

## ข่าวอสังหาริมทรัพย์

### ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

อสังหาฯหุ้นบลงทุนซื้อที่-เร่งเคลียร์สต็อก ( 14 January 2019 )

บิโกอสังหาฯ ยันปี 62 ยังไม่วิกฤต แคตลาดชะลอตัว เชื่อยังโตได้ แต่ไม่มาก ประมาณ 3-5% เน้นทางรอดผู้ประกอบการ ลงทุนพอดีกับตลาด หาดิมานด์เฉพาะ บริหารแคชโฟลว์

แม้จะเพิ่งเริ่มต้นปี แต่สัญญาณฐกรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคกลาง เริ่มส่งสัญญาณให้เห็นมาตั้งแต่ปีที่ผ่านมา ถึงจะยังไม่เข้าขั้นวิกฤต แต่จากปัจจัยที่รายล้อมแทบจะไม่เห็นมีสัญญาณบวก ขณะที่ปัจจัยลบมีทุกทิศทาง ดังนั้นการดำเนินธุรกิจในปี 62 จึงต้องก้าวเดินบนความระมัดระวัง ปรับตัวเพื่อรับมือกับสถานการณ์ที่จะเกิดขึ้น และตลาดบลูโอเชียน ที่ยังสามารถสร้างยอดขายได้อย่างต่อเนื่อง แม้ในภาวะที่ตลาดชะลอตัว

นายประเสริฐ แต่ดลยสาธิต ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มธุรกิจพฤษภา เรียวเอสเตท-พรีเมียม จำกัด (มหาชน) เปิดเผยว่า ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันยังไม่ได้เข้าสู่ภาวะวิกฤต แต่เป็นช่วงทรงตัวไปจนถึงชะลอตัว และเชื่อว่า จะไม่เกิดวิกฤตแน่นอน เนื่องจากทุกคนล้วนผ่านประสบการณ์วิกฤตกันมาแล้ว และเตรียมพร้อมป้องกันและรับมือเป็นอย่างดี ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการที่ไม่ก่อหนี้มากเกินไปในอดีต สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ เมื่อมีสัญญาณการชะลอตัว หรือตัวเลขหนี้เสียปรับเพิ่มขึ้น ก็จะเพิ่มความเข้มงวด แม้กระทั่งผู้บริโภคที่หากสถานการณ์ไม่ดี จะชะลอการตัดสินใจซื้อ อย่างไรก็ตามยังเชื่อว่าตลาดอสังหาฯในปี 62 จะทรงตัว และสามารถเติบโตได้ไม่เกิน 5% โดยปัจจัยบวกยังมาจากความต้องการที่อยู่อาศัย และอัตราดอกเบี้ย แม้ว่าจะปรับขึ้นมา แต่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ

"ปีนี้ถือเป็นปีแห่งการตั้งรับ ทุกคนจะหันมาเคลียร์สต็อกสินค้าเก่า แทนการลงทุนใหม่ จะเห็นการตั้งงบซื้อที่ดินในปีนี้น้อยกว่าปีที่ผ่านมา แต่จะเอาที่ดินเก่ามาพัฒนาแทน เพราะในปี 63 จะมีการบังคับใช้ภาษีที่ดินใหม่ ซึ่งจะทำให้มีที่ดินออกมาขายมากขึ้น แม้ราคาจะไม่ลดลง แต่ก็จะไม่ปรับขึ้นสูงเช่นที่ผ่านมา ปีนี้จะเป็นปีปรับฐานผู้ประกอบการที่ลงทุนเกินตัว พัฒนาแบบไม่มีมืออาชีพ สายป่านสั้น จะถูกกันออกจากตลาดเพราะการขายที่ช้า และขายยาก ประกอบกับแบงก์เข้มงวดปล่อยสินเชื่อโครงการผู้ประกอบการรายย่อย และรายใหม่ จะเหลือแต่มืออาชีพเท่านั้น" นายประเสริฐ กล่าว

