

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 13-19 กรกฎาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

คณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ประกาศขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเป็นครั้งแรกนับจากเดือนเมษายนปีที่แล้ว โดยก่อนหน้านี้อัตราดอกเบี้ยนโยบายได้ลดลงตามลำดับจากร้อยละ 3.75 เมื่อปลายปี 2551 เหลือร้อยละ 2.00 เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2552 ต่อมาลดลงเหลือร้อยละ 1.50 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2552 และลดลงอีกเหลือร้อยละ 1.25 เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2552 การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายครั้งนี้จึงเป็นการหันเหทิศทางการดำเนินนโยบายการเงินขึ้นในประเทศไทย แนวโน้มหลังจากนี้จะเห็นอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นอีก โดยเฉพาะในปีนี้จะมีการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินอีก 3 ครั้ง คือ ในวันที่ 25 สิงหาคม วันที่ 20 ตุลาคม และวันที่ 1 ธันวาคม น่าจะมีการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายขึ้นไปยืนอยู่ที่ใกล้เคียงร้อยละ 2.00 และขยับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในปีหน้า

อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินฝากและสินเชื่อของระบบสถาบันการเงินจะมีทิศทางสูงขึ้นไปด้วย ซึ่งจะ使得ต้นทุนการดำเนินการของผู้ประกอบการแพงขึ้น และภาระของผู้ซื้อบ้านเพิ่มขึ้น โดยผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นจะยังไม่สะท้อนในทันที แต่จะเป็นผลกระทบชัดเจนเมื่ออัตราดอกเบี้ยมีการปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องไปอยู่ในระดับที่สูงกว่าปัจจุบันมาก ตัวอย่างเช่น ผู้บริโภคที่กู้ซื้อบ้านในวงเงินกู้ 1 ล้านบาท ระยะเวลากู้ 30 ปี อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 6.00 ต้องผ่อนชำระเดือนละ 6,000 บาท แต่หากในปีหน้าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับเพิ่มขึ้น 100 basis points เป็นร้อยละ 7.00 จะทำให้ผู้กู้ใหม่มีภาระการผ่อนชำระเป็นเดือนละประมาณ 6,650 บาท หรือภาระการผ่อนเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10 เป็นภาระรายจ่ายที่สูงขึ้นมาก ทางออกของผู้บริโภค (หากไม่มีรายได้เพิ่มขึ้นตาม) จึงอาจเป็นการซื้อบ้านที่มีขนาดเล็กลงหรือราคาถูกลง หรือบางรายอาจจะลดการตัดสินใจซื้อออกไป อย่างไรก็ตาม ในส่วนของข้าราชการอาจมีรายได้เพิ่มจากการที่รัฐบาลเตรียมขึ้นเงินเดือนข้าราชการร้อยละ 5 ในครึ่งหลังของปีงบประมาณ 2554 โดยอาจปรับขึ้นเงินเดือนในเดือนเมษายนปีหน้า

ในทางกลับกัน เศรษฐกิจของไทยและของภูมิภาคอาเซียนกลับมีปัจจัยบวกจากการเปิดเสรีทางการค้า (ASEAN Free Trade Area) มาตั้งแต่ต้นปีนี้ ส่งผลให้การค้าขายระหว่างกันเพิ่มขึ้นมาก ภาคการส่งออกและนำเข้าของแต่ละประเทศในภูมิภาคมีตัวเลขความเติบโตดีขึ้นมาก และโดยภาพรวมไทยยังได้เปรียบดุลการค้า ทำให้ตัวเลข GDP ของไทยในปีนี้ทั้งปีน่าจะดีกว่าที่คาดหมายกันไว้ก่อนหน้านี้ และย่อมทำให้แนวโน้มด้านรายได้ของประชากรดีขึ้นด้วย นอกเหนือไปจากการปรับขึ้นเงินเดือนของข้าราชการในช่วงต้นปีหน้า อัตราความเติบโตที่สูงจะนำมาซึ่งอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้น นำไปสู่วงจรรัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นอีกตามที่ได้กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ ซึ่งเป็นวงจรปกติของเศรษฐกิจ

ในฟากสหรัฐ การประชุม Federal Open Market Committee (FOMC) ของธนาคารกลางสหรัฐ หรือ Federal Reserve (Fed) จะมีอีก 4 ครั้งในปีนี้ คือ วันที่ 10 สิงหาคม วันที่ 21 กันยายน วันที่ 2-3 พฤศจิกายน และวันที่ 14 ธันวาคม โดยอัตราดอกเบี้ยนโยบายของสหรัฐได้ยืนอยู่ที่ช่วงร้อยละ 0-0.25 มาตั้งแต่เดือนตุลาคม 2551 หรือประมาณ 21 เดือนแล้ว แนวโน้มการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายในสหรัฐทำได้ยากกว่าประเทศไทย เพราะภาพเศรษฐกิจโดยรวมยังไม่เอื้ออำนวย อัตราการว่างงานยังมีอยู่สูงโดยทั่วไป โอกาสที่ Fed จะปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายจึงน่าจะเป็นต้นปีหน้ามากกว่า

