

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

ผ่าชีพพลายนจุดเสี่ยงอสังหาริมทรัพย์ หน้าทอม (31 January 2019)

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย อสังหาปีนี้แผ่ว ชีพพลายน เนะเร้ง ระบายสต็อก สร้างสมดุลโครงการใหม่ จับตา คอนโดหด 2-3% เกาะติดมาตรการแอลทีวีมีผล 1 เม.ย.เบรกยอดขาย เตือนระวังลงทุน-สภาพคล่อง "เอเชีย พลัส" เผย อสังหารอขาย 5.2 แสนล้าน จุดเสี่ยง รายเล็กแบกหนี้ท่วม

ในงานสัมมนาใหญ่ประจำปี2562 "อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี2562" จัดโดยสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคม อาคารชุดไทย วานนี้ (30 ม.ค.) ในหัวข้อ "แนวโน้มภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562...รุ่งหรือร่วง"

นายวิชัย วีระกพันธ์ ผู้ตรวจการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า แนวโน้ม ตลาดที่อยู่อาศัยปีนี้ คาดว่าจะมีโครงการเปิดใหม่ลดลง 5.3% โดยสถานการณ์แย่มากสุดจะมีชีพพลายนราว 100,300 หน่วย จากปีก่อน 118,271 หน่วย ขณะที่โครงการเหลือขายกลับมีจำนวนเพิ่มขึ้นราว 4.6% กรณีแย่มากสุดคาดอยู่ที่ 153,600 หน่วยจากปี 2561 มี 133,400 หน่วย ยังมีโครงการสร้างเสร็จรอโอนจะปรับเพิ่มขึ้น 7%

ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปีนี้ คาดว่าจะหดตัวลง 17.9% โดย เลวร้ายสุดคาดอยู่ที่ 145,300 หน่วย จากปีก่อนโอนกรรมสิทธิ์ 196,630 หน่วย ด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คาดว่าจะลดลง 15.1% กรณีเลวร้ายสุด อยู่ที่ 431,900 หน่วย จากปีก่อนอยู่ที่ 565,112 หน่วย

"การโอนกรรมสิทธิ์ลดลงมาก อย่างตกใจเพราะฐานปี 2561 ก่อนช่วงสูง ปีนี้ตลาดจึงปรับฐานลง ในส่วนของตลาดคอนโดมิเนียมน่าจับตา เพราะมีโครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์เพิ่ม 110% สะท้อนชีพพลายนบางตลาด ดังนั้นผู้ประกอบการต้องเร่งระบายสต็อกเก่า ระบายระยะวัง และสร้าง สมดุลกับชีพพลายนใหม่ในปีนี้"

ส่วนโครงการแนวราบในกรุงเทพฯและปริมณฑล ปีนี้ยังไปได้ดี คาดมีโครงการใหม่เปิดเพิ่ม 2.1% กรณี เลวร้ายจะมีจำนวน 41,400 หน่วย และดีสุดคาดมี 50,600 หน่วย ส่วนโครงการเหลือขายเพิ่มขึ้น 4.6% แต่การโอนกรรมสิทธิ์ปีนี้ คาดหดตัวลง 11.8% มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์หดตัว 5% จากปีก่อน

ห่วงสภาพคล่องนักอสังหา

นายพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า ตลาดอสังหาฯยังต้องพัฒนาต่อแม้ว่าแนวโน้มตลาดปีนี้ โดยเฉพาะคอนโดอาจ "ติดลบ" จากปีก่อน เพราะสถานการณ์เศรษฐกิจโลก สงคราม การค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน ตลาดทุนมีความผันผวน ล้วนส่งผลต่อตลาด

ทั้งนี้ การทำตลาดให้เจาะกลุ่มเป้าหมายได้ ต้องพัฒนาโปรดักต์ที่ดี มีความคุ้มค่าราคามากขึ้น ส่วนผู้ประกอบการต้องรักษาสภาพคล่องให้ดี เพราะปัจจุบันธนาคารพาณิชย์มีสภาพคล่องอยู่จำนวนมาก แต่ยังเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อพัฒนาโครงการ เพราะที่ผ่านมา พบว่า มีบางโครงการก่อสร้างไปแล้ว กลับมาพิจารณาเงื่อนไขการ ปล่อยกู้ใหม่

"ห่วงสภาพคล่องผู้ประกอบการ เพราะเบงก้อ่อนไหวในการปล่อยเงินกู้พัฒนาโครงการ หากไม่เตรียมเงินให้พร้อมในการพัฒนาอสังหาฯ ต้องไปกู้เงินตั้งแต่ซื้อที่ดิน ธุรกิจอาจเผชิญความเสี่ยงได้"

ดอกเบี๋ยฟุ้ง-ภาระผู้ซื้อ

นายอริป พีชานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า อสังหาริมทรัพย์นี้ เผชิญความเหนื่อยยากกว่าปีก่อน เพราะแนวโน้มดอกเบี้ยนโยบายอาจปรับตัวสูงขึ้น หากขยับขึ้น 0.25% จะเป็นภาระผู้ซื้อเพิ่มขึ้น 2% กลายเป็น ภาระเทือนความสามารถในการซื้อของผู้บริโภค ส่วนแนวโน้มเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว ทำให้ผู้ประกอบการต้อง เตรียมพร้อมการลงทุนอย่างลงทุนเกินตัว

