

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

- ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน
- ความมาตรการเข้มสินเชื่อ (11 October 2018)

อสังหาริมทรัพย์ห่วงใยกฎเหล็กแบงก์ชาติ

ดัชนีเชื่อมั่นผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ณ ไตรมาส 3 ในกรุงเทพฯ ปริมณฑลยังคงดี แต่แนวโน้ม 6 เดือนข้างหน้า ผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์กังวลกับมาตรการของ ธปท.

ผู้สื่อข่าวรายงานจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ว่าผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 5 จังหวัด ประกอบด้วย นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม พบว่า ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันในภาพรวมของไตรมาส 3 ปีนี้ดัชนีความเชื่อมั่นมีค่าเท่ากับ 51.7 จุด ค่าดัชนีเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ในระดับ 50.9 จุด เนื่องจากผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นต่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศซึ่งคาดว่าจะผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (จีดีพี) ในครึ่งแรกปี 2561 ขยายตัว 4.8% และคาดว่าจะตลอดทั้งปีนี้จะขยายตัว 4.2-4.7%

เมื่อจำแนกดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันในแต่ละด้านพบว่า ความเชื่อมั่นด้านยอดขาย ด้านการลงทุนและด้านต้นทุนการประกอบการมีค่าดัชนีเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ส่วนด้านผลประกอบการการจ้างงานและการขึ้นโครงการใหม่/ยูนิตลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าแต่ค่าดัชนียังสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด

หากพิจารณาค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันจำแนกตามกลุ่มผู้ประกอบการพบว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies หรือบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีค่าดัชนีเท่ากับ 56.1 จุด เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีค่าดัชนีอยู่ที่ 53.2 จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่มนี้มีความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ส่วนผู้ประกอบการกลุ่มที่ไม่ได้จดทะเบียนนอกตลาดหลักทรัพย์มีค่าดัชนีเท่ากับ 45.2 จุด ค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด และลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่ระดับ 47.6 จุด แสดงว่า ผู้ประกอบการกลุ่มนี้ไม่มีความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและลดลงจากไตรมาสก่อนอีกด้วย

ส่วนดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า ในภาพรวมไตรมาส 3 ปีนี้มีค่าเท่ากับ 57.5 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 62.0 จุด เมื่อจำแนกดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าในแต่ละด้านพบว่า ความเชื่อมั่นลดลงในทุกด้านแต่ค่าดัชนียังสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด ยกเว้นด้านต้นทุนการประกอบการเท่านั้น ที่มีค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด ซึ่งเป็นผลมาจากความกังวลต่อแนวโน้มราคาน้ำมันในตลาดโลกที่เพิ่มขึ้น ราคาสถูกลงสร้าง ราคที่ดินที่ปรับเพิ่มขึ้น และความกังวลต่อการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในอนาคตรวมถึงอาจเป็นผลมาจากความกังวลเรื่องมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) อีกส่วนหนึ่งด้วย

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาจำแนกตามกลุ่มผู้ประกอบการพบว่า ผู้ประกอบการกลุ่มที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า เท่ากับ 59.2 จุด ค่าดัชนีลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 67.5 จุด แต่ผู้ประกอบการที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า เท่ากับ 54.9 จุด ค่าดัชนีเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า 53.9 จุด โดยค่าดัชนีดังกล่าวยังสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการทั้งสองกลุ่มมีความเชื่อมั่นต่อทิศทางการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือนข้างหน้า

แต่ภาพรวมลดลงจากการสำรวจในไตรมาสก่อนหน้า โดยเป็นผลจากความกังวลด้านผลประกอบการ ยอดขาย ซึ่งส่งผลให้ความเชื่อมั่นในการเปิดโครงการใหม่และการลงทุนในอีก 6 เดือนข้างหน้า ที่มีผลที่ลดลงจากการสำรวจไตรมาสก่อน ทั้งนี้ อาจเป็นผลจากความกังวลต่อผลกระทบที่จะเกิดจากมาตรการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธปท.ที่กำลังจะบังคับใช้ในช่วงต้นปี 2562

ที่มา : หนังสือพิมพ์ไทยรัฐ