

อย่าอียบ
จุมูกคนอื่น
หายใจ



▲ โสภาส ศรีพิชัย

ข่าวเพื่อ... **อสังหาไทย**



▲ โสภาส ศรีพิชัย

โดยสห.

“บรรยากาตการทำธุรกิจอสังหาฯ เริ่มไม่สดใสตั้งแต่ 5 ปีที่แล้ว โดยเฉพาะราคาที่ดิน ตร.ว.และแสนบาท ทำคอนโดยขายถูกสุดต้อง 6-7 หมื่นบาทต่อตร.ม. ผ่อนต่อเดือนนับหมื่นบาท คนจบมาเริ่มทำงาน ซื่อกันไม่ได้ ทั้งๆที่เป็นตลาดใหญ่สุด ส่งผลให้ต้องเริ่มไปพึ่งคนนอกบ้าน”

อียบจุมูกคนอื่นหายใจ

การโหมประโคมข่าวว่าอสังหาไทยราคาถูก ประกอบกับหนี้ครัวเรือนที่กดให้กำลังซื้อคนไทยถดถอยในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา หลายๆปัจจัยนั้นทำให้ผู้ประกอบการหันเหไปจับตลาดต่างชาติ โดยเฉพาะชาวจีนฮ่องกง ซึ่งเป็นกำลังซื้อกลุ่มกลาง-บน การซื้อขายตึกตักผ่านเอเจนต์น้อยใหญ่ แม้แต่โครงการของแอล.พี.เอ็น.เองก็

เช่นกัน (ลุมพินี สวีท เพชรบุรี-มักกะสัน ขายจีน 300 หน่วย โอนแล้ว 50%) แต่ความน่าหวังพบกลุ่มลูกค้าดังกล่าว มีการขายต่อถึงกำไร เปลี่ยนมือไปเรื่อย

ตลาดจีนก่อวิกฤติ

การขายให้คนต่างชาติในช่วงที่ตลาดคนไทยซื้อได้ยาก ยอดรีเจ็คต์สูง นายโสภาส กล่าวว่า ไม่ต่างจากการอียบจุมูกคนอื่นมาหายใจก่อน ยังไงก็มีความเสี่ยง โดยเฉพาะสต็อกที่อยู่ในมือดีเวลอปเปอร์ ที่จะออกมาในช่วง 1-2 ปี คาดอย่างต่ำ 4-5 หมื่นหน่วย ตั้งแต่เปิดตัวช่วงปี 2559 กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ในปีนี้หลายพันหน่วย ปกติโอนรวมส่งมอบต้องจบใน 3 เดือน แต่พบว่าที่ผ่านมาคนจีนมักยืดเยื้อไม่ต่ำกว่า 6 เดือนจึงแล้วเสร็จ สิ่งที่ต้องระวัง เรื่องการโอนเงินออกมาจากจีนในสภาวะเศรษฐกิจเช่นนี้

และหลายคนยังเข้าใจผิดว่ากลุ่มลูกค้าจีนมีการซื้อสด-โอนสด แต่จากประสบการณ์บางส่วนมีการกู้เงินเช่นกัน และกู้เต็ม 100% ผ่านแบงก์ชาติ

“ใครโอนก่อนก็ได้เปรียบ ใครโอนหลังก็แย่ ต้องวางแผนการรับรู้รายได้ให้ดีเพราะเสี่ยงเนื่องจากคนจีนซื้อทีละ 10 โครงการ โครงการละ 10 หน่วย ขายต่อบวกกำไร 5% คนสุดท้ายรับไปขายต่อไม่ได้ก็คงไม่โอน ที่น่าสนใจถ้าสต็อกที่โอนไม่ได้ กลับเข้าไปในตลาด น่าเป็นห่วงทั้งในแง่ราคาและจำนวน”