"แอลทีวี"กดดันระบายสต็อก

นอกจากนี้ มาตรการลดสัดส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน(แอลทีวี) ที่จะบังคับใช้เม.ย.นี้ จะกดดันให้ ผู้ประกอบการเร่งระบายสินค้า แต่ในสภาวะเศรษฐกิจเช่นนี้ ยอมรับว่าไม่ง่าย อย่างไรก็ตามตลาดยังมีปัจจัยบวกจากสภาพคล่องของแบงก์พาณิชย์ ที่มีมาก อาจผลักดันให้เกิดการปล่อยสินเชื่อให้ผู้บริโภคมากขึ้นควบคู่กับการระมัดระวังไม่ให้เกิดหนี้ไม่ก่อรายได้(เอ็นพีแอล)เพิ่ม ขณะที่ผู้ประกอบการต้องรักษาสภาพคล่องให้ดี

ภาพรวมคอนโดชะลอตัว

นางอภา อรรถนุวัฒน์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวว่า การเติบโตของตลาดคอนโดจะอยู่ในภาวะ ชะลอตัว แต่ไม่ถึงขั้นติดลบ เพราะ 2-3 ปีที่ผ่านมา มีโครงการเปิดใหม่จำนวนมาก มีโครงการเปิดขายรอรับรายได้(แบคค็อก)ค่อนข้างมาก โดยมีบางยูนิตที่โอนไม่ได้ ซึ่งไม่ถึงขั้นวิกฤติ แต่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าของตลาดให้โตเล็กน้อยหรือทรงตัวเท่านั้น

ในหัวข้อการการอภิปรายเรื่อง "แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจ ตลาดทุน ตลาดเงิน ผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2562" นายเทิดศักดิ์ ทวีธีระธรรม ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ ฝ่ายวิจัย บล. เอเชีย พลัส จำกัด กล่าวว่า อัตราสินค้าคงค้างในตลาด(แบคค็อก) ของ 16 บริษัท ไตรมาส 3 ปี 2561รวมมูลค่า 3.56 แสนล้านบาท เป็นโครงการแนวราบ 4.5 หมื่นล้านบาท คอนโด 1.76 แสนล้านบาท และจากโครงการร่วมทุน มูลค่า 1.35 แสนล้านบาท ในระยะ 3 ปีจากนี้ (2562-2564)

สินค้ารอขาย5.29แสนล้าน

ทั้งนี้ โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หรือสินค้ารอขายของ ผู้ประกอบการ 12 ราย รวมทั้งสิ้นมูลค่า 529,962 ล้านบาท ซึ่งต้องใช้เวลาดูดซับถึง 1 ปีครึ่ง ดังนั้นจึงต้องระมัดระวังซัพพลายใหม่ที่เข้ามาเติมในตลาดไม่ให้มากเกินไป ยอดขาย เพราะจะเพิ่มภาระทางการเงิน ซึ่งถือเป็น จุดเสี่ยงทำให้ผู้ประกอบการแบกรับภาระทางการเงิน โดยรายใหญ่นั้นได้เปรียบเพราะสามารถระดมทุน หรือออกหุ้นกู้ได้ แต่รายเล็กอาจจะ ต้องแบกรับภาระหนี้หรือทุนในช่วง รอคอยดูดซับโครงการ เป็นการบล็อกรายย่อยและเล็กเข้าถึงแหล่งเงินทุน ซึ่งถือเป็นการเพิ่มช่องว่างระหว่าง รายใหญ่และรายเล็กห่างกันมากขึ้น จึงทำให้รายใหญ่ 16 บริษัทมีส่วนแบ่ง ทางตลาดไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของตลาด

ด้านนายนิสิต สถาผลเดชา ผู้บริหารศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจทีเอ็มบี บมจ. ธนาคารทหารไทย กล่าวว่า สิ่งที่ต้องจับตาคือ มาตรการจากธนาคารแห่งประเทศไทย(ธปท.) คือ การคุมเข้มสินเชื่อ ซึ่งเป็นมาตรการที่ส่งผลให้การอนุมัติสินเชื่อลดลง ทำให้ดีมานด์ลดลง เป็นเหตุผลให้ซัพพลายในตลาดใช้เวลาดูดซับนานขึ้น เช่นเดียวกับมาตรการตรวจสอบอัตราหนี้สินต่อรายได้ (DTI- Debt to Income) ที่เป็นแนวคิด ของการเพิ่มการคุมเข้มด้านความสามารถในการชำระหนี้ที่ว่าจะประกาศ ใช้กลางปีนี้ เพิ่มแรงกดดันของ การซื้อขายซัพพลายสต็อกลดลง

ที่มา: หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสิทธิมนุษยชน 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

สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชนหิโสภาค โทร 02-202-1768)