

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

อสังหาฯ ปี 62 หีดจับ บัจจยลบเพียบ รับมือคบ.ขาขึ้น-LTVกระทบกำลังซื้อ-ทวงสภาพคล่อง (24 December 2018)

อสังหาฯปี 62 หีดจับ บัจจยลบเพียบ เศรษฐกิจโลก-ไทย ชะลอตัว ส่งอกรูบ แนวโน้มเลี้ยวออฟคนงานตามมา กำลังซื้อลดแน่ ดอกเบียขึ้น LTV ขณะที่บัจจยบวักยังหาไม่เจอ ยอดขาย-โอนไม่ตามเป้า รายจ่ายตามแผน เน้นผู้ประกอบการเตรียมทุนสำรองยาว

นายอริป พิษานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวในปี 62 จะเป็นปีที่ยากลำบากของธุรกิจอสังหาฯ เพราะบัจจยลบเยอะ แต่บัจจยบวักน้อย แต่ยังหวังว่าตลาดจะยังเป็นบวก จากความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ซึ่งยังมีอยู่อย่างต่อเนื่อง สำหรับบัจจยลบในปีหน้า คือ ภาวะเศรษฐกิจโลก ซึ่งเป็นปัญหาใหญ่สุด ซึ่งไม่มีแนวโน้มว่าจะปรับตัวดีขึ้น เพราะเศรษฐกิจโลกไม่ดี การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) 0.25% เมื่อสัปดาห์ก่อนเป็นผลมาจากต่างประเทศปรับอัตราดอกเบี้ยไปก่อนหน้านี้ เมื่อเศรษฐกิจโลกชะลอตัว การส่งออกจะมีปัญหา

นอกจากนี้ ปัญหาเศรษฐกิจจีน ยังส่งผล กระทบต่อไทยอย่างมาก เพราะหากจีนยังแก้ปัญหาลงครามการค้าที่เกิดจากสหรัฐฯ ได้ เศรษฐกิจจีนก็จะได้รับผลกระทบอย่างมาก และกระทบมายังไทย เพราะไทยส่งออกวัตถุดิบให้แก่จีนจำนวนมาก

ขณะเดียวกัน ต้องเฝ้าติดตามภาวะการเมือง ว่า หลังเลือกตั้งรัฐบาลใหม่ที่จะเข้ามาจะสานต่อและลงทุนในเรื่องโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ที่รัฐบาลชุดนี้ดำเนินการอยู่หรือไม่ ทั้งเรื่องที่เป็นโครงการใหญ่ EEC รถไฟความเร็วสูง รถไฟทางคู่ หรือแม้แต่วางท่อไฟฟ้าในกรุงเทพฯ จะเดินหน้าต่อหรือไม่ จะมีการหยุดชะงักหรือไม่ การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจะผูกติดกับอินฟราสตรักเจอร์ค่อนข้างมาก ซึ่งเรื่องการเมืองเป็นอีกปัจจัยที่ต้องจับตามอง

"หากรัฐบาลใหม่ ไม่สานต่อการลงทุนในเรื่องอินฟราสตรักเจอร์ ต่อจากรัฐบาลชุดปัจจุบันผลักดัน เช่น EEC ก็จะทำให้นักลงทุนที่ไปซื้อที่ดินเกินกำไรไว้ ต้องถือที่ดินติดมือไว้นาน เพราะซื้อที่ดินมาในราคาแพง อย่างไรก็ตาม ทำเล EEC มีศักยภาพอยู่แล้ว มีนิคมอุตสาหกรรม แหล่งงาน การท่องเที่ยว สิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งขายได้ด้วยตัวเอง หากไม่เกิด EEC อาจจะขายช้าหน่อย แต่ยังขายได้"

ส่วนประเด็นอัตราดอกเบี้ยยังมีแนวโน้มปรับขึ้นอีก คาดว่าการขึ้นดอกเบี้ย 0.25% ก่อนหน้านี้จะกระทบต่อการผ่อนชำระ 2% ทำให้ผู้กู้เดิมต้องผ่อนสินเชื่อนานขึ้น ขณะที่ผู้จะกู้เงินใหม่จะได้วงเงินที่ลดลง ยอดถูกปฏิเสธสินเชื่อกาธนาคารมีมากขึ้น

