

อสังหาฯ 25

อสังหาฯลดเสี่ยง  
หันเล่น'โลว์ไรส์'



**ก** ามกลางเศรษฐกิจภายในประเทศยังฟื้นตัวไม่ดีเท่าที่ควร แต่กลับมีหลายปัจจัยรุมเร้า ทั้งสงครามการค้า มาตรการจากธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คุมการปล่อยสินเชื่อ ส่งผลให้ผู้เล่นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ต่างปรับตัว พลิกแผน ลดทอนความเสี่ยง เช่น ลดการเปิดตัวโครงการ รอดูสถานการณ์ เมื่อแอลทีวี (การกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำหรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน) มีผลบังคับใช้

ทั้งการปรับลดโครงการจากแนวสูงสู่นำราบ การชะลอการเปิดตัวไปยังครึ่งปีหลัง หรือ หากจำเป็นต้องพัฒนาต่อเนื่อง ก็มีการโยกไซส์ให้เล็กลง เพ้นทำเลที่กำลังซื้อจริง โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมโลว์ไรส์ หรืออาคารเดี่ยวสูงไม่เกิน 8 ชั้น ตั้งอยู่ในซอยจะหมุนกลับมาในตลาด เพื่อลดความเสี่ยงทั้งกำลังซื้อ ดันทุนที่ดิน และไม่ต้องสร้างที่จอดรถในอาคาร ตรงกันข้ามกับที่ผ่านมา ส่วนใหญ่จะเน้นโครงการไฮไรส์ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ติดสถานีรถไฟฟ้า ปัจจุบันเริ่ม

ขายอึด ส่วนใหญ่จึงเร่งระบายสต็อกเร่งโอน ให้เหลือในมือให้น้อยที่สุด เพราะความสามารถในการซื้อปีนี้น่าจะแผ่วลง

สอดคล้องกับความเห็น นายอริป พิษานนท์ นายกส.สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ที่ก่อนหน้านี้เคยระบุว่า สิ่งที่น่ากังวลมากที่สุดในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 คือ ความสามารถในการซื้อของลูกค้าจะลดลงจากเรื่องดอกเบี้ย ขณะที่ความเข้มของมาตรการแอลทีวีที่ยังไม่ชัดเจนว่าจะมีผลพวง

ต่อหน้า 26

# อสังหาฯแหวกความเสี่ยง เล่น'โลว์ไรส์' ยึดท้ายซอยหนีมรสุม



# พหุโยธินขายดีต่อเนื่อง

ข่าวต่อ

อสังหา

ไปสู่คนผู้ร่วม ถูกนับเป็นการซื้อบ้านหลังที่ 2 และ 3 ด้วยหรือไม่ ฉะนั้นขอให้ผู้พัฒนาระมัดระวังในการเปิดโครงการใหม่ อย่่างไรก็ตาม เชื่อว่าในกลุ่มราคาปานกลาง ยังเป็นตลาดหลักที่น่าสนใจ และมีความเสี่ยงน้อยกว่าตลาดไฮเอนด์

ขณะที่ นางอภา อรรถบุรณงค์ ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ริชชี เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) หรือ RICHY ในฐานะนายกสมาคมอาคารชุดไทยที่ย้ำว่า ทำเลรถไฟฟ้ายังมีความต้องการ และหากพัฒนาโครงการไม่ใหญ่มาก ปิดการขายเร็ว จะช่วยลดความเสี่ยงได้มาก ที่เห็นการเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจน คือ บริษัท ซินวะ เรียวเอสเตท (ไทยแลนด์) จำกัด ในเครือ ซินวะกรุ๊ป มีแผนนำร่อง พัฒนาโครงการโลว์ไรส์ไซส์เล็ก เป็นครั้งแรก โดยให้เหตุผลว่า ต้องการปิดการขายเร็วลดความเสี่ยงในเส้นทางรถไฟฟ้า สายใหม่ๆ แต่โดยส่วนใหญ่จะยังเน้นทำเลรถไฟฟ้าสายสีเขียว และสายสีน้ำเงินเป็นหลัก

