Real Estate Information Center
REIC
ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

อสังหาฝ่าปัจจัยลบ ปรับทัพรับผันผวน (07 January 2019)

โชคชัย สีนิลแท้

อสังหาฝ่าปัจจัยลบ

เศรษฐกิจไทยเผชิญหน้ากับความผันผวน สิ่งที่น่ากังวลคือปัจจัยทางจิตวิทยาว่าดอกเบี้ยจะปรับสูงขึ้นมาฉุดกำลังซื้อ

ปฏิเสธไม่ได้ว่าเศรษฐกิจไทยยังต้อง เผชิญ หน้ากับความผันผวนจากเศรษฐกิจโลก ทั้งปัจจัยบวกและปัจจัยลบที่ช่วยหักล้าง ส่งผลให้ตลาดอสังหาฯ ทรงตัว ส่วนหนี้ครัวเรือนยังเป็นปัญหาระยะยาวจากกลุ่มระดับกลาง-ล่าง ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องระวังตัวในการลงทุน

อาภา อรรถบูรณ์วงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวว่า ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 นี้ยังคงทรงตัวจากฐานการเติบโตของปี 2561 ในระดับที่กว่า 4% ถือว่าเป็นตัวเลขที่น่าพอใจมาก เพราะเติบโตจากฐานที่สูง หากย้อนหลังกลับไปในอดีตในช่วง ก่อนหน้านั้นไม่เคยมีตัวเลขที่เติบโตถึง 4%

ทั้งนี้ จะมีปัจจัยบวกจากการเลือกตั้ง จะทำให้เกิดการหมุนเวียนของเงินในระดับรากหญ้า ขณะเดียวกันจะทำให้มีการจ้างงานในระดับที่สูงอยู่ เพราะจากสถิติของประเทศไทยมีอัตราการว่างงานที่ต่ำซึ่งจะส่งผลมาถึงที่อยู่อาศัยได้ ในขณะที่ปัจจัยลบนั้นส่วนใหญ่จะรับรู้กันมากแล้ว ทั้งเรื่องสินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นมาที่ 0.25% และมีความเป็นไปได้ที่ปีหน้าจะขึ้นมาที่ 0.25-0.50% ส่วนสงครามการค้าระหว่างสหรัฐและจีน มองว่าสหรัฐกำลังมองการวัดผลอยู่ว่าได้ประโยชน์ที่ต้องการหรือไม่ หากเพียงพอแล้วก็คงจะหยุด เกมก็จะเบาลง

นอกจากนี้ กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ... และภาษีลาภลอย คงไม่ส่งผลกระทบมากนักในปี 2562 โดยเฉพาะภาษีที่ดินฯ ที่จะมีผลบังคับใช้ในปี 2563 อาจจะส่งผลต่อเจ้าของที่ดินจำนวนมากที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดิน อาจจะปล่อยที่ดินออกสู่ตลาดมากขึ้น แต่ราคาก็ไม่ถูกลง ยังเป็นไปตามความพึงพอใจของเจ้าของที่ดิน

"เรื่องที่น่ากังวลที่สุดคือ เรื่องจิตวิทยาในเรื่องอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น โดยส่วนตัวคิดว่าไม่มีผลมากนัก เนื่องจากมองว่าที่ผ่านมาอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับที่ต่ำ คิดว่าผู้ที่มีความจำเป็นในการซื้อที่อยู่อาศัยก็จะพอรับได้ ส่วนการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยออกมาตรการปรับเกณฑ์อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน หรือ (Loan to Value : LTV) เพิ่มขึ้นนั้น จากข้อมูลที่รับรู้เพิ่มขึ้นมาอย่างต่อเนื่อง พบว่าผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นสัญญาที่ 2 และ 3 มีอัตราส่วนเพียง 20-30% ถือว่าไม่มากนักเป็นผลกระทบในกลุ่มเล็กเท่านั้น"

อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการนั้นในด้านการพัฒนาโครงการใหม่ต้องมีความระมัดระวังมากขึ้น ทั้งในด้านเงินสดที่มีหมุนเวียนมากพอและทำเลที่ตั้งจุดแข็งของโครงการ เพื่อเป็นหลักประกันว่าลูกค้าก็ยังเลือกโครงการนั้นต่อไป และโครงการที่พัฒนาจะต้องดีกว่าเดิม ส่วนการร่วมทุนกับต่างชาติคงยังมีให้เห็นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งประเทศไทยยังมีความน่าลงทุน จึงสามารถดึงดูดความสนใจจากต่างประเทศเป็นอย่างมาก เพราะอสังหาฯ ในประเทศไทยยังให้ผลตอบแทนที่สูง

นอกจากนี้ การที่ภาครัฐขยายการลงทุนโครงการเมกะโปรเจกต์โดยเฉพาะรถไฟฟ้าเส้นทางใหม่และส่วนต่อขยายจะทำให้มีการเปิดพื้นที่ใหม่ๆ มากขึ้น ประชาชนมีทางเลือกที่มากขึ้นด้วย โดยมองว่าทำเลโซนตะวันออกของ กทม.ยังมีความโดดเด่นเพราะมีประชากรอาศัยอยู่มากและมีรายได้ต่อหัวที่สูงกว่าโซนอื่นๆ ของ กทม. เนื่องจากคอนโดเป็นสินค้าที่มีความเสรี มีการแข่งขันสูง ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีฐานการเงินที่สูง

