

รายงานพิเศษ

ศก.ไทยลู่เหตุดะทุ 'สงครามโลกครั้งที่ 3' 'รัฐบาล-เอกชน' จับตารับมือฝ่าวิกฤติ!

II ละแล้วสัญญาณหายนะครั้งใหญ่ "สงครามโลกครั้งที่ 3" กำลังจะเกิดขึ้นท่ามกลางความกังวลของมวลมนุษยชาติทั้งหลาย จากจุดเริ่มที่ประธานาธิบดี "โดนัลด์ ทรัมป์" สั่งกองทัพอากาศสหรัฐฯ ส่ง "นายพลคาเซ็ม สุลเลมานี" ผู้ทรงอิทธิพลอันดับสองของอิหร่าน สร้างความโกรธแค้นให้กับผู้นำอิหร่าน และเหล่าประชาชนในกรุงเตหะรานประกาศขัดจะล้างแค้น ตอบโต้เอาคืนพร้อมกับยุติการปฏิบัติตามข้อจำกัดในข้อตกลงนิวเคลียร์ทั้งหมดที่มีไว้กับชาติตะวันตก

ล่าสุดวันที่ 8 มกราคม 2563 ปรากฏภาพผู้นำสูงสุดอิหร่านแถลงหลังเปิดฉากชำระแค้นสูญเสียนายพลคนสำคัญ ด้วยการโจมตีฐานทัพในอิรัก โดย "อียาดอลเลาะห์ อาลี คาเมเนอี" ผู้นำสูงสุดของอิหร่าน แถลงการณ์ว่าได้ตบหน้าอเมริกันแล้วด้วยการโจมตีด้วยขีปนาวุธพื้นสู่อากาศ ใสฐานทัพอิรักที่ทหารสหรัฐฯ ประจำการอยู่ ในจังหวัดอันบาร์ ทางตะวันตกของอิรักกับที่เมืองเออร์บิล เพื่อชำระแค้นที่สหรัฐฯ ส่งทหารนายพลคาเซ็ม สุลเลมานี แต่ปฏิบัติการทางทหารเท่านั้นยังไม่พอ

นอกจากนี้ คาเมเนอี ยังได้กล่าวยกย่องนายพลคาเซ็ม ว่าเป็นขุนพลผู้ยิ่งใหญ่กล้าหาญ และมีมิตรที่รักของเรา การที่อเมริกาประณามนายพลคาเซ็มเป็นผู้ก่อการร้ายนั้นไม่เป็นธรรม เสียใจให้รู้ว่า อเมริกาจะพินาศเป็นเสียงตอบโต้อย่างชัดเจนจากประชาชนชาวอิหร่าน

ซึ่งจุดเริ่มต้นของสงครามความขัดแย้งในครั้งนี้ก็นับได้ว่าเป็นการจุดชนวนปัญหาความวุ่นวายเศรษฐกิจโลก ที่กำลังโหมกระหน่ำพัดไปพร้อมๆ กัน และก็เสี่ยงไม่ได้กับเศรษฐกิจไทย ที่ต้องรับผลกระทบในครั้งนี้ด้วย เห็นได้จากหุ้นไทยที่นักลงทุนต่างเทขายหนีตาย ส่งผลให้หุ้นตกกวราวดูไปเกือบ 30 จุด ส่วนราคาทองพุ่งขึ้นวันเดียว 450 บาท เป็นเหตุ



ให้ทิศทางราคาทองในปี 2563 อยู่ในทิศทางขาขึ้น ขณะที่ราคาน้ำมันก็ปรับขึ้นเกือบทั้งสัปดาห์

ทั้งนี้รัฐบาลได้ติดตามมาจับตามองผลกระทบต่อในภาพรวมของเศรษฐกิจไทย โดย "พล.อ.ประยุทธ์ จันทร์โอชา" นายกรัฐมนตรี และ รมว.กลาโหม สั่งให้ติดตามสถานการณ์ โดยเฉพาะผลกระทบทางด้านการค้าและเศรษฐกิจ รวมทั้งความเชื่อมั่นต่างๆ ซึ่งสิ่งที่น่าเป็นห่วงคือเรื่องพลังงานที่อาจจะปรับสูงขึ้น ซึ่งจะเกิดผลกระทบกับพลังงานของเรา ดังนั้นขอให้ทุกคนคิดด้วยเหตุด้วยผล หากคิดเองเออเองทั้งหมดคงไม่ใช่

"สมคิด จาตุศรีพิทักษ์" รองนายกรัฐมนตรี กล่าวว่า สถานการณ์ที่เกิดขึ้นในต่างประเทศทั้งเหตุการณ์ความรุนแรงระหว่างสหรัฐฯ กับอิหร่านและโรคระบาดทางเดินหายใจในจีน เป็นสถานการณ์ภายนอกที่ต้องติดตาม หากไม่เกิดขึ้นก็ถือว่าดีแต่หากเกิดขึ้นก็เชื่อมั่นว่าพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่แข็งแกร่งทั้งเรื่องเงินทุน

สำรองและสถานะทางเศรษฐกิจของไทยจะรับมือได้

ทั้งนี้เหตุการณ์ในอิหร่านอาจจะกระทบกับราคาน้ำมันในตลาดโลก แต่เป็นเรื่องที่กระทรวงพลังงานจะต้องดูแล และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพลังงานก็ดูแลอยู่ ซึ่งเรื่องเหล่านี้ประเทศไทยเคยผ่านมาและมีประสบการณ์มาแล้วในอดีตเชื่อว่าเราจะสามารถผ่านเหตุการณ์นี้ไปได้มั่นใจเงินนอกยังไหลเข้าลงทุนไทย

"จรินทร์ ลักษณวิศิษฐ์" รองนายกรัฐมนตรี และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์ กล่าวว่า สั่งการให้สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า (สนค.) และสำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ หรือ ทูตพาณิชย์ ในตะวันออกกลางเฝ้าติดตามและรายงานสถานการณ์อย่างใกล้ชิด ซึ่งขณะนี้ยังไม่ได้รับรายงานแต่อย่างใดถึงภาพการค้า การส่งออกที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบหรือไม่ เนื่องจากตอนนี้ยังไม่สามารถตอบได้ชัดเจนว่าจะยึดถือ

แคโหนด และยอมรับว่าจะกระทบเศรษฐกิจทั่วโลก รวมถึงไทย

ส่วน "อุดม สวานายน" รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง กล่าวว่า เรียกประชุมด่วนสั่งการให้หน่วยงานในสังกัดติดตามสถานการณ์เศรษฐกิจ เพราะสถานการณ์ดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อ ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศ โดยหากรัฐบาลเห็นมีความเหมาะสมที่จะออกมาตรการมาดูแล หน่วยงานในสังกัดกระทรวงการคลังก็ต้องมีความพร้อม

ขณะที่ภาคเอกชนมีความเป็นห่วงต่อสถานการณ์ในครั้งนี้ โดย "วิศิษฐ์ ลิ้มลือชา" รองประธานสภาผู้ส่งสินค้าทางเรือแห่งประเทศไทย (สรท.) กล่าวว่า เวลานี้ประเทศไทยยังไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวมากนัก เบื้องต้นส่งผลให้ราคาน้ำมันทองคำ และอาวุธ มีราคาเพิ่มขึ้น ซึ่งในส่วนของราคาน้ำมันยังถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ไทยยังพอรับไหว คือ อยู่ที่ประมาณ 60-80 ดอลลาร์สหรัฐฯ ต่อบาร์เรล ส่วนราคาทองคำก็ยังถือเป็นเรื่องที่ดี เพราะจะทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายของแหล่งทุน จากพันธบัตรมาอยู่ที่ทองคำ ถึงแม้จะเป็นระยะสั้นแต่ถือว่าทำให้ตลาดทองคำคึกคักขึ้นมาได้ช่วงหนึ่ง

นอกจากนี้เชื่อว่าเหตุการณ์นี้อาจคลี่คลายลง เพราะหลายประเทศเริ่มส่งสัญญาณแล้วว่าไม่อยากให้เกิดเหตุการณ์บานปลายขึ้น เพราะไม่ส่งผลดีกับประเทศใดเลย "อมรเทพ จาวะลา" ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักวิจัยธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย กล่าวว่า ผลกระทบต่อไทยอาจจะได้รับผลกระทบจากราคาน้ำมันที่ปรับเพิ่มขึ้น เพราะไทยนำเข้าน้ำมันสุทธิ ราคาที่เพิ่มขึ้นย่อมไม่ส่งผลดี ทำให้ต้นทุนการนำเข้าน้ำมันเพิ่มขึ้น แต่อีกนัยหนึ่งค่าใช้จ่ายการนำเข้าที่เพิ่มขึ้นอาจทำให้ไทยเกินดุลบัญชีเดินสะพัดลดลง ทำให้ค่าเงินบาทอาจอ่อนค่าลงได้ รวมทั้งราคาน้ำมันที่เพิ่มขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อราคาสินค้าเกษตรที่เกี่ยวข้อง เช่น ยาพาราปาล์ม น้ำมัน แต่ต้องติดตามสถานการณ์ภัยแล้งที่กดดันต่อผลผลิตเกษตร

"อัทธ์ พิศาลวานิช" คณบดีคณะเศรษฐศาสตร์และผู้อำนวยการศูนย์ศึกษาการค้าระหว่างประเทศ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย กล่าวว่า ระยะสั้นผลจากการโจมตีของสหรัฐฯ ต่ออิหร่านทำให้ราคาน้ำมันโลกขยับขึ้นถึง 70

เหรียญสหรัฐฯ ต่อบาร์เรลแล้ว ตลาดหุ้นทั่วโลก รับข่าวร้ายหดตัวอย่างรุนแรง ทำให้นักลงทุนหันมาถือครองทองคำเพราะถือเป็นสินทรัพย์ปลอดภัย จนราคาทองขยับพรวดขึ้นมาทันที

จากนี้ต้องจับตาเรื่องการส่งออก โดยเฉพาะการส่งออกไปตะวันออกกลาง หากช่องแคบฮอร์มุซ ซึ่งเป็นเส้นทางบรรทุกน้ำมันตะวันออกกลางไม่อาจส่งออกได้ 30-40% ก็จะทำให้กระทบต่อกำลังซื้อโลกของกลุ่มประเทศตะวันออกกลางลดลง รวมถึงกระทบต่อการส่งออกของไทย ซึ่งตะวันออกกลางเป็นตลาดนำเข้าสินค้าเกษตร และอุตสาหกรรมของไทย

และ "เชาว์ เก่งชน" กรรมการผู้จัดการศูนย์วิจัยกสิกรไทย กล่าวว่า ต้องติดตามสถานการณ์ราคาน้ำมัน เพราะน้ำมันที่แพงขึ้นจะกดดันเงินเพื่อให้สูงขึ้นตาม ประกอบกับภัยแล้งจะส่งผลกระทบต่อราคาสินค้าซึ่งอาจจะเห็นเงินเพื่อเพิ่มขึ้นได้ รวมทั้งติดตามค่าเงินบาท แม้ขณะนี้ค่าเงินบาทจะยังมีเสถียรภาพ เพราะนักลงทุนมองเงินบาทเป็นสินทรัพย์ปลอดภัยเมื่อเกิดสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนได้เข้ามาถือเงินบาท ส่วนผลกระทบต่อภาคเศรษฐกิจจริงของไทยยังต้องติดตามในระยะต่อไปก่อน ยังเร็วเกินไปที่จะประเมินผลกระทบ

ส่วนความกังวลว่าจะรุนแรงถึงสงครามโลกครั้งที่ 3 เชื่อว่าไม่น่าจะรุนแรงขนาดนั้น เพราะการตอบโต้ยังอยู่ในวงจำกัดและไม่มีปาร์ตี้อื่นเข้ามาร่วม ทั้งนี้ เชื่อว่าทั้งสหรัฐฯ และอิหร่านน่าจะตระหนักถึงความเสียหายและผลกระทบหากทั้งสองประเทศต่อสู้กันรุนแรง

หลังจากนี้ต้องจับตามองความรุนแรงที่จะเกิดขึ้นต่อไป เพราะทุกความรุนแรงที่ทวีคูณ ก็ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจมากขึ้นเช่นกัน! เราทุกคนจึงต้องพร้อมรับมือ และผ่านเหตุการณ์ไปได้ เพื่อปากท้อง! ■ PWT



เศรษฐกิจ

เศรษฐกิจปี '63 หนูลุยไฟ สารพัดปัจจัยลบรุมเร้า เหนื่อยหน้อย! กับเป้า 3%

! ปิดศักราชปีหนู 2563 สถานการณ์ภาวะเศรษฐกิจโลกทำเอารัฐบาลและگردานเศรษฐกิจศาสตร์ใจหายใจคว่ำ!!

ควันของสงครามการค้าระหว่างสหรัฐและจีนยังไม่ทันจางหาย ความตึงเครียดระหว่างสหรัฐ-อิหร่านเริ่มคุกรุ่นขึ้นและมีความกังวลว่าจะลุกลามเป็นสงครามขนาดย่อมๆ สร้างผลกระทบต่องานเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย

ในปีที่หน่วยงานเศรษฐกิจจากภาครัฐประเมินผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (จีดีพี) ของไทยต่ำกว่าปีที่ผ่านมามากพอควร โดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คาดการณ์ว่าจีดีพี 2563 น่าจะโต 2.8% ส่วนปี 2562 ที่ผ่านมามีค่าโต 2.5% ขณะที่สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดโต 3.2% จากปีก่อน 2.6% สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ประเมินไว้ 3.3% จากปีก่อน 2.8% โดยมีแนวโน้มทั้ง สศค. และ สศช. จะปรับลดคาดการณ์เหลือ 3% สอดคล้องกับ ธปท.

หากย้อนไปตั้งแต่ปีที่ผ่านมาหลายสำนักมองตรงกันว่าเศรษฐกิจปี 2562 มีแนวโน้มโตกว่า 4% เพราะปี 2561 โต 4.1% สูงสุดรอบ 5 ปี แต่ตัวเลขจริงปี 2562 ตรงกันข้ามกับที่ประเมินไว้แบบหักปากกาเขียน และกลายเป็นโตต่ำสุดรอบ 5 ปี เนื่องจากการส่งออกได้รับผลกระทบจากสงครามการค้า และความวุ่นวายการเมืองไทย ทำให้ความเชื่อมั่นลดลงส่งผลให้จีดีพี 3 ไตรมาสโตเพียง 2.5%

ทั้งนี้ ยังลุ้นกันว่าไตรมาส 4/2562 จะขยายตัวมากกว่าทุกไตรมาสหรือไม่ หลายฝ่ายมองว่าทั้งปี 2562 อาจโตไม่ถึง 2.5% เดือนกุมภาพันธ์นี้น่าจะเห็นตัวเลขชัดเจน

ปี 2563 สิ่งที่ต้องจับตาคือค่าเงินบาท เพราะก่อนปิดทำการสิ้นปี 2562 เงินบาทหลุดไปอยู่ที่ 29.92 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ แข็งค่าสุดในรอบ 6 ปี 9 เดือน แข็งค่าสุดเมื่อเทียบกับสกุล



อื่นในเอเชียและแข็งค่ามากที่สุดอันดับ 4 ของโลก ทำให้ พล.อ.ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงกลาโหม สั่งการด่วนให้ลดต้นทุน นายกรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง เร่งแต่งตั้ง คณะกรรมการที่ปรึกษานโยบาย

เสถียรภาพการเงิน เพื่อให้เป็นเวทีในการถกเรื่องค่าเงินของหน่วยงานภาครัฐ จากเดิมอำนาจหน้าที่ในการดูแลค่าเงินนั้น ธปท.จะจัดการเบ็ดเสร็จหน่วยงานเดียว แม้ว่าการดูแลค่าเงินหน่วยงานอื่นจะไม่สามารถไปแทรกแซง ธปท.ได้ แต่ทางรัฐบาลอยากให้เกิดคณะกรรมการดังกล่าวสะท้อนปัญหาค่าเงิน ให้ ธปท.นำไปประกอบการตัดสินใจ คาดว่าจะแต่งตั้งคณะกรรมการชุดนี้แล้วเสร็จภายในเดือนมกราคมนี้

นอกจากนี้ ต้องจับตารื่องดอกเบี้ยนโยบาย เพราะเครื่องมือหนึ่งนำมาช่วยเรื่องค่าเงินบาท ได้ผลดี คือการลดดอกเบี้ยนโยบายลง จากปัจจุบันอยู่ที่ 1.25% แม้ว่าจะระดับดอกเบี้ยดังกล่าวต่ำที่สุด

ในประวัติศาสตร์

แต่มีการประเมินว่าคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) อาจตัดสินใจลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงอีกในปีที่เหลือ 1.00% ทำสถิติต่ำสุดในประวัติศาสตร์อีกรอบ เพื่อดูแลเศรษฐกิจไทย

สั หรับการส่งออกมีความคาดหวังปีนี้จะฟื้นตัวดีขึ้นจากปีที่ผ่านมา ผนวกว่าดีดล โดยที่ประชุมกรมเศรษฐกิจประกาศเป้าหมายการส่งออกปี 2563 ขยายตัว 3% และตัวเลขนี้เกิดได้ต้องส่งออกให้ได้เฉลี่ย 21,800 ล้านดอลลาร์ต่อเดือน การส่งออกสำคัญกับไทย เพราะเป็นสัดส่วน 70-80% ของจีดีพี หากส่งออกขยายตัวต่ำหรือติดลบ ย่อมกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวม

เรื่องส่งออกต่างก็รอฟังงาน จรินทร์ ลักษณวิศิษฐ์ รองนายกรัฐมนตรีและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์ ประกาศตัวเป็นหัวหน้าเซลล์แมน โดยทูตพาณิชย์ทั่วโลกต้องทำหน้าที่เซลล์แมนประเทศขายทั้งสินค้าและบริการ พร้อมสั่งการจัดทัพหน้าเอกชน

ไปเจรจาขายสินค้าเอง 16 ทรูปใน 18 ประเทศ
ครอบคลุมทุกภูมิภาค และให้ทำควบคู่กับเร่งเจรจา
เอฟทีเอกับนานาประเทศต่างๆ
ทั้งหมดนี้คาดหวังด้านการส่งออกฟื้นกลับมา
เป็นบวกให้ได้!!!

