

อสังหาฯเขย่าโครงการใหม่5แสนล. รับปี62เกณฑ์'เพิ่มเงินดาวน์'-ตลาดจีนไม่สดใส

ผู้จัดการรายวัน360 - จับตากับอสังหาฯ ปรับแผนลงทุนปี 62 รับ "เกณฑ์เพิ่มเงินดาวน์-ตลาดจีนไม่สดใส" คาดเอกชนเตรียมเขย่าตัวเลขโครงการพัฒนาลดลงจาก 5 แสนล้านบาท "บล.เอเซีย พลัส" ย้ำอสังหาฯฐานะการเงินแข็งแกร่ง ต่างจากยุคต้มยำกุ้ง พร้อมร่วมทุนเสริมศักยภาพศูนย์ข้อมูลวิเคราะห์ตลาดอสังหาฯภาคเหนือ เติบโตได้ หากได้รับปัจจัยเสริมทางด้านเศรษฐกิจ ท่องเที่ยว ราคาพืชผล เติบโต สนช.ชี้ โครงการรถไฟความเร็วสูงหนุนการเกิดเมืองใหม่

วันนี้ (3 ธันวาคม) ศูนย์ข้อมูลอสังหาฯ ริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้จัดสัมมนาผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคเหนือ (เชียงใหม่ เชียงราย พะเยา โยนก ตาก)

อสังหาฯภาคเหนือรอปัจจัยท่องเที่ยวหนุน

ดร.วิชัย วิศวพันธ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานกลยุทธ์ 2 และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาฯ ริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) กล่าวถึงรายงานผลสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ (จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย พะเยา โยนก และตาก) ในปี 61 ว่า ยังต้องรอปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจเข้ามาเสริม เนื่องจากการท่องเที่ยว และราคาพืชผลทางการเกษตรยังชะลอตัวลง ขณะที่ตลาดอสังหาฯปี 62 สถานการณ์คงไม่แตกต่างจากปีนี้ และคาดว่าอัตราการดูดซับจะลดลงตามภาวะเศรษฐกิจ

ทั้งนี้ ทางศูนย์ฯ ได้ประมาณการอุปทานเฉลี่ยขายที่อยู่อาศัยในตลาดภาคอสังหาฯปี 62 คาดจะมีหน่วยเฉลี่ยขาย 11,331 หน่วย แยกเป็นบ้านจัดสรรคิดเป็น 79.5% และอาคารชุด 20.5% โดยหน่วยที่มีมากที่สุดคือ บ้านเดี่ยว 51.9% รองลงมา เป็นอาคารชุด 20.5% และทาวน์เฮาส์ 12.8% อัตราดูดซับทางภาคเหนือของบ้านเดี่ยวเฉลี่ยต่อเดือนในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา ประมาณ 4.3% ต่อเดือน ปี 62 ประมาณครึ่งปีหลังอยู่ที่ 1.7% เทียบกับครึ่งปีแรกของปีเดียวกันอยู่ที่ 2.2% ส่วนของอาคารชุด คาดอัตราดูดซับครึ่งปีหลังอยู่ที่ 2.3% เทียบครึ่งแรกของปี 62 ที่ 2.8%

รายได้ผู้ถือหุ้นนอกเสริมแกร่งการเงิน

นายเทิดศักดิ์ ทวีธีระธรรม ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ สายงานวิจัย บล.เอเซีย พลัส กล่าวถึงแนวโน้มการลงทุนของบริษัทอสังหาฯ ริมทรัพย์(เจวี)ว่า จะมองในเรื่องของเงินทุน บริษัทอสังหาฯ จำเป็นต้องใช้ฐานเงินทุนในการขยายธุรกิจ ดังนั้นช่องทางในการหาโอกาสคือ หาพันธมิตรเข้ามาร่วมทุน ขณะที่ความต้องการซื้อ (ดีมานด์) ถ้าเจาะกลุ่มคนไทยทำให้ต้องหาพันธมิตรที่อยู่ต่างประเทศเข้ามาช่วยในการส่งเสริมธุรกิจ

"การมีพันธมิตร ทำให้เราไม่ต้องรับความเสี่ยงเต็มร้อย ผมยังมองภาพตอนนี้ อสังหาฯ ริมทรัพย์เป็นบวก เทียบกับอดีต

ก่อนวิกฤตต้มยำกุ้งเป็นลักษณะการก่อหนี้ที่สูง โดยพบว่า อัตราส่วนทางการเงินที่ใช้วัดความเสี่ยงธุรกิจ ก่อนวิกฤตอยู่ที่ 4-5 เท่า แต่เกิดต้มยำกุ้ง อัตราส่วนเพิ่มเป็น 10-11 เท่า แต่ปัจจุบันผู้ประกอบการที่อยู่รอดมา ก็ยังกังวลเรื่องการก่อหนี้ ทำให้รายได้มุ่งมองหาพันธมิตรในการร่วมลงทุน เช่น บริษัทอนันดา เอพี แอสสิริ เสนา และเอสซี เท่าที่ปัจจุบันอัตราส่วนอยู่เพียง 1 เท่าและหากมองใน 15 บริษัท ที่มีหนี้ภาระดอกเบี้ยจ่ายอยู่ที่ 3.1 แสนล้านบาท กว่า 63% จะอาศัยตราสารหนี้และการออกหุ้นกู้ในการระดมทุน"

สำหรับตัวเลขยอดฟรีเซลในงวด 9 เดือนแรก(ม.ค.-ก.ย.) มีมูลค่า 2.8 แสนล้านบาท เป็นส่วนฟรีเซลที่มาจากการร่วมลงทุนประมาณ 20% คิดเป็นมูลค่า 40,000 ล้านบาท (ฟรีเซลรวมแนวราบและคอนโด) และหากแยกเป็นสินค้ารองส่งมอบ(เบ็กล็อก) ใน 15 รายใหญ่ มีมูลค่า 3.39 แสนล้านบาท แบ่งเป็นตลาดคอนโดฯ ที่มีเบ็กล็อกมาจากการร่วมทุนมูลค่าใหญ่มากถึง 1.28 แสนล้านบาท และถ้าไปเปรียบเทียบกับการลงทุนของบริษัทเอง ขนาดจะเท่าๆ กัน อย่างไรก็ตาม มีการประเมินตัวเลขฟรีเซลทั้งปี 61 อยู่ที่ 3.6 แสนล้านบาท เทียบกับปี 60 ที่มีตัวเลข 3.21 แสนล้านบาท

"ผมว่า เจวี ยังมองในเชิงบวก เพราะเป็นการหาพันธมิตรในเชิงไฟแนนซ์แทนที่จะไปก่อหนี้ โครงสร้างการเงินของบริษัท

อสังหาฯยังแข็งแกร่ง เพราะอสังหาฯไม่ได้ถดถอยง่ายๆ เนื่องจากมีหลายช่องทางช่วยในการระดมทุน เรื่องโปรดักต์ และรูปแบบในการพัฒนาคงไม่แตกต่างกันมากนัก ที่ต่างและสร้างความได้เปรียบคือ การเข้าถึงแหล่งเงินทุน โอกาสขยายตัวและใหญ่มีมากกว่า รายใหญ่ครองส่วนแบ่งตลาดสองในสาม และการทำโครงการเร็ว ถือเป็นกลไกที่ทำให้ช่องว่างรายใหญ่และรายเล็กกว้างมากขึ้น และโครงการเร็ว ส่วนใหญ่จะไม่ออกไปนอกกรุงเทพฯ เนื่องจากต้องคำนึงถึงเรื่องดีมานด์ขนาดของโครงการเร็วที่ทำทั่วไป 2,000 ล้านบาท ไปถึง 5,000 ล้านบาท"

อสังหาฯปรับแผนโครงการพัฒนา 5 แสนล.

ทั้งนี้ หากมองไปข้างหน้า เราจะพบเห็นปัญหาเรื่องของปริมาณการเงินในระบบ เพราะนโยบายการเงินถูกสลับมาสู่การควบคุมการเงินที่เข้มงวด ขณะที่กฎเกณฑ์ที่ออกมาของหน่วยงานรัฐ จะดูเรื่องของตลาดคอนโด-มีเนียม เพราะเป็นโปรดักต์ที่มีการเก็งกำไรเยอะ ราคาขยับขึ้นสูง ทำให้อัตราผลตอบแทน (ยิวด์) ค่อนข้างลดลง และเมื่อดอกเบี้ยอยู่ในช่วงขาขึ้น ทำให้อัตราผลตอบแทนของกลุ่มเก็งกำไรจะหายไป รวมถึงเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย(ชปท.) เรื่องการควบคุมสินเชื่ออสังหาฯ (LTV) ในระยะสั้น ช่วงปลายปีและต่อเนื่องต้นปี 62 คงยังไม่กระทบ เพราะผู้ประกอบการจะเร่งระบายสต็อกอย่างเต็มที่ แต่หลังจากนั้น ตั้งแต่ไตรมาส 2 ของปี 62 โครงการใหม่จะเกิดการชะลอตัวลง นอกจากนี้ต้องติดตามตลาดเงิน ที่ขณะนี้เริ่มมีปัญหาโดยทำเลดินแดง รัชดาภิเษก ห้วยขวาง เป็นทำเลที่นักลงทุนเงินให้ความสนใจ

ทั้งนี้ จากตัวเลขที่ตรวจพบ มี 12 บริษัทอสังหาฯรายใหญ่ ในไตรมาส 2 ของปี 61 มีโครงการอยู่ระหว่างพัฒนามีสูง 5.1 แสนล้านบาท และโครงการเหล่านี้ อาจจะชะลอหรือปรับลดลงตลอดปี 62 เนื่องมาจากปัจจัย

กระทบแนวโน้มน้ำมันอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นและผลบังคับใช้มาตรการเรื่อง LTV ส่งผลให้ตัวเลขการขายช้าลง โดยในเนื้อในของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาไตรมาส 2 ปีนี้ แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 2.92 แสนล้านบาท คอนโดฯ 2.08 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับตัวเลขไตรมาส 2 ของปี 60 ที่มีโครงการอยู่ระหว่างพัฒนา 4.79 แสนล้านบาท แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 2.85 แสนล้านบาท คอนโดฯ 1.94 แสนล้านบาท

ฮอตสุดรถไฟความเร็วสูง กทม.-ระยอง หนุนเมืองใหม่

นายวิจิตต์ นิมิตวานิช นักวิชาการขนส่งทรงคุณวุฒิ สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร(สนข.) กล่าวว่า ประเทศไทยกำลังเปลี่ยนการขนส่งหลักไปสู่ระบบรางมากขึ้น ระบบรางจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงระบบชุมชน รอบๆสถานีจะเกิดการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันที่ภาพรวมโครงสร้างพื้นฐานของไทย จะพึ่งพาทางโครงสร้างถนนสูงถึง 467,221 กิโลเมตร(กม.) ในขณะที่ยังมีเพียง 4,044 กม.ทั้งนี้ การให้น้ำหนักโครงสร้างระบบรางจะมีผลประโยชน์กับประชาชน ช่วยลดต้นทุนในการเดินทาง ต่างกับการโครงสร้างถนนที่เป็นเรื่องของการตัดถนน ทำให้ที่ดินมีมูลค่าเพิ่ม เอกชนรายใดที่กำลังซื้อก็จะได้โอกาสในการลงทุน

อย่างไรก็ตาม โครงการแผนพัฒนารถไฟความเร็วสูง ระยะเร่งด่วน 4 เส้นทาง โดยเฉพาะเส้นทางที่หาผู้เข้ามาลงทุนคือ กรุงเทพฯ-ระยอง ระยะที่ 1 รถไฟเชื่อม 3 สนามบินแบบไร้รอยต่อ เป็นเส้นทางที่มีการแข่งขันของบริษัทเอกชนรายใหญ่ เนื่องจากเป็นเส้นทางที่อยู่ใกล้กรุงเทพฯมาก (ระยะโครงการ 220 กม.) ซึ่งเป้าหมายสำคัญ จะมีการเปลี่ยนแปลงการเกิดเมืองใหม่ตอนปลายของสถานี ขณะที่สถานีบางซื่อ จะเป็นศูนย์กลาง(ฮับ)ที่เชื่อมการเดินทางไปสู่ทุกประเทศทั่วโลก.