

## ข่าวสังหาริมทรัพย์

### ข่าวโครงการสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ไร้ฟองสบู่ เก็งกำไร-ลงทุน แค่ 15% ( 08 October 2018 )

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ยืนยัน "ไร้สัญญาณฟองสบู่" สะท้อนผ่าน ยอดโอนกรรมสิทธิ์ครั้งแรกปีนี้ขยายตัว 26% ย้ำไม่หวังโอเวอร์ซัพพลาย เหตุคอนโดเหลือขายแค่ 21.7% ขณะ บ้านเดี่ยว เหลือขาย 31.8% ส่วนยอดเก็งกำไร-ลงทุนแค่ 15%

"วิชัย วิรัตน์" รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ยืนยันว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเวลานี้ยังไม่มีสัญญาณของ "ฟองสบู่" โดยเฉพาะบ้านแนวราบ ไม่พบแรงเก็งกำไร เพราะยอดซื้อส่วนใหญ่เป็นการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ส่วนอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ถ้าย้อนดูการโอนกรรมสิทธิ์ช่วง 2 ไตรมาสแรกปี 2561 พบว่า สูงขึ้นกว่าปี 2560 ซึ่งถือเป็นสัญญาณที่ดี

"ยอดการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในครึ่งปีแรกมีจำนวน 1.73 แสนหน่วย แบ่งเป็น อาคารชุด 5.9 หมื่นหน่วย บ้านแนวราบ 1.14 แสนหน่วย เท่ากับว่า อาคารชุดมีประมาณ 34% ในจำนวนนี้ เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนกรุงเทพมหานคร 9.1 หมื่นหน่วย เป็นอาคารชุด 4.4 หมื่นหน่วย แนวราบ 4.7 หมื่นหน่วย คิดเป็นอาคารชุดประมาณ 48%"

อย่างไรก็ตาม ภาพดังกล่าวไม่ได้บอกว่า ผู้ที่ทำการโอนกรรมสิทธิ์นั้น จะนำไปอยู่อาศัยทั้งหมด ปัจจุบัน ผู้ซื้อมีหลายกลุ่ม กลุ่มแรกซื้อเพื่ออยู่อาศัย กลุ่มสองซื้อเพื่อเป็นสินทรัพย์ของครอบครัว กลุ่มสามซื้อเพื่อให้เช่า กลุ่มสี่ซื้อเพื่อเก็งกำไร

"แต่ทั้งหมด เท่าที่ได้คุยกับผู้ประกอบการ กูรู จากการประเมินบอกว่า ทั้งหมด ในตลาดน่าจะมีประมาณ 15% ที่เก็งกำไรและเอาไปเพื่อการลงทุน ส่วนใหญ่จะซื้อเพื่ออยู่อาศัย ซื้อให้ลูกหลานบ้านหลัง ที่สอง สอดคล้องกับภาพการเก็งกำไร ซื้อไปขายต่อ หากเทียบกับยูนิตที่ขายได้จริง ต้องเรียกว่า น้อย" สำหรับสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ นั้นขณะนี้ ยังไม่มีข้อมูลที่ชัดเจนว่า เป็นคนไทยหรือต่างชาติในสัดส่วนเท่าใด โดยกำลังประสานงานกับกรมที่ดิน เพื่อขอ ข้อมูลส่วนนี้ และ ต้องตรวจสอบกับ ทางธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ในส่วนที่มีการโอนเงินเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์

ต้องยอมรับว่า หลายๆ โครงการ กฎหมายเปิดกว้างให้ขายคนต่างชาติได้ 49% ดังนั้น เป้าหมายของผู้ประกอบการก็จะนำไปขาย

ให้ต่างชาติ 49% เราต้องยอมรับว่า ดีมานด์ คนต่างชาติที่ต้องการมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทยมากที่สุดคือคนจีน ซึ่งเขามองว่า ถ้าเทียบราคาที่อยู่อาศัยในบ้านเขาแล้ว บ้านเรายังถูกกว่า โดยเฉพาะพวกฮ่องกง เขาก็คิดว่า ราคาน่าจะมีมูลค่าเพิ่ม เมื่อขายก็จะมีส่วนต่าง

"ต้องยอมรับว่า ความต้องการใน ตลาดบ้านเรามันเล็ก คนมีแค่ 60-70 ล้านคน คนส่วนใหญ่ก็มีที่อยู่อาศัยระดับหนึ่ง ยกเว้น คนที่มีรายได้น้อย ประชากรก็เกิดน้อย ดังนั้น ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะโตได้ ยังคงต้องพึ่งพาสถาปัตยกรรมภายนอกอยู่ ซึ่งตลาดที่เราไม่กังวล คือ ตลาดที่มาทำงานในประเทศแล้วมาซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อรับรองการทำงาน แต่เราเห็นจะมีคนจีนที่มองโอกาสเรื่องการลงทุนเพื่อธุรกิจท่องเที่ยว เป็นจุดที่ อสังหาริมทรัพย์ให้ต่างชาติได้"

เขากล่าวว่า ตัวเลขเปิดตัวใหม่โครงการในกรุงเทพฯและปริมณฑล โดยเจาะจงไปยังอาคารชุดในครึ่งแรกของปี มีการเปิดตัวประมาณ 2.5 หมื่นหน่วย เทียบปีก่อน 3.04 หมื่นหน่วย และปีที่แล้ว ในครึ่งหลังของปี มีการเปิดตัวอีก 3.4 หมื่นหน่วย จะเห็นว่า มีการเปิดตัวจริง แต่ครึ่งปีแรกลดลง โดยผู้ประกอบการเห็นว่า ซัพพลายเริ่ม เยอะเกินไป ก็ชะลอ เพื่อให้มีการดูดซับพลาซมาเหล่านี้ออกไปให้หมดก่อนไม่เหมือน สมัยก่อนที่เปิดกันทุกหย่อมหญ้า ตลาดก็น่า ด้วยการเก็งกำไร

"ในปัจจุบัน คนไทยรายชน บริหารจัดการเงินเป็น ดังนั้น ถ้าเขามีเงินสะสม เขาก็แบ่งการลงทุน เช่น ซื้อบ้านแล้วนำไปปล่อยเช่า เพื่อนำค่าเช่าไปผ่อนแบงก์ เมื่อผ่อนหมดได้เร็วกว่ากำหนด เขาก็จะได้ ผลกำไรสองต่อ ในการมองการลงทุน ถ้าเป็น ประเทศไทยเป็นฮับพัฒนาอีอีซีในอาเซียน แปลว่า ต้องมีคนต่างชาติเข้ามาหาที่อยู่อาศัย เพื่อเช่าอยู่ เขาก็สามารถใช้เงินสร้างประโยชน์ได้ คำถาม พวกนี้ เก็งกำไรไหม ถ้าคำนวณ ผลตอบแทนดีกว่าเล่นหุ้นเยอะ"

ทั้งนี้ การเติบโตของสหกรณ์นั้น สิ่งหนึ่งที่รัฐบาลมองเห็น คือ พวกนี้ จะไปขายในตลาด จะเป็นบ้านมือสอง เป็นจุดหนึ่งที่ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รับมอบหมายให้ทำระบบเว็บไซต์รองรับเรื่องบ้านมือสอง ที่ทำให้ภาพรวมดีมานด์ซัพพลายในอนาคตได้

เขาคาดการณ์ยอดขายอสังหาฯช่วงปลายปีว่า น่าจะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ มากขึ้น หลังจากครึ่งแรกเปิดตัวลดลง เนื่องจาก ซัพพลายเยอะ ถ้าเปิดมาก จะแข่งขันกันเอง จะขายช้า แต่ครึ่งหลังจะเปิดตัวมากขึ้น เพราะเป็นมาร์เก็ตติ้ง ที่จะเปิดตัวไตรมาสสาม และ ขายไตรมาสสี่ เพื่อให้ตัวเลขปิดยอดขายสวย ซึ่งผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่เป็นบริษัทจดทะเบียน ดังนั้น เขามองในเรื่องการปิดการขายในแต่ละปีในยอดที่ดี

