

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

- **ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน**
- อสังหาจว.ด้านแบ่งกัชาติ (22 October 2018)

จีแยกตลาดเก็งกำไร-เรียลตีมานด์

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศลูกซือต่านแบ่งกัชาติบั้งคับเก็บเงินดาวน์ 20% บ้านหลัง 2 ยื่นซือเสนอให้แยกตลาดเก็งกำไรในกรุงเทพฯ ออกจากตลาดเรียลตีมานด์ในต่างจังหวัด เลื่อนบั้งคับใช้ 1-2 ปี ปรับซือกำหนดการซือหลังที่ 3 เป็นต้นไป เพยทุนท้อถินเจอศีกหนักโครงการอยู่ระหว่างขายเคว้ง

ผู้ซือข่าวรายงานว่ จากการที่ธนาการแห่งประเทไทย (ธปท.) เตรียมออกมาตรการสกัดฟองสบู่สังหาริมทรัพย์ สาระสำคัญบั้งคับใช้กับ 1.การซือที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 เป็นต้นไป 2.การซือบ้านคอนโดมิเนียมต้องมีเงินดาวน์ 20% 3.ที่อยู่อาศัยราคาเกิน 10 ล้านบาทขึ้นไป ต้องมีเงินดาวน์ 20% โดยเปิดรับฟังความคิดเห็นจากทุกภาคส่วนจนถึง วันจันทร์ 22 ตุลาคม 2561 ได้ส่งผลกระทบ ในวงกว้างโดยเฉพาะภาคธุรกิจอสังหาฯ ในต่างจังหวัด มีความเคลื่อนไหวคัตคัามาตรการเบ้องต้นของ ธปท.จากทั่วประเทศ

แบงก์รอสรูปผลเฮียริง 22 ต.ค.

ผู้ซือข่าวรายงานว่ ในวันที่ 22 ตุลาคมนี้ ธปท.เปิดรับฟังความคิดเห็นเป็นวันสุดท้าย จากนั้นจะรวบรวมความคิดเห็นผู้เกี่ยวข้องทั้งธนาการพาณิชย์ ผู้ประกอบการ และประชาชนทั่วไปเพือมาประกอบการพิจารณา ซึ่งกรอบเวลาดำเนินการตั้งเป้าบั้งคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2562

นายจักรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการ ธนาการอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) กล่าวว่ สมาคมธนาการไทยได้เชิญสถาบันการเงิน เฉพาะกิจของรัฐไปร่วมหารือด้วยเมื่อ เร็ว ๆ นี้ มติที่ประชุมในฝังสมาคมธนาการไทยมีจุดยืนพร้อมปฏิบัติตามมาตรการ ธปท.เกือบทั้งหมด เพียงแต่จะมีการขอให้กำหนดรายละเอียดมากขึ้น คือ 1.นิยามบ้านหลังที่ 2 ไม่ต้องการให้มีความซับซ้อนหรือเพิ่มกระบวนการทำงานของแบงก์

2.มาตรการเกี่ยวกับสินเชื่อท้อปอัฟ (สินเชื่อต่าง ๆ ที่ปล่อยกัรวมกับสินเชื่อบ้าน) ซึ่ง ธปท.ไม่ให้ให้นำมาบั้งรวมกับการใช้หลักประกันเดียวกัน ทางสมาคมธนาการไทยขอให้แยกในส่วนการจ่ายเบี่ยประกันชีวิต เพราะมองว่ไม่ควรถูกนับเป็นการให้สินเชื่อด้วย

ธอส.ขอยกเว้นบ้านต่ำ 3 ล้าน

นายจักรชัยกล่าวว่ ส่วนของ ธอส.มองว่การเก็บเงินดาวน์บ้านหลังที่ 2 ในสัดส่วน 20% ถือว่สูงเกินกำลังซือของประชาชนผู้มีรายได้อานกลาง-น้อย โดยเฉพาะฐานลูกค้าธนาการซึ่งส่วนใหญ่ ขอสินเชื่อซือบ้านราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท อยู่แล้ว โดยพฤติกรรมการลูกค้าสินเชื่อกลุ่มนี้ เริ่มจากการซือที่อยู่อาศัยหลังแรกเป็นหลังเล็ก ๆ ก่อน จากนั้นค่อยขยับขยายมาซือหลังใหญ่ขึ้น