ในส่วนของดูแลเศรษฐกิจภายในประเทศ รัฐบาล
ยังคงเสถียรการอัดมาตรการกระตุ้น แม้ปีที่ผ่านมา
แต่เดือนที่เข้ามาบริหารประเทศ รัฐบาล
ชุดนี้อัดมาตรการกระตุ้นไปแล้วเป็นเม็ดเงินกว่า 6
แสนล้านบาท ทั้งแจกเงินคนจนผ่านบัตรสวัสดิการ
แจกเงินเกษตรกรผ่านโครงการประกันรายได้ และ
แจกเงินให้คนชั้นกลางผ่านชิมช้อปใช้ รวมถึงอัดสิน
เชื่อดอกเบี้ยต่ำผ่านแบงก์รัฐ

เมื่อเริ่มปีใหม่ 2563 ไม่กี่วัน กระทรวงการคลัง
เสนอมาตรการช่วยเหลือเอสเอ็มอีเข้าสู่ ครม.วันที่
7 มกราคมอีก คิดเป็นเม็ดเงินเข้าไปช่วยเหลือกว่า
3.8 แสนล้านบาท เป้าหมายช่วยเหลืออีกรีกว่า 2
แสนราย ผ่านการค้ำประกันสินเชื่อ การให้สินเชื่
ใหม่ในอัตราดอกเบี้ยต่ำ

จากสถานการณ์เศรษฐกิจโลกยังวุ่นวายไม่ได้ ชูน
คลังอุดหนุนการให้หน่วยงานกระทรวงการคลัง ทั้ง
ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจและแบงก์รัฐเตรียมพร้อม
มาตรการกระตุ้นและดูแลเศรษฐกิจไว้ เพื่อเสนอไป
ยังรัฐบาล หากมีความจำเป็นต้องใช้มาตรการต้อง
มีพร้อมใช้ทันที

คาดว่าภายในเดือนมกราคมนี้กระทรวงการคลัง
จะเสนอเรื่อง สวัสดิการประชารัฐ ให้ลงทะเลเป็น
ผู้มีรายได้รายได้น้อยรอบใหม่ และพิจารณาว่าควรจ
มีสวัสดิการอะไรเพิ่มเติม จากขณะนี้ผู้มีรายได้น้อย
สวัสดิการแล้ว 14.6 ราย ได้รับสวัสดิการพื้นฐาน
ประกอบด้วย วงเงินซื้อของร้านธงฟ้า ค่าขึ้นรถเมร
รถไฟฟ้า

นอกจากนี้ยังสั่งการให้ธนาคารเพื่อการเกษตร
และสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) เตรียมพร้อม
มาตรการช่วยเหลือเกษตรกรจากภัยแล้ง ซึ่งค
งหน้าไม่พ้นการออกมาตราการสินเชื่อและการพัก
หนี้

!! ้มหลายเดือนที่รัฐบาลชุดนี้เข้ามาบริหารที่ งบ
ประมาณยังไม่เพียงพอในการกระตุ้นเศรษฐกิจ

แต่ยังสามารถออกมาตราการกระตุ้นไปแล้วหลายรอบ
ดังนั้น ต้องจับตามองว่าในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ งบ
ประมาณประจำปี 2563 มีผลบังคับใช้ ทำให้สามารถ
ใช้งบประมาณกระตุ้นเศรษฐกิจเต็มที่จะมีมาตร
การใหม่ๆ ออกมามากน้อยแค่ไหน

ปัญหาในการเลือกตั้งปีที่ผ่านมาทำให้งบประมาณ
ต้องล่าช้าจากกำหนดเดิมต้องเริ่มใช้เมื่อ 1 ตุลาคม
2562 ส่งผลให้งบลงทุนในปีงบประมาณ 2563 วงเงินสูงถึง 6
แสนล้านบาท ยังไม่สามารถลงไปสู่ระบบเศรษฐกิจ
ไทย เมื่องบภาครัฐยังไม่ออก สิ่งที่ทำให้คือกระตุ้น
ให้รัฐวิสาหกิจลงทุน ตั้งเป้าหมายไตรมาสละ 1 แสน
ล้านบาท โดยไตรมาสสุดท้ายปี 2562 กระทรวงการ
คลังรายงานว่ารรัฐวิสาหกิจสามารถลงทุนตามเป้า
หมาย 1 แสนล้านบาทไปแล้ว มุ่งหวังพยุงเศรษฐกิจ
ต่อเนื่องถึงต้นปีไม่ให้ทรุดต่ำลงไปกว่าที่ควรจะเป็น

ก่อนหน้านี้เมื่อ 1-2 ปีก่อน รัฐบาลชุดนี้เคยคาด
หวังให้เศรษฐกิจไทยโตเติ้ลศักยภาพคือ 4-5% ต่อ
ปี แต่พอตัวเลขเศรษฐกิจปี 2562 เริ่มดิ่งเหลือระดับ
2% เศษ ทำให้คนในรัฐบาลหลักเล็งจะพุ่งถึงเป้า
หมายจีดีพีว่าจะโตเท่าไร? แม้เลขในใจคือ 3%
ก็ตาม

อย่างไรก็ตาม พล.อ.ประยุทธ์เคยกล่าวในเวที
เศรษฐกิจแห่งหนึ่ง ว่าต้องการเห็นจีดีพีปี 2565
ขยายตัวถึง 5% โดยสิ่งที่ผลักดันให้เติบโตคือเขต
พัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) และเขตเศรษฐกิจ
ภาคใต้

ดังนั้น จากนั้นต้องติดตามนโยบายภาครัฐ และ
เศรษฐกิจไทยใกล้ชิด เพราะปัญหาหนึ่งของเศรษฐกิจ
ไทยนอกเหนือจากผลกระทบจากเศรษฐกิจโลก คือ
ความเชื่อมั่นต่อการเมืองและเศรษฐกิจไทย

ในปี 2562 ที่ผ่านมามาตรานการการเมือง
ของไทยยังอ่อนแอ จากปัญหาเสถียรภาพรัฐบาล
ของรัฐบาลผสม สร้างผลลบต่อเศรษฐกิจไทย
ไม่น้อย

เป็นที่น่าจับตามองปี 2563 หากปัญหาการเมือง
ไทยปะทุขึ้นผสมโรงกับปัญหาเศรษฐกิจโลก ความ
ขัดแย้งการเมืองโลก อาจจะทำให้เศรษฐกิจไทย
เขววนอยู่บนเส้นด้าย

**เป้าหมาย 3% หลายคนอยากเห็นอาจ
เป็นไปได้แค่ฝันหรือไม่ ●**

แฟ้มข่าว



● สำรวจปัจจัยกดดัน ศก.ปีหนู

ผู้สื่อข่าวได้ทำการรวบรวมปัจจัยบวกและลบที่จะมีผลต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจปี 2563 ไว้ดังนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) รายงานว่า คาดการณ์จีดีพีปี 2563 ขยายตัว 2.8% จากปีก่อนขยายตัว 2.5% ขณะที่สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดขยายตัว 3.0% จาก 2.6% สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ประเมินไว้ที่ 3.3% จาก 2.8% ส่วนคณะกรรมการร่วมภาคเอกชน (กกร.) 3 สถาบัน ยังมีมุมมองใกล้เคียงปีที่ผ่านมาที่คาดว่าจะขยายตัว 2.7-3.0% สำหรับทิศทางค่าเงินบาทปี 2563 นายจิตติพล พุกษามะธานนท์ หัวหน้านักกลยุทธ์ตลาดเงินตลาดทุน ธนาคารกรุงไทย ระบุว่า เงินบาทปีนี้จะยังแข็งค่าต่อการแข่งขันค่าลดลง โดยปัจจัยส่งผลต่อค่าเงินบาท คือ นักลงทุนรอการลงนามการเจรจาสงครามการค้าเฟสแรก การเลือกตั้งสหรัฐ แนวโน้มธนาคารกลางสหรัฐ (เฟด) ลดดอกเบี้ย รวมถึงปัจจัยเศรษฐกิจโลกและความขัดแย้งทางการเมือง โดยนายรุ่ง สงวนเรือง ผู้อำนวยการผู้บริหารกลุ่มวิจัยและวิเคราะห์ตลาดการเงิน ฝ่ายส่งเสริมธุรกิจและกำกับดูแลโกลบอลมาร์เก็ตส์ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ประมาณการรอบค่าเงินบาทค่อนข้างกว้าง 29.25-31.50 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ในส่วนทิศทางอัตราดอกเบี้ย นายอมรเทพ จาวะลา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักวิจัยธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย มองว่าปีนี้จะคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 1.25% ขณะศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (อีไอซี) ธนาคารไทยพาณิชย์ และศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจธนาคารทหารไทย มองว่า ดอกเบี้ยนโยบายมีโอกาสลดลงอยู่ที่ 1.00%

สำหรับด้านส่งออกนายสนั่น อังอุบลกุล รองประธานกรรมการ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย เห็นว่าปีนี้มีเห็นการติดลบ 3% ส่งผลจากค่าเงินบาทแข็งทำให้เงินหายไปจากระบบเศรษฐกิจกว่า 10% ส่วนทางกับภาครัฐและกระทรวงพาณิชย์ยังตั้งเป้าทำงานให้ขยายตัว 3% ส่วนที่เริ่มผันผวนตั้งแต่ต้นปีใหม่ 2563 คือตลาดหุ้นไทยราคาน้ำมัน และราคาทองคำ หลังจากสหรัฐกับอิหร่านรวมถึงกลุ่มประเทศตะวันออกกลางมีความตึงเครียดทางการเมือง โดยมอบกรอบดัชนีหุ้นไทยเคลื่อนไหววงกว้างระดับ 1,500-1,800 จุด ราคาทองคำน่าจะนำโด่งถึง 1,700 เหรียญต่อออนซ์ ทำให้ราคาในไทยเกิน 22,000 บาท/บาท ส่วนราคาน้ำมันขยับขึ้นแล้วเกิน 70 เหรียญสหรัฐต่อบาร์เรล และหากสถานการณ์ในตะวันออกกลางยืดเยื้อรุนแรงมีโอกาสน้ำมัน 80 เหรียญสหรัฐต่อบาร์เรล



☑ เยี่ยมชม...นายอุดม สาวนาชน รมว.คลังและประธานกรรมการธนาคารเพื่อการเกษตร และสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) ติดตามการขับเคลื่อนเศรษฐกิจฐานรากประชารัฐสร้างไทย และเยี่ยมชมแปลงผักเกษตรอินทรีย์ของกลุ่มวิสาหกิจชุมชนผลิตผักปลอดภัยบ้านสันทางหลวง ณ ชุมชนบ้านสันทางหลวง ตำบลจันจว้าใต้ อำเภอมะนัง จังหวัดเชียงราย

คลังกดดันรพท.ผ่อน LTV

คอนโดฯขายผิด-ราคาบูบ

คลังฯ รพท.เร่งศึกษาเพื่อผ่อนผันมาตรการ LTV เปิดโอกาสอสังหาฯ ช่วย
เดินหน้าเศรษฐกิจให้ขยายตัวต่อได้ “กรุงเทพฯ” ชี้ตลาดอสังหาฯ ปี 62 ปรับฐาน
คอนโดมิเนียมยอดโอนหดตัวแรง ขณะที่บ้านแนวราบยังไปต่อได้ตามกำลังซื้อจริง
ด้าน ธอส.ระบुरาคาบ้าน-คอนโดฯ ยังเพิ่มขึ้น แต่เริ่มเพิ่มขึ้นช้าๆ

นายชาญฤกษ์ เดชวิทักษ์ ผู้ช่วยรัฐมนตรี
ประจำนายกรัฐมนตรี (ปฏิบัติงานกระทรวงการคลัง)
เปิดเผยว่า ในการประชุมเตรียมพร้อมรับมือกับ
ภาวะเศรษฐกิจในปี 2563 นายอุตตม สาวนายน
รมว.คลัง ได้หารือและขอให้ธนาคารแห่งประเทศไทย
(รพท.) ผ่อนปรนมาตรการคุมเข้มสินเชื่ออสังหา-
ริมทรัพย์ (LTV) โดยระบุว่า หาก รพท.สามารถ
ผ่อนผันเกณฑ์ LTV ในบางช่วงเวลาจะเป็น
ประโยชน์ต่อภาพรวมเศรษฐกิจมากขึ้น โดยเข้าใจ
ว่ามาตรการนี้เป็นมาตรการที่ดีที่จะป้องกันปัญหา
การเกิดฟองสบู่แต่ในสถานการณ์ที่เศรษฐกิจไม่
ปกติ อยากขอให้ รพท.ผ่อนปรนเกณฑ์ดังกล่าว
ในช่วงเวลา เพื่อให้ภาคอสังหาริมทรัพย์เข้า
มามีส่วนช่วยให้เศรษฐกิจเดินหน้าได้ ซึ่งจะทำให้
บรรยากาศการบริโภคและการลงทุนดีขึ้น โดยทาง
รพท.รับไปศึกษาเพิ่มเติม คาดว่าเมื่อศึกษาเสร็จ
จะมีการหารือกันในเร็วนี้

“ภาคอสังหาริมทรัพย์ ยังต้องการให้ภาครัฐ
สนับสนุนอย่างต่อเนื่องเพราะหลังจาก รพท.ออก
เกณฑ์ LTV ทำให้สต็อกอสังหาฯยังเหลืออยู่มาก
ดังนั้น หากสามารถผ่อนปรนมาตรการจะช่วย
กระตุ้นกำลังซื้อได้ โดยอยากให้ภาครัฐเริ่มผ่อนปรน
มาตรการ เพื่อให้ภาพรวมเศรษฐกิจเดินหน้านับ
จากไตรมาสหนึ่งของปีนี้”

วันเดียวกัน นายพรพจน์ นันทธามาส ผู้
อำนวยการฝ่ายอาวุโสศูนย์วิจัยกรุงเทพ คอมพาส
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เปิดเผย ว่า ในปี
ที่ผ่านมาเป็นปีแห่งการปรับฐานของตลาดที่อยู่
อาศัย โดยประเมินว่า มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์
ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑล จะมีมูลค่า
อยู่ที่ 536,000 ล้านบาท หดตัว 5% เมื่อเทียบกับ

ระยะเดียวกันปีก่อน แบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์
คอนโดมิเนียม 242,000 ล้านบาท หดตัว 11%
การโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบอยู่ที่ 294,000
ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

“ส่วนในปีนี้ประเมินว่าตลาดที่อยู่อาศัยใน
กรุงเทพฯและปริมณฑล

มีแนวโน้มขยายตัว 5.5%

แบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์

คอนโดมิเนียม 4.5% และการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบ 6% เนื่องจาก
ผู้ประกอบการหันมาให้ความสำคัญกับบ้านแนวราบ เพราะผู้ซื้อส่วนใหญ่
อยู่อาศัยจริง”

ด้านนายกณิศ อ่ำสกุล นักวิเคราะห์ศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS
กล่าวว่า ได้ทำการวิจัยเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมในย่านรัชโยธิน พบว่า
พื้นที่ดังกล่าวเหมาะกับการอยู่อาศัยจริงแต่หากลงทุนเพื่อหวังผลตอบแทน
จากส่วนต่างระหว่างต้นทุนซื้อกับราคาขายต่อ และผลตอบแทนจาก
การปล่อยเช่ายังไม่ใช่ตัวเลือกที่ดี โดยมีความสะดวกสบายในการเดินทาง
เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ศูนย์การค้า สถานศึกษา รวมทั้ง
สถานพยาบาล โดยมีตัวเลือกมากถึง 11,561 ยูนิต ราคาขายต่อตาราง
เมตร 93,600 บาท สำหรับโครงการเก่าและ 138,000 บาทสำหรับโครงการ
ใหม่ ถูกกว่าคอนโดมิเนียมในตัวเมืองอย่าง เฟลิกซ์-ชิดลม สยาม-สาทร
51% และถูกกว่าพื้นที่รอบตัวเมือง เช่น พระราม 9-เพชรบุรี-อโศก-
ราชเทวี และพญาไท 29%

ขณะที่นายวิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์
(ธอส.) รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธอส. เผย
ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาส 4/2562 ว่า ดัชนีราคาห้องชุดใหม่
ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 153.8 จุด
เพิ่มขึ้น 4.3% เทียบช่วงเดียวกันปีก่อน หรือเพิ่มขึ้น 0.5% เมื่อเทียบ
ไตรมาสก่อนหน้า แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัวลงติดต่อกัน 3
ไตรมาสแล้วด้านดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ
และปริมณฑล ขยายตัวเพิ่มขึ้น 2.7% โดยมีค่าดัชนีเท่ากับ 127.6 จุด.

'นายกฯคอนโด'หวังรพท.ปลดล็อก หนุนยอดขายพุ่ง'แสนล้าน' คลังจีฟ่อน'แอลทีวี'ดันศก.

**'กรุงไทย'ซัดเงินดาวน์
ดันกู้ซื้อบ้านหลัง2พลิกบวก**

กรุงเทพธุรกิจ • สมาคมอาคารชุดประเมิน

ฟ่อนเกณฑ์แอลทีวี ลดเงินดาวน์บ้านหลัง 2 ดันยอดขายคอนโด 2 หมื่นยูนิตมูลค่า 1 แสนล้าน "ศูนย์ข้อมูลอสังหาฯ"ระบุช่วยฟื้นตลาด ด้าน"คลัง"มั่นใจฟ่อนเกณฑ์"แอลทีวี"หนุนภาพเศรษฐกิจดีขึ้น คาด"แบงก์ชาติ"เร่งสรุปผลพิจารณาเร็วๆ นี้ ขณะที่"กรุงไทย"ประเมินช่วยดันสัญญาซื้อขายบ้านหลังสองพลิกเป็นบวก

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2562 เป็นอีกเซกเตอร์ที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ทำให้กำลังซื้ออ่อนแรง ไม่ต่างจากธุรกิจอีกหลายเซกเตอร์ ทว่ายังมีตัวแปรแทรกที่เข้ามากระทบตลาดอสังหาฯ มูลค่าตลาดรวมกว่า 5 แสนล้านบาท จากการที่ธนาคารแห่งประเทศไทย(ธปท.) ออกมาตรการกำกับการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value) หรือแอลทีวี บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย.ที่ผ่านมา เพื่อหวังสกัดการเก็งกำไรที่อยู่อาศัย โดยกำหนดสัดส่วนการเงินดาวน์ที่อยู่อาศัยสัญญา 2 เป็น 20% ของราคาที่อยู่อาศัย ประกอบกับค่าเงินบาทที่แข็งค่าในรอบ 6 ปี ส่งผลให้แรงจูงใจในการซื้ออสังหาฯของชาวต่างชาติ โดยเฉพาะจีนปรับตัวลดลง

สถานการณ์ดังกล่าว ส่งผลกระทบต่อการเปิดตัวโครงการใหม่ ยอดขายยอดโอนกรรมสิทธิ์ของตลาดอสังหาฯ

อ่านต่อหน้า 4

▶ ต่อจากหน้า 1

จีฟ่อน

ชะลอหนัก โดย บมจ.พฤษภา เรียลเอสเตท ประมวลภาพรวมอสังหาฯในปี 2562 ว่า จะติดลบไม่น้อยกว่า 15-20% เหลือมูลค่าตลาดรวม 400,000 ล้านบาท จากปีที่แล้ว ตลาดรวมกรุงเทพฯและปริมณฑลอยู่ที่ 512,000 ล้านบาท

โดยตลาดในกรุงเทพฯและปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2562 พบว่า มีมูลค่าตลาดติดลบถึง 35% อยู่ที่ 100,629 ล้านบาท เทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว อยู่ที่ 152,415 ล้านบาท คอนโดมีเนียม ติดลบมากที่สุด จาก 95,873 ล้านบาท ลงมาเหลือ 57,154 ล้านบาท ขณะที่จำนวนยูนิตติดลบ 33%

ขณะที่ก่อนหน้านี้ นายวิโรฒ สันติประภาพร ผู้ว่าการ ธปท.ออกมาระบุว่า อยู่ระหว่างการประเมิน และทบทวนเกณฑ์แอลทีวี โดยจะประเมินดูว่าเกณฑ์ที่ออกมาถึงเกินหรือไม่ หรือทำให้เกิดผลข้างเคียงเกินควรหรือไม่ เพื่อใช้ประเมินเกณฑ์ใหม่อีกครั้ง โดยแนวทางดังกล่าวได้รับการตอบรับจากนักพัฒนาอสังหาฯว่า หากมีการผ่อนเกณฑ์แอลทีวี จะมีส่วนกระตุ้นตลาดในปี 2563 โดยเฉพาะตลาดคอนโด

คาดดันดีมานด์2หมื่นยูนิตแสนล้าน

นางสาวอภา อรรถบุรณวงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย และประธานกรรมการบริหาร บริษัท วีพีเอส 2002 จำกัด (มหาชน) ให้เห็นเกี่ยวกับการผ่อนเกณฑ์แอลทีวีว่า หาก ธปท. ประกาศปรับเกณฑ์แอลทีวี ในส่วนของที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 ซึ่งถือเป็นความต้องการที่แท้จริง (Real Demand) ปัจจุบันมีสัดส่วน 20-30% ของภาพรวมในตลาด ประเมินว่าจะมีส่วนช่วยกระตุ้นกำลังซื้ออาคารชุด (คอนโด) เพิ่มขึ้นทันทีประมาณ 2 หมื่นยูนิต จากภาพรวมคอนโดทั้งหมดที่มีอัตราการโอนเฉลี่ย 7.5 หมื่นยูนิตต่อปี หรือคิดเป็นมูลค่า 1 แสนล้านบาท จากตลาดรวมคอนโดมูลค่า 4 แสนล้านบาท ถือว่ามีส่วนในการกระตุ้นตลาดอสังหาฯ และอุตสาหกรรมต่อเนื่อง เช่น อุตสาหกรรมก่อสร้าง อุปกรณ์ตกแต่งบ้าน และเครื่องใช้ไฟฟ้า ฯลฯ

"คนซื้อคอนโดเป็นบ้านหลังที่ 2 ส่วนใหญ่ซื้อเพราะความจำเป็น ไม่ใช่ของฟุ่มเฟือย ไม่ได้ซื้อมาเพื่อลงทุนหรือเก็งกำไร เป็นการซื้อเพื่อการเดินทางมาที่ทำงานได้สะดวก ดังนั้นการผ่อนปรนที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 จึงน่าจะมีส่วนในการกระตุ้นตลาด ทำให้อัตราดูดซับ (Absorption Rate) ในการ

ระบายสต็อกสินค้าคงค้างทำได้ดีขึ้น"

นางสาวอภา ยังกล่าวว่า การทบทวนมาตรการแอลทีวี ถือเป็นอีกมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาฯ นอกเหนือจากมาตรการที่ออกมาก่อนหน้านี้ ได้แก่ การลดค่าธรรมเนียมการโอนจากเดิม 2% เหลือ 0.01% และลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์จากเดิม 1% เหลือ 0.01% สำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัยที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ต่อหน่วย และตามมาด้วยโครงการ "บ้านดีมีดาวน์" โดยรัฐสนับสนุนเงินดาวน์ (Cash Back) 50,000 บาท แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

