

ข่าวสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

รายงาน: 3นายกส.อสังหาฯวิเคราะห์ตลาดปี 62 ลุ้นเลือกตั้ง-เร่งระบายสต็อก-บริหารสภาพคล่อง (07 January 2019)

สถานการณ์ภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ยังคงมีสัญญาณการเติบโตจากแรงหนุนทั้งตลาดในประเทศและต่างประเทศ ไม่ว่าจะเป็นการเลือกตั้งเกิดขึ้นในปีนี้นโยบายการเงินของภาครัฐ โดยเฉพาะโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก หรืออีอีซี ที่เป็น "แม่เหล็ก" เดียว ที่สร้างกระแสให้เกิดการลงทุนจากภาคเอกชน รวมถึงดึงดูด "เม็ดเงิน" ลงทุนจากต่างประเทศเข้ามา แต่กระนั้น ในมุมมองของภาครัฐ ก็ประเมิน จีดีพี ในปีนี้ น่าจะได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจโลก ที่คาดว่าจะทำให้ จีดีพี ของไทยเติบโตต่ำกว่า 4%

โดยในมุมมองของ 3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย ได้สะท้อนทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ทั้งปัจจัยบวกและปัจจัยเสี่ยงที่จะเข้ามาสนับสนุนและต้องเฝ้าระวังในปี "หมูทอง"

มอนิเตอร์ "เศรษฐกิจ-ดอกเบี้ย" ปี62

นายอริป พีชานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กูรูภาคอสังหาริมทรัพย์ ระบุปัจจัยที่มีผลต่อภาคอสังหาฯในปีนี้มีแนวโน้มที่เศรษฐกิจจะมีอัตราเติบโตที่ช้าลง ซึ่งก็มีผู้ประกอบการหลายรายปรับลดลงมาต่ำกว่า 4% แล้วแน่นอน จะมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาฯ คือ กำลังซื้อ ประกอบกับดอกเบี้ยอยู่ในช่วงขาขึ้น คาดว่าปีนี้ ได้เห็นการขึ้น 2 จังหวะ ขึ้นครั้งละ 1.25% ซึ่งจะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เพราะเป็นการเพิ่มภาระในการผ่อนชำระของตัวผู้กู้สินเชื่อ เป็นการลดขนาดวงเงินสินเชื่อลง ซึ่งโดยเฉลี่ย ทุกๆ 1.25% ของการปรับอัตราดอกเบี้ยขึ้น ก็จะไปกระทบกำลังซื้อประมาณ 2% เป็นสิ่งที่กำลังเฝ้าจับตามองอยู่

ส่วนเรื่องภาวะความไม่แน่นอนทางการเมือง ก็จะมี ผลกระทบต่อโครงการที่อยู่อาศัย ในเรื่องของนโยบายในการที่จะลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐอย่างต่อเนื่อง เพราะรัฐบาลชุดปัจจุบันได้วางแนวทางการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานไว้ในหลายระบบ เช่นเดียวกับเรื่อง กฎหมาย ที่ขณะนี้ มีที่ออกมาแล้ว คือ กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ...., ภาษีลาภลอย มีผลต่อการพัฒนาอสังหาฯ อยู่พอสมควร เพราะจะทำให้มีการเปลี่ยนแปลงในหลายรูปแบบ คือแนวโน้มจะมีการนำเอาทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ออกมาขาย เช่น บ้านมือสอง การนำเอาที่ดินเปล่าออกมาพัฒนามากขึ้น ซึ่งจะทำให้มีซัพพลายใหม่เข้ามาในตลาด ทำให้แข่งขันกับซัพพลายที่เป็นบ้านมือหนึ่งพอสมควร

"แม้จะมีปัจจัยเสี่ยงที่ทำให้ตลาดโดยรวมมีการขยายตัวที่ไม่มากนัก แต่ก็หวังว่าผลกระทบเหล่านี้จะอยู่ในขอบเขตที่เรารับมือได้ คาดว่าน่าจะมีโอกาสการขยายตัวในปี2562 อยู่ประมาณ 5% บวกลบ โดยตลาดระดับราคาปานกลาง 1.5 ล้านบาทขึ้นไป ยังได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง ส่วนเขตภูมิภาค เรื่องราคาพืชผลทางการเกษตร มีส่วนต่อกำลังซื้อตลาดอสังหาฯที่น่าจะอึมครึม ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท เพราะเป็นกลุ่มที่มีอัตราการถูกปฏิเสธสินเชื่อมากที่สุดเกินกว่า 50%"