"เรามองประเด็นนี้ว่าลูกค้าเราไม่ใช่ประเภท search for yield หรือซืออสังหาฯ เพือการลงทุนหาผลตอบแทน ซึ่งได้นำเสนอประเด็นนี้เข้าไปในรอบการเปิดรับฟังความคิดเห็นแล้ว แต่ถ้ ธปท.ไม่ยอม ก็คงต้องใช้ความพยายามนำเสนอข้อมูลไปยังกระทรวงการคลังให้รับทราบปัญหาและอุปสรรค เพราะเกณฑ์กักับแบงก์รัฐจะต้องผ่านความเห็นชอบของกระทรวงการคลังด้วย ไม่ได้บั้งคับใช้ทันที" นายจักรชัยกล่าว

5 สมาคมอัสานร้องให้ทบทุน

นายชาญณรงค์ บุริสตระกูล นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดขอนแก่น เปิดเพย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่ เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2561 สมาคมในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัด ได้แก่ ขอนแก่น อุดรธานี นครราชสีมา อุบลราชธานี และสกลนคร ได้หารือกับธนาการแห่งประเทไทย (ธปท.) ภาคตะวันออกเฉียงเหนือเกี่ยวกับมาตรการดังกล่าว เพือสรุปประเด็น

ปัญหาทั้งหมดนำเสนอไปยัง ธปท.สำนักงานใหญ่ โดยมี 3 เสนอให้ ธปท.ทบทวน ดังนี้

1.ธปท.ต้องแยกตลาดกรุงเทพฯ หรือโซนเก็งกำไรที่ต้องการควบคุมกับตลาดในต่างจังหวัดที่มีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงหรือเรียลติมานด์ ไม่ควรออกมาตรการควบคุมแบบหวานแหว่ เพราะแต่ละทำเลแต่ละพื้นที่มีความจำเป็นแตกต่างกันไป

2.ขอมาตรการส่งเสริมสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยเป็นกรณีพิเศษ ให้สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ง่ายขึ้น และต้นทุนดอกเบี้ยต่ำ โดยสามารถใช้แนวทางวงสะสมเงินดาวน์ด้วยการให้ดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนเป็นพิเศษ เพื่อเปลี่ยนพฤติกรรมให้คนสะสมเงินดาวน์มากขึ้น

รวมทั้งรัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยสามารถมีบ้านเป็นของตนเองโดยกำหนดราคาบ้านต่ำกว่า 1 ล้านบาท ขอให้ขยายเป็นที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท เพื่อใช้สิทธิประโยชน์จากภาครัฐได้ และ 3.ขอให้ผู้ประกอบการมีเวลาในการปรับตัว โดยเลื่อนบังคับใช้ออกไปอย่างน้อย 1-2 ปี

ทุนท้องถิ่นตกใจ-เบรกลงทุน

นายชาญณรงค์กล่าวว่า ถ้า ธปท.ยืนยันกำหนดเดิมโดยให้จ่ายเงินดาวน์ 20% ในวันที่ 1 มกราคม 2562 ประเมินว่าอาจทำให้ตลาดอสังหาฯใน 5 จังหวัดภาคอีสานตัวเลขหดหายไปถึง 50% หรือ 1 หมื่นล้านบาท เหมือนกับทำให้ตลาดซ็อก เพราะปัจจุบันหัวเมืองต่างจังหวัดมีการขยายตัวสูงมาก คนส่วนใหญ่ยังจำเป็นต้องซื้อบ้านหลังที่สองเพื่ออยู่ใกล้แหล่งงานและสถานศึกษา

ในขณะที่ลูกค้ำกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ต้องการที่อยู่อาศัยจริงได้รับผลกระทบ และเดือดร้อน ไม่ใช่กลุ่มที่มีรายได้อ่างและกลุ่มเก็งกำไร ซึ่งผลกระทบระยะสั้นที่เห็นชัดเจนนี้ ผู้ประกอบการหลายราย เริ่มเบรกลงทุนเพื่อชะลอความชัดเจนของแบ่งกษชาติ

"ความตั้งใจสกัดการเก็งกำไรอาจส่งผลกระทบกันข้าม เพราะในหลายจังหวัดสภาพไม่เหมือนกรุงเทพฯ หรือเมืองท่องเที่ยวอื่น ๆ ที่ชาวต่างชาตินิยมซื้อแล้วราคาปรับตัวขึ้นสูง ซึ่งมาตรการดังกล่าวอาจทำให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ได้ประโยชน์เนื่องจากมีเงินทุนเยอะกว่า มีอำนาจต่อรองกับธนาคารและคู้ค้า ต่าง ๆ มากกว่า"