ทั้งนี้ ในช่วงปลายปีที่ผ่านมา สมาคมอาคารชุดไทย ได้หารือกับกระทรวงการคลัง ถึงมาตรการกระตุ้นอสังหาฯว่า ต้องการให้ภาคอสังหาฯมีส่วนในการฟื้นฟูเศรษฐกิจ ด้วย 2 มาตรการ ได้แก่ 1.การปรับเกณฑ์สัญญาการกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 ให้เป็นระดับเดียวกันกับสัญญาที่ 1 และ 2.การปรับนิยามหนี้ที่เกิดจากการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นการลงทุนซึ่งใช้อัตราการชำระหนี้ระยะยาวต่างจากหนี้สินเชื่อส่วนบุคคลหรือบัตรเครดิตที่เป็นหนี้ระยะสั้น

ธอส.ระบุช่วยฟื้นอสังหาฯ

ด้านนายวิชัย วีระดักพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาฯ ระบุว่า การปรับเกณฑ์แอลทีวี จะมีผลช่วยพยุงตลาดอสังหาฯในปี 2563 จากที่คาดว่า จะชะลอตัวประมาณ 20% ไม่ชะลอตัวไปมากกว่าที่คาด

อย่างไรก็ตามการผ่อนปรนแอลทีวี ควรมีการปรับเงื่อนไขและเพิ่มความชัดเจนในการปล่อยกู้ เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อ หลังจาก 8-9 เดือนที่ผ่านมาภายหลังการมีมาตรการแอลทีวี ส่งผลทำให้ธนาคารคุมเข้มสินเชื่อผู้ซื้อบ้าน ต้องเพิ่มเงินดาวน์เป็นสัดส่วน 20% ของราคาประเมินที่อยู่อาศัยในสัญญา 2 เมื่อวางเงินดาวน์ไม่ได้ตามสัดส่วน ทำให้ผู้ซื้อบ้านบางส่วนที่ไม่พร้อมสำรองเงินดาวน์และปรับตัวไม่ทันต้องทิ้งเงินดาวน์

ในตลาดจนส่งผลทำให้มีสต็อกค้างขณะที่ยอดปฏิเสธสินเชื่อ (Reject) สูงเฉลี่ย 30% ขณะเดียวกันรัฐยังต้องเร่งประชาสัมพันธ์ถึงสิทธิของผู้กู้ว่าไม่นับเป็นที่ยูอาคัย

สัญญาแรก ทำให้มีสิทธิซื้อบ้านหลังแรก (สัญญาแรก) ภายใต้เงื่อนไขทางการเงินที่ผ่อนปรนกว่าสัญญา 2 เพราะตอนนี้มีผู้กู้รวมบางรายเข้าใจไปว่าต้องผ่อนที่ยูอาคัยสัญญาแรก ไปได้ 3 ปี ถึงจะสามารถซื้อที่ยูอาคัยในสัดส่วนเงินดาวน์ลดลงจาก 20% เหลือ 10% ของราคาที่ยูอาคัย

“การผ่อนปรนมาตรการ แอลทีวี จะทำให้บ้านหลุดดาวน์ กลับมาพิจารณาซื้อใหม่ ทำให้ตลาดกลับมาฟื้นตัว”

คลังส่งผ่อนเกณฑ์พยุเศรษฐกิจ

นายชาญฤกษ์ เดชวิทักษ์ ผู้ช่วยรัฐมนตรีประจำนายกรัฐมนตรี (ปฏิบัติงานกระทรวงการคลัง) เปิดเผยว่า ในการประชุมเตรียมพร้อมรับมือกับภาวะเศรษฐกิจปี 2563 เมื่อช่วงปลายปี 2562 ซึ่งมีหน่วยงานภาครัฐและเอกชนเข้าร่วม ทางรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังได้หารือและขอให้รพท. ผ่อนปรนมาตรการ แอลทีวี โดยระบุว่า หากรพท.สามารถผ่อนผันเกณฑ์ แอลทีวี ในบางช่วงเวลา จะเป็นประโยชน์ต่อภาพรวมเศรษฐกิจได้มากขึ้น โดยเฉพาะในยามที่เศรษฐกิจไทยอาจได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ภายนอกประเทศที่ถือว่าไม่ได้อยู่ในภาวะปกติ เช่น กรณีเกิดสงครามการค้าระหว่างสหรัฐกับจีน กรณีอังกฤษออกจากสหภาพยุโรป กรณีการก่อกบฏในฮ่องกงหรือแม้แตกรณีความขัดแย้งระหว่างสหรัฐกับอิหร่าน เป็นต้น

“ทางคลังเองเข้าใจว่า มาตรการ แอลทีวี เป็นมาตรการที่ดีที่จะป้องกันปัญหาการเกิดฟองสบู่ในภาคธุรกิจอสังหาฯ แต่ในสถานการณ์ที่ไม่ปกติ ขอให้รพท. ผ่อนปรนเกณฑ์ดังกล่าวในบางช่วงเวลาเพื่อให้ภาคธุรกิจนี้ เข้ามามีส่วนช่วยให้เศรษฐกิจเดินหน้า โดยบรรยากาศการบริโภคและการลงทุนก็จะดีขึ้น”

ทั้งนี้ ทางรพท.ก็เข้าใจและรับไปศึกษาเพิ่มเติมเข้าใจว่า เมื่อศึกษาแล้วเสร็จคงจะมีการหารือกันในเรื่องนี้

กรุงไทยประเมินยอดโอนฯหดตัว5%

นายพชรพจน์ นันทรามาศ ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS ธนาคารกรุงไทย กล่าวว่า หากดูภาพรวมมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่ยูอาคัยกรุงเทพฯและปริมณฑลในปี 2562 คาดว่ามูลค่าจะอยู่ที่ 5.36 แสนล้านบาท โดยคิดเป็นการหดตัวราว 5% หากเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อนซึ่งมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์คอนโด 2.42 แสนล้านบาท คิดเป็นการหดตัวราว 11% ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบ ทรงตัวใกล้เคียงกับปี 2561 ที่อยู่ราว 2.94 แสนล้านบาท

9เดือนกู้ซื้อคอนโดสัญญา2ติดลบ25%

ทั้งนี้ ในภาพรวมหากแยกการกู้ซื้อที่ยูอาคัยตามสัญญา ในช่วง 9 เดือนของปี 2562พบว่า หากเป็นการปล่อยสินเชื่อใหม่ที่เป็นสัญญาแรก เดิมได้ราว 5% ในส่วนของบ้านแนวราบ แต่หากเป็นคอนโดติดลบ 2% ทำให้โดยรวมในช่วง 9 เดือนแรกบวกเพียง 3% แต่หากเป็นสัญญา 2 พบว่า การปล่อยสินเชื่อแนวราบติดลบราว 10% ขณะที่แนวสูง ติดลบ 25% ทำให้ตลาดโดยรวมติดลบประมาณ 14% ดังนั้นมาตรการ แอลทีวี ก็มีผลโดยตรงที่กระทบต่อความสามารถในการขอสินเชื่อที่ยูอาคัยในสัญญาที่ 2 ขึ้นไปให้ลดลง

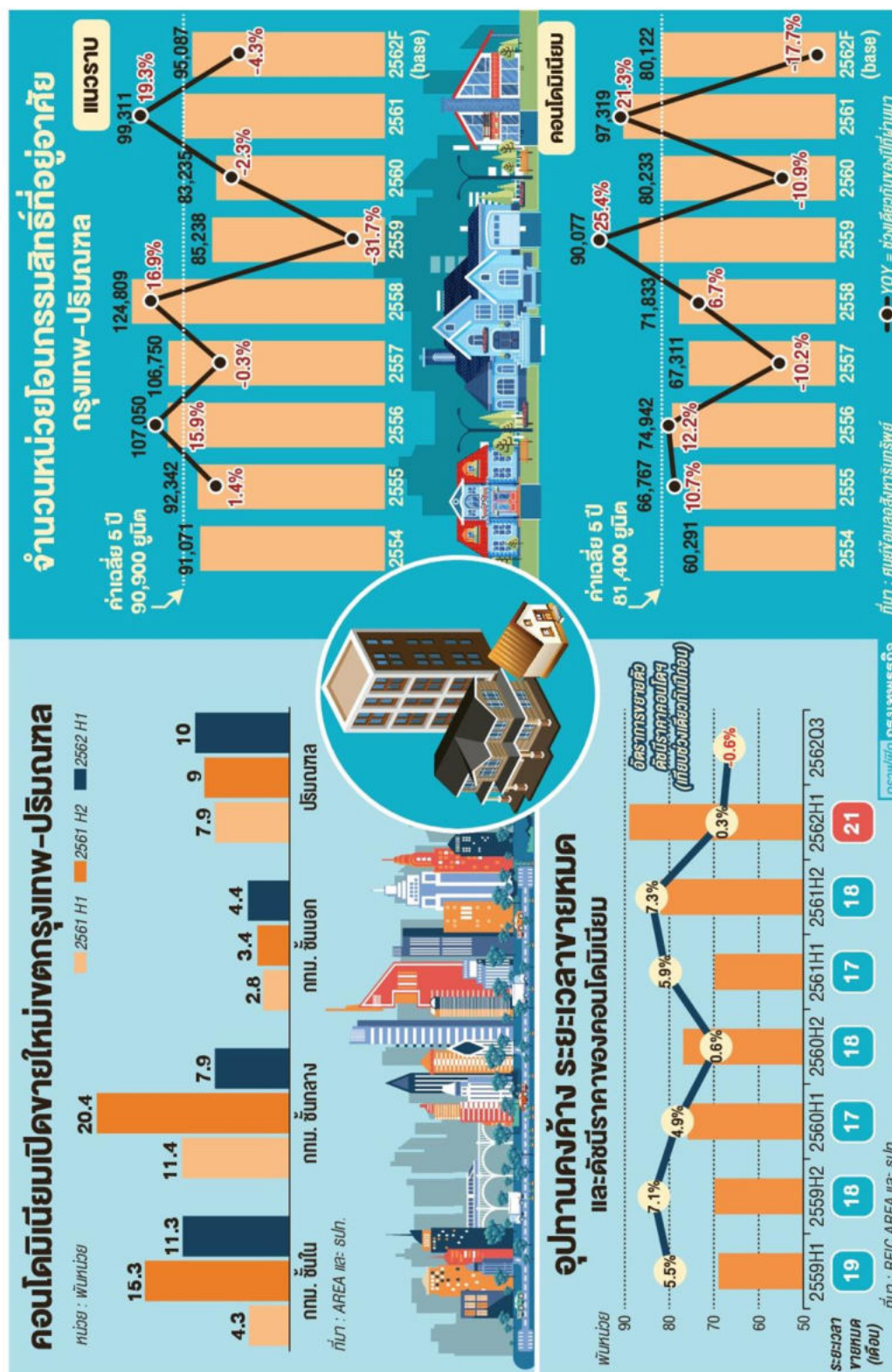
เช็กลดเงินดาวน์สัญญา2ดันดีมานด์

ดังนั้นเชื่อว่า หากรพท.ผ่อนเกณฑ์ แอลทีวีโดยลดเงินดาวน์สำหรับสัญญา 2 เชื่อว่าก็มีโอกาสที่จะเห็นดีมานด์อสังหาฯฟื้นตัวดีขึ้นและมีโอกาสกลับมาเป็นบวกได้ราว 2% ในสัญญา 2 หรือเห็นการติดลบน้อยลง หากเทียบกับปี 2562 ที่ติดลบ 14% ได้

นายณิศ อ่ำสกุล นักวิเคราะห์ ศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS กล่าวว่า ในด้านแรงกดดันที่จะมีต่อภาคอสังหาฯ ปี 2563 ที่เห็นชัดเจนคือการชะลอตัวของเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัว และภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง อาจทำให้การซื้อที่ยูอาคัยใหม่ๆยังไม่กลับมาฟื้นตัวได้เท่าที่ควร อีกปัจจัย

ที่มีผลกระทบต่อยอดการซื้อที่ยูอาคัยปี 2563 นี้คือค่าเงินบาทที่แข็งค่า เมื่อเทียบกับสกุลเงินอื่นๆ ทำให้นักลงทุนต้องใช้เวลาเพิ่มขึ้นในการซื้อที่ยูอาคัย โดยเฉพาะนักลงทุนหลักอย่างจีน ที่มีอาจมีการลดการซื้อที่ยูอาคัยเพิ่มขึ้นได้ หากค่าเงินบาทแข็งค่าต่อเนื่อง ในปีนี้

ซึ่งการแข็งค่าของค่าเงินบาทในช่วง 9เดือนปี 2562 พบว่า ทำให้การถือครองกรรมสิทธิ์คอนโดของต่างชาติลดลงต่อเนื่อง มาอยู่ที่ 8% หากเทียบกับต้นปี 2562 ที่การถือครองของต่างชาติบวกถึง 11% ดังนั้นเชื่อว่าค่าเงินมีส่วนสำคัญทำให้การซื้อและการถือครองคอนโดลดลงถึง 3% ในช่วงที่ผ่านมา





พรบ.งบประมาณปี 2564

งบประมาณแผ่นดินของไทยในปี 2563 วงเงินรวม 3.2 ล้านล้านบาท ได้ผ่านสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ไปตามกฎหมายแล้วการบริหารราชการแผ่นดินสมัยรัฐบาล พลเอกประยุทธ์ จันทร์โอชา ปีแรกคงไม่มีปัญหาอะไรเพราะพรรคการเมืองทั้งฝ่ายรัฐบาลและฝ่ายค้านรวมไปถึงฝ่ายค้านคงไม่มีใครอยากจะทำเลือกตั้งทั่วไปใหม่ให้เหนื่อยและเปลืองเงินโดยใช่เหตุส่วนกระแสที่ออกมาขบขันรัฐบาลนั้นในวันนี้ถือว่ายังเร็วเกินไป

เรื่องที่นำใจความสนใจคือพร.บ.งบประมาณปี 2564 ที่รัฐบาลได้สั่งการให้ทุกๆ กระทรวงไปจัดทำว่าจะมีสาระที่สำคัญอะไรบ้างเพราะคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบวงเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2564 ตามที่สำนักงบประมาณเสนอและมอบหมายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับข้อสังเกตและความเห็นของที่ประชุมที่สำนักงบประมาณ, กระทรวงการคลัง, สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติและธนาคารแห่งประเทศไทยไปพิจารณา

เมื่อดำเนินการแล้วให้ผู้อำนวยการสำนักงบประมาณเสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อให้ความเห็นชอบสาระสำคัญของเรื่องคือสมมติฐานเศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวได้ร้อยละ 3.1 ถึงร้อยละ 4.1 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์จากต่างประเทศตามแนวโน้มการขยายตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกในขณะที่อุปสงค์ภายในประเทศยังมีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดีทั้งการลงทุนภาครัฐที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น

ตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐและรัฐวิสาหกิจและการใช้จ่ายภาครัฐเร็วขึ้นที่มีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดีและเศรษฐกิจในภาพรวมอย่างต่อเนื่องโดยมีปัจจัยสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อที่ยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำ และการปรับตัวดีขึ้นของฐานรายได้ในระบบเศรษฐกิจสำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจในปี 2564 ยังมีแนวโน้มอยู่ในเกณฑ์ดีโดยคาดว่าอัตราเงินเฟ้อจะอยู่ในช่วงร้อยละ 0.7-1.7

ในขณะที่ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลประมาณร้อยละ 5.3 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศปีงบประมาณ 2564 คาดว่ารัฐบาลจะจัดเก็บรายได้รวม 3,264,200 ล้านบาท เมื่อหักการคืนภาษีของกรมสรรพากร อากรถอนคืนกรมศุลกากร การจัดสรรภาษีมูลค่าเพิ่มให้องค์กรบริหารส่วนจังหวัดแล้วคงเหลือรายได้สุทธิ 2,777,000 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนสูงกว่าประมาณการรายได้สุทธิที่กำหนดไว้ จำนวน 2,731,000 ล้านบาท จำนวน 46,000 ล้านบาทหรือร้อยละ 1.7

จากสมมติฐานทางเศรษฐกิจและประมาณการรายได้รัฐบาลข้างต้นเพื่อให้การจัดการรายจ่ายภาครัฐสามารถขับเคลื่อนภารกิจตามยุทธศาสตร์ชาติตามแผนแม่บทและแผนการปฏิรูปประเทศและนโยบายรัฐบาลได้ตามเป้าหมาย รวมทั้งสนับสนุนการดำเนินการกิจของหน่วยงานตามกฎหมายได้กำหนดนโยบายงบประมาณขาดดุลสำหรับปีงบประมาณ 2564 จำนวน 523,000 ล้านบาท ทำให้มีวงเงินงบประมาณรายจ่ายรวม 3,300,000 ล้านบาท

เมื่อเทียบแล้วเพิ่มขึ้นจากพระราชบัญญัติงบประมาณปี 2563 ที่ได้กำหนดไว้ 3,200,000 ล้านบาท จำนวน 100,000 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เป็นที่คาดหมายว่าภาวะเศรษฐกิจของไทยในปี 2564 นั้นน่าจะอยู่ในเกณฑ์ที่ดีตามที่สำนักงบประมาณได้คาดการณ์ไว้



ยกทีมใหม่

“เอกนิติ นิติทัณฑ์ประภาศ”
อธิบดีกรมสรรพากร มีงานเพียบทั้ง
ประธานบอร์ดธนาคารกรุงไทย ประชุม
เช้า ประชุมเย็น แทบจะทุกวัน

งานนี้เจ้าตัวก็รู้สึกฝืดเคืองออกมา
ขอความเห็นใจบรรดาสื่อว่า “ผมต้อง
ขอยกยจริง ๆ ที่รับโทรศัพท์ตอบคำถาม
ไม่ได้ทันทีเหมือนเมื่อก่อน เพราะงานยุ่งจริง ๆ”

แม้เจ้าตัวจะรับสายเองไม่ได้ แต่ก็สั่งจัดการยกเครื่องทีมโฆษก
กรมสรรพากรกันยกใหญ่ฉลองปีใหม่นี้

พร้อมเปิดตัวให้ “สมหมาย สิริอุดมเศรษฐ” เป็นโฆษกกรมฯ
คนใหม่ และตั้งรองโฆษกอีก 2 คน ทำหน้าที่ตอบคำถามผู้สื่อข่าว
แทน ไม่ว่าเรื่องอะไรก็มีคำตอบให้แน่นอน.





