

ดีดีพร็อพเพอร์ตี้เผยรายงานดัชนีที่อยู่อาศัยฉบับ ล่าสุดมองบวกผ่อนเกณฑ์LTVเพิ่มโอกาสคนอยากมี บ้าน



ดีดีพร็อพเพอร์ตี้ (DDproperty) เว็บไซต์สื่อกลางซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของไทย จัดทำรายงานดัชนีอสังหาริมทรัพย์ DDproperty Property Index ฉบับล่าสุด เผยแนวโน้มราคาคอนโดมิเนียมปรับตัวลดลง ในขณะที่โครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยว-ทาวน์เฮ้าส์) ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

ในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2562 ดัชนีอุปทาน (Supply Index) มีการปรับตัวลดลง 4% จากไตรมาสก่อนหน้า สะท้อนให้เห็นภาพการเปิดตัวโครงการใหม่ที่ลดลง และผู้ขายชะลอการนำสินค้าออกมาขาย เพื่อรอดูสถานการณ์หลังจากมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือ (Loan to Value: LTV) เริ่มบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 เมษายนที่ผ่านมา ส่งผลให้ผู้ซื้อบ้านหลังที่สอง ต้องวางเงินดาวน์ 10-30% และทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อบ้าน กู้สินเชื่อได้ยากขึ้น รวมถึงส่งผลให้ผู้ประกอบการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ยากขึ้นตามไปด้วย แต่ล่าสุด ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ประกาศผ่อนเกณฑ์ผู้กู้ร่วม กรณีไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยจะไม่นับเป็นผู้กู้ในครั้งนั้น เพื่อบรรเทาผลกระทบของผู้กู้ร่วมที่ไม่ได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยให้ได้รับสินเชื่อตามความเหมาะสมมากขึ้น

นางกมลภัทร แสงวงกิจ ผู้จัดการใหญ่ประจำประเทศไทย DDproperty.com ให้ความเห็นว่า “การผ่อนเกณฑ์ LTV ให้แก่ผู้กู้ร่วมถือเป็นมาตรการที่ดีในการเพิ่มโอกาสให้คนที่อยากมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองมากขึ้น เพราะการกู้ร่วมบางครั้งเป็นการช่วยเหลือกันในครอบครัวเท่านั้น ลงเพียงแค่ชื่อ ไม่ได้ร่วมจ่ายด้วย และผู้กู้ร่วมไม่ได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยนั้น หากทางธนาคารแห่งประเทศไทยใช้หลักเกณฑ์เดิมก็จะนับคนกลุ่มนี้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยไปด้วย หากจะไปซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ก็จะถือเป็นสัญญาที่สอง หรือบ้านหลังที่สอง ทำให้ต้องวางเงินดาวน์สูงขึ้น คือ ต้องวางเงินดาวน์สูงสุดถึง 20% ทำให้คนกลุ่มนี้เสียโอกาสที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง การผ่อนปรนหลักเกณฑ์ดังกล่าวจึงเป็นการผ่อนคลายความตึงเครียดของมาตรการ และช่วยเสริมบรรยากาศให้ตลาดมีทิศทางเป็นบวกมากขึ้น”

ขณะเดียวกัน นางกมลภัทร ยังให้คำแนะนำแก่ผู้ที่คิดจะขายอสังหาริมทรัพย์ ว่าควรชะลอการตัดสินใจ รอจังหวะตลาดปรับตัวจากมาตรการ LTV ก่อนเพื่อให้ราคาและผลตอบแทนที่ดีกว่าในช่วงนี้ที่ราคาอสังหาริมทรัพย์ยังเพิ่มขึ้นไม่มากนัก ส่วนผู้ซื้อที่มีโอกาสที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ในราคาที่ต่ำลง แต่หากจะซื้อบ้านหลังที่สอง หรือลงทุน ผู้ซื้อจะต้องมีการสำรองเงิน รวมถึงมีวินัยทางการเงินมากขึ้น จากภาวะที่ต้องวางเงินดาวน์สูงขึ้น ผู้ที่มีความพร้อมและมองหาที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท และไม่เกิน 5 ล้านบาท ควรพิจารณาซื้อในช่วงนี้เพื่อจะได้รับประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐอย่างเต็มที่

ทั้งนี้ จากอุปทานที่ลดลงในตลาดเป็นจำนวนมาก ส่วนหนึ่งสะท้อนให้เห็นว่าอัตราดูดซับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน โดยเฉพาะสินค้าประเภทแนวราบ สิ่งที่น่าสนใจคือ ที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่เจาะกลุ่มตลาดบน ระดับราคาตั้งแต่ 8.5 ล้านบาทขึ้นไป มีอัตราดูดซับดีกว่ากลุ่มอื่นอย่างเห็นได้ชัด โดยเฉพาะระดับราคา 15 ล้านบาทขึ้นไป มีจำนวนอุปทานลดลงจากไตรมาสก่อน 5%

โดยที่อยู่อาศัยระดับราคา 15 ล้านบาทขึ้นไป ส่วนใหญ่อยู่ในทำเลศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ หรือ CBD ได้แก่ 1. เขตวัฒนา ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงคลองตันเหนือ (เอกมัย, ทองหล่อ, พร้อมพงษ์) 2. เขตคลองเตย โดยเฉพาะในแขวงคลองตัน (พระราม 4, พร้อมพงษ์) 3. เขตปทุมวัน ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงลุมพินี (เพลินจิต, ชิดลม, ถ.วิทยุ, ถ.หลังสวน)

สำหรับราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ช่วงไตรมาส 2 ของปี 2562 ได้ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสแรก หรือคิดเป็น 1% แต่เมื่อเปรียบเทียบกับ 2 ปีก่อนยังพบว่า ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ปรับเพิ่มขึ้นถึง 19% โดยมีปัจจัยสำคัญมาจากต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น โดยเฉพาะราคาที่ดิน เนื่องจากราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์รอบใหม่ที่เตรียมจะประกาศใช้ต้นปี 2563 พบว่า ราคาที่ดินในกรุงเทพฯ ปรับตัวสูงขึ้นถึง 15% จากรอบประเมินก่อนหน้านี้

เมื่อพิจารณาการเติบโตของที่อยู่อาศัยตามระดับราคา พบว่า ที่อยู่อาศัยที่เจาะกลุ่มตลาดบนมีการปรับตัวสูงขึ้นจากไตรมาสก่อน โดยในระดับราคา 8.5-15 ล้านบาท ราคามีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 1% และที่ปรับตัวสูงสุดคือระดับราคา 15 ล้านบาทขึ้นไป ราคาเพิ่มขึ้นถึง 5% จากไตรมาสก่อนหน้า

ทำเลที่มีอุปทานคอนโดมิเนียมสูงที่สุดยังคงเป็นเขตวัฒนา โดยมีสัดส่วนอยู่ที่ 22% ของอุปทานคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ทั้งหมด เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากช่วงไตรมาสแรกปี 2562 ถือเป็นเพียงไม่กี่เขตในกรุงเทพฯ ที่มีอุปทานเพิ่มขึ้น ส่วนหนึ่งคาดว่าเพราะผู้ประกอบการมั่นใจว่าอุปทานในทำเลนี้ยังสามารถดึงดูดผู้ซื้อที่มีกำลังซื้อสูงได้อยู่ จึงยังคงนำอุปทานในทำเลนี้ออกขาย โดย 54% อยู่ในแขวงคลองตันเหนือ (เอกมัย, ทองหล่อ, พร้อมพงษ์) มีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกกลุ่มราคาที่จะาะกลุ่มกลาง-บน โดยเฉพาะระดับราคา 3.5-8.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นถึง 5%

ขณะที่เขตวัฒนายังคงมีอุปทานทาวน์เฮ้าส์สูงที่สุดต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า โดยมีสัดส่วนอยู่ที่ 7% ของอุปทานทาวน์เฮ้าส์ทั้งหมดในกรุงเทพฯ เช่นเดียวกับเขตประเวศที่มีสัดส่วนจำนวนอุปทานบ้านเดี่ยวสูงสุดต่อเนื่องมาจากไตรมาสก่อนเช่นกัน โดยมีสัดส่วนอยู่ที่ 8% ของอุปทานบ้านเดี่ยวทั้งหมดในกรุงเทพฯ

#เค้าว่าดี ดียังไร #เค้าว่าดี ดีจริงไหม มาร่วมค้นหาความจริงกับข้อมูลและบทวิเคราะห์ต่าง ๆ ได้ที่
DDproperty.com

รู้จักดีดีพร็อพเพอร์ตี้

DDproperty (ดีดีพร็อพเพอร์ตี้) เป็นเว็บไซต์สื่อกลางซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์อันดับ 1 ของไทย และเป็นเว็บไซต์ในเครือ PropertyGuru Group (พร็อพเพอร์ตี้กรุ๊ป) ซึ่งเป็นบริษัทด้านเทคโนโลยีอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของเอเชีย โดยในแต่ละเดือน DDproperty ได้รับความไว้วางใจจากผู้ที่กำลังค้นหามหาสมบัติเข้ามาเยี่ยมชมและใช้บริการบนเว็บไซต์กว่า 3 ล้านราย

พร็อพเพอร์ตี้กรุ๊ปและบริษัทในเครือช่วยให้ผู้ที่กำลังมองหาที่อยู่อาศัยทั่วภูมิภาคได้เข้าถึงรายการประกาศขาย-เช่าที่มีมากกว่า 2 ล้านรายการ อีกทั้งยังมีข้อมูลเชิงลึกและโซลูชันต่าง ๆ ที่ช่วยให้ผู้บริโภคในสิงคโปร์, มาเลเซีย, ไทย, อินโดนีเซีย และเวียดนาม ใช้ประกอบการตัดสินใจครั้งสำคัญได้อย่างมั่นใจ

ในช่วงเวลากว่าทศวรรษที่ผ่านมา พร็อพเพอร์ตี้กรุ๊ปได้พัฒนาและเติบโตจากสื่ออสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของภูมิภาคมาเป็นบริษัทด้านเทคโนโลยีที่มีการเติบโตสูง มีเว็บไซต์สื่อกลางอสังหาริมทรัพย์อันดับ 1 อยู่ภายใต้การบริหาร มีแอปพลิเคชันที่มีรางวัลเป็นเครื่องการันตีคุณภาพ มีแพลตฟอร์มที่ดีที่สุดเพื่อช่วยส่งเสริมการขายให้กับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งยังมีบริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ ๆ อาทิ การจัดงานแฟร์รางวัลด้านอสังหาริมทรัพย์ กิจกรรมส่งเสริมการตลาด รวมไปถึงสื่อสิ่งพิมพ์ทั่วภูมิภาคเอเชีย

สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติม สามารถเข้าชมได้ที่ www.ddproperty.com