

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 20-26 กรกฎาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตัวเลขความเติบโตทางเศรษฐกิจของจีนที่เปิดเผยในสัปดาห์ที่ผ่านมา แสดงให้เห็นความเติบโตอย่างรวดเร็วกว่าที่คาดคิด โดยสูงถึงร้อยละ 7.9 ในไตรมาสสองของปีนี้ ต่อเนื่องจากไตรมาสแรกที่เติบโตร้อยละ 6.1 ทั้งนี้ เป็นผลสืบเนื่องจากการที่รัฐบาลจีนใส่เม็ดเงินกระตุ้นเศรษฐกิจลงไปถึง 4 ล้านล้านหยวน หรือคิดเป็นเงินไทยประมาณ 20 ล้านล้านบาท สูงกว่าบวมในการกระตุ้นเศรษฐกิจของไทยประมาณ 25 เท่า ขณะเดียวกันมีแนวโน้มว่าตัวเลขเศรษฐกิจประจำไตรมาสที่สองของญี่ปุ่นจะออกมาดีที่สุดในรอบ 5 ไตรมาส รวมทั้งตัวเลขของอินเดียและเกาหลีใต้ก็น่าจะออกมาดีขึ้นมากเมื่อเทียบกับไตรมาสแรก

การฟื้นตัวอย่างรวดเร็วของจีนซึ่งเป็นเศรษฐกิจใหญ่อันดับ 3 ของโลกและอันดับ 2 ของเอเชีย และแนวโน้มที่ดีขึ้นของเศรษฐกิจใหญ่อันดับ 1 ของเอเชียคือญี่ปุ่น อันดับ 3 ของเอเชียคืออินเดีย และอันดับ 4 ของเอเชียคือเกาหลีใต้ ล้วนเป็นปัจจัยบวกต่อประเทศไทย แต่นอกภูมิภาคเอเชียยังต้องรอการฟื้นตัวที่ห่างออกไปเป็นปี โดยเฉพาะเมื่อสหรัฐอเมริกายังประสบปัญหาอัตราการว่างงานเฉลี่ยทั่วประเทศสูงมากถึงร้อยละ 9.5 โดยนับตั้งแต่วิกฤตเริ่มคืบคลานมาเมื่อเดือนธันวาคม 2550 ถึงปัจจุบัน มีคนอเมริกันตกงานเพิ่มขึ้นในระหว่างช่วงเวลานี้อีกมากถึง 6.5 ล้านคน หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับเศรษฐกิจสหรัฐที่หดตัวลงร้อยละ 2.5 จึงกล่าวได้ว่าภาวะคนตกงานมีความรุนแรงยิ่งกว่าตัวเลขความตกต่ำของเศรษฐกิจในภาพรวมเสียอีก และจะส่งผลกระทบต่อภาคการบริโภคและการนำเข้าสินค้าจากประเทศอื่นๆ

ในท่ามกลางข่าวร้ายเรื่องอัตราการว่างงานนั้น ราคาเฉลี่ยของบ้านในสหรัฐที่ยังคงลดลงต่อเนื่องได้ช่วยให้ยอดขายบ้านมือสองในเดือนมิถุนายนขายได้ในอัตราต่อปี 4.89 ล้านหน่วย เทียบกับ 4.72 ล้านหน่วยต่อปีในเดือนพฤษภาคม นับว่าสูงกว่าความคาดหมายมากและเพิ่มขึ้นติดต่อกันเป็นเดือนที่สาม แต่ตัวเลขนี้ยังต่ำกว่า 4.90 ล้านหน่วยในเดือนเดียวกันปีก่อนหน้า ตัวเลขยอดขายบ้านที่ออกมานี้มีส่วนช่วยให้ดัชนีดาวนิโจนส์ทะลุ 9,000 จุดได้เป็นครั้งแรกนับตั้งแต่เดือนมกราคม ทำให้ดูเหมือนภาคการเงินฟื้นตัวชั่วคราว ในขณะที่ภาคเศรษฐกิจจริงของสหรัฐยังมีปัญหาไม่จบ

ในประเทศไทย ค่าเงินบาทแข็งค่าสูงสุดในรอบ 10 เดือนเมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐ และแข็งค่าขึ้นถึงประมาณร้อยละ 6 ในรอบประมาณ 5 เดือน เนื่องจากการไหลเข้าของกระแสเงินจากต่างประเทศมา

ลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ไทย (โดยต่างชาติซื้อสุทธิประมาณเกือบ 22,000 ล้านบาทนับตั้งแต่ต้นปีถึงสิ้นปีที่ผ่านมา) รวมทั้งการเกินดุลบัญชีเดินสะพัดและดุลการค้าในรอบครึ่งแรกของปีนี้ (สาเหตุของการเกินดุลไม่ได้เกิดจากการส่งออกเพิ่ม แต่เป็นเพราะภาคการนำเข้าลดลงมากกว่าการลดลงของภาคส่งออก)

ค่าเงินที่แข็งขึ้นทำให้เป็นปัญหาเพิ่มขึ้นต่อภาคการส่งออก และส่งผลต่อภาคการท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์สำหรับชาวต่างชาติ เพราะชาวต่างชาติต้องใช้จ่ายเงินมากขึ้นในการซื้อสินค้าและบริการและอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับหรูในภูเก็ต สมุย พัทยา หัวหิน หรือกรุงเทพฯ จึงยังไม่สามารถฟื้นตัวได้ภายในปีนี้ แต่ที่มีข่าวบางโครงการขายได้ดีนั้น ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่เปิดขายมานานแล้วและมีจำนวนหน่วยในโครงการไม่มาก

ข้อมูลล่าสุดจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ประมวลผลจำนวนรายการที่มีผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกับกรมที่ดินในรอบ 4 เดือนแรกของปีนี้ พบว่า จังหวัดที่มีจำนวนรายการนิติกรรมเกินสูงที่สุดในประเทศและเกินกว่า 10,000 รายการ ได้แก่ กรุงเทพฯ (44,249 รายการ) ชลบุรี (16,989) นนทบุรี (12,655) เชียงใหม่ (12,199) ปทุมธานี (11,211) และ สงขลา (10,678) โดยสถิติรวมทั้งประเทศมีประมาณ 354,000 รายการ อยู่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลรวมกันประมาณ 85,000 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 24 และกรุงเทพฯจังหวัดเดียวคิดเป็นประมาณร้อยละ 12.5 ของทั้งประเทศ ที่สำคัญพบว่าจำนวนรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในจังหวัดชายทะเลลดลงมาก คือ ชลบุรีลดลงร้อยละ 10 ระยองลดลงร้อยละ 14 ภูเก็ตลดลงร้อยละ 5 ประจวบคีรีขันธ์ลดลงร้อยละ 2 และเพชรบุรีลดลงร้อยละ 3

นอกจากนี้ ในรอบสี่ปีที่ผ่านมา มีข่าวเกี่ยวกับความหวังใว่าอาจมีอิมมิгранต์ต่างชาติเข้ามาประกอบธุรกิจหรือจ้างคนไทยทำธุรกิจที่เป็นอาชีพสงวนของคนไทย ทำให้มีข่าวตามมาว่าอาจมีความเข้มงวดตรวจสอบในเรื่องนี้ และอาจขยายความไปถึงการตรวจสอบเกี่ยวกับการค้าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวด้วย ซึ่งอาจกดดันตลาดที่อยู่อาศัยระดับบนเพิ่มขึ้นอีก

ข่าวจากแวดวงอุตสาหกรรมยานยนต์ระบุว่า ปัจจุบันค่ายรถยนต์ในประเทศประสบปัญหาผลิตรถยนต์ประเภทรถยนต์นั่งไม่ทันคำสั่งซื้อของผู้บริโภคซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพฯ เพราะได้ปลดคนงานไปมากแล้วก่อนหน้านี้ แต่ยอดขายรถยนต์ประเภทกระบะซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่เป็นคนต่างจังหวัดยังไม่กระเตื้อง เพราะพืชผลการเกษตรส่วนใหญ่ยังตกต่ำ เนื่องจากกำลังซื้อในอุตสาหกรรมรถยนต์มักไปทางเดียวกับกำลังซื้อในภาคอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นจึงเชื่อได้ว่ายังมีกำลังซื้อบ้านอยู่ในตลาดโดยเฉพาะในกรุงเทพฯ เพียงแต่ผู้บริโภคยังไม่ตัดสินใจซื้อในขณะนี้