คลังไฟเขียวบัตรกรุงไทย

● ลุยธุรกิจใหม่พีโก-นาโน-จำนำรถเต็มสูบ

คลังอนุมัติเคทีซี ลุยธุรกิจใหม่ สินเชื่อพีโก-นาโนไฟแนนซ์ รวมทั้งสินเชื่อจำนำทะเบียนรถ โบรกา มองธุรกิจใหม่ช่วยเพิ่มการขยายสินเชื่อ และเพิ่มรายได้อย่างมีนัยสำคัญ ส่วน Q4 คาดกำไร 1.4 พันล้าน โต 15% ราคาเป้าหมาย 46 บาท

นายพรชัย รุจิระเวช ที่ปรึกษา ด้านเศรษฐกิจการเงิน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง หรือ สศค.เปิดเผยว่า กระทรวงการคลัง ได้อนุมัติใบอนุญาตประกอบ การธุรกิจสินเชื่อรายย่อยระดับ จังหวัดภายใต้การกำกับ (สินเชื่อ พีโกไฟแนนซ์) ให้แก่บริษัทย่อย ของบริษัท บัตรกรุงไทย จำกัด (มหาชน) หรือ KTC แล้วตั้งแต่ เดือนธันวาคมที่ผ่านมา

โดยประกอบด้วย 1.บริษัท

เคทีซี พีโก ชลบุรี 2.บริษัท เคทีซี พีโก ปทุมธานี 3.บริษัท เคทีซี พีโก สมุทรปราการ และ 4.บริษัท เคทีซี พีโก สมุทรสาคร บริษัทมีทุนจดทะเบียนบริษัทละ 10 ล้านบาท

ขณะที่ ก่อนหน้านี้อนุมัติใบอนุญาต ให้แก่บริษัท เคทีซี พีโก กรุงเทพฯ ไปแล้ว ทำให้ปัจจุบันมีบริษัทในเครือของ KTC 5 แห่ง เริ่มดำเนินการแล้ว

ส่วนบริษัท เคทีซี นาโน ได้รับใบอนุญาตประกอบการและเริ่มเปิดดำเนินการ ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายนปี 2562 นอกจากนี้ KTC ยังมีใบอนุญาตประกอบการสินเชื่อ บุคคล แบบจำนำทะเบียนรถด้วย



พรชัย รุจิระเวช

สำหรับทั้ง 4 บริษัทที่จัดตั้งใหม่ มี ทุนจดทะเบียนแต่ละ 10 ล้านบาท โดย แต่ละบริษัทมี KTB ถือหุ้น 24.95% และ KTC ถือหุ้น 75.05% ทั้งนี้บริษัทที่จัดตั้ง ใหม่ประกอบธุรกิจสินเชื่อรายย่อยระดับ จังหวัดภายใต้การกำกับ ประเภท Pico Plus ซึ่งเป็นการให้สินเชื่อแก่บุคคลธรรมดา ที่มีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ในจังหวัดชลบุรี, ปทุมธานี, สมุทรปราการ และสมุทรสาคร วงเงินไม่เกินรายละ 100,000 บาท

บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) แนะนำ "ซื้อ" KTC ราคา

เป้าหมาย 46 บาท จากกำไรที่ยังคงเติบโต อย่างต่อเนื่อง และการมีธุรกิจใหม่มาเสริม เช่น สินเชื่อนาโนไฟแนนซ์, พีโกไฟแนนซ์ และสินเชื่อจำนำทะเบียนรถ ที่ จะช่วยเพิ่มโอกาสในการขยาย สินเชื่อ และเพิ่มรายได้อย่างมี สาระสำคัญ

"แนะนำ KTC มากกว่า AEONTS จากประสิทธิภาพ ในการติดตามหนี้ที่ดีกว่า NPLs ต่ำกว่า และสำรองที่เพียงพอต่อ TFRS9 ที่จะบังคับใช้ในปีนี้"

สำหรับผลการดำเนินงานใน ไตรมาส 4/2562 คาดที่ 1.4 พัน ล้านบาท (เพิ่มขึ้น 15% จากงวด เดียวกันของปีก่อน และ 9% จากไตรมาส ก่อน) จากการเข้าสู่ช่วงเทศกาลปลายปีเป็น หลัก อย่างไรก็ตามคาดว่าผลประกอบการ ไตรมาส 4/2562 จะมี downside จาก แนวโน้มที่บริษัทจะเร่งตัดจำหน่ายหนี้สูญเพิ่ม ขึ้น เพื่อเพิ่มโอกาสในการรับรู้รายได้หนี้สูญ รับคืนในอนาคัด

ขณะที่ กำไรสุทธิปี 2562 อยู่ที่ 5.6 พัน ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% และในปี 2563 อยู่ที่ 6.4 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 15% จากสิน เชื้อที่ขยายตัวต่อเนื่องอยู่ที่ 7% โดยเฉพาะ สินเชื่อส่วนบุคคลที่ขยายตัวมากกว่า 11% ภายหลังการปล่อยสินเชื่อที่เบ้มมากขึ้น ■

ข่าวหุ้น

Khao Hoon
Circulation: 90,000
Ad Rate: 1,100

Section: First Section/สังคม

วันที่: ศุกร์ 10 มกราคม 2563

ปีที่: 26

ฉบับที่: 6373

หน้า: 3(บนซ้าย)

Col.Inch: 19.85

Ad Value: 21,835

PRValue (x3): 65,505

คลิป: สีสี่

ภาพข่าว: สังคมธุรกิจ: EXIM BANK ร่วมเป็นเจ้าภาพพิธีถวายเครื่องสักการบูชาพระบรมเกศาธาตุ...



EXIM BANK ร่วมเป็นเจ้าภาพพิธีถวายเครื่องสักการบูชาพระบรมเกศาธาตุจากประเทศศรีลังกา - ทองชัย ขวลิทธิเชษฐ และ ระพีภัทร์ จันทรศรีวงศ์ กรรมการ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย (EXIM BANK) พร้อมด้วย คณะผู้บริหาร EXIM BANK ร่วมพิธีเจริญพระพุทธมนต์ถวายสักการบูชาพระบรมเกศาธาตุจากประเทศศรีลังกา ซึ่งอัญเชิญมาประดิษฐานให้พุทธศาสนิกชนกราบสักการบูชา เนื่องในโอกาสสมโภชฉลองพระราชมงคลราชพิธีบรมราชาภิเษก พุทธศักราช 2562 และฉลองความสัมพันธ์ ไทย-ศรีลังกา ซึ่ง EXIM BANK ร่วมเป็นเจ้าภาพถวายเครื่องสักการบูชาพระบรมเกศาธาตุจากประเทศศรีลังกา ณ พระตำหนักเพชร วัดบวรนิเวศวิหาร



แสดงความขอบคุณ : ดร.ชาติชาย พุฒหนวิชัย ผู้อำนวยการธนาคารออมสิน ต้อนรับ น.ต.ศราวุธ พัฒนศักดิ์ นายกสมาคมกีฬาอิมมูนาสติกแห่งประเทศไทย และนักกีฬาอิมมูนาสติกแห่งประเทศไทย ในโอกาสเข้าเยี่ยมคารวะขอบคุณและรายงานผลการแข่งขันกีฬาในฐานะที่ธนาคารออมสินเป็นผู้ให้การสนับสนุนการดำเนินงานจนได้รับเหรียญรางวัลจากการแข่งขันกีฬาซีเกมส์ ครั้งที่ 30 ณ ประเทศฟิลิปปินส์ โดยคว้ารางวัล 1 เหรียญทอง 5 เหรียญเงิน และ 2 เหรียญทองแดง นอกจากนี้ ยังได้แสดงความยินดีกับ น้องมิลค์-วรรณญา วรรณพ้อง ที่ได้รับรางวัลชนะเลิศเหรียญทองเป็นปีที่ 2 ติดต่อกัน ในการแข่งขันรายการบังคับโดรนชิงแชมป์โลกบุคคลหญิง “FAI WORLD DRONE RACING CHAMPIONSHIPS 2019” ที่เมืองหนิงโป ประเทศจีน



Porcine pleasure

All branches of Government Savings Bank nationwide will be open on Children's Day from 8.30am to noon to let children deposit money. Kids depositing at least 100 baht during tomorrow's celebration will receive a piggy bank.

'ธกส.'ปล่อยกู้6หมื่นล. หนุนนวัตกรรมเกษตร

กรุงเทพธุรกิจ • “บอร์ดธ.ก.ส.” อนุมัติวงเงินสินเชื่อเครื่องจักร และนวัตกรรม 6.5หมื่นล้าน อัตราดอกเบี้ยต่ำสุด 0.01% ต่อปี หวังช่วยลดต้นทุนเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต คาดภายใน 2 ปีปล่อยสินเชื่อหมด

นายอภิรมย์ สุขประเสริฐ กรรมการผู้จัดการธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร(ธ.ก.ส.) เปิดเผยว่า คณะกรรมการธนาคารอนุมัติวงเงิน 6.5 หมื่นล้านบาท สำหรับปล่อยสินเชื่อเครื่องจักรและนวัตกรรมแก่เกษตรกรและบุคคลทั่วไป โดยส่วนแรกจำนวน 1.5 หมื่นล้านบาท จะปล่อยให้แก่เกษตรกรรายย่อยทั่วไป ส่วนที่สองจำนวน 5 หมื่นล้านบาทจะปล่อยให้แก่กลุ่มวิสาหกิจชุมชนและสหกรณ์การเกษตร

สินเชื่อดังกล่าว รองรับความต้องการเกษตรกรและบุคคลทั่วไปที่ต้องการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมทางการเกษตรเพื่อลดต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต แก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงาน และทำการเกษตรให้สอดคล้องกับสภาพพื้นที่หรือการเพาะปลูกตามแผนที่เกษตร

โดยธ.ก.ส.ได้ร่วมกับผู้ประกอบการที่ผลิตเครื่องจักรการเกษตร เช่น คูโบต้า และยี่ห้ออื่น สนับสนุนเครื่องจักรยนต์ทางการเกษตรดังกล่าว ซึ่งจะจัดพื้นที่สาธิตการใช้เครื่องจักรดังกล่าว ส่วนราคา

เครื่องจักรยนต์การเกษตรนั้น ผู้ประกอบการมีกลไกการแข่งขันที่จะทำให้ราคาดูกกลงอยู่แล้ว

สำหรับการปล่อยสินเชื่อให้แก่เกษตรกรรายย่อยทั่วไปวงเงินสินเชื่อ 1.5 หมื่นล้านบาทนั้น ธนาคารจะคิดดอกเบี้ย MRR-1 จากปัจจุบัน MRR เท่ากับ 6.875%ต่อปี

ส่วนสินเชื่อสำหรับกลุ่มวิสาหกิจชุมชนและสหกรณ์ การเกษตรวงเงิน 5 หมื่นล้านบาทนั้น ระยะเวลาปล่อยสินเชื่อ 8 ปี อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำที่ 0.01% ต่อปี ระยะเวลาการดำเนินโครงการตั้งแต่วันที่ถึง 31 มี.ค.2566 คาดว่าภายใน 2 ปีนับจากนี้ จะปล่อยสินเชื่อหมด

เขากล่าวด้วยว่า สำหรับผู้ขอสินเชื่อในรายที่สนใจจะให้บริการเช่าใช้เครื่องจักรทางการเกษตรแก่เกษตรกรและบุคคลทั่วไปทางธ.ก.ส.จะร่วมมือกับกรมส่งเสริมอุตสาหกรรม ในการนำรายชื่อผู้ที่ขอสินเชื่อดังกล่าวจัดเข้าไปอยู่ในรายชื่อผู้ประกอบการที่ให้บริการผ่านแอปพลิเคชันซึ่งจะมีลักษณะการให้บริการคล้ายกับGrab taxi เป็นต้น

ทั้งนี้ เพื่อเป็นแรงจูงใจและช่วยลดต้นทุนทางการเงินของผู้ขอสินเชื่อด้วยที่ผ่านมา ธนาคารได้ปล่อยสินเชื่อเพื่อเครื่องยนต์ทางการเกษตรไปแล้วเป็นวงเงินกว่า 7 หมื่นล้านบาท มีการชำระไปแล้วกว่า 70%

ธ.ก.ส.จับมือบ.ผลิตเครื่องจักร

● หนุนปล่อยกู้สินเชื่อการเกษตร วงเงิน 1.5 หมื่นล.

ธ.ก.ส. จับมือ “คูโบต้า-ยันมาร์” หนุนสินเชื่อนวัตกรรมเครื่องจักรเครื่องยนต์ทางการเกษตร วงเงิน 15,000 ล้านบาท คิดดอกเบี้ย MRR-1 ปล่อยกู้ตั้งแต่วันนี้ถึงปี 66 หวังเกษตรกรใช้เทคโนโลยีลดต้นทุน-เพิ่มประสิทธิภาพการผลิต

นายอภิรมย์ สุขประเสริฐ ผู้จัดการธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) เปิดเผยภายหลังพิธีลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ “โครงการสินเชื่อนวัตกรรมเครื่องจักรเครื่องยนต์” ว่า ธ.ก.ส. ได้จัดทำโครงการสินเชื่อนวัตกรรมเครื่องจักรเครื่องยนต์ วงเงิน 15,000 ล้านบาท โดยร่วมกับเครือบริษัทคูโบต้าและยันมาร์ในการสนับสนุนเกษตรกรให้มาเลือกใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมการเกษตรเพื่อลดต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต (Agri-Tech) แก้ปัญหาขาดแคลนแรงงานในภาคเกษตรและการทำการผลิตให้สอดคล้องกับสภาพพื้นที่ หรือการปลูกพืชตามแผนที่เกษตร (Agri-Map) เพื่อการบริหารจัดการเชิงรุกในพื้นที่ที่เหมาะสม

รวมทั้งเปลี่ยนการผลิตการเกษตรให้ตรงกับความต้องการของตลาด สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มสินค้าเกษตร (Value Added) ช่วยยกระดับความสามารถในการแข่งขันให้กับภาคการเกษตรให้มีความยั่งยืน

โดยมีเป้าหมายเป็นเกษตรกรลูกค้า หรือผู้ที่มีความสนใจ โดยสามารถขอรับการสนับสนุนสินเชื่อตามโครงการดังกล่าว นำไปเป็นเงินทุนจัดซื้อเครื่องจักรเครื่องยนต์ในภาคเกษตรกรรม ตลอดจนเป็นค่าอุปกรณ์ ค่าบำรุงซ่อมแซม และการจัดหาอุปกรณ์ฟาง

หรือเสริมให้เครื่องจักรนั้นสามารถใช้งานได้ อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีอัตราดอกเบี้ย MRR-1 (ปัจจุบัน MRR เท่ากับ 6.875% ต่อปี) ระยะเวลาโครงการตั้งแต่บัดนี้ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566

นอกจากนี้ ธ.ก.ส.ได้สนับสนุนการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจของคนในชุมชนภายใต้โครงการสินเชื่อธุรกิจชุมชนสร้างไทย วงเงินรวม 50,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเพียง 0.01% ต่อปี สำหรับกลุ่มวิสาหกิจชุมชนและสหกรณ์การเกษตรที่สนใจการเพิ่มประสิทธิภาพการผลิตโดยเครื่องจักรกลการเกษตรทั้งนี้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขต้องเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด

ด้านนายสมศักดิ์ มาอุทธรณ์ กรรมการรองผู้จัดการใหญ่อาวุโส บริษัท สยามคูโบต้าคอร์ปอเรชั่น จำกัด กล่าวว่า โครงการนี้เกิดจากเจตนารมณ์ร่วมกันของ ธ.ก.ส. และสยามคูโบต้า ที่เล็งเห็นความสำคัญในการสนับสนุนให้เกษตรกรสามารถเป็นเจ้าของนวัตกรรมเครื่องจักรกลการเกษตรได้ง่ายขึ้น

ด้วยเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่เหมาะสมกับรายได้ของเกษตรกร เพื่อลดต้นทุนและเพิ่มผลผลิต บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาสินค้าที่ตอบสนองต่อยุคนวัตกรรมเกษตรมากขึ้น ด้วยระบบนวัตกรรมอัจฉริยะ KUBOTA

Intelligence System (KIS) ที่ช่วยให้บริหารจัดการเครื่องจักรกลได้ง่ายและสะดวกสบายยิ่งขึ้น รวมถึงจัดตั้งคูโบต้า ฟาร์ม เพื่อเป็นฟาร์มสร้างประสบการณ์เกษตรสมัยใหม่ของอาเซียนมุ่งหวังให้เกษตรกรได้เข้าถึงทุกนวัตกรรมเกษตรที่ใช้ได้จริง ทั้งนี้เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของเกษตรกรให้ดียิ่งขึ้น

นายชินจิ สุเอนางะ ประธานบริหารบริษัท ยันมาร์ เอส พี จำกัด กล่าวว่า ยันมาร์เชื่อว่า โครงการนี้จะช่วยพี่น้องเกษตรกรได้มีโอกาสเข้าถึงเครื่องจักรกลการเกษตรมากขึ้นและมั่นใจว่าการนำเครื่องจักรกลการเกษตรมาใช้ จะเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผลผลิต

ประกอบกับความล้ำสมัยด้านเทคโนโลยีของแทรกเตอร์ยันมาร์ในปัจจุบันที่พัฒนามากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นระบบติดตามการทำงานผ่านดาวเทียมหรือ SA-R (Smart Assist) ที่จะช่วยจัดการการทำการเกษตรได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยันมาร์มีความยินดีและพร้อมที่จะให้ความร่วมมือด้านอื่น ๆ กับทาง ธ.ก.ส.เพื่อช่วยเหลือและสนับสนุนให้เกษตรกรไทยมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นอย่างยั่งยืน อันเป็นวิสัยทัศน์ความมุ่งมั่นของยันมาร์ทั่วโลกเช่นกัน ■

ธ.ก.ส.อัดฉีดเงินกู้1.5หมื่นล้าน ให้เกษตรกรซื้อเครื่องจักร เพิ่มประสิทธิภาพการผลิต

ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ “โครงการสินเชื่อนวัตกรรมเครื่องจักรเครื่องยนต์” กับบริษัทสยามคูโบต้าคอร์ปอเรชั่น, บริษัท สยามคูโบต้า ลีสซิ่ง, บริษัท ยันมาร์ เอส พี,บริษัท ยันมาร์ แคปปิตอล (ไทยแลนด์) เพื่อสนับสนุนให้เกษตรกร ประชาชนทั่วไป ผู้ประกอบการ มีโอกาสในการเลือกใช้เครื่องจักรเครื่องยนต์ทดแทนแรงงาน เพื่อปรับเปลี่ยนโครงสร้างการผลิตทางการเกษตรสู่ความยั่งยืน โดยการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมทางการเกษตรเพิ่มขึ้น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต ลดต้นทุน และสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผลผลิตการเกษตร

นายอภิมรณ สุขประเสริฐ ผู้จัดการ ธ.ก.ส. กล่าวว่า ธ.ก.ส. มีนโยบายส่งเสริมการ

ปฏิรูปภาคเกษตรไทยสู่ความยั่งยืนภายใต้หลักปรับ เปลี่ยน พัฒนา โดยเฉพาะการปรับการผลิต โดยใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน โดยยกระดับการทำเกษตรกรรมในทุกรูปแบบที่สามารถลดต้นทุนการผลิต เพิ่มประสิทธิภาพการผลิต และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ธ.ก.ส. จึงได้ทำโครงการสินเชื่อนวัตกรรมเครื่องจักรเครื่องยนต์ โดยร่วมกับเครือข่ายคูโบต้าและยันมาร์ ในการสนับสนุนเกษตรกรให้มาเลือกใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมทางการเกษตรเพื่อลดต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต (Agri-Tech) แก้ปัญหาขาดแคลนแรงงานในภาคเกษตร และการทำการผลิตให้สอดคล้องกับสภาพพื้นที่ หรือการปลูกพืชตามแผนที่เกษตร (Agri-Map) เพื่อการบริหาร

จัดการเชิงรุกในพื้นที่ที่เหมาะสม รวมทั้งเปลี่ยนการผลิตการเกษตรให้ตรงกับความต้องการของตลาด สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มสินค้าเกษตร (Value Added) ช่วยยกระดับความสามารถในการแข่งขันให้กับภาคการเกษตรให้มีความยั่งยืน

โดยมีเป้าหมายเป็นเกษตรกรลูกค้า หรือผู้ที่มีความสนใจสามารถขอรับการสนับสนุนสินเชื่อตามโครงการดังกล่าวเพื่อนำไปเป็นเงินทุนจัดซื้อเครื่องจักรเครื่องยนต์ในภาคเกษตรกรรม ตลอดจนเป็นค่าอุปกรณ์ ค่าบำรุงซ่อมแซม และการจัดหาอุปกรณ์ฟ่วงหรือเสริมให้เครื่องจักรนั้นสามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ วงเงินสินเชื่อรวม 15,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย MRR-1 (ปัจจุบัน MRR เท่ากับ 6.875% ต่อปี) ระยะเวลาโครงการตั้งแต่บัดนี้ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566

นอกจากนี้ ธ.ก.ส.ได้สนับสนุนการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจของคนในชุมชนภายใต้โครงการสินเชื่อธุรกิจชุมชนสร้างไทย วงเงินรวม 50,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 0.01% ต่อปี สำหรับกลุ่มวิสาหกิจชุมชนและสหกรณ์การเกษตรที่สนใจการเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต

แนวน้า

Naew Na
Circulation: 900,000
Ad Rate: 1,250

Section: First Section/เศรษฐกิจ

วันที่: ศุกร์ 10 มกราคม 2563

ปีที่: 40

ฉบับที่: 14136

Col.Inch: 49.22

Ad Value: 61,525

หัวข้อข่าว: ธ.ก.ส.อัดฉีดเงินกู้1.5หมื่นล้าน

หน้า: 7(กลาง)

PRValue (x3): 184,575

คลิป: ขาว-ดำ

โดยเครื่องจักรกลการเกษตรทั้งนี้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขต้องเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด

นายสมศักดิ์ มาอุทธรณ์ กรรมการรองผู้จัดการใหญ่อาวุโส บริษัทสยามคูโบต้าคอร์ปอเรชั่น กล่าวว่า โครงการนี้เกิดจากเจตนารมณ์ร่วมกันของ ธ.ก.ส. และสยามคูโบต้า ที่เล็งเห็นความสำคัญในการสนับสนุนให้เกษตรกรสามารถเป็นเจ้าของนวัตกรรมเครื่องจักรกลการเกษตรได้ง่ายขึ้น ด้วยเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่เหมาะสมกับรายได้ของเกษตรกร เพื่อลดต้นทุนและเพิ่มผลผลิต