จากการให้สัมภาษณ์ ของ นายปิยะ ประยงค์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มธุรกิจพฤษภา

เรียลเอสเตท บริษัท พฤษภาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) สะท้อนว่า บริษัทยังพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมต่อเนื่อง แต่ปรับเป็นรูปแบบโลว์ไรส์ หรือตึกเดี่ยวสูงไม่เกิน 8 ชั้น ลดต้นทุนไม่ต้องสร้างพื้นที่จอดรถในอาคาร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร อีกทั้งเลือกทำเลท้ายซอย แนวรถไฟฟ้าปีที่เอสสายสีเขียว และ สายสีน้ำเงิน เป็นหลัก เนื่องจากราคาที่ดินไม่สูง หากเทียบกับทำเลติดสถานีรถไฟฟ้า ส่วนทำเลสายสีเขียว แอสปี้แลนด์ 12 ไร่ ยังคงเดินตามแผนพัฒนาปลายปีนี้ โดยเน้นโลว์ไรส์ ก่อสร้างที่ละเฟสเล็กๆ และจะเปิดจองล่วงหน้า หายอดไม่ถึง 40% ก็ปิดโครงการไม่เดินหน้าต่อ ราคาขายต่อหน่วยเน้นไม่เกิน 2 ล้านบาท และ ระดับ 3-5 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นกลุ่มที่ยังไปได้ในตลาด

นอกจากนี้ยังมีแผนช่วยลูกค้ากรณีผู้ร่วม อยู่ในข่ายสัญญาที่ 2 เมื่อแอลทีวีมีผลใช้ โดยบริษัท ร่วมกับสถาบันการเงิน เปิดให้ลูกค้าจ่ายเงินดาวน์ 20% ผ่านบัตรเครดิตโดยในอัตราดอกเบี้ยต่ำ หรือแบ่งจ่ายในกรณียึดดาวน์

ขณะโครงการสร้างเสร็จใหม่มี 3 โครงการเร่งขายเร่งโอนก่อนมาตรการแอลทีวี ได้แก่ เดอะทรีลาดพร้าว 15 หน่วย เดอะทรี

สุขุมวิท 71 และพลิมคอนโด รามคำแหง ยอดขายเกือบ 90%

ขณะที่ศูนย์วิจัยฯ ศุภลาภิวิเคราะห์ภาวะสถานการณ์การขายโครงการที่อยู่อาศัยที่ยังเปิดขายอยู่ทั้งหมด ปี 2561 พบว่า ปี 2559-2561 จะลดลงบ้าง แต่ยังคงถือว่าขายดีเท่าๆ กัน ทั้ง 3 ปี สำหรับทำเลที่ขายดีของปี 2561 คือ รัชดาฯ-ลาดพร้าว และ ตะวันออกทั้ง 2 ทำเลยังคงขายดีใกล้เคียงกับปีที่แล้ว ส่วนทำเลใจกลางเมืองชะลอลงบ้าง แต่ในทำเลย่อยอย่างทำเลพหุโยธิน ขายดีกว่าเดิม

ส่วนบ้านแฝด ที่ขายดีมากขึ้นอยู่ในทำเลพหุโยธิน, รัชดาฯ-ลาดพร้าว, บางนา-สมุทรปราการ โดยเฉพาะทำเลศรีนครินทร์ และ พระราม 2-เพชรเกษม คือทำเลที่มีแนวโน้มดีขึ้น เนื่องจากราคาที่ดินในทำเลเหล่านี้แพงจนไม่สามารถทำบ้านเดี่ยวได้ ส่วนทาวน์โฮม การขายของปี 2561 ถือได้ว่าเท่าๆกับปี 2558-2560 ดังนั้นจึงอาจสรุปได้ว่า สภาพการณ์การขายที่อยู่อาศัยยังคงมีแรงขับเคลื่อนเท่าเดิมต่อไปในปี 2562 ■