

อสังหาตกหลุมอากาศ

>> ไตรมาส 4 ปีจจัยลบเริ่มรุมเร้า-กำลังซื้อจืดแห้ง

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 ครึ่งปีแรกเริ่มพุ่งทะยานสร้างสถิติใหม่ในรอบ 30 ปี โดยเฉพาะกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3 ไตรมาสเดียว เปิดกว่า 2 หมื่นยูนิต ทั้งปีทะลุ 6-7 หมื่นยูนิต ขณะบิกเนมยักษ์ ดันดีปลายร้าย ไตรมาส 4 ตกหลุมอากาศ ปีจจัยลบเพียบ

ถึงแม้ภาพรวมเศรษฐกิจในปี 2561 ฟืดฟ่องไม่เต็มที่ เพราะราคาพืชผลการเกษตรหลักหลายรายการที่ราคาตกต่ำ เช่น

ยางพารา ปาล์ม มะพร้าว ฯลฯ และหนี้ครัวเรือน แต่ตลาดอสังหาริมทรัพย์สามารถฝ่าปัจจัยเสี่ยงมาได้ และถือว่าเป็นปีที่ร้อน

แรง ด้วยปัจจัยบวก เรื่องอัตราดอกเบี้ยต่ำ และกำลังซื้อจากนักลงทุนเข้ามาเสริม ผลักดันให้ตลาดมีการเติบโตต่อเนื่อง โดยบิกเนมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เป็นหัวขบวนขับเคลื่อนตลาดทั้งนี้ในรอบ 9 เดือนแรกที่

ผ่านมาของปี 2561 พบว่า 12 บริษัทบิกเนม

ต่อหน้า 30

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2561 (9 เดือนแรก)

กรุงเทพฯ	ปทุมธานี	นนทบุรี	สมุทรปราการ	รวม
<ul style="list-style-type: none"> เปิดขายใหม่ 261,409 ยูนิต มูลค่า 2,675 ล้านบาท ขายได้ 200,561 ยูนิต เหลือขาย 60,848 ยูนิต 	<ul style="list-style-type: none"> เปิดขายใหม่ 60,114 ยูนิต มูลค่า 162.8 ล้านบาท ขายได้ 34,937 ยูนิต เหลือขาย 25,177 ยูนิต 	<ul style="list-style-type: none"> เปิดขายใหม่ 80,360 ยูนิต มูลค่า 293.5 ล้านบาท ขายได้ 50,442 ยูนิต เหลือขาย 29,918 ยูนิต 	<ul style="list-style-type: none"> เปิดขายใหม่ 62,823 ยูนิต มูลค่า 180.5 ล้านบาท ขายได้ 39,753 ยูนิต เหลือขาย 23,070 ยูนิต 	<ul style="list-style-type: none"> เปิดขายใหม่ 464,706 ยูนิต มูลค่า 3,311.9 ล้านบาท ขายได้ 325,693 ยูนิต เหลือขาย 139,013 ยูนิต

ปัจจัยหลักทำลายตลาดปี 2562

ลูกค้าจีน จะถึงไทยหรือไม่

เกณฑ์ใหม่สินเชื่อที่อยู่อาศัย-LTV

พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หนี้ครัวเรือน

514 อสังหาฯ

ติดตามข่าวนี้ 514.com

ข่าวต่อ อสังหา

ทำรายได้รวมกันกว่า 1.88 ล้านบาท มี บมจ.พฤษภา โฮลดิ้งทำรายได้รวมสูงเป็นอันดับ 1 คือ 30,576 ล้านบาท กำไรประมาณ 4 พันล้านบาท รองลงมา บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์ รายได้รวม 27,296 ล้านบาท แต่กำไรน่าจะมาเป็นอันดับ 1 คือ 8,204 ล้านบาท ต่อเรื่องนี้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มธุรกิจพฤษภา เรียลเอสเตท พรีเมียม บริษัท พฤษภา เรียลเอสเตท จำกัด นายประเสริฐ แต่ดลยสาธิต ออกมา

