

ฝ่าแผนค่ายแลนด์ฯ

ปรับทัพไวรับผันผวน

ไศยศัย สอนัก

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ช่วงไตรมาส 3 และ 4 ปี 2561 ได้รับผลกระทบจากปัจจัยลบค่อนข้างมาก ส่งผลให้เศรษฐกิจในปี 2562 ไม่ค่อยสดใส ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของภาคการท่องเที่ยว ภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีปัญหา สงครามทางการค้าระหว่างสหรัฐกับจีน ธุรกิจเอสเอ็มอีที่มีปัญหาราคาสินค้าภาคการเกษตรยังไม่ปรับตัวดีขึ้น ปัจจัยที่ผลักดันให้เศรษฐกิจไทยเติบโตได้นั้นในปี 2561 มาจากการลงทุนของภาครัฐ

นพร สุนทรจิตต์เจริญ ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ กล่าวว่าภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 11 เดือนของปี 2561 ตลาดมีการเติบโตขึ้นเล็กน้อย โดยตัวเลขรวมของบ้านจดทะเบียนเพิ่มเฉพาะประเภทบ้านจัดสรรตั้งแต่เดือน ม.ค.-พ.ย. 2561 ยอดบ้านจดทะเบียนบ้านจัดสรรมีจำนวนรวม 90,694 หน่วย เพิ่มขึ้น 3.2% เทียบกับช่วง 11 เดือนของปี 2560 มีจำนวน 87,913 หน่วย ประมาณการบ้านจดทะเบียนเพิ่มเฉพาะจัดสรรที่เกิดขึ้นทั้งปี 2561 มีจำนวนรวม 9.78 หมื่นหน่วย เพิ่มขึ้น 3.9% เมื่อเทียบกับทั้งปี 2560 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 94,159 หน่วย

บ้านจดทะเบียนเพิ่มเฉพาะประเภทจัดสรรในช่วง 11 เดือนของปี 2561 ประมาณการภาพรวมปี 2561 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าประเภทบ้านเดี่ยวในช่วง 11 เดือนมีจำนวนรวม 13,396 หน่วย เพิ่มขึ้น 19.7% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 มีจำนวน 11,190 หน่วย ประมาณการทั้งปี 2561 มีจำนวนรวม 14,820 หน่วย เพิ่มขึ้น 18.8% เทียบกับทั้งปี 2560 มีจำนวนรวม 12,471 หน่วย

บ้านแฝดในช่วง 11 เดือนมีจำนวน 1,423 หน่วย ลดลง 29.9% เทียบช่วงเดียวกันของปี 2560 มีจำนวน 2,029 หน่วย ประมาณการทั้งปี 2561 มีจำนวนรวม 1,580 หน่วย ลดลง 32.8% เทียบกับปี 2560 มีจำนวนรวม 2,352 หน่วย ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์ในช่วง 11

ที่อยู่อาศัยจดทะเบียน

ม.ค.-พ.ย. 2559-2561

บ้านจดทะเบียนเพิ่ม	ม.ค.-พ.ย. 2559	ม.ค.-พ.ย. 2560	ม.ค.-พ.ย. 2561	ทั้งปี 2560	ประมาณการทั้งปี 2561	*2538
■ บ้านเดี่ยว	11,772	11,190	13,396	12,471	14,820	20,793
% การเปลี่ยนแปลง	5.1%	-4.9%	19.7%	-2.1%	18.8%	16.4%
■ บ้านแฝด	1,665	2,029	1,423	2,352	1,580	938
% การเปลี่ยนแปลง	-15.3%	21.9%	-29.9%	24.1%	-32.8%	336.3%
■ ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์	15,538	15,139	18,658	16,017	19,900	58,093
% การเปลี่ยนแปลง	-13.6%	-2.6%	23.2%	6.4%	24.2%	16%
■ คอนโดมิเนียม	71,204	59,555	57,217	63,319	61,500	66,911
% การเปลี่ยนแปลง	15.5%	-16.4%	-3.9%	-13.1%	-2.9%	1.5%
■ รวมทั้งหมด	100,179	87,913	90,694	94,159	97,800	146,735
% การเปลี่ยนแปลง	7.9%	-12.2%	3.2%	-10%	3.9%	7.8%

หมายเหตุ : % การเปลี่ยนแปลง เปรียบเทียบช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

*ปี 2538 เป็นปีที่บ้านจดทะเบียนสูงสุด นับตั้งแต่ปี 2530

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

บางกอกโพสต์ กราฟฟิก

เดือนมีจำนวนรวม 18,658 หน่วย เพิ่มขึ้น 23.2% เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 มีจำนวน 15,139 หน่วย ประมาณการรวมทั้งปี 2561 มีจำนวนรวม 1.99 หมื่นหน่วย เพิ่มขึ้น 24.2% เทียบทั้งปี 2560 มีจำนวนรวม 16,017 หน่วย ประเภทคอนโดมิเนียมในช่วง 11 เดือน มีจำนวน รวม 57,217 หน่วย ลดลง 3.9% เทียบช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 มีจำนวน 59,555 หน่วย ประมาณการรวมทั้งปี 2561 มีจำนวนรวม 6.15 หมื่นหน่วย ลดลง 2.9% เทียบกับทั้งปี 2560 มีจำนวนรวม 63,319 หน่วย