ดังนั้น การแข่งขันก็ยังสูงต่อเนื่อง จึงต้องหากลยุทธ์ที่เป็นจุดแข็งเพิ่มขึ้น ซึ่งจะต้องเป็นเรื่องนวัตกรรมเท่านั้น ที่จะต้องคิดค้นสิ่งแปลกใหม่มานำเสนอ เพื่อให้ผู้บริโภคเลือกโครงการของบริษัทนั้นๆ มากที่สุด ทั้งนี้แล้วแต่ความเชี่ยวชาญของแต่ละบริษัทว่าจะนำเสนอในรูปแบบไหน เพื่อสร้างความเป็นที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น

พรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ปี 2562 ต้องดูว่าการเมืองจะเป็นไปในทิศทางใด แต่คาดว่าจะไม่ทำให้เติบโตมากนัก เนื่องจากผล กระทบจากเศรษฐกิจโลกที่ยังไม่ดีขึ้นและมีแนวโน้มจะแย่ลง พิจารณาได้จากการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศการปรับปรุงเกณฑ์ปล่อยกู้อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : LTV) ไม่เกินระดับ 80% ก็หมายความว่าได้มีการมองว่าเศรษฐกิจในปี 2562 ต้องระมัดระวังและไม่ต้องการให้อสังหาฯ เป็นตัวสร้างปัญหา

สำหรับสงครามการค้าระหว่างสหรัฐและจีนมองว่าเป็นปัญหาระยะยาว เนื่องจากจะทำให้สินค้าจากจีนโดยเฉพาะทางด้านไอทีนั้นไม่สามารถส่งออกไปขายที่สหรัฐได้ แต่กลับเป็นผลดีกับประเทศไทยที่จีนและไต้หวันหันมาให้ความสนใจและลงทุนเป็นจำนวนมาก เพราะมีศักยภาพและความพร้อมมากที่สุด อีกทั้งรัฐบาลไทยก็เปิดโอกาสในเงื่อนไขการลงทุนต่างๆ มากขึ้น

นอกจากนี้ ปัจจัยที่จะมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาฯ คือระบบสาธารณูปโภคของภาครัฐที่มีการก่อสร้างมาก และเริ่มทยอยเสร็จผู้ประกอบการก็กระจายไปพัฒนาโครงการตาม ส่งผลให้ราคาที่ดินพุ่งสูง ซึ่งปัจจัยที่น่าเป็นห่วง คือกำลังซื้อของลูกค้าหากผู้ประกอบการไปพัฒนาโครงการระดับล่างที่กำลังซื้อน้อย ก็จะประสบปัญหา

ด้านสภาพคล่องของผู้ประกอบการก็มีหลายรายที่ยังอยู่ได้ มีการร่วมทุนกับพันธมิตรชาวต่างชาติค่อนข้างมาก อาทิ ญี่ปุ่น จีน สิงคโปร์ และเกาหลี ที่ส่วนใหญ่จะร่วมทุนเป็นรายโครงการไป ซึ่งจะเป็นการลดความเสี่ยง และสามารถศึกษาข้อมูลของผู้ร่วมทุนได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะเป็นประโยชน์กับบริษัทขนาดใหญ่และกลาง

ขณะที่ผู้ประกอบการขนาดกลางที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดูเหมือนว่าไซส์เล็กมีพอร์ตที่จะดำเนินการได้หรือไม่ หรือสามารถร่วมทุนกับพันธมิตรได้หรือไม่ ซึ่งผู้ประกอบการทุกรายก็ต้องดิ้นรน หากไม่สามารถขยายโครงการได้มากก็ต้องไปร่วมทุนกับบริษัทรายเล็กอื่นๆ เพื่อทำให้พอร์ตดีขึ้น

พรนริศ กล่าวว่า การร่วมทุนกับพันธมิตรของผู้ประกอบการแต่ละรายที่ผ่านมานั้น เพิ่งจะเป็นการเริ่มต้น คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ในปี 2562 ซึ่งก็ต้องดูว่าจะมีลูกค้าทิ้งดาวน์หรือไม่ หากลูกค้าทิ้งดาวน์มากก็จะมีปัญหา เพราะการร่วมทุนนั้นไม่ใช่เรื่องง่าย พันธมิตรก็ต้องติดตามดูด้วยว่าการดำเนินการเป็นไปตามแผนหรือไม่ เพราะบางรายมาแต่ทุน แต่บางราย

ก็เข้ามาร่วมบริหารงานด้วย

นอกจากนี้ ตลาดบ้านมือสองอาจจะปรับตัวดีขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ... ผู้ที่ซื้อห้องชุดไว้มาก หรือนายหน้าที่ซื้อปล่อยขายชาวต่างชาติ ก็จะนำสินค้าออกมาขายมากขึ้น โดยเฉพาะชาวต่างชาติมีแนวโน้มจะเข้ามาลงทุนในไทยเป็นจำนวนมาก จึงมีความต้องการพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานใกล้แนวรถไฟฟ้าเป็นจำนวนมากเช่นกัน

ที่มา : หนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์

สั่งพิมพ์ | ปิด

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพ 10310
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252
แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)