อสังหาฯพลิกเกมรับมือเกณฑ์ LTV

สำหรับมาตรการการปรับเกณฑ์อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อ ต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) จะมีผลต่อการซื้อ ไม่ว่าจะเป็นการซื้อบ้านหลังที่ 3 หลังที่ 4 ซึ่งจะกระทบบ้านพักตากอากาศ คอนโด บ้านแนวราบ ในส่วนที่อาจจะเกิดความจำเป็น เพราะระยะเวลาในการผ่อน ชำระบ้านแนวราบนั้นสั้น ก็อาจจะเกิดเรื่องของการที่จะมีสินค้า ของการผ่อนชำระให้นานขึ้น หรือ "บ้านผ่อนดาวน์" เข้าสู่วัฏจักรเดิม คือ ซื้อบ้านทั้งๆ ที่ยังไม่มี การปลูกสร้างบ้าน แต่ต้องผ่อนชำระในระยะยาว ทำให้เกิดภาระกับผู้บริโภค

"เห็นแน่นอน เรื่องผู้ประกอบการเร่งระบายสต็อก โอน ให้เร็วก่อนมาตรการ 1 เมษายนปี 62 และในระหว่างปีก็จะมี สินค้าประเภทบ้านมือสองเข้ามาแข่งขันมากขึ้น เพราะคนพยายามที่จะลดภาระภาษีที่ดินฯ คาดว่าคงจะสามารถระบาย ออกมาได้ในระดับหนึ่ง เนื่องจากดีมานด์ยังมีอยู่จำกัดเท่าเดิม ซึ่งก็จะต้องมาแย่งดีมานด์จากบ้านมือหนึ่งไป โดย

บ้านมือหนึ่ง ก็จะต้องระวังการเข้ามาแย่งตลาดของบ้านมือสองเช่นกัน"

* แห้ป้กหมุดโครงการแนวรถไฟฟ้าสายใหม่

สำหรับกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ยังเป็นทำเลที่ได้รับความนิยม โดยเฉพาะที่อยู่ในแนวรถไฟฟ้า เช่น สายสีเขียว (เบ ริ่ง-สมุทรปราการ), สายสีน้ำเงิน สายสีส้ม และสายสีชมพู จะเป็นทำเลที่กระตุ้นให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัย มากขึ้น ส่วนทำเลที่ได้รับความนิยมอยู่แล้ว อาทิ รังสิต ลำลูกกา ยังมีดีมานด์ที่มีความต้องการอย่างต่อเนื่อง บางใหญ่ บางบัวทอง ยังมีโอกาสในการขยายตัวเช่นกัน ส่วนทำเลที่นำ จับตามองเพิ่มเติมขึ้นคือ แพรกษา ศรีนครินทร์ช่วงปลาย

อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เริ่มมีการปรับเปลี่ยน เนื่องจากกำลังซื้อไม่สามารถเข้าถึงราคาขายสินค้า ที่ปรับตัวสูงขึ้น เป็นผลจากราคาที่ดินในเมืองปรับตัวสูงขึ้น ราคาคอนโดที่พัฒนาออกมาใหม่เสนอราคาสูงกว่า 1-2 แสน บาทต่อตารางเมตร ทำให้ผู้ที่มีฐานะปานกลางต้องปรับไปมองตลาดทาวน์เฮาส์ที่ยังอยู่ในเกณฑ์ไม่เกิน 50,000 บาท/ ตร.ม. แต่ได้พื้นที่มากขึ้น

* เนาะบริหารสภาพคล่องรองรับยอดขาย

นายพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า แม้ผู้ประกอบการจะเร่งการขายและโอน เพื่อให้ทันกับมาตรการบังคับใช้ LTV แต่กลับกลายเป็นว่าตอนนี้ยอดขายกลับชะลอตัว ยอดเปิดตัวโครงการใหม่ก็ชะลอตัวเช่นกัน ต่างกับผู้ประกอบการที่อยู่ในอันดับ 1 ใน 5 ในตลาดหลักทรัพย์ฯ กลับมียอดขายที่ดี มีเงินหมุนเวียนที่ดี แต่บาง รายก็มีปัญหาเรื่องสภาพคล่องในการจ่ายผู้รับเหมาก่อสร้าง สภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ จะไปออกหุ้นกู้หรือกู้จาก สถาบันการเงินก็ไม่สำเร็จ ยิ่งรายกลาง-เล็ก ก็แทบจะไม่ได้รับการปล่อยสินเชื่อโครงการ ส่วนโครงการในภูมิภาคยังไม่ ได้รับการอนุมัติเลย ดังนั้นทุกคนต้องระมัดระวังตัว ต้องเป็นผู้ประกอบการที่มีความมั่นคงจริง สถาบันการเงินจึงจะปล่อยสินเชื่อ

"ที่ผ่านมาก็มีโครงการที่ไม่ประสบความสำเร็จให้เห็นมาโดยตลอด เพราะในธุรกิจอสังหาฯหากพัฒนาโครงการ มากจนเกินไป โอกาสที่จะซื้อตเงินสดก็เป็นไปได้ หรือพัฒนามีปัญหาแล้วไม่สามารถโอนได้ ส่วนในปี 2562 ก็น่าจะมีผู้ ประกอบการบางรายประสบปัญหาการ Default เพิ่มบ้าง แต่ก็สามารถแก้ไขได้ในกรณีที่พอขายสินค้าได้ แต่ขาดเงิน ทุนหมุนเวียน ผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯก็พร้อมที่จะเข้าไปเทกโอเวอร์ แต่ผู้ประกอบการบางรายมียอดขายสูง แต่สุดท้ายผลกำไรต่ำ ซึ่งก็เห็นบางบริษัทเป็นเช่นนี้มานานแล้ว" นายพรนริศ กล่าว

* ทางรอดรายกลาง ผนึกพันธมิตร สร้างจุดแข็ง

อย่างไรก็ตาม แม้ประเด็นเรื่องสภาพคล่อง จะทำให้เป็นเรื่องกังวลต่อผู้ประกอบการรายใหญ่และรายกลาง แต่ก็มี หลายรายที่ยังมีสภาพคล่อง อยู่ได้ ทางออก หากมีการร่วมทุนกับพันธมิตรชาวต่างชาติ ซึ่งปัจจุบันเข้ามาขยายตลาดใน ไทยเป็นจำนวนมาก เช่น ญี่ปุ่น จีน สิงคโปร์ และเกาหลี แต่เป็นลักษณะการพัฒนาเป็นรายโครงการ จะเป็นการลดความ เสี่ยง และสามารถศึกษาข้อมูลของผู้ร่วมทุนได้อย่างต่อเนื่อง "ขณะนี้กองทุนจากต่างชาติไม่ว่าจะเป็น จีน ญี่ปุ่น และ ยุโรป หลายที่แสดงความสนใจที่จะเข้ามาลงทุนในไทย โดยเฉพาะการเข้าเจรจาร่วมทุนกับผู้ประกอบการไทยในการ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และหากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ กับจีนรุนแรงขึ้น ประเทศไทยจะได้รับผลดี เพราะจะมีเงินทุนใหม่ๆ ไหลเข้ามา" นายพรนริศ กล่าว

* ห่วงปัญหาหนี้ครัวเรือน

ดร.อาภา อรรถบุรณวงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวว่า ตลาดอสังหาฯในปีนี้ จะทรงตัว ตามที่หน่วยงาน ราชการ รวมทั้งสถาบันการเงิน ได้พยากรณ์ว่าจะสามารถเติบโตได้ที่ 4.0 ซึ่งเป็นตัวเลขที่เป็นฐานการเติบโตของปี 2561 ในระดับที่กว่า 4% ถือว่าเป็นตัวเลขที่น่าพอใจมาก เพราะเติบโตจากฐานที่สูงแล้ว โดยคาดว่าในปี 2562 จะมีปัจจัยบวก จากการเลือกตั้ง ซึ่งก็คงเป็นสิ่งที่ทำให้การหมุนเวียนของเงินสะพัดมากขึ้นในระดับรากหญ้า ถือว่าเป็นสิ่งที่เงินหลายหมื่น ล้านจะเข้าสู่มือประชาชน

