

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

- ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน
- ที่อยู่อาศัยปี 62 จ่อขยับราคา 3-5% (19 December 2018)

อรวรรณ จารุวัฒนะถาวร

อสังหาปี'62 ขึ้น 5%

ชี้ราคาที่ดิน- วัสดุก่อสร้าง รวมถึงผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ ตัวแปรสำคัญดันต้นทุนบ้านพุ่ง

นับถอยหลังสำหรับปี 2561 ตลาด ที่อยู่อาศัยปีนี้ไม่ได้ร้อนแรงจนถึงขั้นเกิดภาวะฟองสบู่อย่างที่หลายฝ่ายหวังเกรง เนื่องจากผู้ประกอบการเองได้มีการปรับตัวอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะบิกเนม ในตลาดต่างมีการติดเบรกบางโครงการที่จะเปิดตัวใหม่ โดยเลื่อนออกไปในปี 2562 แทน เพราะส่วนใหญ่ถึงเป้าหมายที่วางไว้ จึงไม่จำเป็นต้องเร่งเติมซัพพลายใหม่เข้าสู่ท้องตลาด

อย่างไรก็ดี ตัวเลขของภาพรวม อสังหาฯ ทั้งแนวราบและแนวสูงในปีนี้เป็นอีกข้อมูลสำคัญที่จะสามารถสะท้อนถึงตลาดอสังหาฯ ในปีหน้าได้เป็นอย่างดี และมีผลต่อการพัฒนาโครงการของ ดีเวลอปเปอร์ว่าจะเดินหน้าไปในทิศทางใด เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการ ผู้บริโภคในตลาด

อิสระ บุญยัง นักกิตติมศักดิ์สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เปิดเผยว่า ในปี 2562 ยังมีปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาฯ ที่ต้องติดตาม ไม่ว่าจะเป็นการเมืองซึ่งจะมีการเลือกตั้งในต้นปีหน้า หากไม่มีข้อขัดแย้งใดๆ ก็จะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจโดยรวม แต่ถ้าเป็นทางตรงข้ามมีการขัดแย้งการเลือกตั้ง ไม่เป็นที่ยอมรับก็จะส่งผลเสียต่อเศรษฐกิจ การลงทุน รวมทั้งภาคอสังหาฯ

นอกจากนี้ เรื่องของมาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทยจะทำให้สถาบันการเงินมีการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อทั้ง พรี่ไฟแนนซ์และโพสต์ไฟแนนซ์ ขณะที่การแข่งขันของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อใหม่ก็จะมากขึ้นด้วย ส่วนอัตราดอกเบี้ยยังมีแนวโน้มปรับขึ้นแต่เชื่อว่าไม่มาก เพราะเศรษฐกิจโดยรวมยังโตไม่มาก

ขณะที่เรื่องของราคาวัสดุก่อสร้างที่คาดว่าจะมีการปรับขึ้นจากราคาปูนซีเมนต์อีก 4-5% จากปีนี้มีมีการปรับขึ้นไปแล้วราว 5% ทำให้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังมีปัจจัยเรื่องของต้นทุนราคาที่ดินที่ปรับขึ้นต่อเนื่องทุกปี โดยเฉพาะทำเลที่ติดกับรถไฟฟ้าหรือโครงสร้างพื้นฐาน รวมทั้งพื้นที่ตามโครงการระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ที่ราคาที่ดินบางโซนมีการปรับขึ้นเป็น 100% ทั้งนี้ค่าพัฒนาที่ดินจะทำให้ที่อยู่อาศัยปีหน้ามีการปรับขึ้นประมาณ 3-5% ซึ่งผู้ประกอบการจึงมีความระมัดระวัง ในการเปิดโครงการใหม่