นายชินจิ สุเอนางะ ประธานบริหารบริษัท ยันมาร์ เอส พี กล่าวว่าโครงการนี้จะช่วยพี่น้องเกษตรกรให้มีโอกาสเข้าถึงเครื่องจักรกลการเกษตรมากขึ้น และมั่นใจว่าการนำเครื่องจักรกลการเกษตรมาใช้ จะเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผลผลิต ประกอบกับความล้ำสมัยด้านเทคโนโลยีของแทรกเตอร์ยันมาร์ในปัจจุบันที่พัฒนามากขึ้น ไม่ว่าจะระบบติดตามการทำงานผ่านดาวเทียมหรือ SA-R (Smart Assist) ที่จะช่วยจัดการ การทำการเกษตรได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ธ.ก.ส.เตรียม 1.5 หมื่นล้านบาท

ปล่อยสินเชื่อเครื่องจักร ดอกเบี้ยยถูกลดภาระผ่อน

บางเขน • “ธ.ก.ส.” เตรียมวงเงิน 1.5 หมื่นล้านบาท ปล่อยกู้ให้เกษตรกรซื้อเครื่องจักรการผลิตใหม่-รีไฟแนนซ์หนี้จากการซื้อเครื่องจักรเดิม หวังลดต้นทุนการผ่อนชำระ ฟุ้งดอกเบี้ยถูก มั่นใจเกษตรกรแห่ขอกู้ภายใน 2 ปีเต็มวงเงิน

นายอภิรมย์ สุขประเสริฐ ผู้จัดการธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) เปิดเผยว่า ธ.ก.ส.ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือโครงการสินเชื่อนวัตกรรมเครื่องจักรเครื่องยนต์ ร่วมกับบริษัท สยามคูโบต้าคอร์ปอเรชัน จำกัด, บริษัท สยามคูโบต้า ลีสซิ่ง จำกัด พร้อมด้วยบริษัท ยันมาร์ เอส พี จำกัด และบริษัท ยันมาร์ แคบพิทอล (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อจัดโครงการให้สินเชื่อนวัตกรรมเครื่องจักรเครื่องยนต์ วงเงินรวม 15,000 ล้านบาท สำหรับปล่อยสินเชื่อให้เกษตรกรไปนำซื้อเครื่องจักรการผลิตใหม่ รวมถึงสามารถนำไปรีไฟแนนซ์หนี้จากการซื้อเครื่องจักรเดิม เพื่อช่วยลดต้นทุนการผ่อนชำระในแต่ละเดือนลง

ทั้งนี้ โครงการดังกล่าว นอกจากจะช่วยให้เกษตรกรมีวงเงินในการปรับเปลี่ยนเครื่องจักรเพื่อการผลิตให้แล้วนั้น ยังจะช่วยให้มีช่องทางในการผ่อนชำระหนี้แต่ละเดือนด้วย เพราะตามปกติเกษตรกรจะกู้และผ่อนชำระกับบริษัทลีสซิ่ง ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เช่นเดียวกับรถยนต์ที่ไม่ลดต้นลดดอก ซึ่งหากรีไฟแนนซ์มาอยู่กับ ธ.ก.ส.จะผ่อนชำระแบบลดเงินต้นและดอกเบี้ย พร้อมคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำเพียง MRR-1 เท่านั้น

“เบื้องต้น ธ.ก.ส.จะนำร่องให้สินเชื่อดังกล่าว และรีไฟแนนซ์กับบริษัทเหล่านี้ก่อน และในอนาคตจะขยายไปยังบริษัทอื่น เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับเกษตรกรที่มีการผ่อนชำระหนี้ดี ไม่มีหนี้เสียให้มากขึ้น โดยโครงการดังกล่าวจะ



อภิรมย์ สุขประเสริฐ

เริ่มดำเนินการไปจนถึง 31 มี.ค. 2566” นายอภิรมย์กล่าว

ทั้งนี้ ที่ผ่านมา ธ.ก.ส.ได้ให้สินเชื่อเพื่อปรับเปลี่ยนเครื่องจักรกลตลอด 10 ปีที่ผ่านมา หรือตั้งแต่ปี 2554 รวม 70,000 ล้านบาท ให้กับเกษตรกรประมาณ 300,000 ราย สะท้อนว่ามีเกษตรกรจำนวนมากหันมาให้ความสำคัญกับการใช้นวัตกรรมการผลิตมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มสมาร์ตฟาร์มเมอร์ หรือเกษตรกรยุคใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีเข้ามามีส่วนช่วยพัฒนาการผลิตมากขึ้น ดังนั้นจึงเชื่อว่าสินเชื่อนวัตกรรมเครื่องจักรเครื่องยนต์ในครั้งนี้ จะได้รับความสนใจจากเกษตรกรและ

วงเงินสินเชื่อหมด 15,000 ล้านบาท ภายใน 2 ปีได้

“10 ปีที่ผ่านมา เกษตรกรกู้ไปรวม 70,000 ล้านบาท มีการชำระคืนหมดแล้วประมาณ 60% สะท้อนว่าการปรับเปลี่ยนเครื่องจักรเพื่อการผลิตนั้นมีประสิทธิภาพ และส่งผลดีต่อรายได้ของเกษตรกร ทำให้มีความสามารถในการชำระหนี้ได้เพิ่มขึ้น ฉะนั้นสินเชื่อตัวนี้ที่เพิ่งตั้งขึ้นมา ก็ จะได้รับการตอบรับที่ดีแน่ๆ” นายอภิรมย์กล่าว

นอกจากนี้ ธ.ก.ส.ได้สนับสนุนการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจของคนในชุมชนภายใต้โครงการสินเชื่อธุรกิจชุมชนสร้างไทย วงเงินรวม 50,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเพียง 0.01% ต่อปี สำหรับกลุ่มวิสาหกิจชุมชนและสหกรณ์การเกษตรที่สนใจการเพิ่มประสิทธิภาพการผลิตโดยเครื่องจักรกลการเกษตร ทั้งนี้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขจะต้องให้เกษตรกรรวมกลุ่มกันอย่างน้อย 5 คน เพื่อขอสินเชื่อดังกล่าวในการซื้อเครื่องจักร ทั้งเครื่องไถนา เครื่องเกี่ยวเกี่ยวผลผลิตข้าว เครื่องตัดอ้อย และโดรน เพื่อนำไปใช้กับการเกษตรในกลุ่ม และให้สามารถรับจ้างผลิตให้กับเกษตรกรรายย่อยได้.

ธ.ก.ส.หนุนเงินทุนเครื่องจักร ลงMOU“คูโบต้าและยันมาร์”ช่วยเกษตรกร

ผู้จัดการรายวัน360 - “ธ.ก.ส.” จับมือ “คูโบต้า และยันมาร์” หนุนสินเชื่อนวัตกรรม เครื่องจักร เครื่องยนต์ วงเงิน 1.5 หมื่นล้านบาท กำหนดระยะเวลาปล่อยสินเชื่อจนถึง 31 มี.ค. 66 หวังสร้างโอกาสให้เกษตรกรเข้าถึงเครื่องจักรด้านการเกษตรที่ใช้เทคโนโลยีทันสมัยเพื่อลดต้นทุน และเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต พร้อมสนับสนุนธุรกิจชุมชนสร้างไทยวงเงินรวม 5 หมื่นล้านบาท

นายอภิรมย์ สุขประเสริฐ ผู้จัดการธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) ได้ร่วมลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ “โครงการสินเชื่อนวัตกรรมเครื่องจักร เครื่องยนต์” กับ นายสมศักดิ์ มาอุทธรณ์ กรรมการรองผู้จัดการใหญ่อาวุโส บริษัทสยามคูโบต้าคอร์ปอเรชั่น จำกัด นางวราภรณ์ โอสธำพันธุ์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท สยาม

คูโบต้า ลีสซิ่ง จำกัด นายชินฉัตร สุอนางะ ประธานบริหารบริษัท ยันมาร์ เอส พี จำกัด และ นายทาดาชิ โยชิดะ ประธานบริษัท ยันมาร์ แคปปิตอล (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อสนับสนุนให้เกษตรกร ประชาชนทั่วไป ผู้ประกอบการ มีโอกาสในการเลือกใช้เครื่องจักรเครื่องยนต์ ทดแทนแรงงาน ปรับเปลี่ยนโครงสร้างการผลิตทางการเกษตรสู่ความยั่งยืน โดยการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมทางการเกษตรเพิ่มขึ้น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต ลดต้นทุน และสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผลผลิตการเกษตร

ทั้งนี้ โครงการสินเชื่อดังกล่าวเพื่อลดต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต (Agri-Tech) แก้ปัญหาขาดแคลนแรงงานในภาคเกษตร และการทำการผลิตให้สอดคล้องกับสภาพพื้นที่ หรือการปลูกพืชตามแผนที่ เกษตร

(Agri-Map) เพื่อการบริหารจัดการเชิงรุกในพื้นที่ที่เหมาะสม รวมทั้งเปลี่ยนการผลิต การเกษตรให้ตรงกับความต้องการของตลาด สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มสินค้าเกษตร (Value Added) ช่วยยกระดับความสามารถในการแข่งขันให้กับภาคการเกษตรให้มีความยั่งยืน โดยมีเป้าหมายเป็นเกษตรกรลูกค้า หรือผู้ที่มีความสนใจ

โดยผู้สนใจสามารถขอรับการสนับสนุนสินเชื่อตามโครงการดังกล่าว วงเงินสินเชื่อรวม 15,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย MRR-1 (ปัจจุบัน MRR เท่ากับร้อยละ 6.875 ต่อปี) ระยะเวลาโครงการตั้งแต่บัดนี้ถึงวันที่ 31 มี.ค. 66

อย่างไรก็ตาม ธ.ก.ส. ยังคาดหวังถึงวงเงินสินเชื่อรวมดังกล่าวที่ธนาคารฯ ได้จัดเตรียมไว้ น่าจะอนุมัติหมดได้ภายใน 2 ปี ซึ่งในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา การออกสินเชื่อเครื่องจักร จะได้รับความสนใจจากเกษตรกรเป็นอย่างมาก และ ธ.ก.ส. ได้ให้สินเชื่อให้เกษตรกรไปแล้ว 3.5 แสนราย คิดเป็นการปล่อยสินเชื่อรวมทั้งสิ้น 7 หมื่นล้านบาท แต่ยังมีเกษตรกรขอชำระหนี้กว่า 60%

นอกจากนี้ ธ.ก.ส. ยังได้สนับสนุนการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจของคนในชุมชน ภายใต้โครงการสินเชื่อธุรกิจชุมชนสร้างไทย วงเงินรวม 50,000 ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่อปีที่ 0.01% สำหรับกลุ่มวิสาหกิจชุมชน และสหกรณ์การเกษตรที่สนใจการเพิ่มประสิทธิภาพการผลิตโดยเครื่องจักรกลการเกษตร สามารถรวมกลุ่มกันอย่างน้อย 5 คนเพื่อขอสินเชื่อดังกล่าวนี้ได้.



หนุนซื้อเครื่องจักร:

นายอภิรมย์ สุขประเสริฐ
ผู้จัดการธนาคารเพื่อการ

เกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) กล่าวว่า ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ (เอ็มโอยู) ในโครงการสินเชื่อนวัตกรรมเครื่องจักรเครื่องยนต์ ร่วมกับบริษัท สยามคูโบต้าคอร์ปอเรชัน จำกัด บริษัท สยามคูโบต้า ลีสซิ่ง จำกัด และบริษัท ยันมาร์ เอสพี จำกัด-บริษัท ยันมาร์ แคปปิตอล (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อสนับสนุนให้เกษตรกร ประชาชนทั่วไปและผู้ประกอบการมีโอกาสซื้อเครื่องจักรเครื่องยนต์ใหม่ใช้ทดแทนแรงงานคนหรือนำเครื่องจักรเครื่องยนต์เก่ามารีไฟแนนซ์กับ ธ.ก.ส.ได้ มีวงเงินสินเชื่อ 15,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายันดี (MRR) - 1 ระยะเวลาตั้งแต่วันนี้ถึง 31 มี.ค.66.

FINANCE

BAAC offers loans for farm gear

The state-owned Bank for Agriculture and Agricultural Cooperatives (BAAC) is offering 15 billion baht in loans with a low interest rate to entice farmers to buy machinery to replace human labour in a bid to become sustainable.

Farmers can buy agricultural machinery from Siam Kubota Corporation and Yanmar SP to beef up efficiency, cut costs and add value to products, said BAAC president Apirom Sukprasert.

Under the scheme, farmers can receive an interest rate of the minimum retail rate (MRR) minus 1 percentage point. The loan is for buying machinery and accessories and to pay for maintenance.

The bank's MRR stands at 6.875%.

If farmers are already making instalment payments on machinery from either company, they can participate through refinancing.

Given that the bank's loan scheme offers cheaper rates than both

companies' captive finance, which charges interest of 8-9%, farmers' financial burden will be reduced.

Applications for the loan scheme will be taken until March 31, 2023.

The entire loan amount should be doled out within two years, Mr Apirom said, as demand in modern machinery is stronger than in the past.

If agricultural cooperatives or community enterprises comprising at least five farmers want funding to buy machinery, they can seek financing from the BAAC's 50-billion-baht loan scheme, which charges a mere 0.01%

interest.

Over the past decade, the BAAC has extended loans worth 70 billion baht for machinery purchases, of which 60% have been paid off.

The combined 65 billion baht in loans from both lending schemes is also for borrowers who want to buy farming technology using the Internet of Things or drones.

The Industrial Promotion Department has developed a platform to register farm machinery owners who want to rent equipment. About 100 registrants are expected, Mr Apirom said.



Executives from the Bank for Agriculture and Agricultural Cooperatives, Siam Kubota Corporation and Yanmar SP at yesterday's signing ceremony.



ธกส.หนุนสมาร์ทการ์ด'ออส.'

นายเกษปณ์ เงินรวง ผู้ช่วยผู้จัดการธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) ลงนามกับนายแพทย์ชินทร์ ศิริเนค ผู้อำนวยการสำนักอนามัย กรุงเทพมหานคร จัดทำบัตร Smart Card อาสาสมัครสาธารณสุขกรุงเทพมหานคร (ออส.) เพื่ออำนวยความสะดวกให้ ออส. สามารถใช้บัตร Smart Card ออส. แทนบัตรประจำตัว ออส. อีกทั้งยังสามารถใช้บัตรถอนเงินสด และชำระค่าบริการในร้านที่รองรับบัตร Debit Prompt Card ซึ่งโครงการดังกล่าว เป็นการสนับสนุนการชำระเงินแบบอิเล็กทรอนิกส์แห่งชาติ



บัตรสมาร์ทการ์ด : กษปณัฏ์ เงินรวง ผู้ช่วยผู้จัดการธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) และ นพ.ชวินทร์ ศิรินาค ผู้อำนวยการสำนักอนามัย กรุงเทพมหานคร ลงนามบันทึกความร่วมมือโครงการจัดทำบัตร Smart Card อาสาสมัครสาธารณสุขกรุงเทพมหานคร (อสส.) ณ อาคารธานีนพรัตน์ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร เขตดินแดง เมื่อเร็ว ๆ นี้.

ขอเชิญร่วมงานวันเด็ก

ธ.ก.ส. ประจำปี 2563



พบกับเครื่องเล่นแสนสนุก
กิจกรรมการเรียนรู้ด้านการเกษตร
พร้อมอาหารและเครื่องดื่ม

ฟรีตลอดงาน!!!

พิเศษ!!

ฝากเงินพร้อมรับกระปุกออมทรัพย์

"Happy Farm"

ที่ ธ.ก.ส. ทุกสาขาทั่วประเทศ

อยู่ที่ไหนก็มาร่วมสนุกได้ง่าย ๆ สะดวกสบายด้วยรถไฟฟ้า
สายสีเขียวลงสถานีมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ทางออกที่ 3
ก็ถึงหน้าประตู ธ.ก.ส. ทันที!! แล้วพบกันที่



ธ.ก.ส. สำนักงานใหญ่ บางเขน

วันที่ 11 มกราคม 2563 เวลา 08:30 - 13:00 น.

ธอส.ชี้ราคาคอนโดโต 'ชะลอ'
'บ้านเดี่ยว-ทาวน์เฮ้าส์' ชัยบับซ่า
> 25



ธอส.ชี้ราคาคอนโดโต 'ชะลอ' 'บ้านเดี่ยว-ทาวน์เฮ้าส์' ชัยบับซ่า

แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2563 เผชิญความเสี่ยงจากปัจจัยภายในและภายนอกประเทศกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อที่ยังเป็นโจทย์ใหญ่ต่อเนื่องจากปี 2562 ที่ผ่านมา มีหลายปัจจัยส่งสัญญาณให้ผู้ประกอบการต้องปรับตัวสอดรับสถานการณ์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาส 4/2562 โดยพบว่าดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2562 มีค่าดัชนีเท่ากับ 153.8 จุด เพิ่มขึ้น 4.3% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ "ชะลอตัวลง" ติดต่อกัน 3 ไตรมาสตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562 ขณะที่ ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2562 มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.6 จุด ขยายตัวเพิ่มขึ้น 2.7% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

"การชะลอตัวของราคาคอนโดเป็นผลจากการที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ไม่มีการปรับราคาขึ้น และยังคงใช้มาตรการส่งเสริมการขายในแนวทางเดิม ที่มุ่งเน้นการให้ของแถม ส่วนลดเงินสดและการออกค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากช่วงไตรมาสก่อนหน้า ทำให้ดัชนีราคาใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้าด้วยเช่นกัน"

โดยกรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 155.4 จุด เพิ่มขึ้น 4.6% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 0.5% เมื่อเทียบกับ

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย								
ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล (ปี 2555 = 100.0)								
ดัชนีราคาห้องชุด	รายไตรมาส ปี 2561				รายไตรมาส ปี 2562			
	1	2	3	4	1	2	3	4
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	133.1	139.1	143.0	147.4	149.3	150.5	153.0	153.8
QoQ (%)	0.9	4.5	2.8	3.1	1.3	0.8	1.7	0.5
YoY (%)	6.6	9.7	11.0	11.8	12.2	8.2	7.0	4.3
กรุงเทพฯ	133.4	139.2	143.8	148.5	150.6	151.9	154.6	155.4
QoQ (%)	1.1	4.3	3.3	3.3	1.4	0.9	1.8	0.5
YoY (%)	6.7	9.7	11.7	12.5	12.9	9.1	7.5	4.6
ปริมณฑล	130.6	137.2	138.6	141.4	142.7	143.7	145.5	145.9
QoQ (%)	0.1	5.1	1.0	2.0	0.9	0.7	1.3	0.3
YoY (%)	7.2	8.7	8.0	8.4	9.3	4.7	5.0	3.2

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

กราฟฟิค กรุงเทพธุรกิจ

ไตรมาสก่อนหน้า ส่วนปริมณฑลมีค่าดัชนีเท่ากับ 145.9 จุด เพิ่มขึ้น 3.2% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 0.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

ขณะเดียวกัน พบว่า รายการส่งเสริมการขายในไตรมาสดังกล่าว ส่วนใหญ่ "58.2%" เปรียบเทียบการตัดสินใจของผู้ซื้อด้วยของแถม เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ฯลฯ รองลงมา 23.9% เป็นส่วนลดเงินสด และ 17.9% จะช่วยผู้ซื้อจ่ายค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่มีต้นทุนในการโอนลดลงจากมาตรการของรัฐ ซึ่งเป็นแนวทางเดียวกับรายการส่งเสริมการขายในไตรมาสก่อนหน้า

ขณะที่ ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ (บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮ้าส์) ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2562 มีค่าดัชนี 127.6 จุด เพิ่มขึ้น 2.7% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 0.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

เมื่อจำแนกตามพื้นที่แล้ว พบว่า กรุงเทพฯ มีค่าดัชนี 126.6 จุด เพิ่มขึ้น 2.8% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 0.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.3 จุด เพิ่มขึ้น 2.7% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 0.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

ทั้งนี้ มีข้อสังเกตว่า ในไตรมาสนี้ผู้ประกอบการที่ส่งเสริมการขายโดยการช่วยเหลือผู้ซื้อจ่ายค่าใช้จ่ายในวันโอนฯ และให้ส่วนลดเงินสดมีสัดส่วนมากกว่าในไตรมาส 3 ปี 2562

สำหรับ "ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว" ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2562 มีค่าดัชนี 125.8 จุด เพิ่มขึ้น 2.9% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 0.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

โดยกรุงเทพฯ มีค่าดัชนี 125.2 จุด เพิ่มขึ้น 3.1% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกัน

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2562 มีค่าดัชนีเท่ากับ 153.8 จุด เพิ่มขึ้น 4.3% แต่เพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัวลงติดต่อกัน 3 ไตรมาสตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562

ของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 0.5% เมื่อเทียบกับ ไตรมาสก่อนหน้า ส่วน ปริมณฑล มีค่าดัชนี 126.0 จุด เพิ่มขึ้น 2.9% เมื่อเทียบกับช่วง เวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 0.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

“ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์” ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีค่าดัชนี 129.5 จุด เพิ่มขึ้น 2.5% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาส ก่อนหน้า

กรุงเทพฯ มีค่าดัชนี 127.8 จุด เพิ่มขึ้น 2.5% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของ ปีก่อน และเพิ่มขึ้น 0.4% เมื่อเทียบกับ ไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่ ปริมณฑล มีค่าดัชนี 131.2 จุด เพิ่มขึ้น 2.6% เมื่อเทียบกับช่วง เวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 0.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

ทางด้าน รายการส่งเสริมการขาย โครงการบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการ ขายในไตรมาสนี้ส่วนใหญ่ **“41.0%” จะช่วย ผู้ซื้อจ่ายค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ ฟรีค่าส่วนกลาง** รองลงมา 39.1% เสนอของแถม เช่น เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ ผ้าม่าน บิมน้ำ แท่งก้นน้ำ ฯลฯ และ 19.9% จะให้เป็นส่วนลดเงินสด

ขณะที่ ไตรมาส 3 ปี 2562 รายการ ส่งเสริมการขายส่วนใหญ่ **“45.4%” จะจูงใจ ผู้ซื้อโดยการเสนอด้วยของแถม** เช่น เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ ผ้าม่าน บิมน้ำ แท่งก้นน้ำ ฯลฯ รองลงมา 37.1% จะช่วยผู้ ซื้อจ่ายค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ ฟรีค่าส่วนกลาง และ 17.5% จะให้เป็นส่วนลดเงินสด

คาคคองโคฯแข่งกันราคาต่ำ'3ล้าน'

หวังอานิสงส์มาตรการรัฐ-ปีนี้บ้านแนวราบมาแรง

ศูนย์ข้อมูลฯ ธอฯ.ประเมินอสังหาริมทรัพย์ไทยปรับตัวขึ้นเล็กน้อย หลังผู้ประกอบการอัดแคมเปญช่วยจ่ายค่าใช้จ่ายในวันโอน และให้ส่วนลดเงินสด ด้านกรุงเทพฯเคยปีนี้บ้านแนวราบมาแรง เพราะผู้ซื้อต้องการอาศัยอยู่จริง อีกทั้งเร่งระบายสต็อกโดยหันราคาให้ต่ำกว่า 3 ล้านเพื่อรับสิทธิประโยชน์จากรัฐ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาส 4/2562 พบว่าดัชนีราคาห้องชุดใหม่หรือคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 153.8 จุด เพิ่มขึ้น 4.3% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัวลงติดต่อกัน 3 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562

การชะลอตัวของราคาคาดว่าเป็นผลจากการที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ไม่มีการปรับราคาขึ้นและยังคงใช้มาตรการส่งเสริมการขายในแนวทางเดิม ที่มุ่งเน้นการให้ของแถม ส่วนลดเงินสดและการออกค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากช่วงไตรมาสก่อนหน้า ทำให้ดัชนีราคาใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้าด้วยเช่นกัน

ขณะที่ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯและปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2562 ขยายตัวเพิ่มขึ้นมีค่าดัชนีเท่ากับ 127.6 จุด เพิ่มขึ้น 2.7% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีข้อสังเกตว่าในไตรมาสที่ผู้ประกอบการที่ส่งเสริมการขายโดยการช่วยผู้ซื้อจ่ายค่าใช้จ่ายในวันโอน และให้ส่วนลดเงินสดมีสัดส่วน

มากกว่าในไตรมาส 3 ปี 2562

นายพชรพจน์ นันทรามาศ ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ศูนย์วิจัยกรุงเทพฯ คอมพาส ธนาคารกรุงไทย ประเมินภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2563 ว่ามีแนวโน้มขยายตัว 5.5% จากปีก่อน แบ่งเป็นการขยายตัวของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม 4.5% และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบขยายตัวที่ 6%

เนื่องจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ หันมาให้ความสำคัญกับบ้านแนวราบ เพราะผู้ซื้อส่วนใหญ่อยู่อาศัยจริง ประกอบกับมีมาตรการสนับสนุนจากรัฐ โดยเฉพาะการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองเหลือรายการละ 0.01%

รวมทั้งการเปิดให้บริการส่วนต่อขยายของเส้นทางรถไฟฟ้าเช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา ที่เปิดส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีเขียวตอนเหนือจากสถานีหมอชิตไปยังพื้นที่รัชโยธินอีก 5 สถานี ส่งผลให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมในบริเวณดังกล่าว

ด้านนายกณิศ อ่ำสกุล นักวิเคราะห์ศูนย์วิจัยกรุงเทพฯคอมพาสฯ กล่าวว่า ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2563 นอกจากผู้ประกอบการจะหันไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นหลักแล้ว ยังมีแนวโน้มที่จะเน้นการระบายสต็อกบ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ โดยเฉพาะที่ราคาเกิน 3 ล้านบาท จะลดราคาลงต่ำกว่า 3 ล้านบาท เพื่อได้รับการสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐต่างๆ

ดัชนีราคาบ้านกทม.-ปริมาตร ไตรมาส4/62โตแบบชะลอตัว

ศูนย์ข้อมูลอสังหาฯ ธอส. เผยดัชนีราคาที่อยู่อาศัยระหว่างการขาย ไตรมาส 4/2562 ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล เพิ่มขึ้นในอัตราชะลอตัว หลังผู้ประกอบการส่วนใหญ่ไม่มีการปรับราคาขึ้น แต่เร่งการขายด้วยของแถม-ส่วนลดเงินสด-จ่ายค่าธรรมเนียมโอนให้ลูกค้า

นายวิชัย วิริตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) เปิดเผยว่า ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาส 4/2562 มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น 4.3% แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัวลงติดต่อกัน 3 ไตรมาส

โดยการชะลอตัวของราคาคาดว่าเป็นผลจากการที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ไม่มีการปรับราคาขึ้น และยังคงใช้มาตรการส่งเสริมการขายในแนวทางเดิม ที่มุ่งเน้นการให้ของแถม ส่วนลดเงินสด และการออกค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากช่วงไตรมาสก่อนหน้า ทำให้ดัชนีราคาใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้าด้วยเช่นกัน

สำหรับรายการส่งเสริมการขายในไตรมาส 4/2562 ส่วนใหญ่ 58.2% จะเร่งรัดการตัดสินใจของผู้ซื้อด้วยของแถม เช่น เฟอร์นิเจอร์เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น รองลงมา 23.9% เป็นส่วนลดเงินสด และ 17.9% จะช่วยผู้ซื้อจ่ายค่าใช้จายในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่มีต้นทุนในการโอนลดลงจากมาตรการของรัฐ ซึ่งเป็นแนวทางเดียวกับรายการส่งเสริมการขายในไตรมาส 4/2562

ด้านดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์) ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาส 4/2562 มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น 2.7% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีข้อสังเกตว่าในไตรมาส 4/2562 ผู้ประกอบการที่ส่งเสริมการขายโดยการช่วยผู้ซื้อจ่ายค่าใช้จายในวันโอนกรรมสิทธิ์ และให้ส่วนลดเงินสดมีสัดส่วนมากกว่าในไตรมาส 3/2562

นายวิชัย กล่าวอีกว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ แยกเป็นบ้านเดี่ยวในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาส 4/2562 มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น 2.9% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และขยายตัวเพิ่มขึ้น 0.6% จากไตรมาสก่อน และดัชนีราคาทาวน์เฮาส์ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาส 4/2562 มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น 2.5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และขยายตัวเพิ่มขึ้น 0.5% จากไตรมาสก่อน

ส่วนรายการส่งเสริมการขายโครงการบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาส 4/2562 ส่วนใหญ่ 41% จะช่วยผู้ซื้อจ่ายค่าใช้จายในวันโอนกรรมสิทธิ์ และฟรีค่าส่วนกลาง รองลงมา 39.1% เสนอของแถม เช่น เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ ผ้าม่าน บิมน้ำ แทงก้นน้ำ เป็นต้น และ 19.9% จะเป็นส่วนลดเงินสด

ขณะที่ ไตรมาส 3/2562 รายการส่งเสริมการขายโครงการบ้านจัดสรรใหม่ ส่วนใหญ่ 45.4% จะจูงใจผู้ซื้อโดยการเสนอด้วยของแถม เช่น เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ ผ้าม่าน บิมน้ำ แทงก้นน้ำ เป็นต้น รองลงมา 37.1% จะช่วยผู้ซื้อจ่ายค่าธรรมเนียม

ในการโอนกรรมสิทธิ์ และฟรีค่าส่วนกลาง และ 17.5% จะให้เป็นส่วนลดเงินสด ■



วิชัย วิริตกพันธ์

ดัชนีความเชื่อมั่นนักลงทุนพื้นตัว มาตรการรัฐเร่งยอดโอน-หนุนรายได้

ผู้จัดการรายวัน360° - ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอสังหาริมทรัพย์ 4 ยังชะลอตัว สะท้อนผู้ประกอบการกังวลต่อภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ มาตรการ LTV เงินบาทแข็งค่า จับตาความเชื่อมั่น 6 เดือนข้างหน้าพื้นตัว จากมาตรการรัฐกระตุ้นยอดโอนมากขึ้น

นายวิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ชอส.) และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยถึง “ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑล” เป็นรายไตรมาสว่า ไตรมาส 4 ปี 2562 ดัชนีความเชื่อมั่นมีค่าเท่ากับ 44.4 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีค่าดัชนีอยู่ที่ 48.2 จุด สะท้อนให้เห็นถึงความกังวลใจของผู้ประกอบการ ที่มีต่อภาวะเศรษฐกิจ

ของประเทศที่ชะลอตัว และปัญหาภายในประเทศและต่างประเทศ ทั้งมาตรการ LTV สถานการณ์ค่าเงินบาทแข็งตัว สงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน สงครามระหว่างสหรัฐฯและอิหร่าน ซึ่งมีผลต่อต้นทุนการก่อสร้างที่ปรับเพิ่มขึ้นใน

โดยพบว่า ผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 44.6 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีค่าดัชนีอยู่ที่ 50.7 จุด และลดลงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 อีกครั้ง หลังจากที่มียอดดัชนีต่ำกว่า 50 ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 ส่วนผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ลดลงมาอยู่ที่ 44.1 จุด จากไตรมาสก่อนหน้าที่ 44.5 จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการทั้ง 2 กลุ่มมีความเชื่อมั่นลดลงและมีมุมมองในเชิงลบต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะปัจจุบัน

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ในไตรมาส 4 ปี 2562 มีค่าเท่ากับ 55.7 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ระดับ 57.8 จุด แต่ยังคงสูงกว่าค่ากลาง สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่ มีความคาดหวังว่ามาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ประกาศใช้ในเดือนพ.ย. 62 จะช่วยให้มีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ได้มากขึ้น รวมทั้งคาดหวังว่าภาวะเศรษฐกิจจะมีการปรับตัวดีขึ้นตามการคาดการณ์ของหน่วยงานต่างๆ

โดยกลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 59.2 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนจากระดับ 60.7 จุด ขณะที่กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าเท่ากับ 50.4 จุด ลดลงจากระดับ 53.5 จุด ซึ่งค่าดัชนีของทั้งสองกลุ่มยังคงสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด.

แห่งจัดโปรบ้าน-คอนโดฯ กระตุ้นยอดขายรอบกรุง

นายวิชัย วีระดักพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เปิดเผยถึงดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประจำไตรมาส 4 ปี 62 ว่า ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีค่าเท่ากับ 153.8 จุด เพิ่มขึ้น 4.3% เมื่อเทียบกับปีก่อน และเพิ่มขึ้นแค่ 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราชะลอตัวลงติดต่อกัน 3 ไตรมาส ขณะที่ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.6 จุด เพิ่มขึ้น 2.7%

“การชะลอตัวของราคาห้องชุด คอนโดฯ คาดเป็นผลจากการที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ไม่มีการปรับราคาขึ้น และยังคงใช้มาตรการส่งเสริมการขายในแนวทางเดิม ที่มุ่งเน้นการให้ของแถม ส่วนลดเงินสดและการออกค่าใช้จ่าย

ในวันโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากช่วงไตรมาสก่อนหน้า ทำให้ดัชนีราคาใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน โดยจำนวนนี้กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเพิ่มขึ้น 4.6% และปริมณฑลเพิ่มขึ้น 3.2% เมื่อเทียบกับปีก่อน”

ส่วนดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ และปริมณฑลเมื่อจำแนกตามพื้นที่แล้ว พบว่ากรุงเทพฯ เพิ่มขึ้น 2.8% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 0.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ส่วนปริมณฑล เพิ่มขึ้น 2.7% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 0.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีข้อสังเกตว่า ในไตรมาสปีบรรดาผู้ประกอบการที่จัดรายการหรือโครงการส่งเสริมการขาย จะช่วยผู้ซื้อจ่ายค่าใช้จ่ายในวันโอนฯ และให้ส่วนลดเงินสด มีสัดส่วนมากกว่าในไตรมาส 3 เพื่อกระตุ้นยอดขายด้วย.



KTBลุ้นรพท.ผ่อนปรนLTV

● หวังดันยอดบ้านหลังที่ 2 กลับมาโต 2%

แบงก์กรุงไทย (KTB) ลุ้นรพท. ผ่อนปรน LTV หวังช่วยดันยอดบ้านหลังที่ 2 ปีนี้ กลับมาโตที่ 2% หลังจากปีที่ผ่านมาหดตัวไปถึง 14% ส่วนตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปีนี้ มองแนวโน้มขยายตัวประมาณ 5.5%

ดร.พชรพจน์ นันทรามาศ ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) หรือ KTB เปิดเผยว่า ในปีที่ผ่านมาถือเป็นปีแห่งการปรับฐานของตลาดที่อยู่อาศัยจากการใช้เกณฑ์ LTV ใหม่ที่เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 2562 ส่งผลให้กดดันตลาดอสังหาริมทรัพย์พอสมควร ทำให้ตลาดบ้านสัญญาที่ 2 ทั้งแนวราบและแนวสูงลดลงถึง 14%

อย่างไรก็ตาม หากธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) มีการทบทวนเกณฑ์ LTV ใหม่ตามที่เป็นการกระแสน้ำ เชื่อว่า ยอดซื้อบ้านสัญญาที่ 2 จะกลับมาเป็นบวกได้ประมาณ 2% รวมถึงยอดการเติบโตของสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีโอกาสกลับมาเติบโตจากช่วงปีก่อนด้วย

ทั้งนี้ ยังมีปัจจัยลบต่าง ๆ ที่ยังคงต้องติดตาม เช่น หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และการแข็งค่าของเงินบาท เป็นต้น

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปีนี้ มองว่า มีแนวโน้มขยายตัวประมาณ 5.5% เทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็นการขยายตัวของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม 4.5% และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบ



ดร.พชรพจน์ นันทรามาศ กณิศ อัสกุล

6% เนื่องจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หันมาให้ความสำคัญกับบ้านแนวราบ เพราะผู้ซื้อส่วนใหญ่อยู่อาศัยจริง

ส่วนตลาดที่อยู่อาศัยในปีนี้มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากมาตรการของภาครัฐ โดยเฉพาะการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองเหลือรายการละ 0.01% รวมทั้งการเปิดส่วนต่อขยายของเส้นทางรถไฟฟ้า เช่นเดียวกับปีที่ผ่านมาที่ได้เปิดส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสาย

สีเขียวตอนเหนือจากสถานีหมอชิตไปยังพื้นที่ราชโยธาอีก 5 สถานี ซึ่งส่งผลให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมในบริเวณดังกล่าว

นายกณิศ อัสกุล นักวิเคราะห์ ศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) หรือ KTB กล่าวว่า ศูนย์วิจัยได้ทำการวิจัยเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมในย่านราชโยธา พบว่าเป็นหนึ่งในทำเลที่น่าสนใจสำหรับผู้มองหาคอนโดมิเนียม เพราะมีความสะดวกสบายในการเดินทาง และ ความอุดมสมบูรณ์ในหลายมิติเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ มีศูนย์การค้าที่มีชื่อเสียง สถานศึกษาที่สำคัญ รวมทั้งสถานพยาบาล

โดยมีตัวเลือกมากถึง 11,561 ยูนิต จาก 35 โครงการ ราคาขายต่อตารางเมตรประมาณ 93,600 บาท สำหรับโครงการเก่า และ 138,000 บาท สำหรับโครงการใหม่ ซึ่งถูกกว่าคอนโดมิเนียมในตัวเมืองอย่างเพลินจิต-ชิดลม สีลม-สาทร ประมาณ 51% และ พื้นที่รอบตัวเมือง เช่น พระราม 9-เพชรบุรี-อโศก ราชเทวี และพญาไท ประมาณ 29% และแม้ว่ามียูนิตเหลือขายในพื้นที่มีมากถึง 2,910 ยูนิต แต่ยูนิตเหลือขายมีทิศทางปรับตัวลง แสดงให้เห็นว่าไม่ได้อยู่ในภาวะ Oversupply เมื่อเทียบกับสถานการณ์ของคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง ■

กรุงเทพฯซื้อคอนโดมิเนียมย่านรัชโยธิน เหมาะอยู่อาศัยมากกว่าลงทุน

ผู้จัดการรายวัน360° – ศูนย์วิจัยธนาคารกรุงไทย ประเมินมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 5.36 แสนล้านบาท หดตัว 5% สำหรับปีนี้มีแนวโน้มขยายตัว 5.5% ซื้อคอนโดมิเนียมในพื้นที่รัชโยธิน น่าสนใจซื้อเพื่ออยู่อาศัย โดยมีให้เลือกมากถึง 11,561 ยูนิต จาก 35 โครงการ ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยายที่เพิ่งเปิดให้บริการ ระดับราคาสมเหตุสมผล ถูกกว่าย่านใจกลางเมืองถึง 51% แต่ไม่เหมาะกับซื้อเพื่อลงทุน เพราะให้อัตราผลตอบแทนปีละ 3.2% ต่ำกว่าพื้นที่อื่นในตัวเมือง ที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่า 1.5-2.1 เท่า

ดร.พรพจน์ นันทรา มาศ ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS ธนาคารกรุงไทย เปิดเผยว่า ในปีที่ผ่านมา ถือเป็นปีแห่งการปรับฐานของตลาดที่อยู่อาศัยจากการใช้เกณฑ์ LTV ใหม่ ที่เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน อีกทั้งต้องเผชิญกับปัจจัยลบต่างๆ เช่น หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และการแข็งค่าของเงินบาทเมื่อเทียบกับเงินหยวน ส่งผลให้ผู้ซื้อชาวจีนมีมุมมองว่าที่อยู่อาศัยในไทยมีราคาสูงขึ้น โดยประเมินว่ามูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จะมีมูลค่าอยู่ที่ 5.36 แสนล้านบาท หดตัว 5% เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม 2.42 แสนล้านบาท หดตัว 11% มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบอยู่ที่ 2.94 แสนล้านบาท ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

“สำหรับในปีนี้ ประเมินว่าตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีแนวโน้มขยายตัว 5.5% เทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็นการขยายตัวของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม 4.5% และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบ 6% เนื่องจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ หันมาให้ความสำคัญกับบ้านแนวราบ เพราะผู้ซื้อส่วนใหญ่อยู่อาศัยจริง ทั้งนี้ตลาดที่อยู่อาศัยในปีนี้มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากมาตรการของภาครัฐ โดยเฉพาะการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองเหลือรายการละ 0.01% รวมทั้งการเปิดส่วนต่อขยายของเส้นทางรถไฟฟ้า เช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา ที่ได้เปิดส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีเขียวตอนเหนือ จากสถานีหมอชิตไปยังพื้นที่รัชโยธินอีก 5 สถานี ซึ่งส่งผลให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมในบริเวณดังกล่าว”