โหมระบายสต็อกคอนโดหนีเกณฑ์ LTV

นอกจากนี้มาตรการ LTV จะส่งผลกระทบต่อสต็อก คงค้างที่มีอยู่ในตลาด โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม สต็อก สร้างเสร็จจะต้องโอนทันที ไม่มีเวลาผ่อนชำระ ดังนั้น ผู้ประกอบการจะต้องเร่งระบายสต็อกให้ได้มากที่สุดก่อนสิ้นเดือนมี.ค.นี้

สำหรับที่อยู่อาศัยสร้างใหม่จะกระทบต่อบ้านจัดสรร เพราะต้องผ่อนชำระมากขึ้น ซึ่งมีแนวโน้มว่าผู้ประกอบการจะหันมาขายบ้านเช่าในอดีต คือ การขายกระดาษ เพื่อให้ลูกค้าสามารถผ่อนเงินดาวน์ได้นาน การขายกระดาษในบ้านจัดสรรจะกลับมาอีกครั้ง ซึ่งในปีหน้าจะมีโครงการบ้านจัดสรรขายกระดาษเพิ่มมากขึ้นและเพิ่มขึ้นในปีต่อไป

เตือนบริหารเรื่องสภาพคล่อง-ค่าใช้จ่ายค่าค่อ!

"ปี 62 ผู้ประกอบการต้องระวังเรื่องสภาพคล่อง เพราะการขายและการโอนจะไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางเอาไว้ แต่รายจ่ายของผู้ประกอบการจะเป็นไปตามแผน ดังนั้น ในภาวะที่การขายติดขัดการโอน ติดขัดจากการขอสินเชื่อ เม็ดที่จะเข้ามาจะไม่เหมือนเดิม ผู้ประกอบการจะต้องมีเงินทุนสำรองไว้ยาวตามสินค้าที่ผู้ประกอบการพัฒนา หากเป็นคอนโดมิเนียมมีระยะเวลาก่อสร้าง 2-3 ปี ผู้ประกอบการก็ต้องมีเงินทุนสำรองไว้ 2-3 ปีเช่นกัน"

ส่วนราคาที่ดินแนวโน้มยังปรับตัวขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะในเมือง ตามแนวรถไฟฟ้า ราคามันปีหน้ายังคงปรับขึ้นตามความต้องการ ซึ่งคอนโดแนวโน้มนปรับขึ้นตามต้นทุนที่ดิน โดยเฉพาะแนวรถไฟฟ้าที่ปกติปรับขึ้น 10% ต่อปีและทำให้ราคาขายขยับราว 5%

สำหรับบ้านจัดสรรคาดว่าจะปรับขึ้นราว 3% เช่นเดียวกับที่ผ่านมากการลงทุนคอนโดมิเนียมจะยังคงยึดแนวรถไฟฟ้ายู่ แต่ราคาต้องไม่สูงมากนักจะยังพอขายได้ ขณะที่ผู้ประกอบการบางรายที่พยายามหนีราคาที่ดินแพง ไปพัฒนาในทำเลที่ไกลออกไป อาจไม่ตรงความต้องการผู้บริโภคจะทำให้ขายได้ช้า ส่วนในต่างจังหวัดความต้องการที่อยู่อาศัยดีขึ้น เนื่องจากเมืองโตขึ้น ส่วนกำลังซื้อชาวต่างชาติยังมีต่อเนื่อง โดยชาวจีนอาจลดลงบ้าง แต่ยังคงซื้อต่อเนื่อง เพราะราคาถือว่าถูกกว่าหลายประเทศในอาเซียน

ที่มา : ผู้จัดการรายวัน 360 องศา

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาकारอาคารสงเคราะห์ 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 (คุณวาทีนี้ ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)