



3 นายก ส.อสังหาฯ วิเคราะห์ตลาด ปี'62



3นายกส.อสังหาฯวิเคราะห์ตลาดปี'62

"ลุ้นเลือกตั้ง-เร่งระบายนสต็อก-บริการสภาพคล่อง"



รายงาน

ผู้จัดการรายวัน360° - สถานการณ์ภาคอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2562 ยังคงมีสัญญาณการเติบโตจากแรงหนุนทั้งตลาดในประเทศและต่างประเทศ ไม่ว่าจะเป็นการเลือกตั้งเกิดขึ้นในปีนี้ นโยบายการเงินของภาครัฐ โดยเฉพาะโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก หรืออีอีซี ที่เป็น "แม่เหล็ก" เดียว ที่สร้างกระแสให้เกิดการลงทุนจากภาคเอกชน รวมถึงดึงดูด "เม็ดเงิน" ลงทุนจากต่างประเทศเข้ามา แต่กระนั้น ในมุมมองของภาครัฐ ก็ประเมินที่ดีปี ในปีนี้ น่าจะได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจโลก ที่คาดว่าจะทำให้ จีดีพี ของไทยเติบโตต่ำกว่า 4%

โดยในมุมมองของ 3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยและสมาคมอาคารชุดไทย ได้สะท้อนทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ทั้งปัจจัยบวกและปัจจัยเสี่ยงที่จะเข้ามาสนับสนุนและต้องเฝ้าระวังในปี "หมูทอง"

● มอนิเตอร์ "เศรษฐกิจ-ดอกเบี้ย" ปี62

นายอภิ พิษานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กูรูภาคอสังหาริมทรัพย์ ระบุปัจจัยที่มีผลต่อภาคอสังหาฯ ในปีนี้ มีแนวโน้มที่เศรษฐกิจจะมีอัตราเติบโตที่ช้าลง ซึ่งก็มีผู้ประกอบการหลายรายปรับลดลงมาต่ำกว่า 4% แล้ว แม้มองจะมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาฯ คือ กำลังซื้อ ประกอบกับดอกเบี้ยอยู่ในช่วงขาขึ้น คาดว่าปีนี้ได้เห็นการขึ้น 2 จังหวะ ขึ้นครั้งละ 1.25% ซึ่งจะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เพราะเป็นการเพิ่มภาระในการผ่อนชำระของตัวผู้กู้ซื้อสินเชื่อ เป็นการลดขนาดวงเงินสินเชื่อลง ซึ่งโดยเฉลี่ย

ทุกๆ 1.25% ของการปรับอัตราดอกเบี้ยขึ้น ก็จะไปกระทบกำลังซื้อประมาณ 2% เป็นสิ่งที่กำลังเฝ้าจับตามองอยู่

ส่วนเรื่องภาวะความไม่แน่นอนทางการเมือง ก็จะมีผลกระทบต่อโครงการที่อยู่อาศัย ในเรื่องของนโยบายในการที่จะลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐอย่างต่อเนื่อง เพราะรัฐบาลชุดปัจจุบันได้วางแนวทางการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานไว้ในหลายระบบ เช่นเดียวกับเรื่อง กฎหมาย ที่ขณะนี้ มีที่ออกมาแล้ว คือ กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.... ภาษีลาภลอย มีผลต่อการพัฒนาอสังหาฯ อยู่พอสมควร เพราะจะทำให้มีการเปลี่ยนแปลงในหลายรูปแบบ คือแนวโน้มจะมีการนำเอาทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ออกมาขาย เช่น บ้านมือสอง การนำเอาที่ดินเปล่าออกมาพัฒนามากขึ้น ซึ่งจะทำให้มีซัพพลายใหม่เข้ามาในตลาด ทำให้แข่งกับซัพพลายที่เป็นบ้านมือหนึ่งพอสมควร