80 โครงการในอุดรฯเคว้ง

นายจตุรงค์ ณะประ เลขานุการสมาคมอสังหาฯริมทรัพย์อุดรธานี กล่าวว่า ในระยะยาวมีผลกระทบโดยตรงต่อ ผู้ประกอบการทำให้ขายบ้านได้น้อยลง เพราะพื้นฐานของคนที่นิยมซื้อบ้านหลังที่ 2 ในตัวเมือง

ปัจจุบันมีโครงการใหม่อยู่ระหว่างขาย 80 โครงการ ส่วนใหญ่เป็นโครงการแนวราบ ของนักลงทุนท้องถิ่น ส่วนแนวสูงหรือคอนโดฯ เป็นของกลุ่มทุนจากส่วนกลาง มีส่วนแบ่งตลาด 50%

สถิติตลาดอสังหาฯอุดรธานีในปี 2560 มีมูลค่าตลาดรวม 5,000 ล้านบาท แบ่งเป็นบ้านใหม่ 2,500 ล้านบาท บ้านมือสอง 2,500 ล้านบาท ต้องรอดูว่า คำนียามการซื้อหลังที่ 2 เป็นแบบใด แต่มาตรการนี้มีผลกระทบต่อกำลังซื้อแน่นอน เพราะกู้ไม่ได้ก็ไม่สามารถโอนได้

เบรกอสังหาฯแต่ไฮสปีดกำลังมา

นายนราทร ธาณินพิทักษ์ อุปนายกสมาคมอสังหาฯริมทรัพย์จังหวัดนครราชสีมา เปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า มีข้อวิตก ผลกระทบเรื่องแรงงาน วัสดุก่อสร้าง เศรษฐกิจโดยรวม ทำให้ผู้ประกอบการ ชะลอตัวโครงการใหม่

"ยอดขายบ้านในโคราชลดลงแน่นอนเพราะที่ดินขึ้นราคา สาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่จะเข้ามาสู่โคราช ไม่ว่าจะเป็นมอเตอร์เวย์ รถไฟความเร็วสูง รถไฟทางคู่ กัดดันให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น แต่เศรษฐกิจไม่ดี รายได้ ผู้บริโภคไม่ได้ปรับขึ้นด้วย ธปท.ควรหามาตรการให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเข้าถึงแหล่งเงินได้มากกว่าเดิม มากกว่ามาสร้างภาระในตอนนี้"

ไว้มือรถไฟฟ้าให้เก็งกำไร

นายเปรมสรณ์ ศรีวิบูลย์ชัย นายกสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์จังหวัดระยอง เปิดเผยว่า พฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยในระยองสัดส่วน 90% เป็นลูกค้า เรียดิมานด์ และนิยมซื้อบ้านหลังที่ 2 เพื่ออยู่จริง โดยเฉพาะลูกค้าคนกรุงเทพฯ ที่มาทำงานในพื้นที่ ดังนั้นจึงเสนอให้ ธปท.บังคับเก็บเงินดาวน์ 20% สำหรับการซื้อหลังที่ 3 เป็นต้นไป

"ที่สำคัญ ตอนนี้อยู่เป็นจังหวัดที่ไม่มีรถไฟฟ้า ทำให้การเก็งกำไรอสังหาริมทรัพย์จะเป็นลักษณะค่าที่ดินเปล่า ซึ่งธนาคารไม่ปล่อยกู้ในกรณีนี้แล้ว"

สำหรับการปรับตัวของทุนท้องถิ่น นายเปรมสรณ์กล่าวว่า การทำธุรกิจตอนนี้ ใช้วิธีการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า ทั้งเร่งผู้รับเหมาก่อสร้างให้เสร็จเร็วขึ้นในแปลง ที่มีลูกค้าจองแล้วเพื่อจะได้เร่งโอนภายในปีนี้ รวมถึงการเร่งระบายสต็อกด้วย

นายมีศักดิ์ ชนทรัพย์โชติ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดชลบุรี กล่าวว่า ผลกระทบหนักตกอยู่กับภาวะการชะลอตัวของลูกค้าที่จะซื้อบ้านในกลุ่มโครงการที่ยังสร้างไม่เสร็จ หรือสร้างเสร็จหลังเดือนมกราคม 2562 หาก ธปท.ต้องการแก้ปัญหา ควรเข้มงวดสินเชื่อที่มีเงินทอนหรือการให้วงเงินกู้เกินราคาทรัพย์สิน

