

'คอนโด' สะสม 5 แสนยูนิต จุดอสังหาฯ ปีหน้าโตแผ่ว

กรุงเทพธุรกิจ ● "ไนท์แฟรงค์" คาดแนวโน้มตลาดคอนโดปีหน้าโตแผ่ว ดีเวลลอปเปอร์ชะลอเปิดโครงการใหม่ หลังพบซัพพลายคอนโดสะสมเฉียด 5 แสนยูนิตรอระบาย เน้นเร่งกระจายเสี่ยงธุรกิจหันลงทุนนิคม อาคารเช่า โรงแรมยังโตดี พบดีมานด์คนไทยซื้ออสังหาฯ ชะลอ 1-2 ปีที่ผ่านมา อาานิสงค์เงินพุงตลาดตลาดที่อยู่อาศัยในปีนี โดยเฉพาะคอนโดมีเนียมเผชิญการแข่งขันดุเดือดจากซัพพลายสะสมในตลาดหลายแสนยูนิต ซึ่งยังคงเป็นความท้าทายตลาดอสังหาฯ ปีหน้า ในการระบายสต็อกดังกล่าว ซึ่งที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ ประเมินว่าจะกดดันให้ตลาด

อสังหาฯ ปีหน้าโตชะลอ นายพนม กัญจนเทียมเท่า กรรมการผู้จัดการบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวไว้ว่า แนวโน้มสถานการณ์ตลาดคอนโดมีเนียมในปี 2562 มองว่า ความต้องการ (ดีมานด์) น่าจะชะลอตัว ขณะที่ผู้พัฒนาโครงการหรือดีเวลลอปเปอร์จะเปิดตัวโครงการคอนโดมีเนียมใหม่น้อยลง หลังจากที่ผ่านมาขยายลดลงและยังมีจำนวนยูนิตที่เหลือ (Upsold) ค้างในมือดีเวลลอปเปอร์หลายราย ส่วนใหญ่เป็นยูนิตในโครงการที่ตั้งในโลจิสติกส์ไม่ค่อยดี ทำให้ผู้ซื้อ

อ่านต่อหน้า 4

ต่อจากหน้า 1

คอนโด

ใหม่ๆ เข้ามาก็เลือกมากขึ้น ก็ยิ่งทำให้มีจำนวนยูนิตเหลือสะสม และสุดท้ายดีเวลลอปเปอร์ก็ต้องนำยูนิตที่เหลือเหล่านี้มาลดราคาขาย ซึ่งจะมีผู้ซื้อกลุ่มหนึ่งที่พร้อมซื้อยูนิตเหล่านี้ในราคาถูก

ขณะที่ตลอดปีนี้ บริษัทฯ คาดการณ์ว่า จะมีซัพพลายคอนโดใหม่เข้ามาในตลาดกรุงเทพฯ เพียงอีก 6.5 หมื่นยูนิต เพิ่มขึ้นจากยอดซัพพลายคอนโดไตรมาสรวม 8 ปี (ตั้งแต่ปี 2553-2560) ซึ่งอยู่ที่ 434,623 ยูนิต และทำให้ปีนี้มีซัพพลายคอนโดสะสมรวม 499,623 ยูนิต หรือเกือบ 5 แสนยูนิต ทั้งนี้มองด้วยว่าหากปีหน้ามีการเพิ่มขึ้นของซัพพลายคอนโดอีกประมาณ 4-5 หมื่นยูนิต ก็ถือว่ายังเป็นปริมาณที่เหมาะสม ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อภาพรวมตลาด

จีดีดีเวลลอปเปอร์เร่งปรับตัว

จากสถานการณ์ตลาดดังกล่าว มองว่าดีเวลลอปเปอร์จำเป็นต้องเร่งปรับตัว ด้วยการกระจายความเสี่ยงในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไปยังเซกเมนต์ทางเลือกอื่นๆ มากขึ้น เช่น ตลาดนิคมอุตสาหกรรม, ตลาดอาคารให้เช่า สำนักงานที่ยังเติบโตดี, ตลาดโรงแรมที่ยังอยู่ในเกณฑ์ดี อย่างไรก็ดี สมุย และหัวหิน ก็ยังเป็นจุดหมายหลักที่น่าสนใจในการลงทุน รวมถึงการมองหาพื้นที่ใหม่ๆ ในการลงทุน เช่น พื้นที่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) เป็นต้น และการลงทุนในต่างประเทศ โดยเฉพาะในประเทศที่มีศักยภาพในเชิงการพัฒนา เช่น เวียดนาม เซ็กเมนต์ที่น่าสนใจก็มีทั้งโรงแรมและ