"แม้จะมีปัจจัยเสี่ยงที่ทำให้ตลาดโดยรวมมีการขยายตัวที่ไม่มากนัก แต่ก็หวังว่าผลกระทบเหล่านี้จะอยู่ในขอบเขตที่เรารับมือได้ คาดว่าน่าจะมีโอกาสการขยายตัวในปี2562 อยู่ประมาณ 5% บวกกลับ โดยตลาดระดับราคาปานกลาง 1.5 ล้านบาทขึ้นไป ยังได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง ส่วนเขตภูมิภาค เรื่องราคาที่พักผ่อนการเกษตร มีส่วนต่อกำลังซื้อ ตลาดอสังหาฯที่น่าจะอึมตัวราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท เพราะเป็นกลุ่มที่มีอัตราการถูกปฏิเสธสินเชื่อมากที่สุดเกินกว่า 50%"

● อสังหาฯพลิกเกมรับมือเกณฑ์ LTV

สำหรับมาตรการการปรับเกณฑ์อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) จะมีผลต่อการซื้อ ไม่ว่าจะเป็นการซื้อบ้านหลังที่ 3 หลังที่ 4 ซึ่งจะกระทบบ้านพักตากอากาศ คอนโด บ้านแนวราบในส่วนที่อาจจะเกิดความจำเป็น เพราะระยะเวลาในการผ่อนชำระบ้านแนวราบนั้นสั้น ก็อาจจะเกิดเรื่องของการที่มีสินค้าของการผ่อนชำระให้นานขึ้น หรือ "บ้านผ่อนดาวน" เข้าสู่วัฏจักรเดิม คือ ซื้อบ้านทั้งๆ ที่ยังไม่มีกรปลูกสร้างบ้าน



อชิป พิฆานนท์

**ดอกเบี้ยอยู่ในช่วงขาขึ้น คาดว่าปีนี้
ได้เห็นการขึ้น 2 จังหวะ ขึ้นครั้งละ 1.25%
ซึ่งจะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย
เพราะเป็นการเพิ่มภาระในการผ่อนชำระ
ของตัวผู้กู้ขอสินเชื่อ เป็นการลดขนาด
วงเงินสินเชื่อลง ซึ่งโดยเฉลี่ยทุกๆ 1.25%
ของการปรับอัตราดอกเบี้ยขึ้น
ก็จะไปกระทบกำลังซื้อประมาณ 2%
เป็นสิ่งที่กำลังเฝ้าจับตามองอยู่**

แต่ต้องผ่อนชำระในระยะยาว ทำให้เกิดภาระกับผู้บริโภค
“เห็นแน่นอน เรื่องผู้ประกอบการเร่งระบายสต็อก โอน
ให้เรีก่อนมาตรการ 1 เมษายนปี 62 และในระหว่างนี้ก็จะมี
สินค้าประเภทบ้านมือสองเข้ามาแข่งขันมากขึ้น เพราะคน
พยายามที่จะลดภาระภาษีที่ดินฯ คาดว่าคงจะสามารถระบาย
ออกมาได้ในระดับหนึ่ง เนื่องจากดีมานด์ยังมีอยู่จำกัดเท่าเดิม
ซึ่งก็ต้องมาแย่งดีมานด์จากบ้านมือหนึ่งไป โดยบ้านมือหนึ่ง
ก็ต้องระวังการเข้ามาแย่งตลาดของบ้านมือสองเช่นกัน”

● **แห่ปิดหมุดโครงการแนวรถไฟฟ้าสายใหม่**

สำหรับกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ยังเป็นทำเลที่ได้รับความนิยม โดยเฉพาะที่อยู่แนวรถไฟฟ้า เช่น สายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ), สายสีน้ำเงิน สายสีส้ม และสายสีชมพู จะเป็นทำเลที่กระตุ้นให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น ส่วนทำเลที่ได้รับความนิยมอยู่แล้ว อาทิ รังสิต ลำลูกกา ยังมีดีมานด์ที่มีความต้องการอย่างต่อเนื่อง บางใหญ่ บางบัวทอง ยังมีโอกาสในการขยายตัวเช่นกัน ส่วนทำเลที่น่าจับตามองเพิ่มเติมขึ้นคือ แพรกษา ศรีนครินทร์ช่วงปลาย
อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เริ่มมีการปรับเปลี่ยน เนื่องจากกำลังซื้อไม่สามารถเข้าถึงราคาขายสินค้าที่ปรับตัวสูงขึ้น เป็นผลจากราคาที่ดินในเมืองปรับตัวสูงขึ้น ราคาคอนโดฯที่พัฒนาออกมาใหม่เสนอราคา 1-2 แสนบาทต่อตารางเมตร ทำให้ผู้ที่มีฐานะปานกลางต้องปรับไปมองตลาดทาวน์เฮาส์ที่ยังอยู่ในเกณฑ์ไม่เกิน 50,000 บาท/ตร.ม. แต่ได้พื้นที่มากขึ้น

● **แนะบริหารสภาพคล่องรองรับยอดขาย**

นายพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า แม้ผู้ประกอบการจะเร่งการขายและโอน เพื่อให้ทันกับมาตรการบังคับใช้ LTV แต่กลับกลายเป็นว่า

เป็นว่าตอนนี้ยอดขายกลับชะลอตัว ยอดเปิดตัวโครงการใหม่ก็ชะลอตัวเช่นกัน ต่างกับผู้ประกอบการที่อยู่ในอันดับ 1 ใน 5 ในตลาดหลักทรัพย์ฯ กลับมียอดขายที่ดี มีเงินหมุนเวียนที่ดี แต่บางรายก็มีปัญหาเรื่องสภาพคล่องในการจ่ายผู้รับเหมาก่อสร้าง สภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจจะไปออกหุ้นกู้หรือกู้จากสถาบันการเงินก็ไม่สำเร็จ ยิ่งรายกลาง-เล็ก ก็แทบจะไม่ได้รับการปล่อยสินเชื่อโครงการ ส่วนโครงการในภูมิภาคยังไม่ได้รับการอนุมัติเลย ดังนั้นทุกคนต้องระมัดระวังตัว ต้องเป็นผู้ประกอบการที่มีความมั่นคงจริง สถาบันการเงินจึงจะปล่อยสินเชื่อ
“ที่ผ่านมาก็มีโครงการที่ไม่ประสบความสำเร็จให้



พรนริศ ขวนไชยสิทธิ์

เห็นมาโดยตลอด เพราะในธุรกิจอสังหาฯหากพัฒนาโครงการมากจนเกินไป โอกาสที่จะซื้อตังเงินสดก็เป็นไปได้ หรือพัฒนามีปัญหาแล้วไม่สามารถโอนได้ ส่วนในปี 2562 ก็น่าจะมียุทธศาสตร์บางรายประสบปัญหาการ Default เพิ่มบ้าง แต่ก็สามารถแก้ไขได้ในกรณีที่พอขายสินค้าได้ แต่ขาดเงินทุนหมุนเวียน ผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯก็พร้อมที่จะเข้าไปเทกโอเวอร์ แต่ผู้ประกอบการบางรายมียอดขายสูง แต่สุดท้ายผลกำไรต่ำ ซึ่งก็เห็นบางบริษัทเป็นเช่นนั้นมานานแล้ว” นายพรนริศ กล่าว

● **ทางรอดรายกลาง ผันทัพพันธมิตร สร้างจุดแข็ง**

อย่างไรก็ตาม แม้ประเด็นเรื่องสภาพคล่อง จะทำให้เป็นเรื่องกังวลต่อผู้ประกอบการรายใหญ่และรายกลาง แต่ก็มีหลายรายที่ยังมีสภาพคล่อง อยู่ได้ ทางออก หากมีการร่วมทุนกับพันธมิตรชาวต่างชาติ ซึ่งปัจจุบันเข้ามาขยายตลาดในไทยเป็นจำนวนมาก เช่น ญี่ปุ่น จีน สิงคโปร์ และเกาหลี แต่เป็นลักษณะการพัฒนาเป็นรายโครงการ จะเป็นการลดความเสี่ยง และสามารถศึกษาข้อมูลของผู้ร่วมทุนได้อย่างต่อเนื่อง

“ขณะนี้กองทุนจากต่างชาติไม่ว่าจะเป็น จีน ญี่ปุ่น และยุโรป หลายที่แสดงความสนใจที่จะเข้ามาลงทุนในไทย โดยเฉพาะการเข้าเจรจาร่วมทุนกับผู้ประกอบการไทยในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และหากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ กับจีนรุนแรงขึ้น ประเทศไทยจะได้รับผลดี เพราะจะมีเงินทุนใหม่ๆ ไหลเข้ามา” นายพรนริศ กล่าว