ยืนยันว่า ปี 2561 ช่วง 9 เดือนแรก ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างเติบโตดี ด้วยปัจจัยจากดอกเบี้ยต่ำ กำลังซื้อเข้ามา โดย 9 เดือนแรก โตกว่า ปีก่อนในช่วงเดียวกัน 22% หรือมีมูลค่าซื้อขาย 3.85 แสนล้านบาท โดยหาเฮาส์ โตมากถึง 14% แต่พอเข้าสู่ไตรมาสที่ 4 กลับมีแต่ปัจจัยลบ ทำให้อสังหาเริ่มอ่อนแอลง และปี 2562 ถือว่าเป็นปีตึงรั้งทั้งปัจจัยทั้งในประเทศและปัจจัยภายนอก กำลังซื้อจืดแห้งในไตรมาส 4 เริ่มแผ่วลง โดยปัจจัยลบเริ่มตั้งแต่ 1. แอลทีวี หรืออัตราส่วนการให้สินเชื่อต่อ

มูลค่าของหลักประกัน ซึ่งเป็นมาตรการของแบงก์ชาติ ที่พูดกันมาตั้งแต่เดือนตุลาคม กระทั่งชัดเจนในเดือนธันวาคม 2. ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านหลังที่สอง หลังต่อสู้อันยาวนาน ในที่สุดกฎหมายก็ผ่านการพิจารณา ในไตรมาส 4 ของปีนี้ 3. สงครามการค้าระหว่างจีนกับสหรัฐฯ ทำให้คนจีนลงทุนอสังหาฯไทยลดลง 4. ผลกระทบจากสงครามการค้าความมั่งคั่งจากการลงทุนในหุ้นลดลง 5. การขึ้นดอกเบี้ยของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ล่าสุดมีการวิเคราะห์ว่าการขึ้นดอกเบี้ยบ้านทุก 0.25% กระทบกำลังซื้อลดลง 2%

ประเทศไทย (แอลทีวี) จะกระทบต่อกลุ่มบ้านสร้างเสร็จก่อนขายอย่างชัดเจน เพราะไม่มีระยะเวลาผ่อนค่าง่ายในอดีตร ผลักดันให้ดีเวลอปเปอร์ต้องปรับตัว และเปลี่ยนกลยุทธ์ในการพัฒนาโปรเจกต์เพื่อให้สอดคล้องกับตลาด เช่น การขายบ้านระหว่างการก่อสร้างมากขึ้น ส่วนคอนกรีตเอง อาจต้องเน้นขายช่วงพีริชแมกซ์ขึ้น เพื่อให้มีระยะเวลาในการผ่อนยาวขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม มองว่าจะเป็นผลดีต่อตลาดระยะยาวอย่างมาก เพราะช่วยคัดกรองคนซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง และบีบให้ดีเวลอปเปอร์กลับมาทบทวนการพัฒนาโครงการให้ตอบโจทย์กำลังซื้อภายในประเทศมากกว่า โดยเฉพาะควร

จะพัฒนาเพิ่มสัดส่วนในกลุ่มจัดคอนโดฯและตลาดระดับราคา กลาง ไม่เกิน 1.1 แสนบาทต่อตารางเมตร เนื่องจากเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุด และมีเสถียรภาพและยั่งยืนมากกว่าตลาดต่างชาติเพื่อการลงทุน ■

“อัตราดอกเบี้ยเติบโตได้ดี เทียบจากปี 2560 ที่จบการขายที่ตัวเลข 3.07 หมื่นล้านบาท ส่วนจีนไม่มากเพราะไม่เน้นต่างชาติ”

นางนลินรัตน์ เจริญสุพงษ์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด บริษัทที่ปรึกษาและตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวถึงแนวโน้มตลาดคอนโดมิเนียมกรุงเทพฯปริมณฑล ในช่วง ปี 2562 ว่าคาดการณ์จะมีซัพพลายเกิดใหม่ ประมาณ 5.3 หมื่นหน่วย ใกล้เคียงกับตัวเลขเฉลี่ยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ในหลากหลายระดับราคา

แต่มีหลายปัจจัยที่ดีเวลอปเปอร์ต้องจับตามอง โดยเฉพาะการปรับตัวขึ้นของราคาที่ดิน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนและกระทบต่อความสามารถในการซื้อของผู้บริโภคในประเทศ รวมถึงการปรับเงื่อนไขปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ของธนาคารแห่ง