

## ข่าวอสังหาริมทรัพย์

### ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

ชี้ครึ่งปีหลังอสังหาริมทรัพย์ครึ่งปีหลังยังเหนื่อย แอลทีวีจุดยอดโอนปีนี้ติดลบ ( 03 June 2019 )

3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์ เผยตลาดอสังหาริมทรัพย์ครึ่งปีหลังยังเหนื่อย เพราะต้องเผชิญผลกระทบแอลทีวีจุดยอดโอนปี 2562 ติดลบ อีกทั้งกำลังซื้อชะลอตัว คาดปีนี้ยอดโอนติดลบ 7.7%

นายพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยวิเคราะห์ในงานเสวนา "ทิศทางการตลาดที่อยู่อาศัยปี 2562 หลังมาตรการรัฐ" ว่า แนวโน้มสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ครึ่งปีหลังจะเหนื่อย เพราะมีปัจจัยลบรอบด้านทั้งจากปัจจัยภายนอกประเทศ คือสงครามการค้าระหว่างสหรัฐและจีน ทำให้ผู้ประกอบการรอดูสถานการณ์ก่อนตัดสินใจลงทุน ขณะที่สถานการณ์ในประเทศ การเมืองยังไม่ชัดเจน แม้ว่าในไตรมาสแรกยอดขายดีแต่เป็นยอดขายสต็อกเก่า ส่งผลให้ไตรมาสสอง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ รายใหญ่ เช่น พกฤษา อนันดา เริ่มออกมาจัดกิจกรรมกระตุ้นยอดขาย หลังจากชะลอมา 4 เดือน แม้รัฐจะออกมาตรการออกมาตรการกระตุ้นแต่ไม่ได้ช่วยตลาดกระเตื้องขึ้น นอกจากนี้ผู้ประกอบการบางรายยังศึกษาที่จะลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอื่นๆ เช่น อสังหาริมทรัพย์ประเภทเคอ์ดูแลสูงอายุ เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าเงินที่นิยมเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในไทยมากขึ้น โดยเฉพาะในหัวเมืองรอง ล่าสุดมีกลุ่มนักลงทุนจีนเข้ามาร่วมคนไทยกำลังทำเคอ์ดูแลฯ ขนาด 2,000 ไร่ที่หัวหิน เพื่อรองรับผู้สูงอายุเงินที่เข้ามา ถือเป็นโอกาสธุรกิจที่น่าสนใจ รวมทั้งศูนย์ประชุมสัมมนาในหัวเมืองเพื่อรองรับตลาดไมซ์ ในหัวเมืองใหญ่ เช่น จ.ขอนแก่น จ.อุดรธานี เป็นต้น แทนที่จะไปลงทุนทำบ้าน คอนโดมิเนียม ที่มีซัพพลายล้นตลาด กำลังซื้อน้อย สู้มาลงทุนทำอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบใหม่ ซึ่งไม่จำเป็นต้องเป็นรายใหญ่เท่านั้นที่ทำได้ รายเล็ก รายกลาง มาร่วมกันทำสามารถทำได้ดีไม่แพ้รายใหญ่ ในลักษณะมิกซ์ ยูส ดีเวลลอปเปอร์

นายสันต์ เคียงศิริ นายกสมสมาคมธุรกิจบ้าน กล่าวว่า ในสถานการณ์เช่นนี้ ผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็ก อย่ำลงทุนเกินตัว ให้ระวังสภาพคล่อง เพราะจากภาพรวมตลาดแนวราบลดลงไปกว่า 10% ฉะนั้นการทำโครงการจะต้องมั่นใจว่าสามารถทำเงินได้ไม่ใช่ใช้เงิน และอะไรที่จ้างได้ก็จ้างเพื่อไม่เกิดต้นทุนคงที่ ทั้งนี้เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์มีความซับซ้อนมากขึ้นกว่าสมัยก่อน การจะตัดสินใจลงทุนอะไรจำเป็นต้องศึกษาข้อมูลทั้งแง่ดีมานด์ และซัพพลายก่อนว่ามีมากน้อยขนาดไหนและจะเข้าไปจับลูกค้ากลุ่มไหน ต้องมีความชัดเจน ไม่ใช่หวานแหว่นเหมือนในอดีต

นายธนากร ธนวิทธิ กรรมการบริหาร สมาคมอาคารชุดไทย กล่าวว่า ปีนี้ตลาดคอนโดร่วงเพราะการเปิดตัwn้อยลง แต่ผู้ประกอบการต้องปรับตัว จากเดิมที่อาจเปิดตัวโครงการไตรมาสละ 4 โครงการ ก็ต้องลดลง แนวทางการทำตลาดต่อจากนี้ผู้ประกอบการควรเร่งระบายสินทรัพย์ให้เป็นเงินสดให้ได้มากที่สุด และไม่ควรมุ่งทำโครงการขนาดใหญ่เกินกว่า 300ยูนิต มิฉะนั้นลำบากในการระบายสินค้า หลังจากนั้นไปจะเหลือแต่เรียลตี้แมนด์ ที่เกิดจากกลุ่มที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง กับกลุ่มที่ซื้อเพื่อการลงทุนปล่อยเช่า ซึ่งจะเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่ประสบความสำเร็จจากการทำธุรกิจสตาร์ทอัพ ที่เป็นนิวมิลเลียนเนร์

นายวิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์กล่าวว่า ปี 2562 ยอดโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทั้งประเทศลดลง 7.7% เป็นคาดการณ์ที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับในช่วงต้นปีที่คาดการณ์ไว้ว่าจะลดลง 15% เนื่องจากมี 2 มาตรการรัฐเข้ามาสนับสนุนภาพรวมยอดโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศในไตรมาสแรกปี 2562 พบว่ามียอดโอนเพิ่มขึ้น 3.1% เพราะมีการเร่งโอนก่อนที่มาตรการคุมเข้มสินเชื่อ (LTV) มีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายนที่ผ่านมา ส่วนไตรมาส 2 ประเมินว่ายอดโอนจะลดลง 13.8% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 9.2% และไตรมาสที่ 4 ลดลง 9.6% ขณะที่ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล คาดว่ายอดโอนทั้งปีจะ

ติดลบ 10.2% โดยครึ่งปีแรกจะลดลง 4.8% ส่วนครึ่งปีหลังลดลง 14.9% ในช่วงที่ผ่านมามีการชะลอเปิดตัวโครงการเพื่อระบายสต็อกในกลุ่มบริษัทขนาดใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ส่งผลให้นักพัฒนานอกตลาดหลักทรัพย์ฯ เริ่มเข้ามาพัฒนาโครงการเข้ามาแข่งขันมากขึ้นกว่าปีก่อน

ที่มา : หนังสือพิมพ์ดอกเบี๋ยธุรกิจ

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](mailto:webmaster@reic.or.th)  
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชุณหะโสภาค โทร 02-202-1768)