

## ข่าวอสังหาริมทรัพย์

### ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

เดือนอสังหาริมทรัพย์ก่อนลงทุนใหม่หวั่นกระทบสภาพคล่อง ( 31 January 2019 )

เดือนปี 62 อสังหาริมทรัพย์ เน้นผู้ประกอบการเร่งระบายสต็อกก่อนพัฒนาสินค้าใหม่เต็มเข้าตลาด เผย 12 บริษัทภัยอสังหาริมทรัพย์ ในตลาด มีโครงการระหว่างขายกว่า 5.29 แสนยูนิต แม้ถือกรรม 3.5 แสนล้านบาท

3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทย จัดงานสัมมนาประจำปี 2562 ภายใต้หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2019" โดยนายเท็ดดี้ ตรีธรรม ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด กล่าวว่า ในภาวะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการจะต้องเฝ้าระวังหรือจับตาสต็อกสินค้าอย่างใกล้ชิด เนื่องจากในปัจจุบันมีสินค้าคงเหลือสะสมอยู่ในตลาดปริมาณมาก และเริ่มขายได้ช้าลง ดังนั้น ผู้ประกอบการควรเร่งระบายสต็อกสินค้าออกให้ได้มากที่สุด ก่อนที่จะพัฒนาโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด

"ปัจจุบันมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของผู้ประกอบการ 12 บริษัท รวมกันประมาณ 529,962 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเป็นที่สร้างเสร็จแล้วประมาณ 10% ซึ่งสินค้าคงเหลือเหล่านี้จะต้องใช้เวลาประมาณ 1 ปีครึ่งในการระบายออกไป โดยขึ้นอยู่กับว่าจะมีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นเล็กน้อยแค่ไหน สินค้าคงเหลือที่ผู้ประกอบการต้องแบกรับอยู่นั้นขึ้นอยู่กับว่า ไฟแนนซ์ด้วยอะไร ถ้าเป็นการกู้ก็อาจจะต้องเหนื่อยในการเร่งระบายสินค้าออกมา" นายเท็ดดี้กล่าว

จากการรวบรวมข้อมูลผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ 16 รายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีส่วนแบ่งตลาด 2 ใน 3 ของตลาดอสังหาริมทรัพย์มีรายได้เฉลี่ย 6.5 หมื่นล้าน/ไตรมาส มีกำไร 1 หมื่นล้าน/ไตรมาส กำไรขั้นต้นเฉลี่ย 35% และมีกำไรสุทธิ 15% และมีค่าใช้จ่ายในการขายอยู่ที่ 19-20% ขณะที่ยอดจองที่เซ็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้วมีพัฒนาการในเชิงบวกที่ดี โดยไตรมาสที่ 3 มียอดจองสูงสุด 1.1 แสนล้าน และคาดว่าในปี 2561 บริษัทรายใหญ่ ทั้ง 16 รายมียอดจองรวมกัน 353,928 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่มียอดจอง 321,305 ล้านบาท ขณะที่การเปิดโครงการใหม่ในปี 2561 มีจำนวน 249 โครงการ มูลค่ารวม 365,742 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนสูงเท่ากับปี 2556 ส่วนโครงการที่เปิดใหม่เป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบที่ขยายตัวขึ้น ส่วนคอนโดมิเนียมมูลค่าแทบจะไม่เพิ่มขึ้นเลย ซึ่งการที่มีโครงการแนวราบเพิ่มขึ้น แต่ก็สามารถควบคุมซัพพลายที่เกิดขึ้นได้จึงไม่น่าเป็นห่วง

สำหรับยอดขายที่รอการรับรู้ของรายได้ หรือเบ็กล็อก ถึงสิ้นไตรมาส 3 ปี 2561 ของทั้ง 16 บริษัท มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 355,936 ล้านบาท เป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบประมาณ 45,000 ล้านบาท คอนโดมิเนียม 176,000 ล้านบาท และเป็นโครงการร่วมทุนอีกประมาณ 135,000 ล้านบาท โดยจะเป็นเบ็กล็อก ที่จะรับรู้รายได้ในปี 2562 จำนวน 100,000 ล้านบาท จาก 2 แสนกว่า และในปี 2563 อีก 90,000 ล้านบาท

