

ไอเวอร์ซีพพลาย

อสังหาฯ วัง-สุข-พิด

ฝ่าด่านออร์หันต์

รายงาน

REPORT

5

คอนโดมิเนียมใหม่
สร้างเสร็จกว่า
50,000
หน่วย

อสังหาฯพลิกแวนรุม

สู้ปัจจัยเสี่ยง

ผู้ประกอบการ
รายใหม่
เพิ่มจำนวน

แผนปรับตัว

ท่าเลอเวอร์ซีพพลาย

สายสีม่วง
5,000 หน่วย

สายสีเขียวเหนือ
2,400 หน่วย

สายสีเขียวใต้
4,500 หน่วย

เปิดโครงการลดลง
เน้นแนวราบ
ขยายแปลงที่ดินเปล่า
(บ้านสังเคราะห์)
ชะลอคอนโดมิเนียม

ฐาน
กราฟ

ทำให้นักวิเคราะห์มีการประเมินสถานการณ์ว่า แนวโน้มในปีนี้อาจสุ่มเสี่ยงที่จีนจะไม่โอนคอนโดมิเนียม ทำให้ผู้ประกอบการไทยต่างปรับตัวและยอมรับว่า จีนอาจจะซื้ออสังหาฯไทยลดลง แต่มีการวิเคราะห์ต่อว่า ในช่วงกลางปี 2562 นี้จีนอาจจะกลับมา

มีการวิเคราะห์
ต่อว่า ในช่วงกลางปี 2562 นี้ จีนอาจจะกลับมา หลังจากใช้เวลาปรับตัวใช้เวลาปรับตัว ครบ 1 ปี เพราะมีเศรษฐกิจจีนที่มีกำลังซื้อดี อย่างฮ่องกง ยังมองอสังหาฯไทยเป็นโอกาส

เชื่อจีนจะกลับมา
โดยนายวงศกรณ ประสิทธิ์ วิชาต กรรมการผู้จัดการ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) หรือ PF ย้ำว่า จีนมีการ

หลังจากใช้เวลาปรับตัวครบ 1 ปี เพราะมีเศรษฐกิจจีนที่มีกำลังซื้อดี อย่างฮ่องกง ยังมองอสังหาฯไทยเป็นโอกาส

โดยนายวงศกรณ ประสิทธิ์ วิชาต กรรมการผู้จัดการ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) หรือ PF ย้ำว่า จีนมีการ

ปรับตัวมาระยะหนึ่งและจะหวนกลับมาซื้ออสังหาฯไทยอีกครั้งในกลางปีนี้ แต่จะไม่มากเหมือนเช่นที่ผ่านมา เช่นเดียวกับนายปิยะ ประยงค์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มธุรกิจพุกกษา เรียลเอสเตท บมจ.พุกกษา เรียลเอสเตท ที่ระบุว่าแม้จะผลิตโครงการรองรับจีนลดลงแต่ยังฟื้นเศรษฐกิจจีน ฮ่องกง ที่มีกำลังซื้อ แต่ถึง

กระนั้นผู้ประกอบการต่างปรับตัว โดยเฉพาะปัจจัยภายในที่เป็นจุดสกัดกำลังซื้อคนไทย คือมาตรการคุมการปล่อยสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย (อปท.) ทำให้สถาบันการเงินบางแห่งตั้งเป้าการปล่อยสินเชื่อลดลงหรือไม่ก็ทรงตัวเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ซึ่งวิเคราะห์ว่าอาจเป็นเพราะ 1.กำลังซื้อหด 2. ลดความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อเพื่อไม่ให้เกิดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้หรือเอ็นพีแอลเพิ่ม แต่ทั้งนี้ทั้งนั้น ไตรมาสแรกของปีนี้ เหลือเวลาอีกเพียง 2 เดือนเศษ ผู้ประกอบการคงไม่สาละวนเกี่ยวกับอะไรนอกจากเร่งระบายสต็อก หนีกฎ "โหดหิน" แบงก์ชาติ ที่จะมาถึง!!! ■

พิบคอนโดมุ่งบ้านสังเคราะห์

ไตรมาสแรกทุกค่ายต่างเน้นระบายสต็อกโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ๆ มุ่งเน้นบ้านแนวราบ ฟุ้งเป้าไปที่บ้านสูงใจก่อน มาตรการแบงก์ชาติจะบังคับใช้ ไปพร้อมกับการปรับตัวของ ดีเวลอปเปอร์ ที่ระดับบิกแถวหน้า ต่างออกมาเตือนว่า จะเป็นปีอสังหาฯ ฝ่าพายุ บ้างก็ว่าอาจจะย่ำรอยวิกฤติต้มยำกุ้งในอดีต ทั้งนี้การคาดการณ์จะรุนแรงแค่ไหน ดูจากยักษ์ใหญ่ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ลดเปิดตัวโครงการพร้อมแตะเบรกคอนโดมิเนียม เช่นเดียวกับ พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ชะลอโครงการ

ไตรมาสแรกยกเลิกเปิดตัวคอนโดมิเนียมใหม่ๆ มุ่งเน้นบ้านแนวราบ ฟุ้งเป้าไปที่บ้านสูงใจก่อน มาตรการแบงก์ชาติจะบังคับใช้ ไปพร้อมกับการปรับตัวของ ดีเวลอปเปอร์ ที่ระดับบิกแถวหน้า ต่างออกมาเตือนว่า จะเป็นปีอสังหาฯ ฝ่าพายุ บ้างก็ว่าอาจจะย่ำรอยวิกฤติต้มยำกุ้งในอดีต ทั้งนี้การคาดการณ์จะรุนแรงแค่ไหน ดูจากยักษ์ใหญ่ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ลดเปิดตัวโครงการพร้อมแตะเบรกคอนโดมิเนียม เช่นเดียวกับ พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ชะลอโครงการ

คงต้องยอมรับว่า คอนโดมิเนียม ในหลายทำเลเกิดไอเวอร์ซีพพลาย บังรัฐบาลขยายเส้นทางเพิ่ม การจับจองทำเลขึ้นโครงการก็มากเป็นเงาตามตัว

สำหรับปัจจัยที่มีการพัฒนาคอนโดมิเนียมกันมาก เป็นเพราะ 1. โลฟิสโตลด์นเปลี่ยน 2. ราคาที่ดินแพง 3. จีนสนใจ จึงเป็นชนวน การสร้างโครงการรองรับคนต่างชาติที่เป็นจีนมากขึ้น เนื่องจากมีกำลังซื้อที่ดีกว่า หากเทียบกับคนไทย เห็นได้ชัดตั้งแต่ช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา กระทั่งปัจจุบันการก่อสร้างเริ่มทยอยเสร็จและจดทะเบียนอาคารชุดกับกรมที่ดิน

ทั้งนี้ ฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์ส ประเทศไทย ระบุว่า ในปี 2561 มีโครงการคอนโดมิเนียมก่อสร้างแล้วเสร็จ และจดทะเบียนอาคารชุดกับกรมที่ดิน กว่า 112 โครงการ หรือจำนวน 55,325 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยสูงกว่าปี 2560 60% หรือกว่า 20,000 หน่วย ทั้งนี้ทำให้ในเขตกรุงเทพมหานคร มีจำนวนหน่วยที่ต้องการขาย(อุปสงค์) มากถึงเกือบ 600,000 หน่วย กว่า 200,000 หน่วยอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ขึ้นใน สูงสุดทำเลรัชดาฯ-พหลโยธิน มีปริมาณคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นสะสมกว่า 80,000 หน่วย

ทั้งนี้เมื่อประมาณกลางปี 2561 จีนเริ่มมีปัญหาสงครามการค้าระหว่าง สหรัฐอเมริกาจุดเศรษฐกิจจะชะลอตัว อีกทั้งยังเจอกฎเหล็กห้ามนำเงินออกนอกประเทศปีละ 50,000 ดอลลาร์สหรัฐฯหรือกว่า 1.5 ล้านบาท