พระราชกฤษฎีกาเวนคืนที่ดินสำหรับแนวทางการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง ระยะทางรวม 23 กิโลเมตร 16 สถานี ระหว่างบางใหญ่-บางซื่อ (มูลค่าเวนคืนประมาณ 9,210 ล้านบาท) หมุดอายุไปเพราะการดำเนินโครงการมีความล่าช้าและต้องหาหนทางต่ออายุ ทำให้มีผลในประการแรกคืออาจทำให้ค่าใช้จ่ายในการเวนคืนสูงขึ้นตามราคาที่ดินที่อาจเพิ่มสูงขึ้นในพื้นที่เวนคืน และประการที่สองคือทำให้ผู้รับเหมาไม่สามารถเข้าพื้นที่ที่ยังไม่ได้เวนคืน ทำให้โครงการอาจต้องล่าช้าออกไปอีก กระทบต่อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่พยายามใช้แนวรถไฟฟ้าสายนี้เป็นจุดขาย

นอกจากความชัดเจนมากขึ้นของรถไฟฟ้าสายสีม่วง และสายสีแดงช่วงระหว่างบางซื่อ-รังสิตซึ่งจะมีการเปิดของประมูลเร็วขึ้นแล้ว ยังมีรถไฟฟ้าสายอื่นอีกสิบสาย ซึ่งที่แล้วยังมีความไม่ชัดเจนถึงลำดับก่อนหลังของโครงการ แต่ในสัปดาห์ที่ผ่านมา รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังเปิดเผยว่าต้องการเร่งรัดโครงการสายสีชมพู ระยะทาง 29.9 กิโลเมตร ระหว่างปากเกร็ด-มีนบุรี ผ่านศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ และสายสีส้ม ระยะทาง 32 กิโลเมตร วิ่งระหว่างบางบำหรุ-มีนบุรี ขณะที่เชื่อว่านายกรัฐมนตรีนัดให้ความสนใจเส้นทางสายสีเขียวทั้ง 2 ช่วงคือ ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่ และช่วงแครี่-สมุทรปราการ

ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงจำเป็นต้องติดตามโครงการดังกล่าวอย่างใกล้ชิด และพิจารณาปรับแผนตามความชัดเจนของโครงการ

แม้ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะมีความเชื่อมั่นสูงขึ้นในไตรมาสสอง แต่พบว่าการดำเนินโครงการค่อนข้างไปในเชิงรุกจริงๆนั้น เกิดขึ้นเฉพาะสำหรับบริษัทขนาดใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ที่มีผู้ถือหุ้นเป็นคนไทยเกือบหมด แต่หากเป็นบริษัทขนาดกลางและขนาดเล็ก หรือเป็นบริษัทขนาดใหญ่หรือกลางที่มีผู้ร่วมทุนเป็นชาวต่างชาติมักมีความระมัดระวังมากกว่า และส่วนใหญ่ไม่ผลิผลกำไรในการเร่งดำเนินโครงการมากเกินไป

ในระหว่างวันที่ 24-29 กรกฎาคม นักธุรกิจเชื้อสายจีนระดับนำจากประเทศจีนและจากที่อื่นๆ เดินทางมาร่วมประชุม Thai-Chinese Business Forum สัมมนาลู่ทางการค้าและการลงทุนกับไทยที่พัทยา ทั้งนี้ คาดว่าในอนาคตนักลงทุนจากประเทศจีนมีแนวโน้มจะเข้ามาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเข้ามาซื้อกิจการอสังหาริมทรัพย์ในภาคการท่องเที่ยว หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม-รีสอร์ท นอกจากนี้ ยังเป็นไปได้ว่าอาจเข้ามามีบทบาทในอสังหาริมทรัพย์ประเทศที่อยู่อาศัยได้ด้วยในระยะยาว