อย่างไรก็ตาม การปรับตัวของบริษัท เริ่มมาตั้งแต่ปลายปีที่ผ่านมา เพื่อรองรับแผนการลงทุนในปีนี้ โดยเริ่มจาก 1. การหาดิมานด์เฉพาะ ทำเซกเมนต์ใหม่ๆ ที่ยังมีกำลังซื้อ 2. ลดการลงทุนในตลาดซูเปอร์ลักซ์วารี เนื่องจากตลาดถูกดูดซับไปมาก และเริ่มอิ่มตัว โดยปีนี้จะเน้นแบรนด์ เดอะแชปเตอร์ ระดับราคา 1.5-2 แสนบาทต่อ ตร.ม. ทำเลที่มีดิมานด์เฉพาะ เช่น ทองหล่อ ซึ่งราคาขายในปัจจุบันอยู่ที่ 2-3 แสนบาท/ตร.ม. แต่บริษัทสามารถพัฒนาและขายได้ในราคาไม่เกิน 2 แสนบาท ทำเลสุขุมวิท เป็นต้น ทั้งบ้านและคอนโดฯ มีดิมานด์จำกัด การพัฒนาสินค้าที่มีราคาสูงมากไม่ได้ ราคาจะต้องเข้าถึงได้ไม่เกินเอื้อม

3. การบริหารกระแสเงินสด หรือแคชโฟลว์ ให้ดี เนื่องจากการขายไม่ได้ดี รายได้ที่จะเข้ามาอาจไม่เป็นไปตามแผน และ 4. การลงทุนที่เหมาะสมกับตลาดที่มีจำกัด ใช้ความรู้ความสามารถที่มี พัฒนาลิขิต์ออกมาให้ตรงกับความต้องการของตลาด แม้ว่าจะมีเม็ดเงินลงทุนมากก็ไม่ควรลงทุนพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ในช่วงนี้

"ปีนี้จะเป็นปีตั้งรับของผู้ประกอบการ งบซื้อที่ดินจะลดลง ตลาดจะยังทรงตัวไปเช่นนี้อีกสักกระยะ เพราะนอกจากปัจจัยลบ ทั้งภาวะเศรษฐกิจ มาตรการ LTV และปัจจัยลบอื่นๆ แล้ว ยังมีการเลือกตั้งที่กำลังจะเกิดขึ้น ซึ่งจะทำให้กำลังซื้อชะลอตัว เพื่อรอดูความชัดเจน ซึ่งจะทำให้ตลาดจะเป็นเช่นนี้ไปจนถึงกลางปี ส่วนในครึ่งปีหลังจะเป็นอย่างไรนั้น จะต้องรอดูภาวะตลาดอีกครั้ง" นายประเสริฐ กล่าว

นายอริป พิษานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า ปี 62 ผู้ประกอบการจะต้องระวังเรื่องสภาพคล่อง เพราะการขายและการโอน จะไม่เป็นไปตามแผนที่วางเอาไว้ อาจเกิดภาวะขายช้า ขายแล้วโอนไม่ได้ ต้องนำกลับมาขายใหม่ ซึ่งจะทำให้รายได้เข้ามาไม่ตามเป้า ขณะที่รายจ่ายตรงตามแผน ดังนั้นในภาวะเช่นนี้ ผู้ประกอบการจะต้องมีเงิน

ทุนสำรองไว้จ่าย จนกว่าจะมีรายได้เข้ามาอย่างสม่ำเสมอ หรือสามารถรับรู้รายได้

แม้ว่าในปี 62 จะมีปัจจัยลบมากมาย แต่ยังเชื่อว่า ตลาดจะไม่ติดลบ แต่จะยังสามารถเติบโตได้ในอัตราที่ไม่สูงมากหรือโตไม่เกิน 5% จากความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีเพิ่มมากขึ้นตามการขยายตัวของประชากร

ที่มา : ผู้จัดการรายวัน 360 องศา

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่  
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310  
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บ ไซต์กรุณาติดต่อ [webmaster@reic.or.th](mailto:webmaster@reic.or.th)  
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทีณี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)