

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

สแกน 26 จังหวัดอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ามรสม LTV-ดบ.ขาขึ้น-หุ้นร่วง-เทรตวอร์ (03 January 2019)

อีเวนต์ใหญ่ส่งท้ายปี 2561 ของสำนักวิจัยระดับชาติ "REICศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์" มีการเปิดผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยทุกซอกทุกมุมในพื้นที่ทั่วประเทศ

คัดจากหลายออปชั่น ไม่ว่าจะในพื้นที่ที่มีขนาดเศรษฐกิจการลงทุน หรือมีมูลค่าตลาดรวมระดับสูง, คัดจากการเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์ตามนโยบายรัฐบาล โดยเฉพาะนโยบายเขตเศรษฐกิจพิเศษ, รวมทั้งคัดจากการเป็นเมืองศูนย์กลางด้านใดด้านหนึ่ง เช่น เมืองมหาวิทยาลัย เมืองการท่องเที่ยว เมืองการค้าชายแดน ฯลฯ

โดยสรุปประเทศไทยมี 77 จังหวัด แต่มีจังหวัดที่มีศักยภาพทางธุรกิจพัฒนาที่ดินจำนวน 26 จังหวัด แบ่งกว้าง ๆ ได้เป็นเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 6 จังหวัด กับต่างจังหวัดทั่วประเทศรวมกันอีก 20 จังหวัด

ในขณะที่มีการประเมินแล้วว่าตลาดใหญ่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลยังมีโอกาสเติบโต 5% บวกในปี 2562 ส่วนต่างจังหวัดยังไม่เห็นสัญญาณการฟื้นตัวในภาพรวม หรือเรียกว่ายังไม่มีความหวังเกิดขึ้น

มหา'ลัย-รถไฟฟ้า-ปชก.แฝง

ข้อมูลประชากรใน 26 จังหวัด เห็นได้ชัดว่ามีบางจังหวัดที่จำนวนประชากรไม่ได้สัมพันธ์กับขนาดตลาดโครงการที่อยู่อาศัย (ดูตารางประกอบ) อาทิ "มหานครกรุงเทพ" สำมะโนประชากรบอกว่ามี 5.6 ล้านคน แต่อยู่อาศัยจริงมากกว่า 12-13 ล้านคน เพราะมี "ประชากรแฝง" เป็นคนต่างจังหวัดเข้ามาทำงาน

หรือจะเป็น "ภูเก็ต" ที่มีประชากร 4 แสนคน แต่มีข้อมูลจากดีเวลอปเปอร์และนักธุรกิจภาคการท่องเที่ยวบอกอยู่ตลอดว่ามีคนพักอาศัยจริง 1 ล้านคน เป็นประชากรแฝงเข้ามาทำงานป้อนธุรกิจการท่องเที่ยว ซึ่งแต่ละปีมีนักท่องเที่ยวมาเยือนไม่ต่ำกว่า 3 ล้านคน

"มหาสารคาม" เมืองเล็กนิดเดียว แต่เป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยมหาสารคาม รัฐบาลสนับสนุนให้เป็นเมืองมหาวิทยาลัย ทำให้มีกำลังซื้อจากนักศึกษา คณาจารย์ บุคลากรจำนวนมาก แม้ว่า GPP จะค้ำสายตาเพราะมีขนาดเพียง 47,355 ล้านบาท หรือเพียง 1% กว่า ๆ เมื่อเทียบกับ GPP 4,437,405 ล้านบาทของกรุงเทพฯ

ทั้งนี้ "GPP-ผลิตภัณฑ์มวลรวม จังหวัด" ณ ปี 2558 ทั่วประเทศมีมูลค่า 13.6 ล้านล้านบาท

"นนทบุรี" ไม่มีอะไรสู้ได้กับจังหวัดสมุทรปราการในแง่การเป็นแหล่งโรงงาน ซึ่งหมายถึงแหล่งจ้างงาน GPP น้อยกว่า 3 เท่า แต่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่กว่าเมืองปากน้ำ เพราะเหตุผลเดียวคือมีรถไฟฟ้า (สายสีม่วง) เปิดให้บริการก่อน จนต้องบอกใครต่อใครว่าสินค้าโปรดักต์แชมเปียนไม่ใช่ผักผลไม้หรือโอท็อป แต่เป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

