

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

อสังหาฯ 61โต 10% ห่วงปัจจัยเสี่ยงจุดตลาดปีหน้า (19 November 2018)

ประกายดาว แบ่งสั้นเหี้ยะ

กรุงเทพฯธุรกิจ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาฯ เผยภาพรวม ตลาดอสังหาฯปี 61 เติบโตทั้งยอดโอนและซัพพลาย 10-12% อย่างไรก็ตามสถานการณ์ ปีหน้า พบว่ามีความน่าเป็นห่วงจากปัจจัยเสี่ยงหลายๆ ด้าน ที่อาจจะจุดตลาดให้ติดลบได้

วิชัย วิรตกพันธ์ ผู้ช่วยกรรมการ ผู้จัดการ สายงานกลยุทธ์ 2 และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่า สถานการณ์ ธุรกิจอสังหาฯในช่วงไตรมาส 3 กรุงเทพฯ และปริมณฑลปรับตัวเพิ่มขึ้นทั้งด้านอุปสงค์ และอุปทาน เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว โดยพบว่ายอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยขยายตัว 5% ขณะที่มูลค่าเพิ่มขึ้น ถึง 14.6%

สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 13.3% ส่วนซัพพลายที่เปิดขายใหม่ ยูนิตเพิ่มขึ้น 28.5% เมื่อคิดเป็นมูลค่าเพิ่มขึ้น 32.6% เป็นการ เพิ่มขึ้นครั้งแรกหลังจากชะลอตัวมา 4 ไตรมาส ติดกัน ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2560

ส่วนไตรมาส 4 ผู้ประกอบการเริ่มวางแผนเปิดตัวมากขึ้น แต่อย่างน้อยกว่าไตรมาส 3 และมีการเร่งการโอนเพิ่มขึ้นเพื่อหลีกเลี่ยงมาตรการคุมเข้มสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) และเมื่อมองถึงภาพรวมทั้งปีทั้งด้านดีมานด์และซัพพลายยังคงขยายตัวต่อเนื่องมากกว่าปี 2560 สอดคล้องกันกับทิศทางการเติบโตเศรษฐกิจประเทศ ที่มาจากการขยายตัวด้านการส่งออก และภาคการ ท่องเที่ยว รวมไปถึงการลงทุนในเมกะโปรเจกต์ภาครัฐ ที่เร่งการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ รวมถึงรถไฟความเร็วสูง ขณะที่มาตรการคุมสินเชื่อของธปท. จะทำให้เกิดการเร่งโอนกรรมสิทธิ์และสินเชื่อเพื่อหลีกเลี่ยง ข้อบังคับจากธปท. ก่อนที่มาตรการจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เม.ย.ปีหน้า "ก่อนหน้านี้ผู้ประกอบการเห็นว่าซัพพลายเพิ่มขึ้นจนเกินความต้องการ จึงชะลอการเปิดตัวตั้งแต่ปลายปีที่แล้ว จนมาถึงไตรมาส 2 ปีนี้ ก่อนเร่งเปิดตัว ในไตรมาส 3 พอไตรมาส 4 ก็คาดว่าจะเริ่มชะลอตัว แต่ทั้งปียังคงเติบโตทั้งเชิงมูลค่า และซัพพลาย ตลอดจนยอดโอนที่ขยายตัว 10-12%" ส่วนตลาดอสังหาฯในภูมิภาคช่วงไตรมาส 3 อยู่ในภาวะชะลอตัว การขายลดลง ซัพพลายใหม่ของคอนโดมีไม่มาก ซึ่งเกิดจากภาพรวมเศรษฐกิจที่ยังไม่ถูกขับเคลื่อนมาสู่ระดับรากหญ้า สะท้อนให้เห็นว่าเศรษฐกิจภายในประเทศยังไม่ฟื้นตัวชัดเจน คนมีรายได้น้อยยังไม่มียาได้เพิ่มขึ้น โดยตัวเลขการขอใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ลดลงประมาณ 5.1% อาคารชุดลดลงอย่างชัดเจน 67.9% เนื่องจากมากซัพพลายที่เหลือ สะสมในตลาดจำนวนมากโดยเฉพาะคอนโด จึงปรับตัวหันไปพัฒนาแนวราบที่เพิ่มขึ้น 5.6% อย่างไรก็ตามภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในภูมิภาค พบว่าดีมานด์ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า จากจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น 7.8% และมูลค่าการโอนเพิ่มขึ้น 9.8% ซึ่งเป็นผลมาจากราคาที่สูงขึ้น โดยส่วนใหญ่มาจากจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญ รวมถึงพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา

ส่วนแนวโน้มปี 2562 มีปัจจัยเสี่ยง ที่จะทำให้มีแนวโน้มชะลอตัว 10-20%ผลจากมาตรการควบคุมสินเชื่อ และการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจภายในประเทศ ตลอดจนสงครามการค้าที่ส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดในส่วนของตลาดต่างชาติที่มีสัดส่วนประมาณ 49% ต้องชะลอตัว ประกอบกับ แนวโน้มการขึ้นอัตราดอกเบี้ยที่มีโอกาสขึ้น 2 ครั้ง รวมไปถึงมาตรการจากธปท.ที่จะส่งผล ทำให้ผู้ประกอบการชะลอการเปิดตัวโครงการ และส่งผลกระทบต่อกลุ่มผู้ซื้อสัดส่วนเกือบ 50% ต้องชะลอการตัดสินใจซื้อ โดยมาจากกลุ่มที่ซื้อบ้านหลังที่สองสัดส่วน 23.4% ซื้อเพื่อการลงทุนและปล่อยเช่าสัดส่วน 18.6% และซื้อเพื่อเกร็งกำไรสัดส่วน 6%

"หลายๆ ปัจจัย ทำให้เกิดความ ไม่แน่นอน ทั้งการเปิดตัวโครงการ การลงทุน ต้องชะลอตัว รวมไปถึงการ ตัดสินใจซื้อ ทำให้่อสังหาฯปีหน้าชะลอตัว"วิชัยกล่าว

ที่มา : หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

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

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บไซค์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th 
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)