

บริษัทก่อสร้างซื้ดอกเบี๊ยะขึ้น กระทบกำลังซื้อคนซื้อบ้าน

ผู้ประกอบการก่อสร้าง “SPALI-PSH-SENA-RICHY-CMC-ออลล์ อินส์ไปร้” ประสานเสียง กงนง.ขึ้นดอกเบี๊ยะกระทบกำลังซื้อผู้บริโภค เหตุลูกค้าต้องรับภาระจ่ายที่เพิ่มขึ้น

นายไตรเตชะ ตั้งมติธรรม กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน) หรือ SPALI เปิดเผยว่า จากกรณีที่คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ประกาศปรับขึ้นดอกเบี๊ยะอีก 0.25% เป็น 1.75% จะมีผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคประมาณ 1% แต่คาดว่าจะไม่ทำให้การตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคชะลอตัว เช่น หากปกติลูกค้าต้องผ่อนจ่ายที่อยู่อาศัยเดือนละ 15,000 บาทหลังจากปรับเพิ่มอัตราดอกเบี๊ยะลูกค้าจะต้องผ่อนจ่ายเดือนละ 16,000 บาทต่อเดือน เป็นต้น

“ลูกค้าคนไทยจะไม่ค่อยมองเรื่องดอกเบี๊ยะอยู่แล้ว และการปรับเพิ่มของดอกเบี๊ยะในครั้งนี้เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ แต่ก็ปรับขึ้นไม่เยอะ แค่ 0.25% ซึ่งคาดจะกระทบต่อกำลังซื้อเพียง 1% มองว่ายังไม่จำเป็นต้องเป็นห่วง ขณะที่มาตรการควบคุมสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ประกาศใช้ 1 เม.ย. 2562 มองว่ามีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์มากกว่า” นายไตรเตชะ กล่าว

สำหรับ SPALI การปรับเพิ่มดอกเบี๊ยะ

ไม่ส่งผลกระทบ เนื่องจากบริษัทมีการควบคุมต้นทุนดอกเบี๊ยะไว้ที่ 2.4% ซึ่งบริษัทมีการเตรียมตัวรับมือมาตั้งแต่ช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา โดยการควบคุมต้นทุนดอกเบี๊ยะระยะยาวด้วยการออกหุ้นกู้ ซึ่งในช่วงต้นปีที่ผ่านมาบริษัทยังมีการออกหุ้นกู้ระยะยาวเพื่อเป็นการควบคุมต้นทุนดังกล่าว

ด้านนายปิยะ ประยงค์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มบริษัท พกฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือบริษัท พกฤษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) หรือ PSH เปิดเผยว่า กรณีกนง.ประกาศขึ้นดอกเบี๊ยะ จะส่งผลกระทบต่อลูกค้าในกลุ่มซื้อเพื่อลงทุนในโครงการประเภทคอนโดมิเนียมระดับราคา 3-10 ล้านบาท

โดยปัจจุบันบริษัทมีลูกค้าในกลุ่มซื้อเพื่อลงทุนในโครงการประเภทคอนโดมิเนียมอยู่ที่ระดับ 20-30% แต่คาดลูกค้าในกลุ่มนี้จะได้รับผลกระทบน่าจะอยู่ในสัดส่วนประมาณ 2-3% ของลูกค้าในกลุ่มซื้อเพื่อลงทุนในโครงการประเภทคอนโดมิเนียม ซึ่งกลยุทธ์ในปี 2562 บริษัทจะเน้นขยายสินค้าในกลุ่ม 3-5 ล้านบาทเพื่อจับกลุ่มลูกค้าอยู่จริง

“ต้องแยกลูกค้าที่ซื้อโครงการประเภทคอนโดมิเนียมออกเป็น 2 กลุ่ม คือ ลูกค้าในกลุ่มระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อยูนิตเป็นลูกค้าซื้อเพื่ออยู่จริง ลูกค้ากลุ่มนี้จะไม่ได้รับผลกระทบจากการปรับขึ้นดอกเบี๊ยะ เพราะ