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สินเชื่อบ้านในสหรัฐแบบคงที่ระยะเวลา 30 ปีล่าสุด ณ วันที่ 19 กรกฎาคมนี้เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 4.39 โดยอัตราต่ำสุดอยู่ที่มลรัฐ New Mexico เฉลี่ยร้อยละ 4.24 และสูงสุดอยู่ที่มลรัฐ Nevada เฉลี่ยร้อยละ 4.70 และเปรียบเทียบกับเมื่อสัปดาห์ที่แล้วอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยทั้งประเทศอยู่ที่ร้อยละ 4.42 แต่หากมองย้อนกลับไปเมื่อ 3 เดือนที่แล้ว อัตราดอกเบี้ยเงินกู้บ้านคงที่ 30 ปีนี้อยู่ที่เฉลี่ยร้อยละ 4.91 จึงถือว่าขณะนี้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้บ้านในสหรัฐอยู่ในระดับต่ำมากเป็นประวัติการณ์ สำหรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สินเชื่อบ้านแบบคงที่ระยะเวลา 15 ปีอยู่ที่เฉลี่ยทั่วประเทศประมาณร้อยละ 4.10 ต่ำสุดเป็นประวัติการณ์เช่นกัน แต่คนอเมริกันนิยมกู้ระยะเวลา 30 ปีเป็นหลัก

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในทำเลย่านรามคำแหง-หัวหมาก-กรุงเทพฯกรีฑา หรือในกรอบสามเหลี่ยมระหว่างถนนรามคำแหง-ถนนพระราม 9-ถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก พบว่า นับแต่ปี 2549 เป็นต้นมา มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้มากขึ้นตามเส้นทางคมนาคมที่สะดวกขึ้น และคาดหมายถึงอนาคตหลังการเปิดใช้

โครงการรถไฟฟ้าสาย Airport Link / City Line โดยมีผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งในและนอก ตลาดหลักทรัพย์ให้ความสนใจเปิดโครงการใหม่หลายราย ทั้งโครงการอาคารชุด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ โฮมออฟฟิศ รวมทั้งสิ้น 29 โครงการ คิดเป็นหน่วยรวมประมาณ 6,600 หน่วย

โครงการบ้านเดี่ยวมีทั้งสิ้น 12 โครงการ มีหน่วยรวมทั้งหมดประมาณ 1,110 หน่วย มียอจดจอง หรือขายแล้วร้อยละ 92 ของหน่วยรวมทั้งหมด โดยผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 47

โครงการทาวน์เฮาส์ มีจำนวนทั้งสิ้น 10 โครงการ มีหน่วยรวมทั้งหมดประมาณ 1,450 หน่วย มียอจดจองหรือขายแล้วร้อยละ 90 ของหน่วยรวมทั้งหมด ราคาอยู่ที่ประมาณ 2-7 ล้านบาท โดยผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 80

สำหรับโครงการอาคารชุด มีจำนวนทั้งสิ้น 7 โครงการ โดยมีหน่วยรวมทั้งหมดประมาณ 4,000 หน่วย มียอจดจองหรือขายแล้วร้อยละ 96 ของหน่วยรวมทั้งหมด โดยผู้ประกอบการที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 60 แบบห้องชุดที่ได้รับความนิยม ได้แก่ แบบ Studio ราคาประมาณ 1.2-1.4 ล้านบาท เนื่องจากเป็นทางเลือกที่มาทดแทนตลาดห้องเช่าของนักศึกษามหาวิทยาลัย และคนทำงานในบริเวณใกล้เคียง

สำหรับปี 2553 นี้ มีโครงการเปิดใหม่ทั้งสิ้น 5 โครงการ เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 1 โครงการ ของผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งเปิดเฟสแรกจำนวนประมาณ 110 หน่วย จากทั้งหมดประมาณ 560 หน่วย ที่เหลืออีก 4 โครงการ เป็นโครงการทาวน์เฮาส์ จำนวน 420 หน่วย โครงการส่วนใหญ่ได้รับการตอบสนองดี

ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ รอบบัญชีปี 2551-2554 ช่วงถนนรามคำแหงอยู่ที่ประมาณ 51,000-140,000 บาทต่อตารางวา ถนนกรุงเทพกรีฑาอยู่ที่ประมาณ 10,000-47,000 บาทต่อตารางวา ถนนศรีนครินทร์อยู่ที่ประมาณ 36,000-85,000 บาทต่อตารางวา ถนนพระราม 9 อยู่ที่ประมาณ 75,000-95,000 บาทต่อตารางวา ถนนสุขุมวิท 3 อยู่ที่ประมาณ 26,000-85,000 บาทต่อตารางวา และซอยรามคำแหง 24 ซึ่งมีโครงการที่อยู่อาศัยจำนวนมาก มีราคาประเมินอยู่ที่ประมาณ 34,000-60,000 บาทต่อตารางวา โดยมีผู้ประกอบการที่ดินบริเวณเหล่านี้ ในราคาไม่สูงไปกว่าราคาที่ราชการประเมินไว้มากนัก ยกเว้นซอยรามคำแหง 24 ซึ่งมีโครงการที่อยู่อาศัยจำนวนมาก พบว่าราคาที่ดินที่ซื้อขายกันค่อนข้างสูงกว่าราคาประเมิน