ป็นต่ออุตสาหกรรม

นายโสภาส กล่าวทิ้งท้ายว่า วิกฤติของตลาดคราวนี้ คาดน่าจะออกอาการชัดเจนในช่วงปลายปี 2562 ต่อเนื่องต้นปี 2563 ช่วงลูกผีลูกคน ว่าลูกค้าจีนจะมาโอนตามนัดหรือไม่ จะเน้นเพื่อไม่

ให้เป็นการซ้ำเติมตลาด ผู้ประกอบการอย่าทำอะไรเกินตัว เพราะสัญญาณทิศทางต่างๆชัดเจนแล้วว่าถึงเวลาถดถอย ทั้งนี้มีความเป็นห่วง ผู้ประกอบการรายใหม่ๆ ที่พบยังมีแผนเปิดโครงการคอนโดยกลุ่มบนเพื่อตอบสนองดีมานด์คนต่างชาติต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการผ่านความร่วมมือทุนทั้งโปรเจ็คต์เล็กและใหญ่ แตกต่างจากสัญญาณของรายเก่าๆที่เคยผ่านวิกฤติ ปี 2540 มาด้วยกัน ต่างตั้งหลักถอย พบมีแต่รายใหม่ที่พยายามเปิดต่อ เกรงสุดท้ายจะสร้างปัญหา

“พายุลูกนี้ คงไม่ถล่มทั้งตลาด เพราะการกำกับโดยสถาบันการเงินยังเข้มแข็ง อาจเป็นภาวะชะลอตัว เพื่อให้ซัพพลายถูกดูดไปบ้าง แต่จะดีถ้าแผนของบริษัทต่างๆเป็นไปในทิศทางเดียวกัน คือชะลอเปิดใหม่ แต่ดันพบหลายบริษัทไม่ยอมถอย...” ■

ผ่ามุมคิด



อสังหาไทย วันนี้...วิกฤติแล้ว

ก าพแนวโน้มดีมานด์หลัก 40% ตลาดคอนโดยคือ จีน ฮ่องกง ปัจจุบันชะลอตัวตามความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจจีน ไม่เพียงแต่กลายเป็นความกังวลใหญ่แก่ผู้ประกอบการอสังหาไทยให้ต้องพลิกเกม ปรับแผนปี 2562 ใหม่ บางบริษัทถึงขั้นพวามไม่เปิดโครงการใหม่แม้แต่โครงการเดียว บิ๊กอสังหาฯ แอล.พี.เอ็น. ยังออกโรงเตือน ป็นต่อมีเสี่ยงห่วงสต็อกชุดใหญ่ไม่ต่ำกว่า 4 หมื่นหน่วยจากการเปิดตัว 1-2 ปีทยอยออกมาทะลักหลายพันหน่วยจีน

ไม่มาโอนตามนัด ไม่วายนกลับเข้ามาในตลาด ย้อนต้นเหตุ “อย่าอียบจุมูกคนอื่นหายใจ”



เคยผ่านวิกฤติ
ปี 2540
มาด้วยกัน
ต่างตั้งหลักถอย
พบมีแต่รายใหม่
ที่พยายามเปิดต่อ
เกรงสุดท้าย
จะสร้างปัญหา

วงกลับครบรอบ

นายโสภาส ศรีพิชัย ระบุว่า สภาวะถดถอยของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยที่เกิดขึ้นขณะนี้จริงแล้วมีสัญญาณบ่งบอกมาตั้งแต่ช่วง 5 ปีที่แล้ว และชัดเจน

ในช่วงปลายปี 2560 ส่อแววว่าน่าเป็นห่วง ทั้งเรื่องราคาที่พักอาศัยพุ่งขึ้นจากราคาที่ดิน ทรัพย์หลายใหม่จากผู้ประกอบการรายใหม่เข้าสู่ตลาด หนี้ครัวเรือนปรับตัวเกินหนี้สินเชื่อบ้านที่เพิ่มขึ้น ดีมานด์เทียม ทรัพย์หลายล้นตลาดหลายทำเล และมาล่าสุดกับการออกสัญญาณเตือน