

ข่าวสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

2 เจ้าถิ่นตะวันออก ชงรัฐบาลใหม่ได้ปลงล้างชื่อ-ปลดล็อกLTV (11 April 2019)

ภาคส่งออก-อุตสาหกรรมหนักกำลังซื้อสังหารภาคตะวันออก เจ้าถิ่น ชลบุรีระยอง ชงรัฐบาลใหม่ได้ปลงล้างชื่อ-สานต่อโปรเจกต์อีอีซี ปลดล็อก LTV

แม้ภาพรวมการขายอสังหาริมทรัพย์ ยังไม่กระเตื้องเท่าที่ควร แต่ผู้ประกอบการในจังหวัดระยองเศรษฐกิจภาคตะวันออกหรืออีอีซี อย่างชลบุรี, ระยอง ต่างหาหนทาง กระตุ้นกำลังซื้อต่อเนื่อง หลังจาก มาตรการคุมสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทยบังคับใช้

ขณะจุดแข็ง ของจังหวัดชลบุรี ระยอง เป็นเมืองอุตสาหกรรม มีฐานการผลิตส่งออกไปทั่วโลก ดังนั้นรายได้ของแรงงาน จึงเป็นตัวแปรสำคัญต่อการจับจ่ายเก็บออมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

จากการเปิดเผยของนายมีศักดิ์ ชุณหะวัณ อดีตนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ ชลบุรีระบุว่า ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตจังหวัดชลบุรีจะอิงจากภาคส่งออกโดยเฉพาะภาคการผลิตรถยนต์ เนื่องจากหากพนักงานมีรายได้จากค่าล่วงเวลาในการทำงานหรือเร่งการผลิต จึงสามารถนำเงินส่วนนี้เก็บออมเป็นค่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

ส่วนปัจจัยอื่น อาทิ ด้านสินเชื่อยังมองว่าไม่เอื้ออำนวยลูกค้าหลายรายมาจากกรุงเทพฯเพราะต่างต้องการซื้อบ้านหลังที่ 2 สินเชื่อเงินทองยังคงมีให้เห็นแม้ว่าทางสมาคม จะยกเลิกไปแล้วก็ตาม

ดังนั้นหากสถาบันการเงินหรือภาครัฐจะเข้ามากระตุ้นจะเป็นไปได้มากน้อยขนาดไหนนั้น ยอมรับว่า มาตรการคุมสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย สัดส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ก่อนขำขันเป็นห่วง แต่ขอดูแลสุขภาพหลังบังคับใช้อีกครั้ง

เบื้องต้นเห็นว่า LTV ของบ้านหลังที่ 2 อนาคตควรทบทวนเนื่องจากปัญหาจะเกิดจากสินเชื่อเงินทองมากกว่า นั่นคือธนาคารแห่งประเทศไทยแก้ไขปัญหามิถุจุด

"ปัจจุบันถือว่าเรื่องเครดิตบูโรสถาบันการเงินของไทยเราเข้มแข็งมาก เอ็นพีแอลที่เกิดจากสินเชื่อบ้านยังอยู่ในอัตราต่ำ จะส่งผลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวตามไปด้วย ไม่เป็นผลดีเลย ส่วนสถานการณ์การเมือง นำไปสู่การตั้งรัฐบาลใหม่ จะส่งผลหากยังเป็นกลุ่มเดิมเข้ามาทำหน้าที่ต่อไปจะสามารถต่อยอดได้เลย โดยเฉพาะ โครงการอีอีซี หากเป็นกลุ่มใหม่จะต้องดูนโยบายในการบริหารจัดการเรื่องนี้ก่อน ประการสำคัญยังมองไม่เห็นวาทรรคไหนจะมีนโยบายมหภาคที่ชัดเจน มีแต่เนนโยบายประชานิยมที่ล้วนแต่จะเป็นภาระรัฐบาลในอนาคตทั้งสิ้น"

"ปัจจัยบวก ปัจจัยลบ เริ่มเห็นภาพชัดมากขึ้น ซึ่งช่วงเมษายนตรงกับช่วงเทศกาลสงกรานต์น่าจะมียอดซื้อขายลดลงการซื้อ-ขาย ส่วนช่วงต้นปีที่มีการแจกโบนัสจะคึกคักมากกว่า ปีนี้ยอมรับว่ายอดขายยังไม่ดีขึ้น"

สอดคล้องกับ นายเปรมสรณ์ ศรีวิบูลย์ชัย นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดระยอง มองว่าโซนระยองเริ่มเกิดภาวะชะลอตัว มีการเปิดตัวโครงการใหม่น้อยลง โครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัทมหาชนที่มาลงทุนที่ระยอง บางโครงการหยุดการก่อสร้าง ปัจจัยลบจึงมีมากกว่าปัจจัยบวก ปัจจัยลบข้อแรก คือ เรื่องกฎ LTV ส่งภาพปัจจัยลบชัดมากที่สุด เนื่องจากกู้เงินยากขึ้น ส่วนปัจจัยลบข้อที่ 2 เป็นเรื่องภาษีที่ดินที่ส่งผลให้ลูกค้าเกิดความกังวลตัดสินใจซื้อยากขึ้น จึงแทบไม่เห็นปัจจัยบวก แม้จะมีข่าวว่านักลงทุนชาวจีนเข้ามากว้านซื้อโครงการแต่ก็ไม่หวือหวา ประกอบการตลาดเงินในสายตาต่างประเทศยังแย่ ดังนั้นภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ระยองจึงไม่ต่างจากกรุงเทพฯแต่อย่างใด

"ฝากความหวังกับรัฐบาลชุดใหม่จะกำหนดนโยบายกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ มาตรการรัฐที่ประกาศออกมาในขณะนี้แทบจะไม่เห็นปัจจัยบวก ทำนองว่าน้ำท่วม ฝนตกหนัก ยังโดนซ้ำเติมจากพายุก่อหลายระลอก การเก็บเงินดาวน์มากขึ้นจะส่งผลให้ลูกค้าทั้งดาวน์น้อยลง แต่เนื่องจากลูกค้าต้องการบ้านหลังแรก เพียงแต่ยังไม่ผ่านเท่านั้น ขณะนี้ในโซนระยองหลายพื้นที่ราคาที่ดินปรับเพิ่มสูงมากจนไม่สามารถซื้อที่ดินไปพัฒนาบ้านราคาถูกลงได้ ส่วนใหญ่แต่ระดับหลักล้านบาท ความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากแต่ผลิตได้ไม่เพียงพอ ค่าก่อสร้าง วัสดุปรับราคาเพิ่ม ค่าแรงเพิ่ม จึงเป็นผลกระทบทั้งสิ้น

ที่มา : หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ

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 (คุณวาทินี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)