

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

จับตาดูปี 63 ภัยภาษีที่ดินอ่วม! (16 May 2019)

ราคาประเมินใหม่ทั่วประเทศขยับ ถนนวิทย์เพิ่มสูงสุด100%

อสังหาริมทรัพย์ระทึกกันเลยทีเดียว! เมื่อราคาประเมิน ราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ เริ่มใกล้เสร็จแล้ว เผยเบื้องต้น ราคาที่ดินทั่วประเทศเพิ่มขึ้น ร้อยละ 11 กรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.45 เผยถนนวิทย์เพิ่มสูงสุดร้อยละ 100 เป็นวาละ 1 ล้านบาท ซีเทรนด์โครงการอสังหาฯ ระดับพรีเมียมเกิดขึ้น ด้านนายก ส.อสังหาฯไทย คาดจะเห็นที่ดินออกสู่ตลาดมากขึ้น เผยผู้ประกอบการต้องขยายไลน์ธุรกิจ ลดความเสี่ยงผู้ประกอบการคอนโดฯต้น ปรับกลยุทธ์ สร้างคอนโดฯ โฉว์ไรส์เสร็จก่อนขาย เหตุลูกค้าแบกรับไม่ไหวจ่ายเงินดาวน์สูง

นายบุญญพงษ์ สุขสมศักดิ์ ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง กล่าวถึงความคืบหน้าการประกาศใช้ราคาประเมินที่ดินใหม่ที่จะมีผล บังคับใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งจะมีระยะเวลาการบังคับใช้ 4 ปี (2563-2566) ว่า ราคาที่ดินใหม่โดยรวมทั่วประเทศจะปรับขึ้นประมาณ ร้อยละ 11 ซึ่งเป็นตัวเลขที่ปรับขึ้นตามภาวะ ปกติ โดยราคาที่ดินในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล จังหวัดปทุมธานี ราคาเพิ่มขึ้นสูงสุดร้อยละ 7.07 รองลงมา จังหวัดนครปฐม เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.46, สมุทรปราการร้อยละ 5.36 ,สมุทรสาคร เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.58 และจังหวัดนนทบุรีปรับขึ้นน้อยสุดอยู่ที่ร้อยละ 0.25

ขณะที่ราคาประเมินที่ดินในกรุงเทพฯเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 2.45 ทั้งนี้ พบว่า ถนนวิทย์ ราคาประเมินใหม่ (บาท/ตารางวา) อยู่ที่ 1 ล้านบาท จากราคาประเมินเดิมอยู่ที่ 5-7.5 แสนบาท ราคาปรับขึ้นร้อยละ 100-33.33 ,ถนนพหลโยธิน ราคาประเมินใหม่ 1.3-5 แสนบาทต่อตร.วาจากเดิมอยู่ที่ 1-4 แสนบาทต่อ ตร.วา หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30-25 และถนนรามอินทรา ปรับมาอยู่ที่ 1-1.7 แสนบาทต่อตร.วา จากเดิมอยู่ที่ 85,000-1.5 แสนบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.65-30.76

"ปัจจุบันราคาประเมินใหม่ทำใกล้เสร็จแล้ว ตอนนี้ดำเนินการไปแล้วเสร็จร้อยละ 70 ซึ่งจะเป็นตัวเลขตามกรอบระยะเวลา 4 ปีไป ก่อน ทั้งนี้ ราคาประเมินใหม่บางพื้นที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง บางพื้นที่ปรับขึ้นไปสูงกว่าร้อยละ 100 ขณะที่จังหวัดที่อยู่ในโซนเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ทั้งจังหวัดชลบุรี ระยอง ตราด ราคาปรับขึ้นร้อยละ 20 ส่วนจังหวัดละเชิงเทรา ยังปรับขึ้นไม่เยอะ"

แหล่งข่าวกล่าวว่า ปัจจุบันถนนวิทย์ เป็นศูนย์กลางธุรกิจ(ซีบีดี) ที่มีการเติบโตอย่างสูงและต่อเนื่อง มีการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับพรีเมียมจำนวนมาก ประกอบกับด้วย ข้อจำกัดของราคาที่ดิน ทำให้มูลค่าการซื้อขาย ที่สูงติดอันดับต้นๆของประเทศไทย

นายพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า กรุงเทพฯไม่มีการแก้ไขปัญหาการกระจุกตัว ตอนนี้คนกรุงเทพฯรวมกับนักท่องเที่ยวมีประมาณ 12-13 ล้านคน ซึ่งเราต้องทำเมืองรอง เมืองหลักให้มีการ เติบโต เพื่อรองรับประชากรออกไป แต่ปัจจุบัน การหาที่ดินทำได้ยาก เช่น อีอีซี ที่ดินแพง คิดว่า ช่วง 1 ม.ค.2563 จะเริ่มเข้าสู่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ จะเริ่มเห็นที่ดินออกสู่ตลาดมากขึ้น ซึ่งเรามองว่า ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ น่าจะขยายไปสู่ธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจโรงแรม เพราะในบางจังหวัด ปริมาณโรงแรมในเมือง ไม่พอรองรับความต้องการ ที่เข้ามา ทั้งนี้ หากเราสามารถรวมกลุ่มของ ผู้ประกอบการเข้าไปพัฒนาโครงการ ซึ่งจะเป็นการสร้างเมืองให้เติบโต เพิ่มจีดีพีให้กับ จังหวัดนั้นๆ

"มีธุรกิจโรงพยาบาล 3-4 แห่ง มากๆ กับผม ซึ่งเราสามารถปรับเป็นธุรกิจเพื่อสุขภาพได้ด้วย มีข้อมูลเงินที่ร่วมทุนกับไทย กำลังลงทุนที่หัวหินบนเนื้อที่หลายพันไร่ เพื่อทำโครงการเพื่อรองรับวัยเกษียณ หรือแม้แต่ที่ภูเก็ต ยังเป็นเมืองที่น่าจะพัฒนาได้อยู่"

ฝากรัฐบาลใหม่ ลงทุนเมกะโปรเจกต์

นายพรนริศ กล่าวถึงนโยบายต่อภาคอสังหาริมทรัพย์จากรัฐบาลใหม่ว่า ก็ยากให้รัฐบาลผลักดันโครงการบ้านราคาถูก ซึ่งหน่วยงานรัฐ อย่างการเคหะแห่งชาติ (กคช.) เพียงแห่งเดียวคงไม่สามารถทำได้เพียงพอกับกำลังซื้อ

นายสันต์ เคียงศิริ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร คิดว่า รัฐบาลชุดใหม่คงตั้งได้ไตรมาส 3 เฉพาะหน้ารัฐบาลก็ออกมาตรการใหม่ แต่จริงๆ แล้ว ต้นเหตุสำคัญ ต้องมาแก้เรื่องการปล่อยสินเชื่อ เนื่องจากเราต้องแก้ที่ ต้นเหตุเรื่องการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ เนื่องจากขณะนี้มียอดปฏิเสธสินเชื่อ (รีเจกต์เรต) ประมาณ 30-40% และลูกค้าที่ติดอยู่ในเครดิตบูโร ธนาคารพาณิชย์จะเข้มและปฏิเสธ ซึ่งหากธนาคารลดความเข้ม จะช่วยปล่อยคนมีบ้านมากขึ้น ไม่ใช่ผลลูกค้าเลย แต่เราต้องทำอะไร ที่คนกู้บ้านในระบบ 80% จะพึ่งพาสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์

"หลายคนสับสนกับมาตรการรัฐ จะเหยียบเบรกหรือเร่งตลาด เพราะเรื่อง LTV เป็นการลดความร้อนแรงเกินไปโดยเฉพาะในกลุ่มบ้านหลังที่สองและสาม แต่ในมาตรการที่ออกมาล่าสุด เรื่องหักลดหย่อนการซื้อบ้าน และลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง มุ่งส่งเสริมผู้ต้องการมีบ้านหลังแรก LTV กับโครงการแนวราบ จะซื้ออยู่จริง 2 ใน 3 ไม่ถูกกระทบจากLTV แต่ขาดเรื่องประชาสัมพันธ์ รวมถึงผู้ประกอบการต้องทำความเข้าใจกับลูกค้าด้วย แต่ก็มีบางส่วนที่ยังถูกผลกระทบอยู่"

นายสันต์ มองว่า รายเล็กต้องมองเรื่องสภาพคล่อง เราต้องมีหลักการ คือ โครงการ ที่ทำเงินต้องมากกว่าโครงการที่ใช้เงิน และทำตัวให้เบาไว้ เช่น ต้นทุนต่างๆ ให้เบาลง และว่าจ้างงานกับภายนอกมากขึ้น จริงๆแล้ว แม้รายใหญ่จะมีส่วนแบ่งตลาดสูงถึง 70% แต่เราเชื่อมั่นว่า รายเล็กสามารถเติบโตได้มากกว่า

