

# ชงหนุนกำลังซื้อคนชั้นกลาง

## >> ควบคู่ไปกับ ‘บ้านล้านหลัง’ เหตุปัจจัยลบเพียง

**“ปีหมู” ปัจจัยลบเพียง ชงรัฐออกมาตรการกระตุ้น อสังหาริมทรัพย์ ควบคู่ไปกับ ‘บ้านล้านหลัง’ หนุนคนชั้นกลาง มีบ้าน เหตุกลุ่มตลาดใหญ่ มีกำลังซื้อจริง**

จากความตึงเครียด “โครงการ บ้านล้านหลัง” ของรัฐบาล คสช. ที่สนับสนุนทั้งในด้านซัพพลายเออร์ กลุ่มดีเวลอปเปอร์ ควบคู่กับดีมานด์ ประชาชนที่มีรายได้น้อยและต้องการมีบ้านเป็นของตัวเอง ตัวเลขทะเล 1.3 แสนล้านบาท กระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงท้ายของปี 2561 ที่ผ่านมา แต่อย่างไรก็ตาม ตลาดใหญ่ ระดับกลาง ที่มีประชากรกลุ่มใหญ่ของกรุงเทพฯ และปริมณฑลรองรับ ก็เป็นดีมานด์ที่ควรได้รับการสนับสนุนจากรัฐเช่นกัน

โดยนางสุพัตรา เป้าเปี่ยมทรัพย์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัท พดุงษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ของประเทศ กล่าวว่า ปัจจุบันภาคอสังหาริมทรัพย์ที่แต่ละปีมีมูลค่านับแสนล้านบาท เป็นภาคใหญ่ที่คอยขับเคลื่อนระบบเศรษฐกิจของประเทศ

ทั้งยังช่วยยกระดับชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนด้วยกันจากการมีบ้านเป็นของตนเอง

แต่อย่างไรก็ตาม กังวลว่าตลาดที่อยู่อาศัยในปีนี้อาจต้องเผชิญกับหลายปัจจัยเกี่ยวข้อง ทั้งปัจจัยภายนอกที่จะมีผลต่อเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย เรื่อง สงครามการค้าของจีนและสหรัฐฯ

ขณะเดียวกันมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่ออกมาเพื่อหวังลดความเสี่ยงของการเก็งกำไรในกลุ่มคอนโดมิเนียม โดยการปรับเกณฑ์แอลทีวีใหม่ (กำหนด อัตราเงินดาวน์ขั้นต่ำ 20% ของหลักประกัน) และดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นอีก จะส่งผลกระทบต่อบรรยากาศการจับจ่ายใช้สอยและกำลังซื้อในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน โดยเฉพาะกลุ่มชนชั้นกลาง ซึ่งเป็นประชากรกลุ่มใหญ่ของประเทศ

แต่อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยอื่นๆ ที่คอยสนับสนุนตลาดจากเรื่องการเลือกตั้ง รวมถึงโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ที่จะส่งผลในทิศทางบวก จึงคาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2562 จะยังคงขยายตัว แต่ไม่ได้หวือหวาเหมือน



▲ อากา อรรถบุรณวงศ์



▲ สุพัตรา เป้าเปี่ยมทรัพย์

**อยากให้รัฐบาล**  
**มีมาตรการ**  
มากระตุ้น ซึ่งจะเป็นส่วนช่วยให้ตลาดเติบโตได้

**หากรัฐ**  
**ออกมาตรการ**  
กระตุ้นกำลังซื้อ จะช่วยให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัว

ปีที่ผ่านมา เพราะยังมีดีมานด์ด้านที่อยู่อาศัยในกลุ่มคนชนชั้นกลางอีกมาก น่าจะทำให้ตลาดตึงตัวได้ แต่ที่ผ่านมามีดีมานด์กลุ่มนี้ไม่ค่อยได้รับมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐเท่าไรนัก จึงอยากให้รัฐบาลมีมาตรการมากระตุ้น ซึ่งจะเป็นส่วนช่วยให้ตลาดเติบโตได้

“ปีที่ผ่านมา ภาคอสังหาริมทรัพย์

ถูกแตะเบรกพร้อมกันหลายเรื่อง จะออกมาตรการอะไรก็แล้วแต่ อยากให้ประเมินผลกระทบไม่อย่างให้กระทบต่อความเป็นอยู่ และความต้องการมีบ้านของประชาชน โดยเฉพาะตลาดบ้านที่มีการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ที่ผ่านมายังไม่มีมาตรการมาเอื้อทั้งคนซื้อและผู้ประกอบการ อยากให้รัฐบาลพิจารณา

มาตรการออกมาช่วยสนับสนุน  
ส่วนนี้บ้าง” นางสุพัตรา กล่าว  
ทั้งนี้ ช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา  
มา พบราคาที่อยู่อาศัยทำเล  
ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ราคาถูก  
ปรับขึ้นอย่างรวดเร็วไม่ต่ำกว่า  
5-7% ต่อปี ซึ่งมาจากต้นทุนราคา  
ที่ดินที่แพงขึ้นมาก ราคาขายต่ำ  
กว่า 2 ล้านบาท หาได้ยากใน  
ปัจจุบัน ขณะที่ปัญหาหนี้ครัว  
เรือน ส่งผลให้สัดส่วนลูกค้านัก  
ปฏิเสธสินเชื่อสูง ประกอบกับการ  
เข้ามาของกลุ่มทุนต่างชาติขนาดใหญ่  
ทำให้ที่ผ่านมามีหน่วยใหม่ที่  
เข้ามาในตลาด ส่วนใหญ่หวังจับ  
ตลาดบน-ลูกค้าต่างชาติเป็นหลัก  
เพื่อทดแทนกำลังซื้อกลุ่มกลางที่  
หดหายไป โดยแต่ละบริษัทตั้ง  
ราคาขายแพงมากกว่า 1 แสน  
บาทต่อตารางเมตรเป็นต้นไป

เช่นเดียวกับ 3 สมาคม  
บ้านฯ ประกอบด้วย สมาคม  
อาคารชุดไทย สมาคมธุรกิจบ้าน  
จัดสรร และ สมาคมอสังหาริมทรัพย์  
ไทย ที่เคยรวมตัวเสนอกระทรวง  
การคลัง ลดหย่อนค่าธรรมเนียม  
การโอน เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อต่อ  
เนื่อง นางอาภา อรรถบุรณวงศ์  
ประธานกรรมการบริหาร บริษัท  
ริชี เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)  
หรือ RICHY และในฐานะนายก  
สมาคมอาคารชุดไทย ระบุว่า  
หากรัฐออกมาตรการกระตุ้น  
กำลังซื้อจะช่วยให้ตลาดอสังหาร  
ติงคักขึ้น ■