

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

คอลัมน์ กระจกไร้เงา: ยังเชื่อมั่นและเดินหน้าต่อ (23 April 2019)

ศรยุทธ เทียนสี

ผู้ประกอบการพัฒนาตลาดอาคารชุดในปี 2562 นี้ อาจต้องเผชิญกับความท้าทายที่มากกว่าปีที่ผ่านมา โดยเป็นผลจากปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอน รวมไปถึงปัจจัยเฉพาะตัวของธุรกิจอาคารชุดเอง ทำให้ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการปรับแผนธุรกิจมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะเมื่อช่วงต้นเดือนเมษายนที่ผ่านมา ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ก็ได้ประกาศมาตรการควบคุมสินเชื่อบ้านแบบใหม่ ส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างเร่งระบายสินค้ากันมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม แม้มาตรการควบคุมสินเชื่อจะมีผลบังคับใช้แล้ว ในส่วนของภาคเอกชนเองก็ยังคงมีความเชื่อมั่นในการลงทุนและได้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแบบอย่างระมัดระวัง ต้องทำการศึกษาถึงความต้องการในที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค เพื่อไม่ให้สินค้ามีจำนวนมากจนล้นตลาด แต่ถ้าพูดถึงความเชื่อมั่นแล้วผู้ประกอบการยังคงมีความเชื่อมั่นกับภาพรวมของเศรษฐกิจไทยที่ยังมีแนวโน้มขยายตัวได้ในทิศทางที่ดี

ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้เปิดเผยดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน ไตรมาส 1 ปี 2562 โดยนายวิชัย วีรจกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า ค่าดัชนีเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 50.4 จุด แต่เมื่อพิจารณาในแต่ละกลุ่มผู้ประกอบการ พบว่า ผู้ประกอบการกลุ่มในตลาดหลักทรัพย์มีค่าดัชนีเท่ากับ 52.2 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีค่าดัชนีอยู่ที่ 55.7 จุด

โดยความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการลดลงในทุกปัจจัยแต่ยังสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด ในเกือบทุกด้าน ยกเว้นด้านต้นทุนการประกอบการ ทั้งนี้ระดับความเชื่อมั่นที่ลดลงในไตรมาสนี้ อาจเป็นผลมาจากที่ผู้ประกอบการยังมีความกังวลต่อผลกระทบที่อาจเกิดจากมาตรการการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ที่ทางธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ออกมาเพื่อดูแลเสถียรภาพระบบการเงิน และอุปสงค์ในตลาด มีจำนวนลดลงจากปัจจัยต่างๆ ที่จะส่งผลต่อการระบายอุปทาน เหลือขายออกไป ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการอาจมีการปรับตัวในการทบทวนแผนการเปิดโครงการใหม่

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า ในภาพรวมไตรมาส 1 ปี 2562 มีค่าเท่ากับ 58.4 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ระดับ 60.5 จุด แต่ยังคงสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการยังมีมุมมองที่เป็นบวกต่อทิศทางของธุรกิจ โดยคาดหวังว่าเศรษฐกิจจะมีโอกาสขยายตัวดีขึ้นหลังการจัดตั้งรัฐบาล หากพิจารณาเป็นรายกลุ่มผู้ประกอบการมีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 59.9 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ระดับ 65.4 จุด

ทางด้านศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่า จำนวนอาคารชุดเปิดขายทั้งปี 2562 จะอยู่ที่ประมาณ 61,000-64,000 ยูนิต หรือหดตัวลงประมาณ 12-16% จากปี 2561 โดยเป็นการกลับมาชะลอตัวอีกครั้งหลังจากขยายตัวต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2560 นอกจากนี้ยังพบว่าอาจยังมีความต้องการซื้อที่อาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยจริง อย่างไรก็ตาม ยังคงมีความ

ต้องการที่สอดคล้องกับโอกาสในการซื้ออาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย ทั้งนี้ยังพบว่า 77% ของผู้ที่มีความสนใจซื้ออาคารชุดในปี 2562- 2563 มีความสนใจซื้อเพื่อไว้ใช้อยู่อาศัยจริง ขณะที่มีเพียง 23% มีความสนใจซื้อเพื่อการลงทุน โดยอาจต้องเพิ่มความระมัดระวังมากขึ้น

และในปี 2562 นี้ ถือได้ว่าเป็นช่วงเวลาที่ทำหายสำหรับการทำตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด จากปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอน รวมไปถึงปัจจัยเฉพาะตัวของธุรกิจอาคารชุดเอง อาทิ จำนวนผู้บริโภคที่ความต้องการซื้อถูกดูดซับไปแล้วจากฝนช่วงหลายปีที่ผ่านมา ปริมาณอาคารชุดค้างขายที่มีเหลืออยู่ในหลายระดับราคา ความไม่สมดุลระหว่างความสามารถในการซื้อและราคาอาคารชุดที่เปิดตัว

อย่างไรก็ตาม หลังจากนี้ต้องมาคอยลุ้นกันต่อว่าภาย หลังประกาศใช้มาตรการ แล้วผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีทิศทางการลงทุนอย่างไรต่อไปในอนาคตอีกบ้าง

ที่มา : หนังสือพิมพ์ไทยโพสต์

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 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 (คุณวาทินี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)