ทั้งนี้ ในภาพรวมจะพบว่าตลาดทาวน์เฮาส์เติบโตมากที่สุด 23-25% เมื่อเทียบกับปี 2560 ขณะที่ตลาดคอนโดมิเนียมปี 2561 ไม่ค่อยแตกต่างจากปี 2560 ในการโอนกรรมสิทธิ์ แต่จะเห็นการร่วมทุนกับต่างชาติเพิ่มมากขึ้น ทำให้มีอุปทานออกมาในตลาดเพิ่มมากขึ้น แต่เชื่อว่าในปี 2562 จะมีโครงการร่วมทุนในรูปแบบคอนโดลดลงในรูปแบบการร่วมทุนกับทุนต่างชาติ เนื่องจากตลาดเก็งกำไรจากการลงทุนเริ่มลดลง ขณะที่ตลาดต่างชาติจะเริ่มเข้ามาซื้อเพื่อการลงทุนลดลง

จากปี 2561 บริษัทจะเน้นโครงการ

แนวราบเป็นหลักแบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 71% คอนโดมิเนียม 17% ทาวน์เฮาส์ 12% สัดส่วนการลงทุนในภูมิภาคอยู่ที่ 11% ถือว่าไม่เปลี่ยนแปลงจากเดิมนัก จากที่เคยลงทุนสูงสุด 15% เนื่องจากภาพรวมเศรษฐกิจในภูมิภาคนั้นถดถอยพอสมควร โดยสัดส่วนการลงทุน 46% ราคาหน่วยเกิน 10 ล้านบาทขึ้นไป ส่วนราคา 4-6 ล้านบาท อยู่ที่ 38% ที่เหลือจะเป็นราคาต่ำกว่า 4 ล้านบาท/หน่วยอยู่ที่ 16%

ทั้งนี้ในปี 2561 มีโครงการที่เปิดดำเนินการทั้งหมด 80 โครงการ โดยในปีที่ผ่านมามีการเปิดโครงการใหม่ 12 โครงการ มูลค่า 23,110 ล้านบาท จากเดิมจะเปิด 16 โครงการ โดยเลื่อนเปิด 4 โครงการ ซึ่งแลนด์ เฮาส์ มีส่วนแบ่งการตลาดบ้านเดี่ยวอยู่ 11% บ้านแฝด 14% ทาวน์เฮาส์ 3.5% คอนโด มิเนียม 1-2%

"ปีที่ผ่านมาหลายรายจะพูดถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ช่วงปลายไตรมาส 3 จะเห็นว่าแบงก์เข้มงวดมากขึ้นในการปล่อยกู้ ตัวเลขการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้น ในส่วนของแลนด์ เฮาส์ เองมีลูกค้าที่กู้แบงก์สัดส่วน 75% ที่เหลือ 25% ซื้อเงินสด ส่วนอัตราการปฏิเสธสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

นั้นถ้าบ้านราคาสูงกว่า 10 ล้านบาท/ยูนิตขึ้นไป อยู่ที่ 7% ส่วนสินค้าที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท นั้นอยู่ที่ 11-12% ส่วนคอนโดจะอยู่ที่ 3% เนื่องจากเก็บเงินดาวน์สูง 20-25%" นพร กล่าว

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการขายอพาร์ทเมนต์ในสหรัฐ ชื่อ The Domain Residence ในรัฐแคลิฟอร์เนีย ราคา 140 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 4,480 ล้านบาท โดยมีอพาร์ทเมนต์ที่ลงทุนไว้ 800 ห้อง ปัจจุบันเหลืออยู่ 4 แห่ง ขณะที่ในปีที่ผ่านมาได้เปิดโครงการเทอร์มินอล 21 ซึ่งเป็นมิกซ์ยูส ที่พญา ประกอบด้วยโรงแรม 400 ห้อง พื้นที่ค้าปลีก 4.2 หมื่นตารางเมตร ปัจจุบันอยู่ในช่วงไฮซีซั่น ซึ่งจะต้องดูตลาดหลังจากผ่านช่วงเดือน มี.ค.นี้ไปว่าจะเป็นอย่างไรมาก่อน เนื่องจากอัตราค่าเช่าพักในช่วงวันธรรมดาอยู่เฉลี่ย 50-55%

ปัจจุบันบริษัทมีโรงแรมที่บริหารอยู่ 5 แห่ง จำนวน 2,000 ห้อง สัดส่วนธุรกิจค้าปลีก 7.7 หมื่นตารางเมตร ประกอบด้วยที่อโศก พญา และมีแผนจะก่อสร้างศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 แห่งใหม่ที่ถนนพระราม 3 นี่คือการปรับกลยุทธ์ของแลนด์ฯ ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด ■