

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

- ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน
- คอนโดรขายชะงัก (21 November 2018)

ดอกเบียขาขึ้น-แอลทีวีใหม่ กระทบกลุ่มซื้อใหญ่ปี 62

ผู้บริโภคจืดตก ดอกเบียขาขึ้น-แอลทีวีใหม่ กระทบกลุ่มซื้อใหญ่ปี 2562 หวั่นซัพพลายคอนโดฯ 5.6 หมื่นหน่วยทั่วกรุงนิ่ง ระบายไม่ออก จับตาผู้ประกอบการปรับแผนรับมือ

ภาพรวมตลาดหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลปี 2561 เติบโตขึ้นชัดเจน ทั้งซัพพลายและดีมานด์ ส่งผลให้มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์สูงขึ้น 5% (48,617 หน่วย) ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์สูงขึ้น ประมาณ 14.6% มากกว่า 1.39 แสนล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2560 สอดคล้องกับทิศทางตลาดสินเชื่อที่ทั้งปี 2561 น่าจะมีมูลค่าถึง 2 แสนล้านบาท เติบโต 10% ขณะที่ตลาดภูมิภาค ที่ค่อยๆปรับตัวดีขึ้น โดยเฉพาะในจังหวัดท่องเที่ยวและจังหวัดอีอีซี ประกอบด้วยชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา นั้นจะทำให้ภาพรวมทั้งปี ตลาดเติบโตขึ้นประมาณ 10-12% จากอานิสงส์ของการขยายตัวทางเศรษฐกิจ รวมถึงการลงทุนเมกะโปรเจกต์สำคัญหลายๆ ด้าน เช่น โครงการรถไฟฟ้า

นายวิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยถึงสถานการณ์ที่อยู่อาศัยไทยคาดการณ์ตลาดปี 2562 ว่า มีหลายปัจจัยที่ต้องติดตาม นอกเหนือจากประเด็นเศรษฐกิจของหลายประเทศมีความน่ากังวล จนอาจส่งผลต่อกำลังซื้อต่างชาติที่ค่อยพวยงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยมาหลายปี เช่น ชาติจีน ชาติญี่ปุ่น ให้หดตัวลง กระทบต่อกำลังซื้อต่างชาติ 49% แล้ว ปัจจัยในประเทศ 2 เรื่องใหญ่ที่จะมีผลต่อตลาดโดยตรง คือ ทิศทางดอกเบี้ยขาขึ้น ที่คาดว่าจะมีการปรับขึ้นไม่น้อยกว่า 2 ครั้งในช่วงหลังจากนี้ถึงระดับ 1.75% ซึ่งจะกระทบต่อกำลังซื้อผู้บริโภคให้ลดลงเนื่องจากการคิดดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านที่สูงขึ้นมีผลต่อการคำนวณความสามารถในการผ่อนชำระเช่นกัน เช่นเดียวกับกรณีอุปท. เตรียมบังคับใช้มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ช่วง เมษายน 2562 แม้จะเป็นตัวเร่งให้ช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2561 คึกคัก แต่คาดว่าส่งผลกระทบต่อตลาดในช่วงปีหน้าอย่างมาก เพราะปัจจุบัน ตลาดที่อยู่อาศัยถูกพุงโดยกลุ่มผู้ซื้อ 3 กลุ่มใหญ่ คือ ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง (หลังแรก) กับซื้อเพื่อลูกหลาน (หลังที่ 2) และกลุ่มซื้อเพื่อลงทุน โดยหากนับรวมเพียง 2 กลุ่มหลังจะมีสัดส่วนมากถึง 50% ซึ่งมากกว่าครึ่ง เชื่อว่าการซื้อในสัญญาแรกยังไม่ครบ 3 ปี

"เรื่องดอกเบี้ยมีผลชัดเจน เมื่อฐานเงินเดือนคนยังเท่าเดิม ราคามันแพงขึ้น แต่วงเงินกลับได้น้อยลงจากการคำนวณดอกเบี้ยใหม่ กลุ่มคนซื้อที่มีเงินเดือนไม่มากจะหายไป ขณะที่มาตรการเบงก์ชาติ ส่งสัญญาณน่ากังวลถึงกลุ่มผู้ซื้อใหญ่ประมาณครึ่ง ที่ต้องควักเงินวางดาวน์ 20% หากผ่อนหลังแรกยังไม่ถึง 3 ปี ก็อาจลงเอยในการหาซื้อเพิ่ม หรือซื้อเพื่อทำกำไร ปล่อยเช่า ไม่คุ้มค่า"

