

หวั่นฝังเมือง-แรงงาน อุปสรรคสงหาฯปี56

ASTVผู้จัดการรายวัน - "ฝังเมืองใหม่" กังซัน โตสงหาฯปี 56 ผู้ประกอบการคอนกรีต กระทบ มากสุด ขณะปัญหาแรงงานยังตามหลอกหลอน หรือมรณะคาบับปรับขึ้นแน่เชื่อกว่านเยาสราคา 1 ล้านบาท หายไปจากตลาดแน่ ผู้มีรายได้น้อย อาจหมดสิทธิ์ซื้อ ด้าน พลัสฯ ชี้ ดอกเบี่ย ภาวะ เศรษฐกิจหนุ่ดองสงหาฯ 6 เดือนแรกโต

นายอิสระ บุญยัง นายกษมาคมธุรกิจบ้าน จัดสรร เปิดเผยว่า แนวโน้มตลาดคองสงหาฯ ทรพย์ปี 2556 ที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบจะมี สัดส่วนเพิ่มมากขึ้นจาก 30% ในปี 2555 มาเป็น 40% ในปีนี้ อย่างไรก็ตาม สิ่งที่น่าเป็นห่วงที่สุด คือ ฝังเมืองในต่างจังหวัดหลายแห่งจะมีการ เปลี่ยนแปลง FAR หรือ อัตราส่วนพื้นที่ดินต่อ พื้นที่ก่อสร้าง และการกำหนดพื้นที่โล่งว่าง หรือ OSR ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการที่ พัฒนาอาคารสูง

"หากฝังเมืองใหม่ประกาศใช้ก็จะไม่สามารถ ใช้พื้นที่ก่อสร้างได้ 100% ส่งผลให้ราคาที่อยู่ อาศัยแพงขึ้น ผู้ที่มีรายได้น้อยก็จะไม่สามารถซื้อ ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ซึ่งเชื่อว่าผู้ประกอบการ หลายรายคงได้ล้มล้มแล้ว ซึ่งในปี 2555-2556 จะ

เห็นการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ คือราคา ที่ดินมีการเคลื่อนไหวอย่างสูงและรวดเร็วมาก ซึ่ง นำจับตามองและระมัดระวัง โดยเฉพาะโครงสร้าง สังคมชนบทจะเปลี่ยนไป" นายอิสระ กล่าวและว่า ส่วนใน กทม. เรื่องต้นทุนการก่อสร้างและ แรงงาน ยังเป็นปัจจัยลบอยู่ และในปีนี้จะไม่ เห็นทหารเฝ้าในระดัราคา 1 ล้านบาท บวกลบ ซึ่งเป็นกรปรับขึ้นตามดัชนีราคา

ด้านนายอนุต ฐวิหัทธ์สันติ รองกรรม- การผู้จัดการ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ บริษัท พลัส หรือเพอร์ดี จำกัด เปิดเผยว่า ธุรกิจสงหาฯ ในปี 2556 ยังคงมีทิศทางเชิงบวก จากปัจจัยบวก เช่น อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ มีสัญญาณที่ดีขึ้น ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคปรับตัวดีขึ้น อัตราคอก เบี่ยเริ่มผ่อนคลายลงเพื่อกระตุ้นให้ประชาชนออก มาจับจ่ายใช้สอย โดยล่าสุด คณะกรรมการ นโยบายการเงิน (กนง.) มีมติให้คงอัตราคอกเบี่ย นโยบายไว้ที่ 2.75% ต่อปี ซึ่งจะสนับสนุนอุปสงค์ ในประเทศเพื่อให้เศรษฐกิจเติบโตได้อย่างต่อเนื่องได้

นอกจากนี้ หากพิจารณาปัจจัยการเติบโต ทางด้านเศรษฐกิจที่สำคัญ อาทิ อัตราการว่าง

งานในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2555 ที่ผ่านมกอยู่ ที่ 0.72% ซึ่งถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดีมากและคาด ว่าจะทรงตัวอยู่ในระดับนี้ต่อเนื่องจนถึงปี 2556 ตามการขยายตัวในภาคอุตสาหกรรม การเกษตร และการก่อสร้าง

ส่วนด้านราคาวัสดุก่อสร้างในปี 2555 นั้น มีการปรับขึ้นเพียงเล็กน้อยที่ 1-2% เมื่อเทียบกับ ปี 2554 ซึ่งเป็นผลมาจากปริมาณวัสดุก่อสร้างในปี 2555 ไม่ได้อยู่ในภาวะขาดแคลนดังเช่นวิกฤต มหาอุทกภัยปลายปี 2554 ประกอบกับภาค อสังหาริมทรัพย์มีโครงการเปิดใหม่ไม่มากเท่ากับปี 2553-2554 จึงทำให้มีการปรับราคาวัสดุเพิ่มขึ้น เล็กน้อยเท่านั้น

นอกจากนี้ พบว่าดัชนีความเชื่อในการซื้อ บ้านหลังใหม่ในปี 2555 โดยรวมฟื้นตัวดีขึ้น อย่งไรก็ดี ผู้บริโภคยังคงมีความกังวลว่าจะเกิด อุทกภัยซ้ำในช่วงเดือนกันยายน ทำให้รอดู สถานการณ์และชะลอการตัดสินใจซื้อออกไป แต่ ในช่วงไตรมาส 4 ที่ผ่านมก ดัชนีมีแนวโน้มปรับ ตัวดีขึ้นตามลำดับ จึงประเมินได้ว่าธุรกิจภาค อสังหาฯของไทยใน 6 เดือนแรกของปี 2556 นี้ จะ ขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง ■