

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

- ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน
- คอนโดทะเลสาบกรุง7หมีนยูนิค (05 November 2018)

ทบทสถิติ30ปีทำหายฟ้องสบู่

ยิ่งสกัดฟ้องสบู่ตลาดคอนโดยิ่งร้อนแรง ชัฟพลายใหม่ไตรมาส 4/61 เปิดอีก 6.9 หมีนยูนิค ทบทสถิติ นิวไฮรอบ 30 ปี ทำเลรถไฟฟ้าหน้าเงิน-เขียวจ่อเพิ่ม 60% สายใหม่ "ส้ม-เหลือง" มาแรง ราคา 7 หมีน-1.5 แสน ขายดีจัด ตลาดลักเซอริเบรกแตก "สุขุมวิท 39-พร้อมพงษ์-ทองหล่อ" ทะลัก 3.4 พันยูนิค ดีเวลอปเปอร์ wait & see ลั่นแบงก์ชาติผ่อนปรนเงินดาวน์ 20%

ผู้สื่อข่าวสำรวจความเคลื่อนไหวบริษัทอสังหาริมทรัพย์ 10 รายเกี่ยวกับแผนลงทุนไตรมาส 4/61 ภายใต้บรรยากาศมีข้อวิตกกังวลจากมาตรการสกัดฟ้องสบู่ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่ประกาศมาตรการ LTV (loan to value) ซึ่งมีผลให้การกู้เงินเพื่อซื้อบ้านและคอนโดมีเนียมต้องเพิ่มเงินดาวน์จาก 5-10% เพิ่มเป็น 20% โดยตั้งเป้ามีผลบังคับใช้ทันทีในวันที่ 1 มกราคม 2562

โดยพบว่ามาตรการแบงก์ชาติแม้สร้างความกังวลถึงผลกระทบต่อสถานการณ์เฉพาะหน้าในช่วงโค้งท้ายปีนี้ พบว่าผู้ประกอบการยังคงเดินหน้าเปิดตัวโครงการใหม่ตามแผนเดิมที่ประกาศไว้ตั้งแต่ต้นปี 2561 โฟกัสเฉพาะตลาดคอนโดซึ่งแบงก์ชาติชี้เป้าว่า เป็นสินค้าที่มีความเสี่ยงซื้อเก็งกำไรสูง แนวโน้มไตรมาส 4/61 มีการเปิดตัวใหม่ รวมกันมากกว่าไตรมาส 3/61 และคาดว่า จนถึงสิ้นปีนี้มีห้องชุดเปิดตัวใหม่เกือบ 69,000 ยูนิค แสดงถึงภาวะร้อนแรงของตลาดคอนโดอย่างเห็นได้ชัด

ตลาดเมสกระทบทหนัก

รายละเอียดการสำรวจ 10 บริษัทประกอบด้วย กลุ่มศุภกาลัย, เอพี (ไทยแลนด์), แอสสิริ, แกรนด์ ยูนิค ดีเวลลอปเม้นท์, แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด หรือ MQDC, ริชเพลซ 2002, บมจ.เอ็น.ซี.เฮาส์ซิง, เจ้าพระยามหานคร หรือ CMC, แอสเซทไวส์ และบริษัทพรสันติ ในเครือ แอล.พี.เอ็น.ดี เวลลอปเม้นท์ หรือ LPN

ในจำนวนนี้สินค้าบ้านและคอนโดในกลุ่มตลาดระดับกลาง-ล่างเริ่มต้น 1.5-7 ล้านบาท มีการเรียกเก็บเงินดาวน์จากลูกค้า 10-15% ส่วนตลาดระดับกลางบนราคา 20 ล้านบาทขึ้นไปไม่ได้รับผลกระทบท เพราะมีการเรียกเก็บเงินดาวน์ 25% ซึ่งสูงกว่ามาตรการสกัดฟ้องสบู่ของแบงก์ชาติซึ่งบังคับเงินดาวน์ 20%

ทั้งนี้ ในภาพรวมจากผลสำรวจมีเพียง 1 บริษัทที่ไม่ได้รับผลกระทบ คือ กลุ่ม MQDC ในโครงการคอนโดวิรัชดอม อโศก-สุขุมวิท เนื่องจากเก็บเงินดาวน์ 25% สูงกว่ามาตรการใหม่ของแบงก์ชาติ

ส่วนที่เหลืออีก 9 บริษัท ทุกรายยังมีความหวังว่าแนวโน้มนโยบายของแบงก์ชาติจะมีการปรับเปลี่ยนเพื่อลดผลกระทบต่อผู้บริโภคและผู้ประกอบการ ดังนั้น ในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2561 ถือว่ายังมีสิทธิ์ลุ้นและต้องการรอความชัดเจนของมาตรการเพื่อนำไปวางแผนลงทุนในปี 2562 ต่อไป

ลั่นแบงก์ชาติผ่อนปรน

นายจรัญ เกษร กรรมการผู้จัดการ บริษัทพรสันติ บริษัทผู้ทำโครงการแนวราบในเครือ LPN กล่าวกับ "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า ตอนนี้งานแผนอะไรไม่ได้ต้องรอความชัดเจนจากแบงก์ชาติ เพราะมาตรการที่ประกาศออกมาเมื่อต้นเดือนตุลาคมที่ผ่านมา ถ้าหากไม่ปรับเปลี่ยนอะไรเลยจะมีผลกระทบต่อโครงการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะโครงการแนวราบทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด เพราะไม่มีลูกค้าซื้อเก็งกำไร แต่กระทบหนักกว่าคอนโดเพราะเคยมีเงินดาวน์ 5% ถูกบังคับให้เพิ่มเงินดาวน์เป็น 20%

โดยข้อเสนอของสมาคมวงการพัฒนาที่ดิน สารสำคัญดังนี้ 1.กำหนดบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2562 ขอลื่อนออกไป 2-3 ปี หรืออย่างเร็วสุดขอเป็นวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 เพื่อให้มีเวลาเตรียมตัว 2.การบังคับเงินดาวน์ 20% ในการซื้อหลังที่ 2 เป็นต้นไปขอปรับค่านियามเป็นบ้านหลังที่ 3 แทน เพราะการซื้อหลังที่ 2 ในยุคปัจจุบันเป็นความจำเป็น ไม่ใช่ซื้อเพราะเก็งกำไรหรือซื้อเพราะฟุ่มเฟือย

3.การบังคับเงินดาวน์ 20% ทุกกลุ่มราคา ส่งผลกระทบต่อตลาดเมสหรือตลาดกลาง-ล่าง ขอให้ปรับใหม่โดยกลุ่มราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท ให้ใช้วงเงินดาวน์ 5-10% ตามเดิม 4.โครงการแนวราบมีผู้ซื้อเป็นลูกค้า เรือลดีมานด์ ซื้อเพื่อพักอาศัย ไม่ได้ซื้อเพื่อเก็งกำไร ขอให้ยกเว้นการซื้อบ้านไม่ต้องจ่ายเงินดาวน์ 20%

บีก ๆ เร่งโอน-รายเล็กเหนื่อย

นายอุทัย อุทัยแสงสุข ประธานผู้บริหาร สายงานปฏิบัติการ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) กล่าวกับ "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า ลูกค้าซื้อคอนโดเป็นสัญญาที่ 2 ของแสนสิริมี 10-20% ทั้งนี้ ต้องรอมาตรการมีความชัดเจนจึงสามารถประเมิน ผลกระทบและปรับแผนธุรกิจรองรับ แต่เชื่อว่าโครงการระดับไฮเอนด์ไม่กระทบ เลยเพราะเงินดาวน์สูงกว่ามาตรการอยู่แล้ว

นายวิฑิต จันทวิมล รองกรรมการผู้อำนวยการสายงานกลยุทธ์องค์กรและสร้างสรรค์ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ช่วงปลาย ปีนี้แข่งขันสูงเพราะดีเวลอปเปอร์ต้อง เร่งโอนให้ทันก่อนมาตรการดาวน์ 20% มีผลบังคับใช้ และเชื่อว่าในปีหน้า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังสามารถเติบโต ส่วนวิธีการขึ้นอยู่กับกลยุทธ์ของแต่ละบริษัท

นายไตรเดช ตั้งมดีธรรม กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ลูกค้าคอนโดสัญญาที่ 2 ของ ศุภาลัยมีสัดส่วน 20% จึงไม่กระทบมากนัก แต่ผลกระทบต่อโครงการ แนวราบ เพราะไม่มีใครซื้อบ้านเพื่อเก็งกำไร จึงไม่อยากให้เหมารวมกับแนวราบ

"ที่น่าเป็นห่วงและน่าเห็นใจ คือ ผู้ประกอบการรายกลาง-รายเล็ก เพราะเงินลงทุนน้อย แปรนดไม่ได้ แข็งแกร่ง แล้วยังต้องมารับผลกระทบของมาตรการนี้ ซึ่งการปรับกลยุทธ์หรือปรับพฤติกรรมของผู้บริโภคให้เพิ่มเงินดาวน์ทำได้ยากกว่ารายใหญ่"

นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด กล่าวว่า พฤติกรรมลูกค้าซื้อห้องชุดเป็นหลังแรกจึงไม่น่ากระทบเท่าไร เบื้องต้นเนื่องจากอยู่ระหว่างรอความชัดเจนของมาตรการ แต่ถ้าบังคับเงินดาวน์ 20% วิธีการต้องสอบถามลูกค้าก่อนว่าต้องการดาวน์ 20% หรือเลือกจ่ายเงินดาวน์ 10-15% เหมือนเดิมแล้วโปะส่วนที่เหลือ 5-10% ในวันโอน

2562 ไม่ใช่ปีที่สดใส

นายสิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์ กรรมการ ผู้จัดการ บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เปิดเผยว่า มาตรการเงินดาวน์ 20% มองว่ามีผลกระทบทำให้ปี 2562 ไม่ใช่ปีที่สดใสของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพราะจะกระทบกับลูกค้าเก่าที่ทำสัญญาซื้อขายตั้งแต่ 2 ปีที่แล้ว หรือต้นปี 2561 ที่ผ่านมา แล้วกำลังจะโอนในปีหน้าซึ่งต้องมีภาระจ่ายเงินดาวน์เพิ่มอีก 10% รวมทั้งทำให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อ

"ปี'62 อาจทำให้การโอนดีเลย์ออกไป หรือผู้บริโภคมบางรายอาจเปลี่ยนใจไม่รับโอน จึงหวังว่าแบงก์ชาติ จะมีการมาตรการช่วยเหลือออกมา"

ดร.อาภา อรรถบุรณวงศ์ ประธานกรรมการบริหาร บมจ.ริชชีเพลซ 2002 จำกัด เปิดเผยว่า บริษัทมีลูกค้าที่เป็นสัญญาที่ 2 มีจำนวนไม่มากเพียง 3% อย่างไรก็ตาม อยากให้แบงก์ชาติทบทวนว่า สินเชื่อที่อยู่อาศัย ที่มีปัญหาจากการผ่อนของลูกค้ากลุ่มไหนกันแน่ เพราะมั่นใจว่าไม่ใช่บ้านหรือคอนโดหลังที่ 2 แน่แน่นอน

นายสมนึก ต้นทเทอดธรรม กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิง จำกัด (มหาชน) หรือ NC กล่าวเพิ่มเติมว่า การกระทบกับผู้บริโภคที่จะต้องพิจารณาในการกู้มากขึ้น หรืออาจต้องหาคนกู้ร่วม ผู้ขายก็ต้องระมัดระวังการลงทุน ในภาพใหญ่มองด้วยว่าโมเดลธุรกิจขายแบบบ้านสร้างเสร็จพร้อมอยู่จะน้อยลง และหากไม่ทบทวนมาตรการเงินดาวน์ 20% ในการซื้อบ้านแนวราบจากเดิมมีเงินดาวน์ 5% จะเป็นสาเหตุทำให้ตลาดแนวราบชะลอตัวลง

