

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 1-7 มีนาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ผลจากการที่รัฐบาลจีนได้ออกมาตรการปรับร้อนภาคอสังหาริมทรัพย์ ไม่ให้มีการซื้อขายในลักษณะการเก็งกำไรมากเกินไป ทำให้ยอดขายที่อยู่อาศัยในเดือนกุมภาพันธ์เริ่มซาลง โดยบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยรายใหญ่ที่สุดของจีนรายงานยอดขายลดลงมากกว่าร้อยละ 30 จากปีก่อน ทั้งนี้ มาตรการที่รัฐบาลจีนนำมาใช้ส่วนใหญ่เน้นไปที่การคุมเข้มการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน และการกำหนดอัตราขั้นต่ำในการวางเงินดาวน์

อย่างไรก็ตาม โดยภาพรวมถือว่าตลาดที่อยู่อาศัยในเอเชียและแถบใกล้เคียงฟื้นตัวมากแล้ว เช่น ในฮ่องกง ไต้หวัน สิงคโปร์ ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และค่อนๆ ฟื้นตัวในยุโรป เช่น ในอังกฤษ สวีเดน

รถไฟฟ้าสาย Airport Link ยังไม่สามารถเปิดให้บริการได้ในเดือนเมษายน และมีแนวโน้มว่าจะต้องรอไปจนถึงเดือนกรกฎาคมหรือสิงหาคม จึงจะเปิดให้บริการได้เต็มรูปแบบ เนื่องจากปัจจุบันการติดตั้งกล่องวงจรปิดและการติดตั้งระบบคลื่นวิทยุให้ครอบคลุมพื้นที่อุโมงค์ยังไม่เรียบร้อย อีกทั้งระบบไฟฟ้ายังไม่มีเสถียร การชะลอการเปิดโครงการจะทำให้โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าสายนี้ได้รับผลกระทบในเชิงการตลาดบ้าง

อย่างไรก็ตาม พื้นที่ย่านสีแยกพระราม 9 มีแนวโน้มจะพัฒนาไปได้อีกมากตั้งแต่ช่วงปี 2555 เป็นต้นไป เมื่อโครงการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ระดับแม่เหล็กเสร็จสิ้น นอกจากนี้ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยยังมีโครงการย้ายสถานที่ทำการของตลาดมาอยู่บนถนนรัชดาภิเษก ประมาณปี 2555-2556 จะส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยในย่านนี้มีความคึกคักมากขึ้นไปด้วย แต่ในโซนที่ใกล้สถานบริการจำนวนมากอาจน่าสนใจน้อยกว่าโซนที่ห่างสถานบริการ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยอาจต้องการหลีกเลี่ยงปัญหาเสียงและมลภาวะทางอารมณ์

แหล่งข่าวจากกระทรวงการคลัง ชี้แจงประเด็นข่าวที่มีการเปิดเผยในสื่อบางฉบับเรื่องการจัดทำร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ว่ากำลังประสานงานกับหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำเสนอร่างเข้าสู่ที่ประชุมคณะรัฐมนตรีในโอกาสที่เหมาะสมต่อไป ทั้งนี้ เป็นไปได้ได้ว่าอาจพิจารณาให้มีการยกเว้นไม่ต้องเก็บภาษีบ้านในบางเงื่อนไข เพื่อแบ่งเบาภาระผู้มีรายได้น้อย ซึ่งเป็นแนวทางที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์สนับสนุนมาแต่ต้น

เงื่อนไขยกเว้นเพื่อแบ่งเบาภาระผู้มีรายได้น้อยดังกล่าวนั้น อาจอิงกับราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ไม่ต้องเก็บภาษีหากราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวมกันมีมูลค่าประเมินไม่เกินที่กำหนด และเก็บเฉพาะส่วนเกินจากราคาที่กำหนด หรือ อิงกับขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ไม่ต้องเก็บภาษีหากพื้นที่ดินหรือพื้นที่ห้องชุดคอนโดมิเนียมมีขนาดไม่เกินที่กำหนด นอกจากนี้ อาจต้องพิจารณาแยกตามพื้นที่หรือเขตการปกครอง เพราะความเจริญของตลาดบ้านไม่เท่าเทียมกันทั่วประเทศ และมาตรฐานการครองชีพแตกต่างกัน เช่น อาจจัดเก็บโดยมีเงื่อนไขต่างกันบ้าง ระหว่างที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล เมืองใหญ่หรืออำเภอเมือง เขตเทศบาล หรือองค์การบริหารส่วนตำบล

สำหรับหลักเกณฑ์โดยทั่วไป จะมีการกำหนดอัตราการจัดเก็บ สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเชิงพาณิชย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 สำหรับที่อยู่อาศัยในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.1 และสำหรับพื้นที่เพื่อเกษตรกรรมไม่เกินร้อยละ 0.05 ของราคาประเมิน เพื่อความเป็นธรรมตามประโยชน์ใช้สอย อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการบางส่วนมีความเห็นให้ภาครัฐดำเนินการปรับโครงสร้างการจัดเก็บภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดในคราวเดียวกัน เช่น ให้มีการจัดเก็บภาษีจากกำไรในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (Capital Gains Tax) แทนการเก็บภาษีทุกครั้งที่มีการซื้อขาย