● **ห่วงปัญหาหนี้ครัวเรือน**

ดร.อาภา อรรถบุญธเวงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวว่า ตลาดอสังหาฯในปีนี้จะทรงตัว ตามที่หน่วยงานราชการ รวมทั้งสถาบันการเงิน ได้พยากรณ์ว่าจะสามารถเติบโตได้ที่ 4.0 ซึ่งเป็นตัวเลขที่เป็นฐานการเติบโต



ดร.อรอุมา อรรถบุรณวงศ์

ตลาดคอนโดเป็นสินค้าที่มีความเสรี มีการแข่งขันสูง ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีฐานการเงินที่สูง ดังนั้น การแข่งขันก็ยิ่งสูงต่อเนื่อง จึงต้องหากกลยุทธ์ที่เป็นจุดแข็งเพิ่มขึ้น ซึ่งจะต้องเป็นเรื่องนวัตกรรมเท่านั้น ที่จะต้องคิดค้นสิ่งแปลกใหม่มานำเสนอ เพื่อให้ผู้บริโภคเลือกโครงการของบริษัทนั้นๆ มากที่สุด

ในปี 2562 ก็น่าจะมีผู้ประกอบการบางรายประสบปัญหาการ Default เพิ่มบ้าง แต่ก็สามารถแก้ไขได้ในกรณีที่พอขายสินค้าได้ แต่ขาดเงินทุนหมุนเวียน ผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ก็พร้อมที่จะเข้าไปเทกโอเวอร์ แต่ผู้ประกอบการบางรายมียอดขายสูง แต่สุดท้ายผลกำไรต่ำ ซึ่งก็เห็นบางบริษัทเป็นเช่นนี้มานานแล้ว"

ของปี 2561 ในระดับที่กว่า 4% ถือว่าเป็นตัวเลขที่น่าพอใจมาก เพราะเติบโตจากฐานที่สูงแล้ว โดยคาดว่าในปี 2562 จะมีปัจจัยบวกจากการเลือกตั้ง ซึ่งก็จะเป็นสิ่งที่ทำให้การหมุนเวียนของเงินสะพัดมากขึ้นในระดับรากหญ้า ถือว่าเป็นสิ่งที่เงินหลายหมื่นล้านจะเข้าสู่มือประชาชน

ทั้งนี้ ตลาดที่ยังเติบโตต่อเนื่องจากในปีที่ผ่านมา คือระดับกลาง-บน ระดับราคา 3 ล้านบาทขึ้นไป เพราะเป็นกลุ่มที่มีเงินออมหมุนเวียนในมือสูง สามารถที่จะตัดสินใจซื้อและโอนได้ คือมีอำนาจในการซื้อมากกว่าระดับกลาง-ล่าง ระดับราคา 3 ล้านบาทลงมา ซึ่งสภาพเศรษฐกิจและหนี้ครัวเรือนยังเป็นปัญหาของกลุ่มระดับกลาง-ล่างอยู่เช่นกัน และคงต้องใช้ระยะเวลาในการแก้ไขที่ยาวนานเพื่อให้คลี่คลาย

● **ผู้ประกอบการแข่งเดือดซูดขายด้านนวัตกรรม**

ในเรื่องของการแข่งขันนั้น เนื่องจากตลาดคอนโดเป็นสินค้าที่มีความเสรี มีการแข่งขันสูง ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีฐานการเงินที่สูง ดังนั้นการแข่งขันก็ยิ่งสูงต่อเนื่อง จึงต้องหากกลยุทธ์ที่เป็นจุดแข็งเพิ่มขึ้น ซึ่งจะต้องเป็นเรื่องนวัตกรรมเท่านั้น ที่จะต้องคิดค้นสิ่งแปลกใหม่มานำเสนอ เพื่อให้ผู้บริโภคเลือกโครงการของบริษัทนั้นๆ มากที่สุด ทั้งนี้แล้วแต่ความเชี่ยวชาญของแต่ละบริษัทว่าจะนำเสนอในรูปแบบไหน เพื่อสร้างความเป็นที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น.