นายธนกร ธนวิทธิ กรรมการบริหารสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวว่า มาตรการที่ออกมาคงแก้ไขไม่ได้ แต่ถ้าตัวธนาคารพาณิชย์เข้าใจหลักการ และสื่อสารดีๆ จะช่วยและ ลดปัญหา ซึ่งเรามองว่า คนก็มองหาบ้าน แต่เรื่องความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเป็นสิ่งสำคัญ เราต้องการสร้างความมั่นใจในทางเศรษฐกิจ คนก็พร้อมเป็นหนี้

"ปัจจัยที่น่ากลัวปีนี้ เรื่องสงครามการค้าที่ส่งผลกระทบไปทั่วโลก เรื่องของการค้า ซึ่ง ของเรา (บริษัท ออลล์ อินสไปร์) มีลูกค้าต่างชาติ ซื้อเรา 30% การเมืองก็มีผลกระทบกับเรา แต่หากเป็นรัฐบาลเดิมๆ ก็จะมีการขับเคลื่อนการลงทุนต่างๆ เช่น โครงการอีอีซี ช่วยให้เราปรับตัวขึ้น"

อย่างไรก็ตาม ในประเด็นของตลาด คอนโดนั้น การกระจายคอนโดให้มาก จะเสี่ยงเกินไป แต่ต้องอยู่ในทำเลดีๆ ดังนั้นเราต้องอยู่ในพื้นที่ปลอดภัย (เซฟตี้โซน) แต่ต่างกับโครงการแนวราบ ที่สามารถกระจายความเสี่ยง กระจายโซนหากได้ราคาที่ดินได้ ดังนั้น การหาคอนโดจะคนละแบบ คนละไลฟ์สไตล์ ไม่เหมือนกัน

แนะคอนโดโลว์ไรส์สร้างเสร็จก่อนขาย แก้ปม LTV

นายธนกร กล่าวถึงมาตรการควบคุมสินเชื่อสั่งหา หรือ LTV นั้น คิดว่าไม่กระทบ เพราะเรายังช่วงแรกๆ เนื่องจากของ บริษัท ออลล์ อินสไปร์ทำคอนโด แต่คอนโดเราอยู่ในซอย ไม่ถึงนักลงทุนมากนัก เป็นกลุ่มคนอยู่จริง และแนวโน้มจะเป็นลักษณะสร้างเสร็จก่อนขาย (อาคารชุดโลว์ไรส์ จะสร้างแล้วเสร็จประมาณ 10 เดือน) จะคล้ายรูปแบบโครงการบ้านจัดสรรมากขึ้น ซึ่งในส่วนนี้ อาจจะกระทบกับลูกค้า เพราะถือว่าเกือบดาวน์เยอะเหมือนกัน ในขณะที่ คนไทยจะอยู่ด้วยเครดิตมากกว่ามีเงินออมของตนเอง

"ต่อไปคอนโดจะอยู่ด้วยเรียลตี้มันด์จริงๆ และนักลงทุนที่มองเรื่องผลตอบแทนจากการลงทุน ส่วนกลุ่มเก็งกำไรจะหายไป รวมถึงกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่มีฐานะดีขึ้น จะหันมามองตลาดคอนโด ซึ่งตนมองว่า คอนโดราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ห้องขนาดไม่เล็กและอยู่ในเมือง น่าจะพอขายได้"

ในมุมมอง คอนโดในปีนี้จะร่วงแน่นอน แต่การเปิดโครงการจะไม่ถี่เหมือนอดีต แต่จะค่อยๆเปิด และดูไป และคงไม่ค่อยเห็นภาพขายหมดในวันเดียว ซึ่งในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา คอนโดเปิดเยอะ และยูนิตที่จะแล้วเสร็จในปีนี้มีพอสมควร แต่หากโครงการไหนที่มีต่างชาติร่วมทุนและมีกลุ่มลูกค้าต่างชาติด้วย ก็พอจะมีกระแสเงินสดเข้ามาเยอะ

"มองว่า ผู้ประกอบการที่อยู่นอกตลาด หลักทรัพย์ จะได้ไม่ถูกกดดันเรื่องเป้าหมายมากนัก และไม่ต้องรีบร้อนซื้อที่ดิน สามารถมีเวลาสำรวจตลาด มีความคล่องตัวมากกว่า แต่ความยากคือ ธนาคารพาณิชย์ จะไม่ค่อยให้หน้าหนักและซีเรียสกับบริษัทรายเล็กที่อยู่นอกตลาด หลักทรัพย์ ซึ่งเรารับรู้มาว่า มี 2 แบงก์ ไม่เอาโครงการคอนโดมิเนียมเลย"

ที่มา : ผู้จัดการรายวัน 360 องศา

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 ชนเหโสภาค โทร 02-202-1768)