อีกสักตัวอย่าง "ตาก" แม้จะเป็นเมืองหน้าด่านการค้าชายแดนไทย-เมียนมา ที่อำเภอแม่สอด แต่ GPP ต่ำกว่ามหาสารคามเสียอีก อยู่ที่ 45,188 ล้านบาท ขนาดธุรกิจที่อยู่อาศัยก็เล็กกว่าถึงครึ่งหนึ่ง

ตีมันต์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้อิงกับข้อมูลพื้นฐานเพียงอย่างเดียว แต่มีองค์ประกอบของทำเลที่ตั้งเป็นสำคัญ ถ้าอยู่เวดล้อมไปด้วยแหล่งจ้างงาน การค้า สถานศึกษา แหล่งช้อปปิ้ง-ไลฟ์สไตล์ เมืองท่องเที่ยว การคมนาคมสะดวก ฯลฯ ก็มีโอกาสดึงดูดบ้านจัดสรร-คอนโดมิเนียมได้ไม่ยากนัก

ท็อป 10 อสังหาริมทรัพย์ต่างจังหวัด

สำหรับท็อป 10 ในตลาดต่างจังหวัด (ไม่นับกรุงเทพฯ-ปริมณฑล) จัดระเบียบข้อมูลตามมูลค่าตลาด ซึ่งเรียงเรียงจากข้อมูลหน่วยและราคาในผังโครงการ ผลสำรวจ ณ ครึ่งปีแรก 2561 ของ REIC มีดังนี้

อันดับ 1 "ชลบุรี" มูลค่าตลาดตามผังในโครงการ 444,268 ล้านบาท จาก 669 โครงการ จำนวน 142,375 หน่วย เหลือขาย 37,915 หน่วย มูลค่าเหลือขาย 131,168 ล้านบาท

อันดับ 2 "ภูเก็ต" มูลค่าตลาด 160,208 ล้านบาท จาก 198 โครงการ 27,125 หน่วย เหลือขาย 6,357 หน่วย มูลค่าเหลือขาย 37,518 ล้านบาท

อันดับ 3 "เชียงใหม่" มูลค่าตลาด 104,008 ล้านบาท จาก 217 โครงการ 27,476 หน่วย เหลือขาย 8,617 หน่วย มูลค่าเหลือขาย 33,237 ล้านบาท

อันดับ 4 "โคราช" มูลค่าตลาด 84,445 ล้านบาท จาก 155 โครงการ 18,069 หน่วย เหลือขาย 6,858 หน่วย มูลค่าเหลือขาย 34,330 ล้านบาท

อันดับ 5 "ระยอง" มูลค่าตลาด 77,916 ล้านบาท จาก 224 โครงการ 32,000 หน่วย เหลือขาย 11,895 หน่วย มูลค่าเหลือขาย 30,210 ล้านบาท

จะเชิงเทราเบียดอันดับ 9

อันดับ 6 "เพชรบุรี" มูลค่าตลาด 61,067 ล้านบาท จาก 64 โครงการ 15,342 หน่วย เหลือขาย 3,531 หน่วย มูลค่าเหลือขาย 12,496 ล้านบาท

อันดับ 7 "ประจวบฯ" มูลค่าตลาด 46,364 ล้านบาท จาก 108 โครงการ 9,470 หน่วย เหลือขาย 2,573 หน่วย มูลค่าเหลือขาย 13,207 ล้านบาท

อันดับ 8 "สงขลา" มูลค่าตลาด 44,377 ล้านบาท จาก 139 โครงการ 11,726 หน่วย เหลือขาย 3,602 หน่วย มูลค่าเหลือขาย 14,369 ล้านบาท

อันดับ 9 "จะเชิงเทรา" มูลค่าตลาด 39,008 ล้านบาท จาก 59 โครงการ 13,751 หน่วย เหลือขาย 5,517 หน่วย มูลค่าเหลือขาย 14,730 ล้านบาท

อันดับ 10 "สุราษฎร์ธานี" มูลค่าตลาด 38,377 ล้านบาท จาก 128 โครงการ 8,158 หน่วย เหลือขาย 2,796 หน่วย มูลค่าเหลือขาย 15,335 ล้านบาท