นายกณิศ อัสกุล นักวิเคราะห์ ศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS กล่าวว่า ได้ทำการวิจัยเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมในย่านรัชโยธิน พบว่าเป็นหนึ่งในทำเลที่น่าสนใจสำหรับผู้ที่มีงบหาคอนโดมิเนียม เพราะมีความสะดวกสบายในการเดินทาง และความอุดมสมบูรณ์ในหลายมิติ เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ มีศูนย์การค้าที่มีชื่อเสียง สถานศึกษาที่สำคัญ รวมทั้งสถานพยาบาล โดยมีตัวเลือกมากถึง 11,561 ยูนิต จาก 35 โครงการ ราคาขายต่อตารางเมตรประมาณ 93,600 บาท สำหรับโครงการเก่า และ 138,000 บาท สำหรับโครงการใหม่ ซึ่งถูกกว่าคอนโดมิเนียมในตัวเมืองอย่าง เฟลนิจิต-ชิดลม สิลม-สาทร ประมาณ 51% และพื้นที่รอบตัวเมือง เช่น พระราม 9-เพชรบุรี-อโศก ราชเทวี และพญาไท ประมาณ 29% และแม้ว่ามียูนิตเหลือขายในพื้นที่มีมากถึง 2,910 ยูนิต แต่ยูนิตเหลือขายมีทิศทางปรับตัวลง แสดงให้เห็นว่าไม่ได้อยู่ในภาวะ Oversupply เมื่อเทียบกับสถานการณ์ของคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง

“คอนโดมิเนียมในพื้นที่รัชโยธินเหมาะกับการอยู่อาศัยจริง แต่สำหรับการลงทุนเพื่อหวังผลตอบแทนจากส่วนต่างระหว่างต้นทุนซื้อกับราคาขายต่อ (Capital Gain) และผลตอบแทนจากการปล่อยเช่า (Rental Yield) ยังไม่ใช่ตัวเลือกที่ดีนัก โดยการซื้อคอนโดมิเนียมในพื้นที่รัชโยธิน เพื่อปล่อยเช่าเป็นระยะเวลา 10 ปี ก่อนขายในปีสุดท้าย จะให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่ 3.2% ต่อปี ใกล้เคียงกับคอนโดมิเนียมย่านรัชดา-พระราม 9-อโศก แต่ต่ำกว่าพื้นที่อื่นๆ ในตัวเมือง เช่น เฟลนิจิต-ชิดลม ให้ผลตอบแทน 6.6% ต่อปี สิลม-สาทร ให้ผลตอบแทน 5.4% ต่อปี และสุขุมวิทช่วงต้น-กลาง ผลตอบแทน 4.8% ต่อปี”

ตลาดที่อยู่อาศัยเจอสึกหนัก KTBชื้อลดโอนกรรมสิทธิ์ปี'62ติดลบ5%

นายพรพจน์ นันทรามาศ ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS ธนาคารกรุงไทยหรือ KTB เปิดเผยว่าปีที่ผ่านมาถือเป็นปีแห่งการปรับฐานของตลาดที่อยู่อาศัย จากการใช้เกณฑ์ LTV ใหม่ ที่เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน อีกทั้งต้องเผชิญกับปัจจัยลบต่างๆ เช่น หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และการแข็งค่าของเงินบาทเมื่อเทียบกับเงินหยวน ส่งผลให้ผู้ซื้อชาวจีนมีมุมมองว่าที่อยู่อาศัยในไทยมีราคาสูงขึ้น โดยประเมินว่ามูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จะอยู่ที่ 5.36 แสนล้านบาท หดตัว 5% เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน

สำหรับปี 2563 ประเมินว่าจะขยายตัว 5.5% เทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการรัฐ โดยเฉพาะการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองเหลือ

รายการละ 0.01% รวมทั้งการเปิดส่วนต่อขยายของเส้นทางรถไฟฟ้า ที่ได้เปิดส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีเขียวตอนเหนือ จากสถานีหมอชิตไปยังพื้นที่รัชโยธินอีก 5 สถานี ส่งผลให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมในย่านดังกล่าว

นายกณิศ อ่ำสกุล นักวิเคราะห์ ศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS กล่าวว่า ย่านรัชโยธิน ถือว่าเป็นหนึ่งในทำเลที่น่าสนใจสำหรับผู้ที่มีมองหาคอนโดมิเนียม เพราะสะดวกสบายในการเดินทาง เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานมีศูนย์การค้า สถานศึกษา รวมทั้งสถานพยาบาลโดยมีตัวเลือกมากถึง 11,561 ยูนิต จาก 35 โครงการ ราคาขายต่อตารางเมตรประมาณ 93,600 บาท สำหรับโครงการเก่า และ 138,000 บาท สำหรับโครงการใหม่ ซึ่งถูกกว่าคอนโดมิเนียมในตัวเมืองอย่าง เพลินจิต-ชิดลม สีลม-

สาทร ประมาณ 51% และพื้นที่รอบตัวเมือง เช่น พระราม 9-เพชรบุรี-อโศก ราชเทวี และพญาไท ประมาณ 29% และแม้ว่ามียูนิตเหลือขายในพื้นที่ที่มีมากถึง 2,910 ยูนิต แต่มีทิศทางปรับตัวลง แสดงให้เห็นว่าไม่ได้อยู่ในภาวะ Oversupply

“คอนโดมิเนียมในพื้นที่รัชโยธินเหมาะกับการอยู่อาศัยจริง แต่สำหรับการลงทุนเพื่อหวังผลตอบแทนจากขายต่อหรือปล่อยเช่า ยังไม่ใช่ตัวเลือกที่ดีนัก โดยการซื้อคอนโดมิเนียมในพื้นที่รัชโยธิน เพื่อปล่อยเช่าเป็นระยะเวลา 10 ปี ก่อนขายในที่สุดท้าย จะให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่ 3.2% ต่อปี ใกล้เคียงกับย่านรัชดา-พระราม 9-อโศก แต่ต่ำกว่าพื้นที่อื่นๆ เช่น เพลินจิต-ชิดลม ให้ผลตอบแทน 6.6% ต่อปี สีลม-สาทร ให้ผลตอบแทน 5.4% ต่อปี และสุขุมวิทช่วงต้น-กลาง ผลตอบแทน 4.8% ต่อปี”

ย่านรัชโยธิน'กรุงเทพฯ'ฟื้นรอง คอนโดอยู่อาศัยคุ้มกว่าลงทุน

นายพรพจน์ นันทรามาศ ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS ธนาคารกรุงไทยเปิดเผยว่า ในปีที่ผ่านมา ถือเป็นปีแห่งการปรับฐานของตลาดที่อยู่อาศัย จากการใช้เกณฑ์ LTV ใหม่ที่เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน อีกทั้งต้องเผชิญกับปัจจัยลบต่างๆ เช่น หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และการแข็งค่าของเงินบาทเมื่อเทียบกับเงินหยวน ส่งผลให้ผู้ซื้อชาวจีนมีมุมมองว่าที่อยู่อาศัยในไทยมีราคาสูงขึ้น

ทั้งนี้ประเมินว่ามูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จะมีมูลค่าอยู่ที่ 5.36 แสนล้านบาท หดตัว 5% เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน

แบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม 2.42 แสนล้านบาท หดตัว 11% มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบอยู่ที่ 2.94 แสนล้านบาท ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

นายณิศ อ่ำสกุล นักวิเคราะห์ ศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS กล่าวว่า ได้ทำการวิจัยเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมในย่านรัชโยธิน พบว่าเป็นหนึ่งในทำเลที่น่าสนใจสำหรับผู้มองหาคอนโดมิเนียม เพราะมีความสะดวกสบายในการเดินทาง และความสะดวกสมบูรณ์ในหลายมิติ เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ มีศูนย์การค้าที่มีชื่อเสียง สถานศึกษาที่สำคัญ รวมทั้งสถานพยาบาล

“คอนโดมิเนียมในพื้นที่รัชโยธินเหมาะกับการอยู่อาศัยจริง แต่สำหรับการลงทุนเพื่อหวังผลตอบแทนจากส่วนต่างระหว่างต้นทุนซื้อกับราคาขายต่อ(Capital Gain) และผลตอบแทนจากการปล่อยเช่า (Rental Yield) ยังไม่ใช่ตัวเลือกที่ดีนัก โดย การซื้อคอนโดมิเนียมในพื้นที่รัชโยธิน เพื่อปล่อยเช่าเป็นระยะเวลา 10 ปี ก่อนขายในปีสุดท้าย จะให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่ 3.2% ต่อปี ใกล้เคียงกับคอนโดมิเนียมย่านรัชดา-พระราม 9-อโศก แต่ต่ำกว่าพื้นที่อื่นๆในตัวเมืองเช่น เพลินจิต-ชิดลม ให้ผลตอบแทน 6.6% ต่อปี สีลม-สาทร ให้ผลตอบแทน 5.4% ต่อปี และสุขุมวิทช่วงต้น-กลาง ผลตอบแทน 4.8% ต่อปี”

อสังหาฯกทม.โต แนวราบมาแรง มาตรการรัฐหนุน

ไทยโพสต์ • “ศูนย์วิจัยกรุงไทย” ประเมินตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2563 ลุ้นขยายตัวได้ 5.5% ชี้นำแนวราบมาแรง มองมาตรการรัฐยังหนุนได้เต็มสูบ แคมเปญส่งเสริมการขายรถไฟฟ้าช่วยส่งอีกแรง

นายพชรพจน์ นันทรามาศ ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS ธนาคารกรุงไทยเปิดเผยว่า ในปี 2563 ประเมินว่าตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีแนวโน้มขยายตัว 5.5% เทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็นการขยายตัวของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม 4.5% และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบ 6% เนื่องจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หันมาให้ความสำคัญกับบ้านแนวราบ เพราะผู้ซื้อส่วนใหญ่อยู่อาศัยจริง

ทั้งนี้ ตลาดที่อยู่อาศัยในปีนี้มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากมาตรการของภาครัฐ โดยเฉพาะการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองเหลือรายการละ 0.01% รวมทั้งการเปิดส่วนต่อขยายของเส้นทางรถไฟฟ้า เช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา ที่ได้เปิดส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีเขียวตอนเหนือจากสถานีหมอชิตไปยังพื้นที่รัชโยธินอีก 5 สถานี ซึ่งส่งผลให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัย

โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมในบริเวณดังกล่าว

สำหรับปี 2562 ถือเป็นปีแห่งการปรับฐานของตลาดที่อยู่อาศัย จากการใช้เกณฑ์ LTV ใหม่ ที่เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย.2562 อีกทั้งต้องเผชิญกับปัจจัยลบต่างๆ เช่น หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และการแข็งค่าของเงินบาทเมื่อเทียบกับเงินหยวน ส่งผลให้ผู้ซื้อชาวจีนมีมุมมองว่าที่อยู่อาศัยในไทยมีราคาสูงขึ้น โดยประเมินว่ามูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จะมีมูลค่าอยู่ที่ 5.36 แสนล้านบาท หดตัว 5% เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม 2.42 แสนล้านบาท หดตัว 11% มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบอยู่ที่ 2.94 แสนล้านบาท ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

ด้านศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ได้รายงานดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประจำไตรมาส 4/2562 โดยพบว่าดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2562 มีค่าดัชนีเท่ากับ 153.8 จุด เพิ่มขึ้น 4.3% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน.

ทันหุ้น - ศูนย์วิจัยธนาคารกรุงไทย ประเมินมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 5.36 แสนล้านบาท หดตัว 5% สำหรับปีนี้มีแนวโน้มขยายตัว 5.5% ซึ่งคอนโดมิเนียมในพื้นที่ราชโยธิน น่าสนใจซื้อเพื่ออยู่อาศัย โดยมีให้เลือกมากถึง 11,561 ยูนิต จาก 35 โครงการ ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยายที่เพิ่งเปิดให้บริการ ระดับราคาสัมเหตุสมผล ถูกกว่าย่านใจกลางเมืองถึง 51% แต่ไม่เหมาะกับซื้อเพื่อลงทุน เพราะให้อัตราผลตอบแทนปีละ 3.2% ต่ำกว่าพื้นที่อื่นในตัวเมืองที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่า 1.5-2.1 เท่า

ดร.พชรพจน์ นันทรามาศ ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS ธนาคารกรุงไทย เปิดเผยว่า ในปีที่ผ่านมาถือเป็นปีแห่งการปรับฐานของตลาดที่อยู่อาศัย จากการใช้เกณฑ์ LTV ใหม่ ที่เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน อีกทั้งต้องเผชิญกับปัจจัยลบต่างๆ เช่น หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และการแข็งค่าของเงินบาทเมื่อเทียบกับเงินหยวน ส่งผลให้ผู้ซื้อชาวจีนมีมุมมองว่าที่อยู่อาศัยในไทยมีราคาสูงขึ้น โดยประเมินว่ามูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

'ธ.กรุงไทย' ผ่าตลาดอสังหาเติบโตรับแนวรถไฟฟ้าสีเขียว



ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จะมีมูลค่าอยู่ที่ 5.36 แสนล้านบาท หดตัว 5% เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม 2.42 แสนล้านบาท หดตัว 11% มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบอยู่ที่ 2.94 แสนล้านบาท ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

"สำหรับในปีนี้ ประเมินว่าตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีแนวโน้มขยายตัว 5.5% เทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน แบ่ง

เป็นการขยายตัวของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม 4.5% และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบ 6% เนื่องจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หันมาให้ความสำคัญกับบ้านแนวราบ เพราะผู้ซื้อส่วนใหญ่อยู่อาศัยจริง ทั้งนี้ตลาดที่อยู่อาศัยในปีนี้มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากมาตรการของภาครัฐ โดยเฉพาะการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองเหลือรายการละ 0.01% รวมทั้งการเปิดส่วนต่อขยายของเส้นทางรถไฟฟ้า

เช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา ที่ได้เปิดส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีเขียวตอนเหนือ จากสถานีหมอชิตไปยังพื้นที่ราชโยธินอีก 5 สถานี ซึ่งส่งผลให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมในบริเวณดังกล่าว"

นายกณิศ อัสกุล นักวิเคราะห์ ศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS กล่าวว่า ได้ทำการวิจัยเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมในย่านราชโยธิน พบว่าเป็นหนึ่งในทำเลที่น่าสนใจสำหรับผู้มองหาคอนโดมิเนียม เพราะมีความสะดวกสบายในการเดินทางและความอุดมสมบูรณ์ในหลายมิติ เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ มีศูนย์การค้าที่มีชื่อเสียง สถานศึกษาที่สำคัญ รวมทั้งสถานพยาบาล โดยมีตัวเลือกมากถึง 11,561 ยูนิต จาก 35 โครงการ ราคาขายต่อตารางเมตรประมาณ 93,600 บาท สำหรับโครงการเก่า และ 138,000 บาท สำหรับโครงการใหม่ ซึ่งถูกกว่าคอนโดมิเนียมในตัวเมือง

ทบทวน

Thun Hoon
Circulation: 100,000
Ad Rate: 550

Section: First Section/ข่าวบริษัทจดทะเบียน

วันที่: ศุกร์ 10 มกราคม 2563

ปีที่: 16

ฉบับที่: 3907

หน้า: 18(บน)

Col.Inch: 57.32

Ad Value: 31,526

PRValue (x3): 94,578

คลิป: ขาว-ดำ

หัวข้อข่าว: 'ธ.กรุงไทย' ผ่าตลาดอสังหาเติบโตรับแนวรถไฟฟ้าสีเขียว

อย่าง เพลินจิต-ชิดลม สีส้ม-สาทร ประมาณ 51% และพื้นที่รอบตัวเมือง เช่น พระราม9-เพชรบุรี-อโศก ราชเทวี และพญาไท ประมาณ 29% และแม้ว่ามียูนิตเหลือขายในพื้นที่มีมากถึง 2,910 ยูนิต แต่ยูนิตเหลือขายมีทิศทางปรับตัวลง แสดงให้เห็นว่าไม่ได้อยู่ในภาวะ Oversupply เมื่อเทียบกับสถานการณ์ของคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง

"คอนโดมิเนียมในพื้นที่รัชโยธิน เหมาะกับการอยู่อาศัยจริง แต่สำหรับการลงทุนเพื่อหวังผลตอบแทนจากส่วนต่างระหว่างต้นทุนซื้อกับราคาขายต่อ (Capital Gain) และผลตอบแทนจากการปล่อยเช่า (Rental Yield) ยังไม่ใช่ตัวเลือกที่ดีนัก โดยการซื้อคอนโดมิเนียมในพื้นที่รัชโยธิน เพื่อปล่อยเช่าเป็นระยะเวลา 10 ปี ก่อนขายในปีสุดท้าย จะให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่ 3.2% ต่อปี ใกล้เคียงกับคอนโดมิเนียมย่านรัชดา-พระราม 9-อโศก แต่ต่ำกว่าพื้นที่อื่นๆ ในตัวเมือง เช่น เพลินจิต-ชิดลม ให้ผลตอบแทน 6.6% ต่อปี สีส้ม-สาทร ให้ผลตอบแทน 5.4% ต่อปี และ สุขุมวิทช่วงต้น-กลาง ผลตอบแทน 4.8% ต่อปี"

ผ่อน'แอลทีวี'ดันอสังหาฯโต

นายพรพจน์ นันทราภส ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ศูนย์วิจัยกรุงไทย คอมพาส ธนาคารกรุงไทยเปิดเผยว่า หลังจากมาตรการกำกับสินเชื่อที่อยู่อาศัย (แอลทีวี) ของธนาคารแห่งประเทศไทย หรือ ธปท. มีผลบังคับใช้ พบว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 ลดลงคิดลบ 14% ซึ่งหาก ธปท. จะมีการผ่อนปรนเกณฑ์แอลทีวีใหม่เชื่อว่าจะทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 ในปีนี้กลับมาขยายตัวเป็นบวกได้ที่ 2% และจะส่งผลถึงภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปีนี้ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลกลับมาฟื้นตัว 5.5% จากปีที่ผ่านมามีติดลบ 5% หรือมียอดโอนกรรมสิทธิ์ 5.36 แสนล้านบาท

สำหรับปัจจัยลบในปีนี เช่น หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และการแข็งค่าของเงินบาท ส่งผลให้ผู้ซื้อชาวจีนมีมุมมองว่าที่อยู่อาศัยในไทยมีราคาสูงขึ้น โดยหากเงินบาทยังมีแนวโน้มแข็งค่าขึ้นคาดว่า สัดส่วน



ถูกค้าเงินที่ซื้อคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ อาจมีแนวโน้มลดลงต่ำกว่า 8% และในช่วงไตรมาสแรกปีนี้ ตลาดที่อยู่อาศัยมีปัจจัยฐานสูงจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ก่อนมาตรการแอลทีวีมีผลบังคับใช้

ขณะที่ปัจจัยสนับสนุนนอกจาก ธปท. จะมีโอกาสผ่อนปรนเกณฑ์แอลทีวีเรื่องสัญญาที่ 2 แล้ว ยังมีเรื่องดอกเบี้ยอยู่ระดับต่ำ มาตรการสนับสนุนของภาครัฐ เช่น การลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองเหลือรายการละ 0.01% รวมทั้งการเปิดส่วนต่อขยายของเส้นทางรถไฟฟ้า เช่นเดียวกับปีที่ผ่านมาก็ได้เปิดส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีเขียวดอนเหนือจากสถานี

หมอชิตไปยังพื้นที่รัชโยธินอีก 5 สถานี ซึ่งส่งผลให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม

นายณิศ อ่ำสกุล นักวิเคราะห์ ศูนย์วิจัยกรุงไทยคอมพาส กล่าวว่า ได้ทำการวิจัยเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมในย่านรัชโยธิน พบว่าเป็นหนึ่งในทำเลที่น่าสนใจสำหรับผู้ที่มีมองหาคอนโดมิเนียม เพราะมีความสะดวกสบายในการเดินทาง และเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ มีศูนย์การค้า สถานศึกษา รวมทั้งสถานพยาบาล โดยมีตัวเลือกรวมถึง 11,561 ยูนิต จาก 35 โครงการ มีราคาขายต่อตารางเมตร 93,600 บาท สำหรับโครงการเก่า และราคา 1.38 แสนบาท สำหรับโครงการใหม่ ซึ่งถูกกว่าคอนโดมิเนียมในตัวเมืองทั้งเพลินจิต ชิดลม สีลม สาทร 51% และพื้นที่รอบตัวเมือง เช่น พระราม 9 เพชรบุรี อโศก ราชเทวี และพญาไท 29% โดยพื้นที่ดังกล่าวไม่ได้อยู่ในภาวะที่อยู่อาศัยเกินความต้องการ.