อาคารให้เช่าสำนักงาน

ธุรกิจก็อ่อน "กระจายเสี่ยง"

"ดีเวลลอปเปอร์จำเป็นต้องดำเนินกลยุทธ์กระจายความเสี่ยง เช่น การเข้าไปซื้ออาคารสำนักงานให้เช่าหรือโรงแรมในประเทศที่พัฒนาแล้ว ก็จะเป็นอีกแนวทางที่ช่วยสร้าง Passive Income หนุนการสร้างรายได้ในระยะยาว และลดความเสี่ยงได้ดีด้วย ไม่จำเป็นต้องพึ่งพาเฉพาะตลาดคอนโดในบ้านเราเท่านั้น"

คนเงินพุงตลาดคอนโด

เนื่องจากซัพพลายตลาดคอนโดขยายตัวต่อเนื่องมาเป็น 10 ปี โดยในแง่ของดีมานด์ที่จะเกิดขึ้นใหม่ ก็เกิดไม่ทันปริมาณซัพพลาย อย่างไรก็ตามเป็นปริมาณซัพพลายคอนโดที่มีการเปิดตัวในตลาดก็เท่ากับปีที่แล้ว แต่มีตลาดชาวต่างชาติ เช่น ชาวจีน เข้ามาร่วมในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ทำให้ภาพรวมอัตราการใช้คอนโดไปนี้ยังไม่เห็นทิศทางที่ตกลง แต่ถ้าดูเฉพาะตลาดผู้ซื้อชาวไทยแล้ว พบว่าลดลงตั้งแต่ 1-2 ปีมาแล้ว เนื่องจากผู้ซื้อคอนโดเพื่ออยู่อาศัยเองได้ซื้อไปจำนวนมากแล้ว ขณะที่ผู้ซื้อคอนโดเพื่อการลงทุนเองก็ไม่มีจำนวนมากนัก โดยอัตราการใช้รีเซลและการปล่อยเช่าก็เริ่มชะลอตัว ทำให้ผู้ซื้อคอนโดฯ เพื่อการลงทุน มีการซื้อน้อยลง

"จริงๆ แล้วตลาดผู้ซื้อคอนโดชาวไทยมีสัญญาณชะลอตัวตั้งแต่ปีที่แล้ว แต่ในตลาดภาพรวมไม่ได้พบว่ามีการชะลอ เพราะมีตลาดผู้ซื้อชาวต่างชาติเข้ามาชดเชย"

จับตานิโบายการเงินออนไลน์ข้ามชาติ

อย่างไรก็ดี แม้จะมีตลาดชาวจีนเข้ามาช่วยในช่วงที่ผ่านมา แต่นับจากนี้ต้องจับตานิโบายของรัฐบาลจีนเกี่ยวกับเรื่องการโอนเงินข้ามประเทศว่าจะมีผลกระทบรุนแรงขนาดไหน สภการดำเนินการได้อยู่ในระดับไหน นับว่า

เป็นเรื่องที่ต้องจับตา เพราะเติมตามเงื่อนไขทางกฎหมาย ชาวจีนโอนเงินออกมาซื้อที่อยู่อาศัยในต่างประเทศไม่ได้ แต่ที่ผ่านมาก็มีวิธีการในการโอนเงินออกมา แต่นับจากนี้ช่องโหว่ดังกล่าวอาจจะถูกบีบให้เล็กลงมากขึ้น อย่างไรก็ตาม มองว่ายังทำได้อยู่ แต่อาจจะไม่ง่ายเหมือนเดิม