ไฮไลต์น่าจะอยู่ที่ "จะเชิงเทรา" เมืองทางผ่านของกรุงเทพฯ ไปยังอีสเทิร์น ซีบอร์ด เป็นทำเลนอกสายตาดิเวลอปเปอร์ บิ๊กแบรนด์มานาน ล่าสุดทำเลโดดเด่นขึ้นมาหลังจากรัฐบาล คสช.โปรโมต EEC ระเบียบเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เมื่อจัดเรียงอันดับที่ 10 ปรากฏว่าสามารถเบียดแทรกเข้ามาอยู่ในอันดับ 9

โดยแข่งหน้าสุราษฎร์ธานี, ขอนแก่น, นครศรีธรรมราช, อุตรธานี, พิษณุโลก, เชียงราย, พระนครศรีอยุธยา, อุบลราชธานี, มหาสารคาม, สระบุรี และตาก

REIC ซีดีแมนด์-ชีพพลายชะลอ

"ดร.วิชัย วีรจกพันธ์" รักษาการ ผู้อำนวยการ REIC ระบุว่า สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2561 ทั้งด้านดีมานด์และชีพพลายปรับตัวดีขึ้นกว่าปี 2560 เป็นผลจากการขยายตัวของเศรษฐกิจภาพรวมของประเทศ

ขณะเดียวกัน มาตรการ LTV-loan to value ของแบงก์ชาติในการลดเพดานการปล่อยสินเชื่อซื้อบ้าน-คอนโดฯ มีผลทำให้ลูกค้าผู้ซื้อต้องเพิ่มเงินดาวน์ในการซื้อหรือกู้สัญญาที่ 2-3 เป็นต้นไป มีผลบังคับใช้ 1 เมษายน 2562 คาดว่าส่งผลกระทบต่ออัตรานอกรีตและสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีการเร่งตัวก่อนที่มาตรการ LTV จะบังคับใช้จริง

สำหรับตลาดต่างจังหวัดในปี 2561 มีการขยายตัวของดีมานด์อย่างชัดเจน โดยมีหน่วยและมูลค่าการโอนสูงถึง 21% ขณะที่ชีพพลายซึ่ง REIC ดูจากตัวเลขการขอใบอนุญาตก่อสร้าง ลดลง 3.2%

เจาะรายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างพบว่า การขอลิเชนส์โครงการอาคารชุดลดลง -49% ขณะที่ไลเชนส์บ้านจัดสรรแนวราบเพิ่ม 2.9% ทำให้วิเคราะห์ได้ว่าการปรับตัวของดีมานด์และซัพพลายที่เข้าสู่จุดสมดุลมากขึ้น

แนวโน้มปี 2562 มองว่าผลจากมาตรการคุมสินเชื่อของแบงก์ชาติ, การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกที่มีผลต่อเศรษฐกิจไทย ผลลัพธ์ตามมากระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล และตลาดต่างจังหวัดอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

โดยคาดว่ามีการชะลอตัวทั้งในด้านดีมานด์และซัพพลาย

ไตรมาส 1/62 ผู้ซื้อได้เฮ

ค่ายอสังหาริมทรัพย์เบอร์หนึ่ง "อัลติจูด ดีเวลลอปเม้นท์" โดย 2 ผู้บริหารหลัก "ชยพล หารรุ่งโรจน์" เอ็มดี กับ "ขวัญชัย ยิ่งเจริญถาวรชัย" กรรมการบริหาร กล่าวสอดคล้องกันว่า แม้ปี 2562 เต็มไปด้วยปัจจัยกระทบตลาดอสังหาฯ แต่มูลค่าตลาดรวมปีละ 5 แสนล้านบาทไม่คิดว่าจะหายไปครึ่งหนึ่ง เพราะลูกค้าที่ถูกบังคับเพิ่มเงินดาวน์เป็นการซื้อหลังที่ 2-3 เป็นต้นไปมีสัดส่วนน้อยของตลาดรวม

อย่างไรก็ตาม ยอมรับว่าการจะสร้างอัตราเติบโตทางธุรกิจปีกันไม่ง่าย เพราะกระทบจาก 1.มาตรการ LTV ทำให้ผู้ซื้อน้อยลงหรือชะลอการตัดสินใจ 2.แนวโน้ม ดอกเบี้ยขาขึ้น

