

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 16-22 พฤษภาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ไข้หวัดสายพันธุ์ใหม่ H1N1 สร้างความปั่นป่วนต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวทั่วโลกอย่างหนักในขณะนี้ การเดินทางท่องเที่ยวระหว่างประเทศชะลอลงไปมากทั้ง Inbound และ Outbound เพราะหลายประเทศมีการประกาศเตือนประชาชนให้เพิ่มระมัดระวังในการเดินทาง สายการบินระดับนำในภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิก ซึ่งเดิมได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจโลกอยู่แล้ว จึงได้รับผลกระทบหนักขึ้นอีกเมื่อจำนวนผู้โดยสารโดยเฉพาะระดับบนลดลงมาก สถานการณ์เช่นนี้ยิ่งส่งผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ภาคการโรงแรมและรีสอร์ท ที่จะมีผู้มาพักอาศัยน้อยลงไปอีก ผู้ประกอบอาชีพในแวดวงนี้กลายเป็นอาชีพที่มีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในสายตาของสถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อ

แม้แต่การประชุมสมาคมอสังหาริมทรัพย์นานาชาติ (FIABCI) ที่นครปักกิ่งเมื่อสัปดาห์ที่แล้วยังต้องถูกประกาศยกเลิก โดยให้เหตุผลว่าเพราะเกรงสถานการณ์ไข้หวัดจะส่งผลกระทบต่อผู้เข้าร่วมประชุมหลายร้อยคนจากหลายสิบประเทศ

สถานการณ์เศรษฐกิจภาพรวม การปล่อยสินเชื่อโครงการที่หยุดชะงัก การขายในโครงการอาคารชุดที่เปิดใหม่ยังฝืดและไม่ถึงสัดส่วนร้อยละ 40 ตามที่สถาบันการเงินกำหนด ทำให้ผู้ประกอบการโครงการต้องชะลอการทำโครงการ แนวโน้มปริมาณหน่วยของโครงการอาคารชุดที่เปิดใหม่ในปีนี้จะลดลงกว่าการเปิดโครงการใหม่ในปีที่แล้วอย่างน้อยร้อยละ 20 แม้ว่าผู้นำด้านตลาดอาคารชุด เช่น LPN จะยังคงเปิดตัวโครงการใหม่ต่อเนื่อง และแม้ว่าตัวเลขสร้างเสร็จจดทะเบียนของโครงการอาคารชุดระดับราคาปานกลาง (1-3 ล้านบาท) ที่เคยประกาศเปิดตัวไปแล้วในรอบ 1-2 ปีที่ผ่านมาของผู้ประกอบการรายใหญ่ยังคงจะทะลักออกมาในปีนี้ โดยคาดว่าจำนวนหน่วยของโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จจดทะเบียนโดยผู้ประกอบการจะลดลงจากประมาณ 25,000 หน่วยในปี 2551 เหลือประมาณ 20,000-22,000 หน่วยในปีนี้ (ทั้งนี้ยังไม่รวมจำนวนหน่วยของโครงการเอื้ออาทรที่เป็นอาคารชุด ซึ่งในปี 2551 มีหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนสูงเกือบ 8,000 หน่วย)

แนวโน้มการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในปีี้ เริ่มกระจายไปสู่รูปแบบแนวราบ โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์มากขึ้น (และจะหนักไปทางทาวน์เฮ้าส์ซึ่งมีราคาถูกกว่าบ้านเดี่ยว และผู้บริโภคสามารถตัดสินใจซื้อได้ง่ายกว่าในช่วงเศรษฐกิจขาลง) เพราะปัจจัยความอึดตัวของโครงการอาคารชุดในเมือง โครงข่ายคมนาคมประเภทถนนวง

แหวนที่เชื่อมต่อชานเมืองได้มากขึ้น และราคาน้ำมันที่ยังอยู่ในระดับไม่สูงมากเท่ากลางปีที่แล้ว ทำให้ผู้บริโภคยังไม่กังวลถึงความสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายในการเดินทาง บ้านแนวราบในย่านชานเมืองที่สามารถเดินทางเข้าเมืองได้สะดวก จึงได้รับความนิยม เช่น ย่านถนนราชพฤกษ์ กัลปพฤกษ์ ชัยพฤกษ์ หรือรามอินทรา บางเขน ฯลฯ

สถิติการร้องเรียนเรื่องเกี่ยวกับโครงการที่อยู่อาศัย มีสัดส่วนสูงประมาณ 1 ใน 3 ของเรื่องร้องเรียนทั้งหมดที่ผ่านสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) โดยปัญหาที่มีการร้องเรียนมากที่สุด ได้แก่ เรื่องโครงการอาคารชุดสร้างไม่แล้วเสร็จตามสัญญา หรือวางเงินดาวน์แล้วก็ไม่ผ่าน ในช่วงไตรมาสแรกปีนี้มีการร้องเรียนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยไม่ต่ำกว่า 300 ราย เป็นเรื่องโครงการอาคารชุดสร้างไม่เสร็จไม่ต่ำกว่า 70 ราย และมีแนวโน้มจะมีจำนวนเรื่องร้องเรียนสูงกว่าปี 2551 (สำหรับกรณีของดารารภาพยนตร์สาวที่ฟ้องร้องผู้ประกอบการอาคารชุดโครงการหนึ่งย่านเอกมัยนั้น เป็นโครงการที่ประกาศเปิดตัวมานานและหยุดก่อสร้างไปนานประมาณปีเศษแล้ว)

