณะที่สถานการณ์ในประเทศ การเมืองยังไม่ชัดเจน แม้ว่าในไตรมาสแรกยอดขายดีแต่เป็นยอดขายสต็อกเก่า ส่งผลให้ไตรมาสสอง ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ อาทิ พฤกษา อนันดา เริ่มออกมาจัดกิจกรรมกระตุ้นยอดขาย หลังจากชะลอมา 4 เดือน แม้ว่ารัฐจะ ออกมาตรการออกมากกระตุ้นแต่ไม่ได้ช่วยตลาดกระเตื้องขึ้น นอกจากนี้ผู้ประกอบการบางรายยัง ศึกษาที่จะลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอื่นๆ

พลิกกลยุทธ์รับสูงวัยขึ้น

อาทิ อสังหาริมทรัพย์ประเภทเดย์แคร์ดูแลสูงอายุ เพื่อรองรับกลุ่มลูกค่าเงินที่นิยมเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในไทยมากขึ้น โดยเฉพาะในหัวเมืองรอง ล่าสุดมีกลุ่มนักลงทุนเงินเข้ามาร่วมคนไทยกำลังทำเดย์แคร์ ขนาด 2,000 ไร่ที่หัวหิน เพื่อรองรับผู้สูงอายุเงินที่เข้ามา ถือเป็นโอกาสธุรกิจที่น่าสนใจ รวมทั้งศูนย์ประชุมสัมมนาในหัวเมืองเพื่อรองรับตลาดไมซ์ ในหัวเมืองใหญ่ อาทิ จ.ขอนแก่น จ.อุดรธานี เป็นต้น

เน้นรายเล็กอย่างลงทุนเกินตัว

นายวสันต์ เคียงศิริ นายกสมาคมธุรกิจบ้าน เน้นว่า ในสถานการณ์เช่นนี้ ผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็ก อย่างลงทุนเกินตัว ให้ระวังสภาพคล่อง เพราะจากภาพรวมตลาดแนวราบลดลง ไปกว่า 10% ฉะนั้นการทำโครงการจะต้องมั่นใจว่าสามารถทำเงินได้เนื่องจาก ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีความซับซ้อนมากขึ้น กว่าสมัยก่อน การจะตัดสินใจลงทุนอะไรจำเป็นต้องศึกษาข้อมูลทั้งแง่ดีมานด์

และชีพพลาย ก่อนว่ามีมากน้อยขนาดให้และจะเข้าไปจับลูกค้ากลุ่มไหน ต้องมีความชัดเจน ไม่ใช่หวานแหว่เหมือนในอดีต

ไม่ควรทำโครงการเกิน300ยูนิต

นายธนกร ธนาริทธิ กรรมการบริหาร สมาคมอาคารชุดไทย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ปีนี้ตลาดคอนโดรวงเพราะการเปิดตัวน้อยลง แต่ผู้ประกอบการต้องปรับตัว จากเดิมที่อาจเปิดตัวโครงการไตรมาสละ 4 โครงการก็ต้องลดลง

แนวทางการทำตลาดต่อจากนี้ ผู้ประกอบการควรจะเร่งระบายสินทรัพย์ให้เป็นเงินสดให้ได้มากที่สุด และไม่ควรทำโครงการขนาดใหญ่เกินกว่า 300ยูนิต มีเช่นนั้นลำบากในการระบายสินค้า

"จากนี้ไปจะเหลือแต่เรียล ดีมานด์ ที่เกิดจากกลุ่มที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง กับกลุ่มที่ซื้อเพื่อ การลงทุนปล่อยเช่า ซึ่งจะเป็กลุ่ม คนรุ่นใหม่ที่ประสบความสำเร็จ จากการทำธุรกิจสตาร์ทอัพ ที่เป็นนิวมีเดียนแนร์"