แนะรักษาสภาพคล่องในภาวะ ตก.ชะลอตัว

นายอริป พิฆานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า เศรษฐกิจโลกชะลอตัวอย่างแน่นอน การลงทุนในประเทศต้องมีความแม่นยำสูง และสภาพคล่องมีความจำเป็นมากที่สุด ส่วนการเมืองต้องรอดูความชัดเจนหลังเลือกตั้ง โดยส่วนใหญ่ในครึ่งปีแรกผู้ประกอบการจะเน้นระบายสต็อกเก่าให้ได้มากที่สุด และจะไปเน้นเปิดตัวโครงการใหม่ได้ในครึ่งปีหลัง 2562 ส่วนปัญหาการขาดแคลนแรงงานยังมีต่อเนื่อง ผู้ประกอบการต้องปรับตัวรับมือกับการก่อสร้างแบบใหม่ ซึ่งต้องมีการศึกษาข้อมูลไว้ล่วงหน้า เพื่อที่จะสามารถรับมือกับการแข่งขันได้ทัน

ทั้งนี้ มองว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2562 ยังอยู่ในลักษณะอ่อนไหวต่อปัจจัยภายนอก โดยมีแรงหนุนจากสภาพคล่องของอัตราดอกเบี้ย และการลงทุนของภาครัฐ ส่งผลให้เกิดการลงทุนของภาคเอกชนและการบริโภคภายในประเทศ แต่มีความกังวลด้านการเมืองและเศรษฐกิจโลก เป็นตัวกดดัน การขยายตัวทางเศรษฐกิจต้องมาจากการบริโภคภายใน

ประเทศ, การลงทุนของภาคเอกชน, การลงทุนและใช้จ่ายของภาครัฐบาล แต่การส่งออกอาจขยายตัวได้เพิ่มขึ้นบ้าง แต่ยังไม่มั่นคงพอ

โดยช่องทางการแก้ไข รัฐบาลต้องเร่งการใช้จ่ายการลงทุน การเบิกจ่ายในโครงการของรัฐและตามแผนงานเมกะโปรเจกต์ด้านระบบสาธารณสุข, โภคและลอจิสติกส์ อีกทั้งต้องเร่งสรุปปัญหาทุกภัย-ภัยแล้ง เพื่อฟื้นฟูความเชื่อมั่นของนักลงทุนและผู้บริโภค อีกทั้งต้องช่วยกันไม่ให้เกิดภาวะการณ์ไม่สงบทางการเมือง และฟื้นฟูภาพลักษณ์ของประเทศ ขณะเดียวกันรัฐบาลต้องดำเนินนโยบายการเงินและการคลัง เพื่อรักษาเสถียรภาพของอัตราแลกเปลี่ยนค่าเงินบาท และเงินทุนต่างประเทศที่ไหลเข้าออก อีกทั้งต้องปฏิรูปโครงสร้างกฎหมายและภาษี เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน

อย่างไรก็ตาม โดยภาพรวมของตลาดอสังหาฯในปีนี้อาจจะมีอัตราการเติบโตประมาณ 5% บวกลบ โดยอาคารชุดแม้ส่วนแบ่งตลาดจะลดลง แต่ก็ยังเป็นเซกเตอร์ที่มีปริมาณหน่วยขายและโอนมากที่สุด โดยเฉพาะใน กทม. (แนวรถไฟฟ้า) ขณะที่ทาวน์เฮาส์เป็นเซกเตอร์ที่มีการเติบโตสูงขึ้นมาจากบ้านเดี่ยว คอนโดฯ โดยราคาสูงขึ้นเฉลี่ย 3-10% ต่อปี จากต้นทุนที่ดินที่สูงขึ้น โดยสามารถซื้อทาวน์เฮาส์ได้ขนาด 80-100 ตารางเมตร เมื่อเทียบกับคอนโดฯ ในระดับราคาเดียวกันจะซื้อได้เพียง 30 ตารางเมตรเท่านั้น

สำหรับปัจจัยบวกในปีนี้มีให้เห็นคือ ธนาคารยังมีการแข่งขันขยายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย, ดอกเบี้ยของสินเชื่อซื้อบ้านยังคงอัตราไม่สูง, กำลังซื้อของผู้บริโภคภายในประเทศยังคงดีอยู่, ตลาดประชาคมเศรษฐกิจ อาเซียน (Asean Economics Community:AEC) จะเปิดโอกาสให้ความต้องการอสังหาฯไทยสูงขึ้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงาน, เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์, นิคมอุตสาหกรรม, โรงแรม, คอนโดมิเนียม และอื่นๆ ซึ่งที่ผ่านมามีผู้ประกอบการบางรายไปซื้อที่ดินในทำเล AEC ไว้บ้างแล้ว แต่ก็ต้องมีความระมัดระวังในการลงทุนด้วย นอกจากนี้รัฐบาลยังมีนโยบายเร่งรัดโครงการเมกะโปรเจกต์ต่างๆ, นโยบายการเปิดเขตเศรษฐกิจพิเศษในหัวเมืองการค้าชายแดน รวมไปถึงโครงการ EEC ซึ่งจะเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการลงทุนและความต้องการ อสังหาฯ มากขึ้น