กรุงเทพฯคาดผ่อนเกณฑ์แอลทีวี ดัน'อสังหาฯ'ปีนี้โตได้ถึง5.5%

นายพรพจน์ นันทราภรณ์ ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ศูนย์วิจัยกรุงเทพฯ คอมพาส ธนาคารกรุงเทพฯ เปิดเผยว่า ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2563 มีแนวโน้มขยายตัว 5.5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่มีมูลค่าอยู่ที่ 5.36 แสนล้านบาท แบ่งเป็นการขยายตัวของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม 4.5% จากปีก่อนมูลค่า 2.42 แสนล้านบาท และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบขยายตัว 6% จาก 2.94 แสนล้านบาท ในปีก่อน โดยมีแรงหนุนจากการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองเหลือรายการละ 0.01% รวมทั้งการเปิดส่วนต่อขยายของเส้นทางรถไฟฟ้าทั้งนี้ ประเมินว่าหากธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) มีการผ่อนคลايเกณฑ์กำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย (แอลทีวี) ที่ออกมาบังคับใช้ตั้งแต่ 1 เมษายน 2562 เพิ่มเติม คาดว่าจะทำให้ตลาดบ้านสัญญาที่ 2 ทั้งแนวราบและคอนโดมิเนียมกลับมาขยายตัวเป็นบวก 2% จากปีก่อนที่ติดลบ14%

นายภณิศ อ่ำสกุล นักวิเคราะห์ศูนย์วิจัยกรุงเทพฯ กล่าวว่า ตลาดคอนโดมิเนียมในย่านรัชโยธิน ปัจจุบันมีโครงการที่พัฒนาอยู่กว่า 35 โครงการ รวม 11,561 ยูนิต โครงการใหม่ราคาขาย 138,000 บาทต่อตารางเมตร (ตร.ม.) และโครงการเก่า 93,600 บาทต่อ ตร.ม. ซึ่งถูกกว่าคอนโดมิเนียมในตัวเมืองประมาณ 51% และถูกกว่าพื้นที่รอบตัวเมืองประมาณ 29% ปัจจุบันมียูนิตเหลือขายในพื้นที่ 2,910 ยูนิต แต่ไม่ได้อยู่ในภาวะโอเวอร์ซัพพลายทั้งนี้คอนโดมิเนียมย่านนี้เหมาะกับการอยู่อาศัยจริงมากกว่าลงทุน

กรุงเทพฯซื้อคอนโดย่านรัชโยธิน เหมาะอยู่อาศัยมากกว่าลงทุน



ศูนย์วิจัยธนาคารกรุงไทย ประเมินมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 5.36 แสนล้านบาท หดตัว 5% สำหรับปีนี้มีแนวโน้มขยายตัว 5.5% ซึ่งคอนโดมิเนียมในพื้นที่รัชโยธิน น่าสนใจซื้อเพื่ออยู่อาศัย แต่ไม่เหมาะซื้อเพื่อลงทุน เพราะให้ผลตอบแทนปีละ 3.2% ต่ำกว่าพื้นที่อื่นในตัวเมือง ที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่า 1.5-2.1 เท่า

ดร.พรพจน์ นันทราภาค ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS ธนาคารกรุงไทย เปิดเผยว่า ในปีที่ผ่านมาถือเป็นปีแห่งการปรับฐานของตลาดที่อยู่อาศัย จากการใช้เกณฑ์ LTV ใหม่ ที่เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน อีกทั้งต้องเผชิญกับปัจจัยลบต่างๆ เช่น หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และการแข็งค่าของเงินบาทเมื่อเทียบกับเงินหยวน ส่งผลให้ผู้ซื้อชาวจีนมีมุมมองว่าที่อยู่อาศัยในไทยมีราคาสูงขึ้น โดยประเมินว่ามูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จะมีมูลค่าอยู่ที่ 5.36 แสนล้านบาท หดตัว 5% เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม 2.42 แสนล้านบาท หดตัว 11% มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบอยู่ที่ 2.94 แสนล้านบาท ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

สำหรับในปีนี้ ประเมินว่าตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีแนวโน้มขยายตัว 5.5% เทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็นการขยายตัวของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม 4.5% และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบ 6%

เนื่องจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ หันมาให้ความสำคัญกับบ้านแนวราบ เพราะผู้ซื้อส่วนใหญ่อยู่อาศัยจริง ทั้งนี้ตลาดที่อยู่อาศัยในปีนี้มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากมาตรการของภาครัฐ โดยเฉพาะการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองเหลือรายการละ 0.01% รวมทั้งการเปิดส่วนต่อขยายของเส้นทางรถไฟฟ้า เช่นเดียวกับที่ผ่านมา ที่ได้เปิดส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีเขียวตอนเหนือ จากสถานีหมอชิตไปยังพื้นที่รัชโยธินอีก 5 สถานี ซึ่งส่งผลให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมในบริเวณดังกล่าว

ด้านนายกณิศ อ่ำสกุล นักวิเคราะห์ ศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS กล่าวว่า ได้ทำการวิจัยเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมในย่านรัชโยธิน พบว่าเป็นหนึ่งในทำเลที่น่าสนใจสำหรับผู้ที่มีเป้าหมายคอนโดมิเนียม เพราะมีความสะดวกสบายในการเดินทาง และความปลอดภัยในหลายมิติ เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ มีศูนย์การค้าที่มีชื่อเสียง สถานศึกษาที่สำคัญ รวมทั้งสถานพยาบาล โดยมีตัวเลือกรวมถึง 11,561 ยูนิต จาก 35 โครงการ ราคาขายต่อตารางเมตรประมาณ 93,600 บาท สำหรับโครงการเก่า และ 138,000 บาท สำหรับโครงการใหม่ ซึ่งสูงกว่าคอนโดมิเนียมในตัวเมืองอย่าง เพลินจิต-ชิดลม สีลม-สาทร ประมาณ 51% และพื้นที่รอบตัวเมือง เช่น พระราม 9-เพชรบุรี-โอโศก ราชเทวี และพญาไท ประมาณ 29% และแม้ว่ามียูนิตเหลือขายในพื้นที่ที่มีมากถึง 2,910 ยูนิต แต่ยูนิตเหลือขายมีทิศทาง

ปรับตัวลง แสดงให้เห็นว่าไม่ได้อยู่ในภาวะ Oversupply เมื่อเทียบกับสถานการณ์ของคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง

“คอนโดมิเนียมในพื้นที่รัชโยธินเหมาะกับการอยู่อาศัยจริง แต่สำหรับการลงทุนเพื่อหวังผลตอบแทนจากส่วนต่างระหว่างต้นทุนซื้อกับราคาขายต่อ (Capital Gain) และผลตอบแทนจากการปล่อยเช่า (Rental Yield) ยังไม่ใช่ตัวเลือกที่ดีนัก โดยการซื้อคอนโดมิเนียมในพื้นที่รัชโยธินเพื่อปล่อยเช่าเป็นระยะเวลา 10 ปี ก่อนขายในปีสุดท้าย จะให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่ 3.2% ต่อปี ใกล้เคียงกับคอนโดมิเนียมย่านรัชดา-พระราม 9-อโศก แต่ต่ำกว่าพื้นที่อื่นๆ ในตัวเมือง เช่น เพลินจิต-ชิดลม ให้ผลตอบแทน 6.6% ต่อปี สีลม-สาทร ให้ผลตอบแทน 5.4% ต่อปี และสุขุมวิทช่วงต้น-กลาง ผลตอบแทน 4.8% ต่อปี” นายกณิศ กล่าว ■

Calls mount to ease mortgage limits

Housing market still rattled by weak 2019

**KANANA KATHARANGSIPORN
WICHIT CHANTANUSORNIRI**

Housing market growth in 2020 will get a 2-percentage-point boost if loan-to-value (LTV) regulations for second mortgages are eased, says Krungthai Compass.

Kanit Umsakul, a senior officer on Krungthai's business risk and macro research team, said the overall residential market this year will grow by 7.5% from 2019 if that rule is relaxed.

Without a relaxation, he expects 5.5% growth, led by 6% from low-rise houses (single detached houses, duplexes, townhouses) and 4.5% for condos. The latter is slowing because of the new lending curbs and shrinking foreign demand.

Last year, second mortgages declined by 14% from 2018 after the LTV measures took effect on April 1, requiring buyers to make a minimum down payment for second mortgages of 10-20% of the price.

Mr Kanit estimates a 10% dip for second mortgages this year unless the

rules are relaxed.

Second mortgages affect the overall housing market intensely because homebuyers tend to seek second homes that are located away from their first houses.

While the details of easing haven't been announced yet, any changes will revive the market from its pent-up state last year.

According to Krungthai Compass, the total value of housing transfers in Greater Bangkok dropped by 5% to 536 billion baht in 2019. The low-rise segment rose by 2.2%, while condos shrank by 11.6%, largely due to the LTV limits and the baht's strength.

Even with ample negative factors — the LTV curbs, the strong baht and high household debt — low interest rates, property incentives and new mass transit lines should help boost the market.

Two new mass transit lines are scheduled to start running this year: the extension of the Light Green Line from Kasetsart University to Ku Kot in Pathum Thani and the Gold Line from Krung Thonburi to Iconsiam.

Krungthai Compass conducted research on the condo market in Ratchayothin area, where an extension of the Light Green Line started running in December 2019.

The result showed that the location

is suitable for own use rather than an investment, as it yields lower annual returns and is less attractive when compared with inner areas.

As of the end of 2019, there were 11,561 condo units from a total of 35 projects available in the location. Of the total, 9,406 units from 17 projects are under construction.

The average selling price was 112,000 baht per square metre, which was suitable for those earning 35,000 baht per month. The average price of low-rise and high-rise condos was 94,900 baht and 127,300 baht, respectively.

This price is reasonable because it is lower than the inner-city rate in areas such as Asok-Sukhumvit, Ratchathewi,



The closer the skytrain is running by, the more supply there will be.

KANIT UMSAKUL
Senior officer, Krungthai Compass

Ari, Phaya Thai, Phetchaburi, Rama IX, Thailand Cultural Centre, On Nut and Saphan Kwai, where prices average 157,000 baht per sq m.

In downtown areas like Phloenchit-Chidlom and Silom-Sathon, average prices are 210,000 baht per sq m, suitable for those earning more than 65,000 baht a month.

Mr Kanit said at least two new condo projects with a combined 800-1,000 units in Ratchayothin were scheduled to launch this year under SET-listed developers SC Asset Corporation and

AP Thailand.

"The closer the skytrain is running by, the more supply there will be," he said.

During 2017-18, Ratchayothin welcomed seven new condo projects with a total of 5,648 units. There were 2,910 units unsold in the first half of 2019, up six times from 2014-16.



Meanwhile, Charnkitt Dejvitak, vice-minister attached to the prime minister, urged the Bank of Thailand to loosen the LTV requirements, saying a relaxation would boost domestic consumption and investment.

If the central bank eases the requirement for a certain period, the overall economy will benefit, particularly amid pressure from external headwinds, Mr Charnkitt said.

The Finance Ministry understands that LTV regulations are good preventive measures to ward off a property bubble, he said, but amid a sagging economy an easing will help improve consumption and investment circumstances.

Even though the property market picked up after the Finance Ministry unveiled the property stimulus measures, continued support measures are needed due to a glut in unsold residences in the wake of the LTV requirements, Mr Charnkitt said.

● วิชชุดา ภักดิ์สุวรรณ
กรุงเทพธุรกิจ

จะเห็นได้ว่า “คอนโดมิเนียม” เป็นสินทรัพย์ที่ฮือฟุ้งมากในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ดัชนีราคาเข้ามาในตลาดนี้ถล่มทลายจากผู้ซื้อทุกกลุ่ม ทั้งการซื้อเพื่ออยู่อาศัย และซื้อเพื่อเก็งกำไร หรือหวังเงินทอน ทำให้คอนโดขายดีเป็นเทน้ำเทท่า โดยเฉพาะคอนโดติดแนวรถไฟฟ้า

แต่ไม่นานมานี้ เริ่มเห็นสัญญาณการเก็งกำไรหรือ “ดีมานด์เทียม” หนาตาขึ้นจากการที่เบงก์หย่อนเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อ ทำให้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ต้องเข้ามาควบคุม ผ่านมาตรการแอลทีวี (LTV) เพื่อสกัดไม่ให้เกิดปัญหาลูกกลามต่อไปในอนาคต

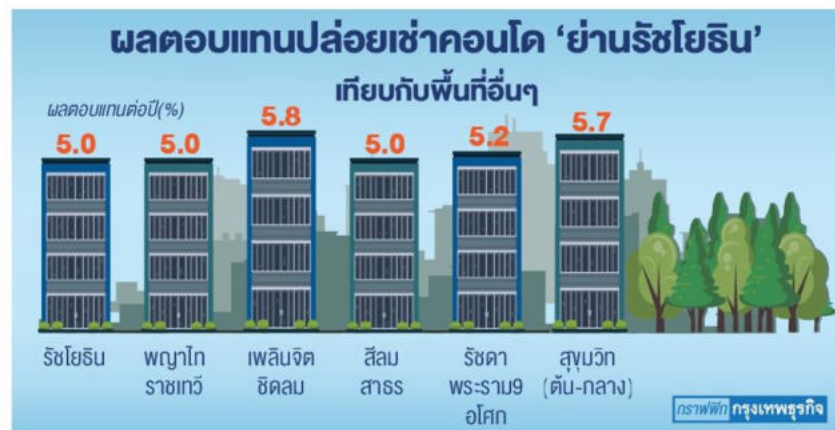
ถามว่าวันนี้ตลาดคอนโด ยังเป็นตลาดที่น่าสนใจหรือไม่?

จากบทวิเคราะห์เจาะลึกของศูนย์วิจัย “Krungthai COMPASS” ของธนาคารกรุงไทย พบว่า ตลาดคอนโดมิเนียมหลายย่านยังมีความน่าสนใจ จากทำเลที่ดี โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม “ย่านรัชโยธิน”

“กณิศ อ่ำสกุล” นักวิเคราะห์ศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS เปิดเผยว่า คอนโดย่านรัชโยธินน่าสนใจ เพราะรัชโยธินถือเป็นทำเลที่เหมาะสม สำหรับคนที่มองหาคอนโดสำหรับอยู่อาศัยจริงๆ เพราะรายล้อมไปด้วยแลนด์มาร์คสำคัญ ทั้งศูนย์การค้า สถานศึกษา โรงพยาบาล แถมการคมนาคมสะดวก มีรถไฟฟ้าผ่านเพิ่มความสะดวกในการเดินทาง ทำให้ช่วงที่ผ่านมามีผู้พัฒนาโครงการเปิดโครงการมากมาย โดยมีถึง 11,561 หน่วยจาก 35 โครงการ ทั้งจากโครงการเก่าและโครงการใหม่ ครอบคลุมทุกระดับราคา

อย่างไรก็ตาม ก่อนจะตัดสินใจซื้อคอนโดในย่านนี้ มี 3 ประเด็นหลักที่ต้องศึกษาข้อมูล และตอบคำถามให้ได้ เพื่อให้การซื้ออยู่อาศัยตอบโจทย์ ตรงกับ

เจาะลึกตลาดคอนโด 'รัชโยธิน' เหมาะซื้ออยู่อาศัย 'มากกว่า' ลงทุน



ความต้องการ

คำถามแรก.. แพงไปหรือไม่? จากการวิเคราะห์ของกรุงไทย พบว่า ราคาคอนโดย่านนี้อยู่ระดับกลางและยังต่ำ ราคามีตั้งแต่ต่ำกว่า 1 แสนบาทต่อตารางเมตรขึ้นไป แต่โดยเฉลี่ยราคาอยู่ที่ 1.12 แสนบาทต่อตารางเมตร ดังนั้นหากเป็นคอนโดราว 30 ตารางเมตร ราคาคอนโดก็จะตกอยู่ที่ราว 3.4 ล้านบาท คนที่มีกำลังซื้อคอนโดระดับนี้ต้องมีรายได้เกิน 3.5 หมื่นบาทต่อเดือน

ราคาดังกล่าวถือว่าถูกหากเทียบกับคอนโดรอบตัวเมือง เช่น อโศก สุขุมวิท พญาไท พระราม 9 ฯลฯ ที่ราคาคอนโดเฉลี่ยตกอยู่ที่ 1.57 แสนบาทต่อตารางเมตร หากวัดจากขนาดเดียวกันที่ 30 ตารางเมตร ราคาคอนโดจะอยู่สูงถึง 4.7 ล้านบาท ผู้ซื้อจะต้องมีรายได้เกิน 5 หมื่นบาทขึ้นไป หรือวัดจากคอนโดในเมืองที่ราคาต่อตารางเมตรสูงถึง 2 แสนบาท เฉลี่ยราคาอยู่ที่ 6 ล้านบาท คนที่ซื้อได้ต้องมีรายได้มากกว่า 6.5 หมื่นบาทต่อเดือน ดังนั้น

ราคาคอนโดแถวรัชโยธินยังถือว่าเป็นระดับราคาที่สมเหตุสมผล

คำถามที่สอง.. เสี่ยงเกิด “Over supply” หรือไม่? หากดูยูนิตเหลือขายในย่านนี้ในช่วงปี 2558 จนถึงครึ่งปีแรกของปี 2562 พบว่ามีการเร่งเปิดคอนโดใหม่ค่อนข้างมาก ทำให้พื้นที่รัชโยธินมียูนิตเหลือขายถึง 2,910 ยูนิต เพิ่มขึ้นกว่า 6 เท่าจากค่าเฉลี่ยในช่วงปี 2558-2560 แต่หากดูระยะเวลาขายคอนโด เมื่อมีรถไฟฟ้าสายสีเขียว พบว่าพื้นที่ย่านรัชโยธินมีการขายเร็วกว่าตลาดอยู่เพียง 10.8 เดือน หากเทียบกับรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่ต้องใช้ระยะเวลาขายถึง 18 เดือน ดังนั้นแม้ยูนิตเหลือขายจำนวนมาก แต่คอนโดย่านนี้ขายได้รวดเร็ว ทำให้ยูนิตเหลือขายทยอยลดลง สะท้อนว่า คอนโดในย่านรัชโยธินโอกาสเกิดโอเวอร์ซัพพลายมีน้อยกว่า บริเวณรถไฟฟ้าสายสีม่วง

คำถามสุดท้าย.. ถ้าต้องการซื้อเพื่อลงทุน ผลตอบแทนคุ้มค่าแค่ไหน?

หากดูจากราคา Re Sale หรือราคา ส่วนต่างวันขายกับวันซื้อ พบว่า คอนโด ในย่านนี้ ตั้งแต่ปี 2557-2561 ปรับเพิ่มขึ้น เฉลี่ย 4.8% ขณะที่พื้นที่อื่นๆ ในช่วงเวลา เดียวกัน เช่น เฟลนิจิต ซิดลม เพิ่มขึ้นสูงถึง 7.3%, สีลมสาทร 7.2% และสุขุมวิท 6.4% แต่คาดว่า คอนโดในย่านรัชโยธิน เมื่อ มีไฟฟ้าตัดผ่านในอนาคต มีโอกาสที่ราคา Re Sale จะเพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ 6% ได้

หากดูผลตอบแทนคอนโดมือสองหรือ ซื้อเพื่อปล่อยเช่า ผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปี อยู่ที่ 5% เทียบกับคอนโดในทำเลอื่นๆ พบว่า ได้ผลตอบแทนสูงถึง 5.7-5.8% ทำให้ ผลตอบแทนในการปล่อยเช่าในพื้นที่นี้ "ต่ำกว่า" พื้นที่อื่นๆ หากรวมผลตอบแทน ทั้งสองแบบ ทั้งซื้อเพื่อปล่อยเช่าและขาย ในช่วงระยะเวลา 10 ปี พบว่าการลงทุน ในพื้นที่รัชโยธินจะให้ผลตอบแทนเพียง 3.2% ต่ำกว่าบางพื้นที่ ที่ได้ผลตอบแทนสูง ตั้งแต่ 4.8-6.6% เช่น เฟลนิจิต ซิดลม สุขุมวิท เป็นต้น ดังนั้นมองในแง่การซื้อเพื่อลงทุน "อาจไม่ใช่ทางเลือกที่ดีนัก"

"คอนโดมีเนียมในพื้นที่รัชโยธินเหมาะกับการอยู่อาศัยจริง แต่หากเป็นการซื้อเพื่อ ปล่อยเช่า อาจไม่ใช่ตัวเลือกที่ดีนัก โดย การซื้อคอนโดมีเนียมในพื้นที่รัชโยธิน เพื่อปล่อยเช่าเป็นระยะเวลา 10 ปี ก่อนขาย ในปีสุดท้าย จะให้ผลตอบแทนจากการลงทุน ที่ 3.2% ต่อปี ซึ่งต่ำกว่าพื้นที่อื่นๆ ในตัวเมือง เช่น เฟลนิจิต-ซิดลม ให้ผลตอบแทน 6.6% ต่อปี สีลม-สาทร ให้ผลตอบแทน 5.4% ต่อปี และสุขุมวิทช่วงต้น-กลาง ผลตอบแทน 4.8% ต่อปี" นายกณิศ กล่าว