

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 31 สิงหาคม - 6 กันยายน 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในเอเชีย เกาหลีใต้เพิ่งประกาศตัวเลข GDP ประจำไตรมาสสอง พบว่าเติบโตเพิ่มขึ้นจากไตรมาสแรกร้อยละ 2.6 นับเป็นอัตราเพิ่มไตรมาสต่อไตรมาสที่สูงที่สุดในรอบมากกว่า 5 ปี แต่เมื่อเทียบกับช่วงไตรมาสสองเช่นกันของปีที่แล้วก็ยังติดลบร้อยละ 2.2 ซึ่งถือว่าดีขึ้นกว่าไตรมาสแรกซึ่งติดลบปีต่อปีเท่ากับร้อยละ 4.2 และทั้งปีของปีนี้ก็ยังติดลบประมาณร้อยละ 1.6

การส่งออกกลางทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้นมากของเกาหลีใต้ สะท้อนภาพเดียวกับเศรษฐกิจส่วนใหญ่ในเอเชียตะวันออกและตะวันออกเฉียงใต้ ที่กำลังจะกลับคืนสู่สภาพก่อนวิกฤตเศรษฐกิจโลกรอบนี้ได้ในปีหน้า แต่การเติบโตในอนาคตจะอยู่ในอัตราที่ช้าลงเพราะประเทศอุตสาหกรรมด้านยุโรปและสหรัฐซึ่งเป็นตลาดส่งออกหลักของเอเชียยังฟื้นตัวช้ากว่า

ทั้งนี้ สำหรับประเทศอุตสาหกรรมกลุ่ม G7 แม้จะมีสัญญาณที่ดีขึ้นมากเช่นกัน แต่ทั้งปีนี้ก็ยังติดลบรุนแรงกว่าเอเชีย แม้กระทั่งเยอรมันและฝรั่งเศส ซึ่ง GDP ดีขึ้นและน่าจะเป็นบวกติดต่อกันตลอด 3 ไตรมาสสุดท้ายของปีนี้ก็ตาม แต่เนื่องจากในไตรมาสแรกของปีนี้ได้ติดลบมากเกินไป ดังนั้นเมื่อรวมทั้งปีแล้วทั้งหมดจึงยังคงติดลบมากอยู่

แนวโน้มที่ดีขึ้นสำหรับภาพเศรษฐกิจเอเชียและประเทศไทย ทำให้บริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ของไทยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เริ่มวางแผนรุกทางการตลาดมากขึ้นในช่วงเวลา 4 เดือนที่เหลือของปีนี้ เช่น รายหนึ่งเพิ่งประกาศซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นอีกเท่าตัว จากเดิม 4-5 แปลง เป็น 8-9 แปลง และวางแผนเปิดโครงการใหม่ประมาณ 3 โครงการต่อทุก 2 เดือนในรอบ 12 เดือนข้างหน้า และบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยรายใหญ่ที่มีขนาดธุรกิจ 5 หรือ 10 อันดับแรกรายอื่นๆ ก็น่าจะดำเนินแผนไปในทิศทางใกล้เคียงกัน

นอกจากนี้ บริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยของไทยบางแห่งยังเริ่มจริงจังกับการออกแสวงหาโอกาสในต่างประเทศอย่างเป็นรูปธรรมมากขึ้น เช่น ออกสู่อินเดีย เวียดนาม มาเลเซีย นอกเหนือไปจากธุรกิจโรงแรมของไทยซึ่งได้ขยายออกไปสู่ออสเตรเลีย อังกฤษ และตะวันออกกลางมานานแล้วก่อนหน้านี้ และธุรกิจ

ก่อสร้างขนาดใหญ่ของไทยซึ่งออกไปรับงานในตะวันออกกลางมาแล้วจำนวนมาก แต่ภายหลังบางรายพบว่าประสบปัญหาการรับชำระเงินเนื่องจากฟองสบู่ภาคอสังหาริมทรัพย์ในตะวันออกกลาง

อย่างไรก็ตาม อดีตที่ผ่านมาเชื่อว่า บริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ในกรุงเทพฯ แม้เมื่อออกไปแข่งขันในจังหวัดหัวเมืองในภูมิภาคของไทยเอง ไม่ว่าจะเป็น เชียงใหม่ ภูเก็ต นครราชสีมา ขอนแก่น ฯลฯ ต่างก็ไม่ได้ประสบความสำเร็จมากมายนัก เพราะยังเสียเปรียบความรู้ความเข้าใจในสภาพของตลาดท้องถิ่น อีกทั้งยังมีต้นทุนที่สูงในการส่งบุคลากรที่ไว้ใจได้ไปปฏิบัติงานในพื้นที่ห่างไกลจากสำนักงานใหญ่ ดังนั้น การออกสู่ต่างประเทศของบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยในระยะแรก หรือในช่วงไม่เกิน 2-3 ปีข้างหน้า จึงจะยังไม่ส่งผลบวกมากนักในแง่การสร้างรายได้หลักให้แก่องค์กร หากแต่อาจเป็นการสร้างการเรียนรู้ (Learning Curve) สำหรับธุรกิจต่อเนื่องในระยะเวลายาวนานกว่านั้น ทั้งนี้ การลงทุนในต่างประเทศมีปัจจัยเรื่องอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ปัจจัยการเมือง และขั้นตอนการทำธุรกิจที่สลับซับซ้อนในประเทศนั้นๆ เข้ามาเกี่ยวข้องมาก ซึ่งอาจลบปัจจัยบวกจากความสามารถในการวางแผนและการบริหารงานก่อสร้าง

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์มองว่า ยังมีโอกาสทางธุรกิจภายในประเทศอีกมากสำหรับภาคการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วงและสีแดงมีความชัดเจนมากขึ้นแล้ว การดำเนินโครงการตามแนวรถไฟฟ้าในพื้นที่บริเวณชานเมืองจะช่วยลดความแออัดในใจกลางเมือง โดยที่ดินในพื้นที่บริเวณชานเมืองมีราคาถูกเมื่อเทียบกับในเมือง ยกเว้นพื้นที่ที่มีโครงการเข้าไปแออัดอยู่หนาแน่นมากแล้ว เช่น แถบถนนราชพฤกษ์นั้น ราคาที่ดินอาจไม่เหมาะกับการพัฒนาโครงการราคาถูกอีกต่อไป

ในธุรกิจรับสร้างบ้าน ในรอบระยะเวลาไม่กี่เดือนมานี้ มีข่าวเกี่ยวกับการซื้อโกงประชาชนโดยบริษัทรับสร้างบ้านบางราย ที่รับเงินค่าจ้างให้สร้างบ้านแล้วขีดเงินหนีและไม่ปฏิบัติตามสัญญา สร้างความเสียหายแก่วงการ ทำให้บริษัทรับสร้างบ้านที่ดีอื่นๆ พอลอยมัวหมองไปด้วย การแก้ไขปัญหาก็ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่นนี้ สามารถใช้กฎหมายการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเข้ามาดำเนินการได้ โดย Escrow Agent หรือคนกลางที่ดูแลเงินของลูกค้าสามารถดูแลให้ลูกค้าได้รับทรัพย์สินตามสัญญา ทั้งนี้ หากลูกค้าไม่เชื่อถือบริษัทรับสร้างบ้าน ก็อาจหันไปซื้อหาบ้านจัดสรรสร้างเสร็จก่อนขายระดับราคาปานกลางถึงสูงแทน

สัญญาดูแลผลประโยชน์ ยังน่าจะใช้ได้ดีกับการซื้อขายคอนโดมิเนียมแบบซื้อจากผังก่อนสร้าง (Pre-sales หรือ Off-plan) เพราะการขายหน่วยคอนโดมิเนียมมักเป็นการขายก่อนสร้างเสร็จ โดยการก่อสร้างใช้เวลาและอาคารเดียวมีจำนวนหน่วยมาก สามารถจัดทำเป็นสัญญามาตรฐานได้ง่าย

ราคาวัสดุก่อสร้างในช่วงนี้ไปถึงปีหน้า น่าจะเป็นแนวโน้มของการปรับขึ้นตามราคาน้ำมันที่ถูกดันขึ้นไปอยู่ในระดับสูง และแรงกดดันจากการที่หลายประเทศในแถบนี้ (โดยเฉพาะจีน) มีโครงการก่อสร้างตามเม็ดเงินกระตุ้นเศรษฐกิจจำนวนมาก ประกอบกับในปีหน้าจะมีโครงการก่อสร้างสาธารณูปโภคจำนวนมากที่ตามมาตามแผนปฏิบัติการไทยเข้มแข็ง อย่างไรก็ตาม หากราคาน้ำมันยังได้ขึ้นสูง อสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าจะกลับมาขายดีอีก

สำหรับที่อยู่อาศัยราคาถูกที่ผู้ประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ตามโครงการบ้าน BOI นั้น มีแนวโน้มจะทะลักเข้าสู่ตลาดจำนวนมากในปลายปีนี้ ต่อเนื่องถึงปีหน้าและปีถัดไป เพราะหน่วยมีขนาดเล็ก สามารถสร้างได้คราวละมากๆ และสร้างเสร็จได้เร็ว และจะมีส่วนช่วยให้ยอดขายรวมจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงครึ่งหลังของปีนี้จะเพิ่มสูงขึ้น จนทั้งปีนี้ปีหน้า จะอยู่ในระดับใกล้เคียง 80,000 หน่วยต่อปี

อัตราการว่างงานที่ลดลงมาก (ตามรายงานของสำนักงานสถิติแห่งชาติและสภาพัฒน์ฯ) ทำให้ลดแรงกดดัน ต่อความสามารถในการผ่อนชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัยของตลาดระดับกลางและระดับล่างได้มาก ประกอบกับมีเม็ดเงินจากธนาคารของรัฐมารออยู่ จะยิ่งช่วยให้ยอดขายที่อยู่อาศัยในตลาดระดับกลางและล่างดีขึ้นไปด้วย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์กำหนดจัดงานสัมมนาประจำปี 2552 ในวันอังคารที่ 8 กันยายน ณ โรงแรมพูลแมน คิงพาวเวอร์ กรุงเทพฯ โดยมีนายกสภาคมนอสังหาริมทรัพย์ 5 สมาคม ได้แก่ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน และสมาคมการขายและการตลาดอสังหาริมทรัพย์ ร่วมให้ข้อมูลทั้งบ้านแนวราบ บ้านแนวสูง บ้านสิ่งสร้าง และบ้านมือสอง นอกจากนี้ ยังมีผู้นำองค์กรของ 5 สำนักข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของไทย (รวมทั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์) ร่วมให้ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละหมวด เช่น ที่อยู่อาศัย พื้นที่อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก พื้นที่อุตสาหกรรม ฯลฯ ทั้งในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล และในจังหวัดสำคัญอื่นๆ