

## ข่าวอสังหาริมทรัพย์

### ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

คอลัมน์ พร็อพเพอร์ตี้โฟกัส: เทรนด์ใหม่อสังหาฯ กลุ่มเพื่อเช่ามาแรง ( 13 December 2018 )

[jeamjit.s@than-multimedia.com](mailto:jeamjit.s@than-multimedia.com)

เมื่อธนาคารแห่งประเทศไทยส่งสัญญาณคุมเข้มสินเชื่อที่อยู่อาศัย ปรับลดอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) สำหรับการกู้ซื้อบ้านหลังที่สองมาที่ระดับ 80-90% และ 70% สำหรับการกู้ซื้อบ้านหลังที่สาม ซึ่งจะสกัดนักเก็งกำไรและนักลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์

ส่วนผู้พัฒนาโครงการ ธนาคารพาณิชย์ยังคงเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อเช่นกัน ผลักดันให้ผู้พัฒนาโครงการมองหาแหล่งเงินทุนจากต่างประเทศในรูปของการร่วมทุน ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2561 มีการร่วมทุนระหว่างบริษัทไทยกับบริษัทต่างชาติมากกว่า 15 บริษัท โดยอย่างน้อย 75% ของการร่วมทุนดังกล่าวเป็นการร่วมทุนกับผู้พัฒนาโครงการจากญี่ปุ่น

ขณะที่ที่ดินแบบมีกรรมสิทธิ์เต็มหรือฟรีโฮลต์ในย่านใจกลางเมืองพุ่งสูงขึ้น จนผู้พัฒนาโครงการต้องพิจารณามากขึ้น อย่างไรก็ตาม นางกุลวดี สว่างศรี หัวหน้าแผนกการลงทุนและที่ดิน ซีบีอาร์อี ประเทศไทย กล่าวว่า ความต้องการที่ดินย่านใจกลางเมืองยังคงมีอยู่มาก แต่เป็นเรื่องยากมากที่จะยอมรับราคาเสนอขายที่ดินที่พุ่งสูงขึ้น เพราะราคาที่ดินมีผลโดยตรงต่อความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ

ผู้พัฒนาโครงการบางรายหันไปให้ความสนใจเช่าที่ดินแทน ซึ่งมีสัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปีหรือ 50 ปี และไม่ทำเลเท่านั้น ที่ผู้พัฒนาโครงการคิดว่าจะสามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างเพียงพอ ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้พัฒนาโครงการหลายรายกำลังกระจายพอร์ตการลงทุน จากโครงการที่พักอาศัยที่สร้างขึ้นเพื่อขาย ไปสู่การพัฒนาโครงการที่ก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง ได้แก่ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ อาคารสำนักงาน และโรงแรม

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

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บบไซต์กรุณาติดต่อ [webmaster@reic.or.th](mailto:webmaster@reic.or.th)   
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทีณี ชนเดโสภา โทร 02-202-1768)