"ปีหน้าเป็นปีของ buyer market จากสองไซเคิลฝั่งผู้ซื้อและผู้ขาย ปีหน้าคนตัดสินใจซื้อช้าลงก็จริง แต่ทำให้คนพร้อมซื้อเป็นจังหวะเลือกซื้อ เพราะ ผู้ประกอบการแข่งขันแคมเปญโปรโมชั่นเพื่อให้ตลาดยังไปได้อยู่"

คอนโดฯลดบทบาทขายบีกลอต

"ฟู้ด-สุนทร สถาพร" เอ็มดีค่ายสถาพร เอสเตท และกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรระบุว่า บริษัทประสบความสำเร็จในการเปิดขายคอนโดฯ ลักเซอร์รี่ "เดอะ เซนต์ สาทร์" ทำเลสวยจัดชอยสาทร 1 ในขณะที่แผนลงทุนปี 2562 เดินหน้าเปิดตัวใหม่ 2 โครงการ แบ่งเป็นแนวราบทำเลรังสิต คลอง 5 กับคอนโดฯทำเล ในเมือง

โดยโครงการแนวราบ คลอง 5 สร้างบนแลนด์แบงก์ 99 ไร่ เจือนมาทำที่อยู่อาศัย 70 ไร่ ราคา 5-10 ล้านบาท/ยูนิต และตัดแบ่งโซนด้านหน้า 20 กว่าไร่ให้เขาทำคอมเมอร์เชียล

"กลยุทธ์ตั้งรับมาตรการ LTV ใหม่ เป็นเรื่องสกรีนลูกค้าเรียลดีมานด์จริง ๆ โอกาสจะขายบีกลอตทยกลดน้อยลงมากแล้ว ทุกวันนี้โบรกเกอร์ (ตัวแทนนายหน้า) อินเวสเตอร์ขาประจำเราต้องลดบทบาท ลดมาร์เก็ตแชร์ บางโครงการโฆษณาว่ามีอีลด์สูง 5-6-7% ต้องลดบทบาทลงเพราะเจอ LTV ใหม่"

พลิกกลยุทธ์เน้นนโยบาย "ตั้งรับ"

สุดท้าย "ประเสริฐ แต่ดลยสาธิต" ซีอีโอโครงการพรีเมียมค่ายพฤกษา เรียลเอสเตท กล่าวกับ "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า ปลายปี 2561 มีสถานการณ์พลิกผันที่ทำให้เวลท์หรือความมั่งคั่งของคนไทยหายไป -20% ได้แก่ มาตรการ LTV-loan to value, แนวโน้มดอกเบี้ยขาขึ้น, ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และตลาดหุ้นจาก 1,800 จุด เหลือ 1,500 จุด ซึ่งรับผลกระทบทางอ้อมจากเทรตวอร์หรือสงครามการค้า สหรัฐ-จีน

"wealth ที่หายไป 20% หมายถึงกำลังซื้อคนไทยในช่วงปลายปี ซึ่งคาดว่ากระทบต่อเนื่องมาถึงปีนี้ด้วย"

ความคาดหวังของผู้ประกอบการ โฟกัสอีเวนต์การเลือกตั้งทั่วไปอยากให้มองในมุมบวกหรือโพสิทีฟ

"การเลือกตั้งคือการเริ่มต้นใหม่ ผู้บริหารรัฐบาลไม่ว่ามาจากพรรคเดิม (ชุดเดิม) หรือมาจากพรรคใหม่ ถ้าคนเดิมบริหารก็น่าจะมีนโยบายที่ดีมากขึ้นกว่าเดิม ถ้าคนใหม่มาบริหารก็น่าจะมีการเปลี่ยนแปลงที่มากกว่าเดิมเช่นกัน นี่คือมุมมองที่อยากเห็น"

ข้อเสนอแนะต่อรัฐบาลชุดใหม่หลังการเลือกตั้ง เป็นเรื่องภาพรวมเศรษฐกิจ เพราะถ้ากำลังซื้อรากหญ้าคนระดับกลางไม่ฟื้นตัว จะเป็นปัญหากระทบต่อเศรษฐกิจภาพใหญ่ของ ประเทศได้

"สตอรี่ปี 2562 หลักใหญ่ใจความคือการทำแผนธุรกิจเชิงตั้งรับ..." คำกล่าวสรุปของซีอีโอพรีเมียมพฤษา เรียว
เอสเตท

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 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 

สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทีณี ชนหะโสภาค โทร 02-202-1768)