

อสังหาฯเร่งโกยยอดต้นปี

เอกชนลุยระบายสต็อกบ้านล้านหลัง คาดผุดเพิ่ม 1.4 หมื่นยูนิต

โพสต์ทูเดย์ - ธุรกรรมในตลาดอสังหาฯ ไตรมาสแรกดีจากการกระตุ้นของภาคเอกชนเร่งขายสต็อก ระบุกำลังซื้อต่างชาติยังมีแต่รอจังหวะเข้ามาลงทุน

นายสุรเชษฐ กองชีพ นักวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า ตลาดอสังหาฯ ในไตรมาสแรกปี 2562 มีความคึกคักจากการเร่งระบายสินค้าในสต็อกก่อนที่มาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของทางธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เม.ย. 2562 รวมทั้งรองรับมาตรการบ้านล้านหลังที่ปลุกกระแสของที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทให้กลับมามีสีสันอีกครั้ง แต่ก็คงไม่ใช่กระแสรยะยาว เพราะต้องเป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ทันทีเท่านั้นที่จะสามารถเข้าเกณฑ์เหล่านี้

สำหรับมาตรการนี้เหมือนเป็นการช่วยให้ผู้ประกอบการได้ระบายสต็อกของที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 1 ล้านบาทออกไปในตัว แต่สุดท้ายแล้วต้องรอดูว่าจะมีคนที่ไม่ผ่านเกณฑ์พิจารณาจากธนาคารมากเท่าใด เพราะก่อนหน้านี้ผู้ประกอบการหลายรายที่เปิดขายโครงการในระดับราคานี้ประสบปัญหาผู้ซื้อไม่สามารถขอสินเชื่อธนาคารได้เกือบครึ่งหนึ่งของคนที่ซื้อไป

อย่างไรก็ดี ในช่วงไตรมาสแรกแม้จะมีการเร่งระบายสต็อกเก่าแต่ยังมีการเปิดตัวโครงการใหม่ตามแผนของบริษัทพัฒนาอสังหาฯ ในตลาด ซึ่งตลาดโดยรวมอาจจะขยายตัวได้ไม่มากนัก คาดว่า จะมีคอนโดมิเนียมเปิดขายราว 1.4 หมื่นยูนิต เนื่องจากผู้ประกอบการอาจจะเลือก

ดูสถานการณ์ทางการเมือง อีกทั้งเรื่องของมาตรการแอลทีวีที่กระทบกับผู้ซื้อบางส่วนและกลุ่มนักลงทุน ขณะที่กำลังซื้อของคนไทยที่ยังไม่น่าจะฟื้นตัวเร็วๆ นี้ทำให้ตลาดชะลอตัว

“หากตลาดคอนโดจะขยายตัวก็คงเป็นหลังจากเลือกตั้งและงานพระราชพิธีในเดือน พ.ค.ไปแล้ว และสถานการณ์ในปีนี้ก็คงไม่ร้อนแรงเท่ากับปีที่แล้ว” นายสุรเชษฐ กล่าว

ด้านกำลังซื้อของชาวต่างชาตินั้น ตลาดคอนโดประเทศไทยยังเป็นที่สนใจในการลงทุน แม้ว่าสัดส่วนจะไม่ได้เพิ่มขึ้นมากนักเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เพราะกำลังซื้อชาวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมาเป็นคนสัญชาติจีนหรือคนที่สามารถพูดภาษาจีนได้เกือบ 100% แม้ว่าคนกลุ่มนี้

จะยังมีความต้องการซื้อและมีกำลังซื้อที่สูงอยู่ก็ตาม แต่อาจเลือกที่จะรอเวลาในการเข้ามาลงทุนในตลาดคอนโด เพราะบางส่วนที่เข้ามาลงทุนไปแล้วอาจจะไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวัง และจำนวนไม่น้อยคิดว่าราคาซื้อนั้นสูงกว่าความเป็นจริง

อย่างไรก็ตาม จากนี้จะเห็นกลุ่มนักลงทุนต่างชาติซื้ออสังหาฯ โดยตรงกับผู้ประกอบการหรือทำการบ้านศึกษาตลาดให้มาก่อนตัดสินใจซื้อมากขึ้น แทนการซื้อผ่านนายหน้า จึงอาจจะทำให้กำลังซื้อชาวต่างชาติไม่ได้เพิ่มขึ้นแบบก้าวกระโดดเหมือนที่ผ่านมา แต่ก็ขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจ การโอนเงินออกนอกประเทศ และค่าเงินหยวนที่ยังคงผันผวนอยู่ด้วยเช่นกัน ■