คาดยอดโอนปีนี้ติดลบ7.7%

ด้านนายวิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ประเมินว่า ปี2562 ยอดโอนกรรมสิทธิ์อสังหาฯทั้งประเทศลดลง7.7 % เป็นคาดการณ์ที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับในช่วงต้นปีที่คาดการณ์ไว้ว่าจะลดลง 15% เนื่องจากมี 2 มาตรการรัฐเข้ามาสนับสนุน

โดยภาพรวมยอดโอนกรรมสิทธิ์ อสังหาฯทั่วประเทศในไตรมาสแรก ปี 2562 พบว่ามียอดโอนเพิ่มขึ้น 3.1% เพราะมีการเร่งโอนก่อนที่มาตรการ แอลทีวีมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เม.ย. ที่ผ่านมา

ขณะที่ไตรมาสที่ 2 ประเมินว่า ยอดโอนจะลดลง 13.8% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 9.2%และไตรมาสที่ 4 ลดลง 9.6% ขณะที่ยอดโอนกรรมสิทธิ์ใน กรุงเทพฯและปริมณฑล คาดว่า ยอดโอนทั้งปีจะติดลบ 10.2% โดย ครึ่งปีแรกจะลดลง 4.8% ส่วน ครึ่งปีหลังลดลง 14.9%

อสังหาฯนอกตลาดซิงผุดโครงการ

เขายังกล่าวต่อว่า ที่ผ่านมามีการชะลอเปิดตัวโครงการ เพื่อระบาย สต็อกในกลุ่มบริษัทขนาดใหญ่ที่ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ส่งผลให้นักพัฒนาฯนอก ตลาดหลักทรัพย์ เริ่มเข้ามาพัฒนาโครงการเข้ามาแข่งขันมากขึ้นกว่าปีก่อน

โดยในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2561 พบว่า ในกรุงเทพฯและปริมณฑลมีโครงการที่เปิดตัวจำนวน 1,597 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมทั้งสิ้น 492,436 หน่วย(ยูนิต) เพิ่มขึ้น จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 7.7% หรือมูลค่าโครงการรวม 1,977,836ล้านบาท และมีจำนวนที่พักอาศัยเหลือขายในตลาดจำนวน 154,765 ยูนิต หรือสัดส่วน31.4%ของจำนวนทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 8.5%

ทั้งนี้ หน่วยขายได้สะสมและที่เหลือขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล โดยขายได้รวมทั้งสิ้น 337,671 ยูนิต มีเหลือขายสะสม 154,765ยูนิต โดยในกรุงเทพฯ ขายได้สูงสุด และเหลือสะสมสูงสุด เนื่องจากเปิดตัวมากที่สุด ส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดที่ขายได้158,153ยูนิต เหลือขาย 44,954 ยูนิต แยกเป็นราคาตั้งแต่ 2-3 ล้านบาท มีสัดส่วน28.9%ราคา3-5ล้านบาท สัดส่วน25.5%

4เดือนยอดเปิดขายใหม่ลดลง17%

โดยภาพรวมตั้งแต่เม.ค.-เม.ย. ปี2562 ในกรุงเทพฯและปริมณฑล มียอดเปิดขายใหม่บ้านจัดสรรลดลง 17.33% ขณะที่ยอดเปิดขายใหม่ คอนโดลดลง 23.38%

ทั้งนี้ชีพพลาย (อพทาน) ที่อยู่อาศัยที่เหลือขายในตลาด กรุงเทพฯและปริมณฑล ปี 2562 คาดว่ามีทั้งสิ้น 150,333 หน่วย แบ่งเป็น บ้านจัดสรร 84,469 ยูนิต สัดส่วน 56.2% อาคารชุด มีประมาณ 65,864 ยูนิต จำนวน ที่อยู่อาศัยที่เหลือขายในตลาด มากที่สุด คืออาคารชุด สัดส่วน 43% รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ สัดส่วน 31.4% บ้านเดี่ยวสัดส่วน 17.1% ที่เหลือ เป็นบ้านแฝดและ

อาคารพาณิชย์

ที่มา : หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชุณหะโสภาค โทร 02-202-1768)