"การซื้อบ้านหลังที่ 2 เป็นความจำเป็นและทำให้เกิดการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจ ช่วยผู้มีรายได้น้อยทางอ้อม เพราะการเข้าบ้านใช้ต้นทุนต่อเดือนน้อยกว่าการซื้อ เช่น บ้านราคา 1 ล้านบาทผ่อน 8,000 บาท แต่เขาจะตก 3,000 บาท/เดือน" นายมีศักดิ์กล่าว

ซื้อหลัง 2 ให้ลูกเรียนหนังสือ

นายศุภชัย รุจิเรืองโรจน์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดสงขลา เปิดเผยว่า ประเด็นเรื่องปรับเงินดาวน์ 20% ได้มีการประชุมหารือข้อคิดเห็นระหว่าง ผู้ประกอบอสังหาริมทรัพย์ด้วยกันแล้ว มีความเห็นว่า ธปท.อาจต้องปรับแก้ไขมาตรการบางข้อเพื่อความเหมาะสม และป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบต่อลูกค้า เรียดิมานด์

"จุดโฟกัสคือ กรณีผู้ปกครองส่งบุตรหลานมาเรียนหนังสือในต่างจังหวัด ถ้ามีกำลังซื้อก็จะซื้อบ้านให้อยู่อาศัย รวมถึงบางคนมีบ้าน ทาวน์เฮาส์อยู่แล้ว เมื่อมีความพร้อมก็อยากขยับขยายมาซื้อบ้านเดี่ยวอีกหลัง" นายศุภชัยกล่าว

นายบุญ ยงสกุล นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ต ประเมินว่า ผู้ประกอบการ ในภูเก็ตได้รับผลกระทบบ้างแต่ไม่เยอะ โดยคอนโดมิเนียมภูเก็ตส่วนใหญ่ราคา 2-5 ล้านบาท ส่วนราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปมีจำนวนไม่มากนัก ที่สำคัญลูกค้ามีความสามารถในการกู้เงินได้

"สิ่งสำคัญตอนนี้คือปัญหาการ ท่องเที่ยวมากกว่า ถ้าการท่องเที่ยวถดถอยลง อสังหาริมทรัพย์ตามไปด้วยเนื่องจากเศรษฐกิจของภูเก็ตอิงกับการท่องเที่ยวเป็นหลัก" นายบุญกล่าว

เชียงใหม่จัดอีเวนต์เร่งโอน

นายปราชญ์ วงศ์วรรณ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์เชียงใหม่ กล่าวว่า ที่อยู่อาศัยราคาเกิน 10 ล้านบาทในจังหวัดเชียงใหม่มีสัดส่วน 10% อาจไม่กระทบมากนัก เมื่อเทียบกับดิมานด์หลักอีก 90% ที่ซื้อเป็นบ้านหลังแรกและอยู่อาศัยจริง อย่างไรก็ตาม ในช่วงไตรมาส 4/61 ผู้ประกอบการเริ่มออกไปโรมันกันกระตุน ยอดขายเพื่อเร่งปิดการขายภายใน สิ้นปีนี้

นายกนกศักดิ์ เขียวศิลปธรรม กรรมการ ผู้จัดการ บริษัท กาญจนกนก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ดีเวลอปเปอร์ท้องถิ่นรายใหญ่ จ.เชียงใหม่ กล่าวว่า ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ เชียงใหม่ สถาบันการเงินค่อนข้างเข้มงวดการปล่อยสินเชื่ออยู่แล้ว หากมีมาตรการ ธปท.ออกมาซ้ำเติมอีก คาดว่ากระทบต่อดิมานด์ซื้อบ้านหลังที่ 2 แน่แน่นอน และทำให้ตลาดเกิดภาวะชะลอตัว

บริษัทประเมินมีลูกค้า 10% ที่ได้รับผลกระทบ แต่อีก 90% เป็นกลุ่มผู้ซื้อบ้านหลังแรก อย่างไรก็ตาม ช่วงไตรมาส 4/61 ปรับกลยุทธ์เร่งปิดการขายโครงการก่อนสิ้นปีนี้ ด้วยการจัดอีเวนต์ Easy Day 7-11 พฤศจิกายน 2561 ณ เซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่า โปรมอชั่น คือ จอง 5,000 บาท พร้อมทำสัญญา 50,000 บาท อยู่ฟรี 1 ปี หากโอนภายในเดือนธันวาคม 2561 อยู่ฟรีอีก 1 ปี รวมเป็น 2 ปี ฟรีติดตั้งแอร์ทุกห้องนอน เงินทำสัญญาผ่อนชำระ 4 เดือน เป็นต้น

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