ด้านผู้บริโภคหรือผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยนั้น ต้องมีการเตรียมตัวที่จะต้องวางเงินดาวน์เพิ่มขึ้นและอาจไม่ได้เต็ม 100% ขณะเดียวกันต้องมีเครดิตที่ดี ซึ่งผู้ประกอบการจะเป็นตัวแปรสำคัญ โดยจะปรับเปลี่ยนรูปแบบการขายรวมทั้งตัวสินค้าเพื่อให้ผู้บริโภคเข้าถึงได้ ขณะที่สัดส่วนลูกค้าต่างชาติยังเป็นอีกหนึ่งตัวแปรสำคัญ แม้จะมีความมั่นใจระดับหนึ่งในแง่ของกำลังซื้อ แต่ก็ต้องระมัดระวังเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผู้ประกอบการต้องเจาะหาความต้องการของผู้ซื้อที่เป็นกลุ่มเรียลติมานด์

อิสระ กล่าวว่า สำหรับจำนวนการเปิดโครงการใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วง 10 เดือนของปี 2561 (ม.ค.-ต.ค. 2561) พบว่ามีโครงการทั้งแนวราบและอาคารชุดเปิดตัวรวม 95,727 หน่วย เพิ่มขึ้น 6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 90,288 หน่วย แบ่งเป็น อาคารชุดมีการเปิดตัวโครงการใหม่รวม 57,878 หน่วย เพิ่มขึ้น 10% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน ซึ่งอยู่ที่ 52,843 หน่วย

ขณะเดียวกันแนวราบมีการเปิดตัวโครงการใหม่รวม 37,849 หน่วย เพิ่มขึ้น 1% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันซึ่งอยู่ที่ 37,445 หน่วย ทั้งนี้คาดการณ์ถึงสิ้นปี 2561 จะมีโครงการเปิดใหม่ทั้งแนวราบและอาคารชุดรวม 114,871 หน่วย เพิ่มขึ้น 1% จากปี 2560 มีการเปิดตัวรวม 113,551 หน่วย

ในส่วนของจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทั้งแนวราบและแนวสูงในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงเดือน ม.ค.-ก.ย. 2561 พบว่าแนวราบ มีการจดทะเบียนอยู่ที่ 43,125 หน่วย เพิ่มขึ้น 15% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 37,341 หน่วย ขณะที่แนวสูงมีการจดทะเบียนอยู่ที่ 49,461 หน่วย เพิ่มขึ้น 4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกัน ปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 47,747 หน่วย

ด้านตัวเลขยอดโอนกรรมสิทธิ์ ที่อยู่อาศัยในช่วงเดือน ม.ค.-ก.ย. 2561 พบว่ามียอดโอนกรรมสิทธิ์ทั้งโครงการแนวราบและแนวสูงรวม 140,583 หน่วย เพิ่มขึ้น 22% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 115,459 หน่วย โดยแบ่งเป็นแนวราบมียอดโอนอยู่ที่ 71,578 หน่วย เพิ่มขึ้น 19% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 59,909 หน่วย ส่วนแนวสูงมียอดโอนอยู่ที่ 69,005 หน่วย เพิ่มขึ้น 24% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 55,550 หน่วย

สำหรับมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงเดือน ม.ค.-ต.ค. 2561 พบว่ามูลค่าการโอนอยู่ที่ประมาณ 3.9 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้น 30% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนซึ่งอยู่ที่ราว 3 แสนล้านบาท คาดการณ์ว่ามูลค่าการโอนทั้งปีนี้จะอยู่ที่ 5.2 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้น 18% จากปี 2560 ที่มีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 4.2 แสนล้านบาท

อย่างไรก็ดี ในส่วนของจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์คาดการณ์ทั้งปี อยู่ที่ 187,443 หน่วย เพิ่มขึ้น 13% จากปี 2560 อยู่ที่ 163,468 หน่วย ขณะที่ราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยปีนี้อยู่ที่ 2.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 2.6 ล้านบาท

นอกจากนั้น ส่วนมูลค่าสินเชื่อ ที่อยู่อาศัยทั่วไปไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ณ ไตรมาส 3 ปี 2561 มีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 5.1 แสนล้านบาท คาดการณ์ว่าทั้งปีจะมีมูลค่าอยู่ประมาณ 6.8 แสนล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 7% เมื่อเทียบกับปีก่อน

ที่มา : หนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 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 (คุณวาทีณี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)