

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 29 ธันวาคม 2552 – 3 มกราคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เศรษฐกิจและภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยผ่านพ้นปี 2552 มาโดยไม่บอบช้ำมากนักในภาพรวม ส่วนหนึ่งเป็นเพราะอานิสงค์จากความเข้มแข็งของเศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชียตะวันออก โดยเฉพาะจีน เกาหลีใต้ ไต้หวัน ฯลฯ ที่สามารถปรับฟื้นตัวได้เร็ว และเพราะมีเม็ดเงินไหลเข้ามาแสวงหาผลตอบแทนที่สูงกว่าในภูมิภาคนี้ ทำให้ดัชนีตลาดหลักทรัพย์ในภูมิภาคปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นมากกว่าที่อื่น สร้างความมั่งคั่งแก่นักลงทุนทำให้สามารถพยุงกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ อีกทั้งเม็ดเงินกระตุ้นเศรษฐกิจจำนวนมหาศาลของจีนและอีกนานาประเทศรวมทั้งของไทยเอง ทำให้เกิดการลงทุนและการบริโภคในภูมิภาคมากขึ้น สามารถปิดท้ายปีได้ดีกว่าความคาดหมายเมื่อต้นปี

สำหรับปี 2553 ยังมีแนวโน้มว่าจะมีเม็ดเงินลงทุนไหลเข้ามาในภูมิภาคอีกมาก โดยเฉพาะในตลาดขนาดใหญ่ เช่น จีน ซึ่งมีขนาดเศรษฐกิจแซงหน้าเยอรมันขึ้นมาเป็นอันดับที่สามของโลก รองจากสหรัฐฯและญี่ปุ่น และอาจจะแซงหน้าญี่ปุ่นขึ้นมาเป็นอันดับที่สองได้ภายใน 1-2 ปีนี้ เม็ดเงินส่วนหนึ่งจะไหลเข้าสู่ประเทศไทยด้วย แต่อาจเป็นการลงทุนระยะสั้นมากกว่าระยะยาว เพราะนักลงทุนต่างชาติยังมองประเทศไทยว่ามีปัจจัยความเสี่ยงทางการเมืองและความเสี่ยงในการลงทุนจากกรณีมาบตาพุด

เริ่มต้นปี 2553 ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกปรับตัวสูงขึ้นยืนเหนือกว่าบาร์เรลละ 80 เหรียญ ทำให้ราคาน้ำมันในประเทศเพิ่มขึ้นทันที หากราคาน้ำมันยังคงเพิ่มขึ้นอีกจะนำไปสู่การปรับขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขนส่งและราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราเงินเฟ้อในประเทศจะเริ่มปรับเพิ่มขึ้นตั้งแต่ไตรมาสแรกและจะเริ่มชัดเจนตั้งแต่ไตรมาสสอง ทำให้มีความเป็นไปได้สูงที่จะมีการดำเนินนโยบายการเงินโดยปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายขึ้นตั้งแต่ไตรมาสสองหรือสาม แต่กรอบการเพิ่มขึ้นน่าจะค่อยเป็นค่อยไปและไม่มาก จึงไม่ใช่ปัจจัยหลักที่จะกระทบภาคที่อยู่อาศัยมากนักในปีนี้ แต่อาจเป็นปัจจัยในปี 2554 หากมีการปรับเพิ่มสูงขึ้นสูง

โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ได้รับการบรรจุเป็นโครงการที่มีความพร้อมที่จะดำเนินการได้ตามแผนปฏิบัติการไทยเข้มแข็งปี 2553 โดยจะเริ่มดำเนินการในช่วงบางซื่อ-บางใหญ่ และตามแผนงานจะ

ดำเนินการทั้งสายเสร็จสิ้นในเวลาประมาณ 5 ปี คาดว่าเมื่อผู้ประกอบการและผู้บริโภคสามารถเห็นการก่อสร้างที่เป็นรูปธรรมแล้ว จะให้ความสนใจโครงการที่อยู่อาศัยตลอดเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วงมากขึ้นอีก ทำให้อาจเห็นการปรับตัวของราคาที่ดิน และผู้ประกอบการจะมีการออกโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นอีก โดยเฉพาะในจุดที่ใกล้ทางขึ้น-ลงสถานีตลอดเส้นทาง