"ส่วนใหญ่อาคารชุดราคา 3-5 ล้านบาท น่าจะมีโอกาสเกิดขึ้น เพราะราคาที่ดิน แพงขึ้นมาก ทำให้บ้านเดี่ยวไม่สามารถ ทำราคาถูกได้แล้ว อย่างไรก็ตาม ราคาที่ดินไม่ได้มีผลให้เกิดราคาฟองสบู่ ถ้าราคาเกินก็ไม่มีใครซื้อ"

เขากล่าวด้วยว่า การที่เบงกัซาคติกังวลเป็นเพราะว่า เขาเห็นการโตของหนี้เสีย เพิ่มขึ้น ซึ่งเราเชื่อว่า ไม่ได้เกิดจากการปล่อยสินเชื่อที่หละหลวม โดยเบงกัซาคติจะไม่ปล่อยให้ผู้มีรายได้น้อยอยู่แล้ว แต่จะปล่อยให้ผู้มีรายได้น้อยอยู่ แต่เขา อาจจะมองประเด็นเรื่องการขอสินเชื่อเพื่อเอาเงินทอนมากกว่า ซึ่งเบงกัซาคติก็ต้องกำชับเบงกัซาคติเพื่อไปดูว่า ราคาซื้อขายจริงมันอยู่ที่เท่าไร

"ตัวเลขหนี้เสีย ดูเหมือนจะเยอะ แต่ก็ ไม่เยอะนะ โดยเริ่มเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2559 ในปี 2558 ภาพรวมทั้งตลาดของธนาคารใหญ่ๆ อยู่ที่ 2.44% ขยับมาเป็น 2.9% ในปี 2559 และ เกินกว่า 3% ตั้งแต่ปี 2560 โดย 2 ไตรมาสแรกของปีนี้ อยู่ที่ 3.39%"

อยากเรียนว่า จังหวะที่เพิ่มของ หนี้เสียของอุตสาหกรรม จะพบว่า สินเชื่อเริ่มมีการรีไฟแนนซ์มากขึ้น ซึ่งมี 2 ลักษณะ คือ รีไฟแนนซ์เท่ากับเงินต้น ที่คงเหลือ เพื่อลดดอกเบี้ยจริง แต่บางคน ต้องการรีไฟแนนซ์เพื่อขอวงเงินเพิ่ม เพื่อเอาเงินไปใช้ในวัตถุประสงค์อื่น คำถาม คือ การรีไฟแนนซ์แล้วให้เงินเพิ่ม เป็นสิ่งที่มีความเสี่ยงไหม ถ้านำเงินไปใช้ หมุนเวียนทางธุรกิจ เมื่อธุรกิจมีปัญหา ก็จะกระทบต่อการชำระหนี้สินเชื่อสังหาฯ

นอกจากนี้ ยังมีโปรแกรมสินเชื่อ ที่เรียกว่า โฮมฟอร์แคช ซึ่งเกิดขึ้นมาเยอะ แต่ตัวเลขนี้ ไม่มีใครมาวิเคราะห์ว่า เป็นเหตุให้เกิดหนี้เสียสังหาฯเพิ่มขึ้นเท่าไร ทั้งนี้ หนี้เสียที่เพิ่มขึ้นนั้น อาจสะท้อนว่า เศรษฐกิจจะดิ่งครว้เรือนยังมีผลกระทบเช่นกัน ทำให้ความสามารถในการผ่อนไม่มี และ อาจเกิดจากโปรแกรมสินเชื่อดังกล่าวไปแล้ว ซึ่งต้องวิเคราะห์ให้ละเอียด ไม่เช่นนั้นการออกมาตราการใดๆ อาจกระทบต่อ คนซื้อบ้าน เหมือนการจับปลาช่อน แต่เราใช้ไฟฟ้าช็อต ปลาอื่นก็ตายหมด ประเมินช่วงปลายปี อาจกระทบบ้าง ส่วนปีหน้าอาจเห็นชัดเจนขึ้น

ที่มา : หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสหกรณ์ทรัพย์สิน ธนาอาคารสงเคราะห์ 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](mailto:webmaster@reic.or.th)   
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทีณี ชนมหาโสภาค โทร 02-202-1768)