คอนโดนิวไฮรอบ 30 ปี

นายภัทรชัย ทวีวงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด เปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า ข้อมูลสำรวจของแผนกวิจัยคอลลิเออร์สฯ เรายังคงเชื่อมั่นว่าท่ามกลางความกังวลเกี่ยวกับมาตรการบังคับเงินดาวน์ 20% จะยังคงไม่ส่งผลกระทบต่อภาพรวมของตลาดอสังหาฯในช่วงไตรมาส 4/61 โดยเฉพาะตลาดคอนโด เนื่องจากมีผู้ประกอบการหลายรายเตรียมเปิดขายโครงการใหม่ ๆ ทั่วประเทศแล้ว โดยคาดว่าจนถึงสิ้นปีในเขตกรุงเทพฯ จังหวัดเดียวจะเปิดตัวใหม่รวมกันสูงถึง 68,940 ยูนิต ทำสถิตินิวไฮในรอบ 30 ปี

โดยซัพพลายห้องชุดเปิดตัวใหม่ปีนี้ แบ่งเป็นไตรมาส 1/61 จำนวน 14,050 ยูนิต มูลค่าโครงการ 86,466 ล้านบาท, ไตรมาส 2/61 จำนวน 8,511 ยูนิต มูลค่ารวม 38,593 ล้านบาท, ไตรมาส 3/61 จำนวน 22,579 ยูนิต มูลค่ารวม 107,545 ล้านบาท แนวโน้มไตรมาส 4/61 คาดว่ามีการเปิดตัวรวมกัน 23,800 ยูนิต มูลค่ารวม 128,000 ล้านบาท

ส่งผลให้แนวโน้มปี 2561 พื้นที่กรุงเทพฯ (ไม่รวมปริมณฑล) มีห้องชุดเปิดตัวใหม่รวมกัน 68,940 ยูนิต มูลค่ารวมกัน 360,604 ล้านบาท

"พื้นที่กรุงเทพฯ ตั้งแต่มีการพัฒนาคอนโด เคยทำนิวไฮในช่วงรอยต่อ ปี 2553-2554 อยู่ที่ 62,000 ยูนิต ล่าสุด ปี 2560 เปิดตัวรวมกัน 58,000 ยูนิต เทรนด์ปีนี้เราได้สำรวจอีกครั้งหลัง แบงก์ชาติเตรียมออกมาตรการสกัด ฟองสบู่ พบว่าผู้ประกอบการยังคงยืนยัน ถึงแผนเปิดตัวใหม่ตามเดิม ถ้าเป็นไปได้เท่ากับสิ้นปี จะเปิดตัวเกือบ 69,000 ยูนิต หรือใกล้เคียง 7 หมื่นยูนิต ทำบันทึกนิวไฮอย่างที่ไม่เคยเห็นกันมาก่อน"

แนวรถไฟฟ้าปัจจุบันฮอต

นายภัทรชัยกล่าวต่อว่า สำรวจรายทำเลพบว่า คอนโดส่วนใหญ่รอเปิดขายไตรมาส 4/61 อยู่แนวรถไฟฟ้าปัจจุบัน 14,420 ยูนิต หรือ 60.5% เพราะเป็นทำเลที่ผู้ประกอบการมีความมั่นใจในกำลังซื้อสูงอย่างต่อเนื่อง, อยู่ในแนวรถไฟฟ้าสายใหม่กำลังก่อสร้าง 8,200 ยูนิต หรือ 34.2% และอยู่นอกทำเลแนวรถไฟฟ้า 1,270 ยูนิต สัดส่วน 5.3%

