

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

เปิดยอดโอนอสังหา 2 เดือนแรกไตรมาส 1 พันน้ำ-9 เดือนหลังเทรนด์ขาลง (13 May 2019)

ข้อมูลสะเด็ดน้ำผลสำรวจยอดโอนกรรมสิทธิ์ของ "REIC ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์" ช่วง 2 เดือนแรกปี 2562 (มกราคม-กุมภาพันธ์ 2562) ไม่มีอะไรพลิกโฉม เทรนด์ยอดโอนจริงเป็นขาขึ้นทั้ง "หน่วยโอน-มูลค่าโอน" ทั้งพื้นที่ "กรุงเทพฯ-ปริมณฑล" กับ "ต่างจังหวัด" ที่มีขนาดธุรกิจที่อยู่อาศัยเป็นเนื้อเป็นหนัง 20 จังหวัด ทั่วประเทศ (ดูกราฟประกอบ)

อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์พิเศษของปีนี้วงการอสังหาต้องเผชิญกับปัจจัยกระหน่ำรอบด้าน ไฮไลต์อยู่ที่มาตรการ LTV-loan to value ลดเพดานสินเชื่อบังคับเพิ่มเงินดาวน์ ทำให้การประเมินอนาคต 9 เดือนหลัง (เมษายน-ธันวาคม 2562) พลิกกลับมาอยู่ในแดนขาลง ชัฟฟลายข้ามปี 2.6 แสนหน่วย

"ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์" ผู้ตรวจการ ธอส. และรักษาการผู้อำนวยการ REIC ระบุว่า ผลสำรวจเบื้องต้นพื้นที่ทั่วประเทศมีชัฟฟลายเหลือขาย ณ ครึ่งปีหลัง 2561 รวม 264,531 หน่วย

พื้นที่ กทม.-ปริมณฑล แบ่งเป็นแนวราบ 85,850 หน่วย คอนโดมิเนียม 68,652 หน่วย รวม 154,502 หน่วย ต่างจังหวัดมีแนวราบ 81,520 หน่วย คอนโดฯ 28,509 หน่วย รวม 110,029 หน่วย

ดังนั้น กทม.-ปริมณฑล 6 จังหวัด กับต่างจังหวัดอีก 20 จังหวัด มีชัฟฟลายเหลือขายข้ามมาถึงปี 2562 แบ่งเป็นแนวราบ 167,370 หน่วย คอนโดฯ 97,161 หน่วย รวมเป็น 264,531 หน่วย

LTV-กู้รวม-งดปล่อย 100%

ที่เด็ดข้อมูล REIC อยู่ที่ข้อมูล "การโอนกรรมสิทธิ์" พบสถิติ 2 เดือนแรกปีนี้ มีปัจจัยพิเศษเพราะไตรมาส 1/62 เป็นไตรมาสสุดท้ายที่ผู้ซื้อ-ผู้ขายจะได้อยู่กับ LTV ต่ำ ชื้อบ้านมีเงินดาวน์ 5-10%

แต่หลังจากวันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป LTV ใหม่ตามกฎหมายบังคับ การขอสินเชื่อซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 บังคับเพิ่มเงินดาวน์ 20% ขึ้นไป มีกฎเหล็กที่ทำให้ดีเวลอปเปอร์อัดอัดมากขึ้นไปอีกก็คือ การกู้รวมติดร่างแห LTV ใหม่

โดยผู้กู้รวมแม้จะถูกยืมชื่อมาใช้ขอสินเชื่อ พอถึงเวลาซื้อบ้านหลังแรกเป็นของตนเองจะถูกนับว่าเคยซื้อบ้านหลังแรก (กู้ร่วมกับผู้หลักไปแล้ว) จึงถูกบังคับ ให้มีเงินดาวน์ 20% แทนที่จะเป็น 5-10%

ยังไม่แนบกฎเหล็กในเรื่องบังคับห้ามสถาบันการเงินปล่อยกู้ 100% โดยเด็ดขาด เพราะมองว่าไปดึงดูดผู้กู้หนักเก็ง กำไรและนักลงทุน ทั้ง ๆ ที่สินเชื่อที่อยู่อาศัยควรปล่อยกู้ให้กับผู้ที่ต้องการซื้ออสังหาเพื่ออยู่อาศัยจริง

ทั้งหมดนี้เป็นปัจจัยกดดันที่ทำให้ผู้ประกอบการแข่งขันกันจัดแคมเปญการตลาดเพื่อกระตุ้นการซื้อขาย-การโอนอย่างขนานใหญ่ ตั้งแต่ไตรมาส 4/61 ต่อเนื่องถึงไตรมาส 1/62

2 เดือนแรกยอดโอนพุ่ง

ข้อมูล REIC ยอดโอนที่อยู่อาศัย กทม.-ปริมณฑลช่วง 2 เดือนแรกปีนี้เทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2561 หน่วยโอนเติบโต 11.2% มูลค่าโอนโตขึ้น 16.5% แบ่งเป็นแนวราบหน่วยโอนโต 8.4% มูลค่าโอนโต 11.4%, คอนโดฯหน่วยโอนโต 14.5% มูลค่าโอนโต 22.9% แสดงถึงราคาเฉลี่ยต่อหน่วยสูงขึ้น

บึกแบรนต์อีกราย "พีซัง-อู๋อัย อู๋อัยแสงสุข" ประธานผู้บริหารสายงาน ปฏิบัติการ บมจ.แสนสิริ กล่าวว่า การประเมินผลกระทบ LTV ยังเร็วเกินไปเพราะเพิ่งบังคับใช้จริง 1 เดือนเศษ หากมองในภาพรายไตรมาสยังตอบไม่ได้ว่า Q3 หรือ Q4 จะดีขึ้นใหม่ ยกตัวอย่าง เกิด Q2 แย่สุดอย่างที่คนเขาพูดกัน แต่ Q3 อเมริกากับจีนเริ่มทะเลาะกันหนักขึ้น ภาวะเศรษฐกิจโลกทำให้ภาพไม่ดี ส่งออกก็ไม่ดี กระทบกับประเทศไทยแน่นอน เราคาดการณ์อะไรไม่ได้เลยในตอนนี

"เรายังเห็นภาพไม่ชัดวันนี้ มองไปข้างหน้าฝนตกหนัก มีฝนอยู่ข้างหน้า แต่รถเราก็ก็นั่งต้องขับ เราก็ดูชะลอ ความเร็วลงหน่อย เผื่อมีอะไรข้างหน้าจะได้เบรกทัน แต่ถ้าเกิดลัดสักพักหนึ่ง ขับไปแล้วฝนมันเคลียร์ เราพร้อมจะเหยียบคันเร่งทันทีเหมือนกัน ซึ่งเศรษฐกิจจะเป็นตัวชี้ว่าฝนจางลง ประเทศเปลี่ยน GDP จาก 3.8% เป็น 4.0% ส่งออกดีขึ้น เอกชนก็พร้อมลุยเหมือนกัน"

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาकारอาคารสงเคราะห์ 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 ชูณหโสภาค โทร 02-202-1768)