การไม่ต่ออายุมาตรการอาจทำให้ผู้ประกอบการจำนวนหนึ่งหันไปสร้างพันธมิตรกับสถาบันการเงินเพื่อแบกรับภาระค่าธรรมเนียมการโอนแทนผู้บริโภคไปสักระยะหนึ่ง หรือชดเชยให้ผู้บริโภคด้วยเงินดาวน์ที่ต่ำมากหรืออัตราดอกเบี้ยที่ต่ำมากในระยะแรก แม้ไม่มีการต่ออายุมาตรการ แต่ตลาดยังมีปัจจัยบวกจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมที่ฟื้นตัว ทำให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้น จะเป็นตัวช่วยผลักดันให้ตลาดที่อยู่อาศัยปีนี้มีการเติบโตได้บ้าง โดยต่อจากนี้ไป ปัจจัยความรุนแรงทางการเมืองน่าจะมีผลต่อภาคที่อยู่อาศัยมากกว่าปัจจัยอื่นๆ

สถานการณ์ทางการเมืองเข้าสู่จุดตึงเครียดในช่วงปลายสัปดาห์นี้ต่อเนื่องไปถึงสัปดาห์หน้า เมื่อจะมีการชุมนุมใหญ่ของกลุ่มคนเสื้อแดง ซึ่งจะทำให้การดำเนินธุรกิจทุกประเภทได้รับผลกระทบ รวมทั้งภาค

อสังหาริมทรัพย์ ทั้งภาคโรงแรมและที่อยู่อาศัย แม้แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เดิมมีกำหนดจัดรายการสัมมนาผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่จังหวัดนครราชสีมาในวันที่ 17 มีนาคม ก็ต้องประกาศเลื่อนการจัดงานสัมมนาดังกล่าวออกไปก่อน

อย่างไรก็ตาม ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กำหนดจัดงานสัมมนา สรุปผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่เมืองชายทะเล ได้แก่ ภูเก็ต สมุย หัวหิน-ชะอำ-ปราณบุรี และ พัทยา โดยจะจัด ณ โรงแรม สุขโขทัย กรุงเทพฯ ในวันพุธที่ 10 มีนาคมนี้ ในส่วนของโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ตนั้น ได้มีการสรุปข้อมูลไปเมื่อสัปดาห์ที่แล้ว สำหรับในพื้นที่อีก 3 โซน สรุปได้ ดังนี้

ในจังหวัดชลบุรี สำรวจพื้นที่ 7 อำเภอ คือ อำเภอเมือง บางละมุง ศรีราชา สัตหีบ พานทอง บ้านบึง และพนัสนิคม มีบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขาย 216 โครงการ รวมประมาณ 20,400 หน่วย มูลค่าตามผังโครงการรวม 51,500 ล้านบาท ขายแล้วประมาณ 11,100 หน่วย มีอาคารชุดที่อยู่ระหว่างการขาย 83 โครงการ รวมประมาณ 16,100 หน่วย มูลค่าตามผังโครงการรวม 70,350 ล้านบาท ขายแล้วประมาณ 8,000 หน่วย บ้านพักตากอากาศสำหรับชาวต่างชาติหรือวิลล่า มีอยู่ในอำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบเพียง 9 โครงการ รวมประมาณ 430 หน่วย มูลค่าตามผังโครงการรวม 6,000 ล้านบาท ขายแล้วประมาณ 300 หน่วย

บนเกาะสมุย มีบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขาย 15 โครงการ รวมประมาณ 300 หน่วย มูลค่าตามผังโครงการรวม 1,400 ล้านบาท ขายแล้วประมาณ 100 หน่วย มีอาคารชุดที่อยู่ระหว่างการขายอยู่ใน 2 ตำบลด้านเหนือของเกาะ ได้แก่ ตำบลบ่อผุดและตำบลแม่น้ำรวม 14 โครงการ รวมประมาณ 470 หน่วย มูลค่าตามผังโครงการรวม 3,500 ล้านบาท ขายแล้ว 247 หน่วย บ้านพักตากอากาศสำหรับชาวต่างชาติหรือวิลล่าในเกาะสมุย มีจำนวนมากกว่าบ้านจัดสรรและอาคารชุด มีทั้งสิ้นประมาณ 50 โครงการ รวมประมาณ 760 หน่วย มูลค่าตามผังโครงการรวมประมาณ 21,900 ล้านบาท ขายแล้วประมาณ 300 หน่วย ที่อยู่อาศัยทุกประเภทบนเกาะสมุยขายได้ช้ามากในปีที่แล้ว

ในอำเภอชะอำ-หัวหิน-ปราณบุรี มีบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขาย 32 โครงการ รวมประมาณ 1,900 หน่วย มูลค่าตามผังโครงการรวม 7,200 ล้านบาท ขายแล้วประมาณ 850 หน่วย มีอาคารชุดที่อยู่ระหว่างการขาย 28 โครงการ รวมประมาณ 3,650 หน่วย มูลค่าตามผังโครงการรวม 25,100 ล้านบาท ขายแล้วประมาณ 1,700 หน่วย มีบ้านพักตากอากาศสำหรับชาวต่างชาติหรือวิลล่า 14 โครงการ รวมประมาณ 640 หน่วย มูลค่าตามผังโครงการรวม 8,200 ล้านบาท ขายแล้วประมาณ 280 หน่วย