แม้สถานการณ์เศรษฐกิจยังจุดความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในประเทศไทยลงต่อเนื่อง แต่สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยรายใหญ่ในประเทศหลายบริษัท ยังรายงานผลประกอบการว่าอยู่ในระดับดีสำหรับปี 2551 และในไตรมาสแรกของปีนี้ สวนทางกับผู้ประกอบการรายเล็กและผู้ประกอบการที่ทำโครงการระดับบนในเมืองท่องเที่ยวที่ชะลอโครงการไปหลายราย

ผู้ประกอบการตลาดอาคารชุดในเมืองชายทะเล ซึ่งยอดขายลดลงมากในระดับราคาปัจจุบัน กำลังตัดสินใจลำบากในการที่จะต้องลดราคาหน่วยลงมา เพราะจะกระทบผู้ที่ซื้อไปแล้วในระดับราคาสูง ทางออกหนึ่งคือหากสามารถขายไปแล้วเกินกว่าร้อยละ 40 และไม่มีปัญหาเรื่องสินเชื่อโครงการ ก็อาจหยุดการขายและรอให้เกิดการโอนในหน่วยที่ซื้อไปแล้วให้ได้มากพอก่อน (ซึ่งหมายถึงการต้องรอให้สร้างเสร็จทั้งโครงการ) หรือยกบางส่วนของหน่วยที่ยังขายไม่ได้ให้ตัวแทนนายหน้าไปขายให้แทน

ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองที่ขยายตัวขึ้นตลอดเวลา และตลาดที่อยู่อาศัยใหม่ที่ชะลอความร้อนแรงลง ทำให้มีผู้ประกอบการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ หันมาจัดตั้งหน่วยงานภายในหรือบริษัทลูกเพื่อทำธุรกิจที่อยู่อาศัยมือสองควบคู่กันไป แม้จะมีบริษัทนายหน้าขนาดเล็กหลายแห่งต้องปิดตัวไปในหลายจังหวัดทั้งในกรุงเทพฯ พัทยา ภูเก็ต ฯลฯ แต่ก็ยังมีบริษัทเปิดใหม่ เช่น ในสัปดาห์ที่ผ่านมาได้มีการเปิดตัวบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ Century 21 Thailand ซึ่งเป็น Franchise ขนาดใหญ่จากสหรัฐฯ

ยอด Pre-sale ของกลุ่มบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ในไตรมาสแรกของปีนี้ดีกว่าไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้วแน่นอน และราคาตลาดหลักทรัพย์ในหมวดนี้อยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับมูลค่าทางบัญชี หรือมี P/E Ratio ประมาณไม่เกิน 6 เท่า ทำให้หุ้นในหมวดนี้ยังน่าสนใจ (เฉพาะผู้นำตลาดในระดับ Top Ten)

ผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งได้เปรียบเรื่องเงินทุน และมีจำนวนโครงการมาก หรือมี Economy of Scale แล้ว ยังมุ่งสร้าง Economy of Speed เสริมด้วยอย่างต่อเนื่อง เห็นได้จากการเปิดโรงงาน Pre-fabrication สร้าง ส่วนประกอบสำเร็จรูปของบ้าน เพื่อให้รอบระยะเวลาการสร้างบ้านสั้นลงเรื่อยๆ และสามารถดำรง Inventory ให้ ต่ำลง ในกลุ่มนี้ นอกจากจะมีบริษัท พกฤษา และ LPN ที่มีโรงงานขนาดใหญ่ของตนเองอยู่แล้ว รายใหญ่อื่นๆ ที่เคย outsource โรงงานอื่นในการผลิต เช่น Property Perfect กำลังจะลงทุนตั้งโรงงานเองเช่นกัน

หลังจากที่ผู้ประกอบการรอยคอปประกาศการลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ (ต่ออายุจากมาตรการเดิมซึ่งหมดเมื่อ 28 มีนาคม 2552) มาจนถึงเกือบ 2 เดือน ในที่สุดก็ได้มีการบังคับใช้พระราชกฤษฎีกาออกตามประมวลรัษฎากร ว่า ด้วยการลดอัตรารัษฎากร (ฉบับที่ 488) พ.ศ. 2552 ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม 126 ตอนที่ 31 ก ลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2552 มีผลใช้บังคับย้อนหลังไปตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2552 โดยเป็นการลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะเหลือ ร้อยละ 0.11 (รวมภาษีท้องถิ่น) ดังนั้น การซื้อขายที่อยู่อาศัยซึ่งซับซ้อนระหว่างเดือนเมษายน-พฤษภาคม อาจ กระตุ้นขึ้น

ส่วนกรณีที่รัฐบาลกำลังผลักดันร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้มีผลบังคับใช้โดยเร็ว นั้น จะส่งผล กระทบต่อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่จะต้องเสียภาษีในอัตราเพดานสูงสุดร้อยละ 0.1 ของราคาประเมินของที่ดิน บวกกับราคาสิ่งปลูกสร้าง จากเดิมซึ่งที่อยู่อาศัยประเภทนี้ไม่เคยเสียภาษีมาก่อน แต่โครงสร้างภาษีใหม่นั้นจะเข้าข่าย เสียภาษีทั้งหมด จะทำให้ห้องพักที่มีราคาสูงต้องจ่ายภาษีในราคาที่สูงตามสัดส่วนของราคาประเมิน อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติ กระทรวงการคลังอาจพิจารณาจัดเก็บในอัตราต่ำกว่า (และไม่เกิน) ที่ประกาศใน 1-2 ปีแรก และอาจ กำหนดข้อยกเว้นได้ในบางกรณี แต่ในเบื้องต้นยังไม่มีผลต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด เนื่องจากระยะเวลา และขั้นตอนในการออกกฎหมายและบังคับใช้ยังต้องกินเวลาอีกอย่างน้อย 2 ปี