ในปี 2553 จะมีการเปิดเดินรถไฟฟ้าสายแอร์พอร์ตลิงค์ (Airport Link) และซีทีไลน์ (City Line) โดยสมบูรณ์ ซึ่งผู้โดยสารสามารถเดินทางเชื่อมโยงกับรถไฟฟ้าสาย BTS ที่สถานีพญาไท และเชื่อมรถไฟฟ้าใต้ดินสาย MRT ที่สถานีมักกะสัน-เพชรบุรี เป็นการเชื่อมโยงซึ่งกันและกัน รวมทั้งคงจะมีการเปิดใช้ส่วนต่อขยายสายอ่อนนุช-แบริ่ง หลังจากที่ย่อคอกันมานานมากแล้ว นอกจากนี้ กรุงเทพมหานคร ยังจะเปิดการเดินรถโดยสารช่องทางพิเศษ BRT อีกด้วย

โครงข่ายที่เริ่มเชื่อมต่อกันและขยายวงกว้างออกไปเหล่านี้ น่าจะทำให้มีการซื้อขายที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางขนส่งมวลชนมากขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียม

เมื่อเร็วๆ นี้ รัฐบาลประกาศว่าต้องการดำเนินการปฏิรูประบบการเดินรถไฟของประเทศซึ่งล้าหลังประเทศเพื่อนบ้านที่มีการพัฒนาใหม่ๆ รวมทั้งมีความเห็นจากบางภาคส่วนต้องการให้ย้ายสถานีรถไฟหัวลำโพงออกไปสู่ชานเมือง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เห็นว่ารัฐบาลควรย้ายชุมทางรถไฟปกติเส้นที่เดินทางสู่ภูมิภาคต่างๆออกไปสู่ชานเมืองคล้ายกับกรณีของสถานีรถไฟโดยสาร ดำเนินการปรับปรุงสถานีรถไฟและขบวนรถไฟตั้งแต่ชานเมืองถึงในเมืองทั้งหมดให้มีความสะอาด สะดวก และทันสมัย เพื่อเป็นอีกหนึ่งทางเลือกในการเดินทางและการอยู่อาศัยของประชาชน อีกทั้งดำรงสถานีหัวลำโพงไว้เป็นเอกลักษณ์และมรดกทางสถาปัตยกรรมของกรุงเทพฯ นอกเหนือไปจากการใช้เป็นสถานีหลักเชื่อมต่อรถไฟฟ้าใต้ดิน

ปัจจัยบวกสำหรับปี 2553 นอกจากความชัดเจนของโครงการรถไฟฟ้าบางเส้นทางแล้ว เม็ดเงินที่ไหลเข้ามาจะช่วยให้สถาบันการเงินมีสภาพคล่อง แต่สถาบันการเงินยังมีความกังวลต่อการปล่อยสินเชื่อภาคธุรกิจ จึงอาจทำให้สถาบันการเงินหันมาเน้นการปล่อยสินเชื่อผู้บริโภคมากขึ้นในปี 2553 โดยเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นสินเชื่อที่มีหลักประกันและมีความเสี่ยงต่ำกว่าสินเชื่อผู้บริโภคประเภทอื่นๆ

ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2553 จะเป็นปีของที่อยู่อาศัยราคาขนาดย่อมเยาไม่เกินล้านบาทมากนัก เพราะนอกจากจะมีที่อยู่อาศัยในตลาดล่างที่ผู้ประกอบการบางรายมีความเชี่ยวชาญในการผลิตขายแล้ว ยังมีที่อยู่อาศัยราคาถูกอีกประมาณหมื่นกว่าหน่วยที่ผู้ประกอบการสร้างขายตามโครงการของ BOI เพื่อแลกกับสิทธิประโยชน์ทางภาษี นอกจากนี้ ยังมีบ้านตามโครงการเอื้ออาทรที่ยังก่อสร้างอยู่อีกประมาณ

40,000-50,000 หน่วยสุดท้ายทยอยออกมาในปีนี้ และคาดว่าส่วนใหญ่มากกว่าร้อยละ 80 ของที่อยู่อาศัยในตลาดล่างดังกล่าวนี้จะเป็นประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียม

แนวโน้มคนไทยมีบ้านมากกว่าหนึ่งหลังเริ่มมีมากขึ้น โดยอาจใช้หลังที่สองสำหรับบุตรหลานอยู่ใกล้สถานศึกษาหรือเพื่อการพักผ่อนหรือบางกรณีใช้เป็นสินทรัพย์เพื่อการลงทุน แต่มูลค่าต่อหน่วยในการซื้อบ้านหลังที่สองอาจไม่สูงเท่าบ้านหลังแรกและมักเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียม นอกจากนี้ ห้องชุดคอนโดมิเนียมยังเป็นทางเลือกใหม่ในการเป็นบ้านหลังแรกของครอบครัวใหม่ที่มีขนาดครอบครัวเล็ก

ปัจจัยลบนอกเหนือไปจากเรื่องเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่จะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้กำลังซื้อลดลงบ้างเล็กน้อย ยังมีกรณีที่ผู้ประกอบการต้องปรับตัวมากขึ้นกับความเข้มงวดของกฎเกณฑ์ด้านมาตรการควบคุมสิ่งแวดล้อม ทำให้การพัฒนาโครงการและการก่อสร้างมีข้อจำกัดมากขึ้น อย่างไรก็ตาม กฎเกณฑ์ที่เข้มงวดขึ้นและเป็นปัญหาเฉพาะหน้านั้น อาจทำให้ผู้บริโภคมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นในระยะยาว ทั้งนี้ ปัจจัยลบที่เป็นความเสี่ยงสูงสุดยังคงเป็นสถานการณ์ความรุนแรงทางการเมือง

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในจีนและฮ่องกง ซึ่งราคาที่อยู่อาศัยในเมืองใหญ่ปรับตัวเพิ่มขึ้นรวดเร็วมาตั้งแต่กลางปี 2552 นั้น เป็นสิ่งที่ทางการจีนและฮ่องกงเองก็มีความกังวล เห็นได้จากการออกมาตรการเข้มงวดขึ้นในช่วงท้ายปี 2552 เช่น มาตรการบังคับให้ผู้บริโภควางเงินดาวน์เพิ่มขึ้นในการซื้อที่อยู่อาศัยระดับหรู หรือมาตรการทางภาษีที่เคยผ่อนปรนให้ในปี 2552 ก็ยกเลิกการผ่อนปรนในปี 2553 หากจีนและฮ่องกงสามารถควบคุมสถานการณ์ได้ก็จะเป็นผลดีต่อตลาดในภูมิภาค แต่หากไม่สามารถควบคุมได้และทำให้ฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ในจีนแตก จะทำให้ฟองสบู่ตลาดหุ้นในจีนแตกไปด้วย และจะทำให้ความเชื่อมั่นในภูมิภาคเอเชียลดลงทันที และไทยจะได้รับผลกระทบมากกว่าในกรณีของดูไบ เนื่องจากสภาพภูมิศาสตร์ วัฒนธรรม และราคาอสังหาริมทรัพย์ มีความใกล้เคียงกันมากกว่า อย่างไรก็ตาม สถานการณ์เช่นนี้ยังไม่น่าเกิดขึ้นในช่วงครึ่งแรกของปี 2553 แต่ต้องระมัดระวังอย่างยิ่งในช่วงท้ายปีต่อเนื่องถึงปี 2554

โดยภาพรวม ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2553 น่าจะดีกว่าปี 2552 ทั้งการขายและการปล่อยสินเชื่อ แต่ราคาที่อยู่อาศัยไม่น่าจะปรับเพิ่มขึ้นมากนัก (ยกเว้นโครงการเปิดตัวใหม่ในพื้นที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าซึ่งมีต้นทุนราคาที่ดินแพงขึ้น) เพราะมีแรงกดดันจากปริมาณที่อยู่อาศัยระดับล่างที่จะทะลักออกมาจำนวนมาก ขณะเดียวกัน มาตรการสนับสนุนด้านการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดทะเบียนที่ยังไม่ชัดเจนว่าจะต่ออายุหรือไม่ จะทำให้การซื้อขายในเดือนมีนาคมปีนี้คึกคักคล้ายเดือนมีนาคมปีที่แล้ว