ทั้งนี้เราพบว่ามีลูกค้าชาวจีนจำนวนหนึ่งที่จะซื้อคอนโดไปแล้ว แต่ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์คอนโดได้ ทำให้ดีเวลลอปเปอร์จำเป็นต้องบิดเงินคืน เพราะถือว่าไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขได้ตามสัญญา โดยดีเวลลอปเปอร์ส่วนใหญ่สามารถยึดระยะเวลาให้ลูกค้าชาวจีนได้ในระยะเวลาสั้นๆ เท่านั้น ไม่สามารถยึดได้ยาวเป็นปี

เชื่อกุมเงินสินเชื่อกะทบไม่มาก

สำหรับมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ส่วนตัวเชื่อว่า จะไม่กระทบต่อภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย เพราะส่วนใหญ่คนที่ซื้อบ้านหลังที่ 2 เป็นต้นไป จะเป็นนักลงทุนซึ่งเป็นกลุ่มที่ไม่มีปัญหาเรื่องเงินอยู่แล้ว ทำให้การจ่ายเงินคืนเพิ่มอีก 10% จากเดิมนั้น ไม่ได้กระทบผลกระทบมากนัก โดยมองด้วยว่า ผลกระทบจากมาตรการ LTV จะไม่มีผลมากเมื่อเทียบกับปัจจัยความเชื่อมั่นของตลาด เพราะเมื่อนักลงทุนยังมองเห็นโอกาสว่าสามารถทำกำไรได้จากการซื้อขายคอนโด และสามารถปล่อยเช่าได้ ก็ยังเห็นการซื้ออยู่ เพราะทางธนาคารเองก็ยินดีที่จะปล่อยกู้ให้คนในกลุ่มนี้ ขณะที่คนซื้อบ้านหลังแรกก็ไม่ได้รับผลกระทบอยู่แล้ว

คาด 1-2 ปีเห็นภาพลงทุนอสังหาอีอีซี

นายพนม กล่าวเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ของรัฐบาลด้วยว่า คาดว่าในอีก 1-2 ปี

ข้างหน้า น่าจะเริ่มเห็นเม็ดเงินลงทุนเข้ามาในพื้นที่อีอีซีทั้ง 3 จังหวัด (ชลบุรี, ระยอง และฉะเชิงเทรา) ชัดเจนมากขึ้น เช่น จากโครงการพัฒนาท่าเรือน้ำลึก, โครงการพัฒนาศูนย์บินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก, โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (สุวรรณภูมิ-ดอนเมือง-อู่ตะเภา) และการปรับปรุงถนนต่างๆ รวมถึงการลงทุนของภาคเอกชน จากปัจจุบันยังไม่มีเม็ดเงินลงทุนเข้าไปในพื้นที่อีอีซีชัดเจน

ธุรกิจคลังสินค้าโตต่อเนื่อง

นายมาร์คัส เบอร์เทินฮอร์ กรรมการบริหารและหัวหน้าฝ่ายตัวแทนนายหน้าบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวเสริมว่า ด้านธุรกิจคลังสินค้าคาดเติบโตต่อเนื่อง เนื่องจากภาพรวมของอุตสาหกรรมการผลิตขยายตัว มีการใช้จ่ายหรือสินค้าของผู้บริโภคมาช่วยขับเคลื่อน โดยพื้นที่อุตสาหกรรมหลักๆ มีทั้งที่สมุทรปราการ พระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นจุดกระจายสินค้าสำคัญ รวมถึงจุดที่นำเสนอใจอย่างฉะเชิงเทราและระยองซึ่งอยู่ในพื้นที่อีอีซี ขณะที่ผู้ผลิตจากจีนก็มีดีมานด์การเข้าคลังสินค้าในไทย จึงน่าจะมีความต้องการพื้นที่คลังสินค้ามากขึ้น

"อาคารเกรดเอ" ดีมานด์โต

ด้านตลาดอาคารให้เช่าสำนักงาน พบว่าดีมานด์ของตลาดเกรด A มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ไม่ต่ำกว่า 4% ต่อปี เนื่องจากลูกค้ามีความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานในตลาดเกรด A มากขึ้น เพราะไม่ได้มองเรื่องของราคาเป็นหลัก แต่มองเรื่องของคุณภาพสิ่งที่จะได้รับ และความจำเป็นในการใช้งาน โดยผู้ให้เช่าอาคารสำนักงานจำเป็นต้องนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยความสะดวกมากขึ้น ตามความต้องการของผู้เช่า