ด้านนายพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า ที่ผ่านมาผู้ประกอบการต่างชาติสนใจมาร่วมทุนกับผู้ประกอบการไทยอีกเป็นจำนวนมาก ซึ่งบางรายไม่ต้องการพัฒนาโครงการแนวสูง แต่ต้องการพัฒนาในรูปแบบของเมืองมากกว่า ขณะที่สถาบันการเงินก็ยิ่งเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ส่วนบ้านมือสองที่ถูกยึดเป็น NPA ในสถาบันการเงินหลายหมื่นยูนิต บางโครงการอยู่ในทำเลที่ดีกว่าโครงการบ้านมือหนึ่ง ซึ่งถือเป็นโอกาสที่จะทำตลาดบ้านมือสองได้ในปี 2562 นี้

"ที่น่าห่วงในปีนี้อสังหาฯของผู้ประกอบการแต่ละราย เพราะไม่รู้เลยว่าในอนาคตแบงก์พาณิชย์จะมีมาตรการอะไรออกมาอีก" นายพรนริศ กล่าว

นายสุรชัย ดนัยตั้งตระกูล ประธานกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ประธานกล่าวเปิดงานว่า รองนายกรัฐมนตรีได้สั่งการให้สำนักงานส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) เพิ่มการส่งเสริมการลงทุนกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย หลังจากที่ได้ยกเลิกไปแล้วก่อนหน้านี้ เนื่องจากเป็นโครงการที่เป็นประโยชน์ต่อประชาชนและผู้ประกอบการ โดยคาดว่าจะมีความชัดเจน ก่อนการเลือกตั้ง โดยจะมีการปรับรายละเอียดใหม่ อาทิ เดิมกำหนดเพดานราคาบ้านที่ได้รับการส่งเสริมไม่เกิน 1 ล้านบาท อาจจะขยายเพดานราคาเนื่องจากต้นทุนการพัฒนาเพิ่มขึ้น โดยในต่างจังหวัดอาจเพิ่มเป็น 1.2 ล้านบาท และในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ราคา 1.5 ล้านบาท ซึ่งได้ประสานงานกับ 3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจัดทำข้อมูลนำเสนอเข้ามาประกอบการพิจารณาการกำหนดเกณฑ์รายละเอียดต่างๆ ของบีโอไอ ในส่วนของโครงการบ้านล้านหลัง ได้มีประชาชนแสดงความจำนงยื่นขอ 1.2 แสนราย ซึ่งเกินกว่าโควตาที่กำหนดไว้เพียง 50,000 ราย ส่วนจำนวนที่เกิน 70,000 ราย ขณะนี้อยู่ระหว่างขอขยายวงเงินของโครงการจากกระทรวงการคลังเพิ่ม

ปี 62 นี้ตลาดจะมีการปรับตัวลดลง ผู้ประกอบการจะต้องมีความระมัดระวังมากขึ้น เพราะเมื่อดอกเบี้ยสูงขึ้น ผู้ประกอบการมีต้นทุนเพิ่มขึ้น ทำให้การลงทุนชะลอตัว ทั้งนี้ ผู้ประกอบการต้องปรับตัวในสถานะเศรษฐกิจ ทั้งในและต่างประเทศมีความผันผวน นอกจากการพัฒนา บ้านมือหนึ่ง อาจจะพิจารณาบ้านมือสองด้วย เพราะจะเป็นตลาดที่รองรับความต้องการที่อยู่อาศัยอีกตลาดหนึ่ง แทนการลงทุนซื้อที่ดินและลงทุนใหม่ สามารถซื้อทรัพย์สินรอขาย(เอ็นพีเอ) ของธนาคารในราคาที่เหมาะสม มาปรับปรุงขายใหม่ เพราะความต้องการที่อยู่อาศัยมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งขณะนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่างการพัฒนาฐานข้อมูลบ้านมือสอง.