นายวิชัย ยังระบุว่า จากปัจจัยดังกล่าว น่าจะมีผลให้จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ภาพรวมปี 2562 ลดลงประมาณ 11% โดยเฉพาะในกลุ่มหลักอย่างคอนโดมิเนียม แต่มูลค่าโดยรวมไม่น่าจะลดลงมากนัก จากราคาเปิดใหม่ที่สูงขึ้นในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ขณะที่บ้านในต่างจังหวัดก็ปรับเพิ่มสูงขึ้นเช่นกัน

อย่างไรก็ตาม เชื่อว่าผลกระทบจะเกิดขึ้นในช่วงสั้นๆ 3-4 ไตรมาสผ่านไป ตลาดจะสามารถปรับสมดุลได้จากการปรับตัวของผู้ซื้อ และโดยเฉพาะในกลุ่มผู้ประกอบการที่เริ่มเห็นการเตรียมตัวปรับแผนรับมือล่วงหน้าแล้ว โดยหลายๆบริษัท ลดแผนการเปิดโครงการใหม่ในปี 2562 ลง เพื่อป้องกันความเสี่ยง และคงจำเป็นต้องปรับสัดส่วน

การผ่อนเงินดาวน์ต่องวดให้อยู่ในระดับและช่วงเวลาที่เหมาะสมด้วย เช่น จากเดิมเคยเปิดช่องให้ผู้ซื้อผ่อน 10% ใน 12 งวด แต่เมื่อต้องวางเงินดาวน์สูงขึ้น 20% ในระยะเวลาใกล้เคียง การเรียกเก็บต่องวดก็จะสูงขึ้นด้วย ซึ่งกรณีนี้จะมีผลกระทบต่อผู้ซื้อที่มีเงินเดือนไม่มากนักอาจลำบากในการผ่อน

เช่นเดียวกับกรณี การนับรวมสัญญาอื่นๆ เป็น 1 สัญญา อ้างอิงกับหลักทรัพย์ไม่เกิน 80% ส่งผลให้วงเงินกู้ซื้อบ้านลดลงไปด้วย กระทบต่อกลุ่มผู้ซื้อที่คาดหวังการนำเงินส่วนต่างไปซื้อหาเฟอร์นิเจอร์ ซึ่งเมื่อไม่มีเงินรองรับส่วนดังกล่าว ก็อาจชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านออกไป แนวทางการปรับตัวของผู้ประกอบการนั้น คงได้เห็นในรูปแบบโครงการสร้างเสร็จบวกเฟอร์นิเจอร์พร้อมอยู่ในราคาสูงขึ้นเล็กน้อย เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้ซื้อจากกรณีดังกล่าวทั้งหมด มกราคม-มิถุนายน 2561 มีชีพพลายคอนโดฯเหลือขายในกรุงเทพฯและปริมณฑล รวม 5.6 หมื่นหน่วย

ด้านนางสพัตรา เป้าเปี่ยมทรัพย์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม บริษัท พกฤษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) กล่าวถึงกรณีธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ออกมาตรการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยฉบับล่าสุด โดยเตรียมบังคับใช้ช่วงเดือนเมษายน 2562 กำหนดอัตราส่วนสินเชื่อต่อหลักประกัน หรือ LTV ตามจำนวนสัญญาของผู้กู้ว่า โดยรวมเห็นว่าประกาศดังกล่าวมีความผ่อนปรนไปมากกว่าฉบับแรก ซึ่งเดิมที่ยอมรับว่า พกฤษาได้รับผลกระทบบางส่วน ในด้านผลประกอบการ ลักษณะของลูกค้ำ และโครงการที่เปิดขาย ขณะนี้อยู่ระหว่างหารือถึงแผนกลยุทธ์ในการปรับตัวรับมือระยะยาวหลังมาตรการบังคับใช้ในปีหน้า เพื่อช่วยเหลือกลุ่มคนอยากมีบ้าน

ที่มา : หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

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

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บบไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th 
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทีณี ชลเหลือภาค โทร 02-202-1768)