ทั้งนี้ ตลาดที่ยังเติบโตต่อเนื่องจากในปีที่ผ่านมา คือ ระดับกลาง-บน ระดับราคา 3 ล้านบาทขึ้นไป เพราะเป็น กลุ่มที่มีเงินออมหมุนเวียนในมือสูง สามารถที่จะตัดสินใจซื้อและโอนได้ คือมีอำนาจในการซื้อมากกว่าระดับกลางล่าง ระดับราคา 3 ล้านบาทลงมา ซึ่งสภาพเศรษฐกิจและหนี้ครัวเรือนยังเป็นปัญหาของกลุ่มระดับกลาง-ล่างอยู่เช่นกัน และคง

ต้องใช้ระยะเวลาในการแก้ไขที่ยาวนานเพื่อให้คลี่คลาย

ผู้ประกอบการแข่งเดือดซบเซาขาดทุนด้านนวัตกรรม

ในเรื่องของการแข่งขันนั้น เนื่องจากตลาดคอนโดฯเป็นสินค้าที่มีความเสรี มีการแข่งขันสูง ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีฐานการเงินที่สูง ดังนั้นการแข่งขันก็ยังสูงต่อเนื่อง จึงต้องหากกลยุทธ์ที่เป็นจุดแข็งเพิ่มขึ้น ซึ่งจะต้องเป็นเรื่องนวัตกรรมเท่านั้น ที่จะต้องคิดค้นสิ่งแปลกใหม่มานำเสนอ เพื่อให้ผู้บริโภคเลือกโครงการของบริษัทนั้นๆมากที่สุด ทั้งนี้แล้วแต่ความเชี่ยวชาญของแต่ละบริษัทว่าจะนำเสนอในรูปแบบไหน เพื่อสร้างความเป็นที่ยู่อาศัยที่ดีขึ้น.

ดอกเบี้ยอยู่ในช่วงขาขึ้น คาดว่าปีนี้ได้เห็นการขึ้น 2 จังหวะ ขึ้นครั้งละ 1.25% ซึ่งจะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเพราะเป็นการเพิ่มภาระในการผ่อนชำระของตัวผู้กู้ขอสินเชื่อ เป็นการลดขนาดวงเงินสินเชื่อลง ซึ่งโดยเฉลี่ยทุกๆ 1.25% ของการปรับอัตราดอกเบี้ยขึ้นก็จะไปกระทบกำลังซื้อประมาณ 2%เป็นสิ่งที่กำลังเฝ้าจับตามองอยู่

ในปี 2562 ก็น่าจะมีผู้ประกอบการบางรายประสบปัญหาการ Default เพิ่มบ้าง แต่ก็สามารถแก้ไขได้ในกรณีที่พอขายสินค้าได้ แต่ขาดเงินทุนหมุนเวียนผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯก็พร้อมที่จะเข้าไปเทกโอเวอร์ แต่ผู้ประกอบการบางรายมียอดขายสูง แต่สุดท้ายผลกำไรต่ำซึ่งก็เห็นบางบริษัทเป็นเช่นนี้มานานแล้ว"

ตลาดคอนโดฯเป็นสินค้าที่มีความเสรีมีการแข่งขันสูง ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีฐานการเงินที่สูง ดังนั้น การแข่งขันก็ยังสูงต่อเนื่อง จึงต้องหากกลยุทธ์ที่เป็นจุดแข็งเพิ่มขึ้น ซึ่งจะต้องเป็นเรื่องนวัตกรรมเท่านั้น ที่จะต้องคิดค้นสิ่งแปลกใหม่มานำเสนอ เพื่อให้ผู้บริโภคเลือกโครงการของบริษัทนั้นๆ มากที่สุด

ที่มา : ผู้จัดการรายวัน 360 องศา

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 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
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณเวทินี ชนหะโสภาค โทร 02-202-1768)