โดยกลุ่มราคา 7 หมื่น-1.5 แสนบาท/ ตารางเมตรมีอัตราขายมากที่สุด

ในด้านผู้เล่นหลักพบว่ายังเป็นเกมลงทุนของรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์อยู่ที่ 17,273 ยูนิต สัดส่วน 73% มีเพียง 39.5% ที่เปิดตัวใหม่บนทำเลรถไฟฟ้าสายใหม่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ไฮไลต์การ แข่งขันให้จับตาแนวเส้นทางสาย "สีน้ำเงิน-เขียว-ส้ม-เหลือง"

แบ่งเป็นโครงการใหม่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน 1,429 ยูนิต, สายสีเขียวทั้งช่วงตอนเหนือและตอนใต้ โดยเฉพาะช่วงตอนเหนือตามแนวถนนพหลโยธินรอเปิดตัวเพิ่ม 1,674 ยูนิต, สายสีส้มโดยเฉพาะถนนรามคำแหง คาดว่าเปิดขายใหม่ 2,200 ยูนิต

สุขุมวิท 39-ทองหล่อดงแพง

นายภัทรชัยกล่าวด้วยว่า สรุปรภาพรวมการเปิดตัวใหม่ของตลาดห้องชุดปี 2561 คาดว่าอยู่ในทำเลแนวรถไฟฟ้าสายปัจจุบัน 47% จำนวน 32,418 ยูนิต, สัดส่วน 52.47% จำนวน 32,835 ยูนิตอยู่ในทำเลรถไฟฟ้าสายใหม่ที่กำลังก่อสร้าง และมี 5.3% จำนวน 3,687 ยูนิตที่อยู่นอกทำเลรถไฟฟ้า

และแม้คอนโดที่คาดว่าจะเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่เมืองชั้นนอกสูงถึง 46.9% แต่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ก็ยังเชื่อมั่นในกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ชั้นใน โดยเฉพาะย่าน "สุขุมวิท 39-พร้อมพงษ์-ทองหล่อ" ยังคงพัฒนาโครงการใหม่กันอย่างต่อเนื่องอีก 3,440 ยูนิต มีราคาขาย 250,000-300,000 บาท/ตารางเมตร

นายศิระ อุดล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เปิดเผยว่า บริษัทเปิดพรีเซลคอนโดโดยลักเซอร์แบรนด์ล่าสุด "โนเบิล สเตท สุขุมวิท 39" จุดขายห่างสถานีพร้อมพงษ์ 450 เมตรพัฒนาภายใต้แนวคิด "รีอชีวิตแพตเทิร์นเดิม เริ่มใหม่ที่สุขุมวิท 39" มูลค่าโครงการ 3,600 ล้านบาท เริ่มต้นตารางเมตรละ 2.55 แสนบาท

รายละเอียด มีห้องชุดให้เลือก 3 แบบ เริ่มจากห้องชุด 1 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 29-42 ตารางเมตร, แบบ 2 ห้องนอน 58-59 ตารางเมตร และเพนต์เฮาส์ 6 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 73-105 ตารางเมตร ราคาเริ่มต้น 7.4-30 ล้านบาท/ยูนิต

โดยบริษัทจัดอีเวนต์เปิดพรีเซลเป็นรอบ ล่าสุดเมื่อวันที่ 27-28 ตุลาคมที่ผ่านมาจัดรอบ VIP Day มียอดจองแล้ว 4 ฟลอร์ 56 ยูนิต กำลังอยู่ระหว่างเปิดขายรอบพิเศษ 2-15 พฤศจิกายน และจัดรอบพรีเมียร์วันที่ 18 พฤศจิกายนนี้ ล่าสุด เปิดให้ลงทะเบียนมีผู้สนใจ 800-1,000 ราย จากจำนวนยูนิตทั้งโครงการ 352 ยูนิต คาดว่าน่าจะ sold out หรือปิดการขายได้ภายในสิ้นปี 2561 นี้

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาकारอาคารสงเคราะห์ 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 
สอบถามปัญหาคำถามข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชุณหะโสภาค โทร 02-202-1768)