ลูกค้าในกลุ่มนี้จะยึดเงินอนุมัติจากธนาคารเป็นหลัก ส่วนลูกค้าในกลุ่มระดับราคา 3-10 ล้านบาท กลุ่มนี้มีเงินลงทุนประมาณ 20-30% ซึ่งลูกค้าในกลุ่มนี้หากจะได้รับการกระทบแต่น้อย” นายปิยะ กล่าว

ขณะที่ดร.อาภา อรรถบุรณงค์ ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ริชชี เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) หรือ RICHY เปิดเผยว่า การปรับขึ้นดอกเบี๊ยะของกนง.มีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างแน่นอน ทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการ โดยผู้บริโภคจะต้องรับภาระการผ่อนสินเชื่อเพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคก็จะชะลอตัวเนื่องจากภาระการจ่ายที่เพิ่มขึ้น ส่วนในแง่ของผู้ประกอบการ บริษัทมองว่าจะต้องจ่ายดอกเบี๊ยะที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะมีผลทางบัญชี

ส่วนผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ SENA เปิดเผยว่า การปรับขึ้นอัตราดอกเบี๊ยะ 0.25% ในรอบ 7 ปี 4 เดือนครั้งนี้ เพื่อลดความเสี่ยงด้านเสถียรภาพระบบการเงิน อีกทั้งเพื่อสร้างขีดความสามารถในการดำเนินนโยบายการเงิน (Policy Space) ในอนาคต

อย่างไรก็ตาม สิ่งที่จะตามมา คือ กลุ่มสินเชื่อ หรือเงินกู้ที่มีดอกเบี๊ยะลอยตัว เช่น สินเชื่อบ้าน สินเชื่อรถ สินเชื่อส่วนบุคคล จะปรับขึ้นตามด้วย ซึ่งจะมีผลทำให้การจ่ายดอกเบี๊ยะมากขึ้น ระยะเวลาการปลดหนี้ก็จะช้าลง รวมถึงกลุ่มธุรกิจที่กู้เงินกับธนาคารก็จะต้องส่งอัตราดอกเบี๊ยะเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจมีผลไปถึงต้นทุนทางธุรกิจที่สูงขึ้นตามด้วย

นอกจากนี้ นายธนกร ธนวิทธิ ประธาน
เจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ออลล์ อินสไปร์
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เปิดเผย
ว่า จากกรณีที่กนง.ประกาศปรับขึ้นดอกเบี้ย
อีก 0.25% เป็น 1.75% จะมีผลกระทบต่อ
สภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทั้งผู้
กู้และผู้ประกอบการ แต่จะกระทบไม่มาก
โดยผู้กู้สินเชื่อจะต้องรับภาระดอกเบี้ย
เงินกู้บ้านเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การปรับ
ขึ้นดอกเบี้ยดังกล่าวจะทำให้ทุกภาคส่วน
มีการระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น เพื่อรอ
ดูทิศทางรัฐบาลใหม่และเศรษฐกิจปี 2562

“ธนาคารพาณิชย์อาจจะไม่ได้ปรับขึ้น
ดอกเบี้ยอย่างรวดเร็วในทุกแบงก์ แต่ก็คง
เป็นภาระเพิ่มขึ้นในส่วนของดอกเบี้ยเงินกู้
ในมุมมองของผู้ที่ผ่อนชำระบ้าน ส่วนในมุมมอง
ของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น การ
ที่ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นมีผลกระทบบ้าง แต่เรา
สามารถควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ
เพื่อมาชดเชยกันได้” นายธนกร กล่าว

ด้านนายวิรัชภพ แพทยานันท์ ผู้จัดการ
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เจ้าพระยา
มหานคร จำกัด (มหาชน) หรือ CMC
เปิดเผยว่า อัตราดอกเบี้ยขยับขึ้น 0.25%
จะไม่ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์
เนื่องจากการปรับขึ้นในอัตราเพียงเล็กน้อย โดยเฉพาะกับผู้ประกอบการรายกลาง
และรายใหญ่ เนื่องจากมีการเข้าถึงแหล่ง
เงินทุนได้หลายช่องทาง เช่น การระดม
ทุนผ่านในตลาดทุน หรือการร่วมทุนกับ
พันธมิตร (JV) แต่อย่างไรก็ตามต้องมีการวางแผนทางการเงินที่ดีเพื่อรองรับกับ
การเปลี่ยนในช่วงระยะแรก ■