

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 5-11 มกราคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หลังจากที่รัฐบาลจีนได้เคยมีแนวคิดจะจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์มานานแล้ว แต่ไม่ได้เริ่มทำสักที มาเมื่อวันจันทร์นี้ มีรายงานข่าวว่ารัฐบาลจีนกำลังจะเริ่มทดลองจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์เป็นครั้งแรกภายในไตรมาสแรกของปีนี้ ในเมืองฉงชิ่ง (Chongqing) ทางภาคตะวันตกเฉียงใต้ของประเทศ โดยกระทรวงการคลังของจีนได้ให้ความเห็นชอบในหลักการแล้ว และน่าจะเริ่มเก็บภาษีเฉพาะที่อยู่อาศัยระดับราคาแพงในอัตราภาษีประมาณร้อยละ 1 ของมูลค่า นอกจากนครฉงชิ่งแล้ว นครอื่นๆ ที่อยู่ภายในชายจะมีการทดลองจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ปักกิ่ง เซี่ยงไฮ้ เซินเจิ้น แต่ในนครเซี่ยงไฮ้ การจัดเก็บภาษีอาจเน้นบ้านหลังที่สองโดยไม่ได้เน้นด้านราคา มาตรการภาษีนี้ถือเป็นมาตรการใหม่ในการสกัดความร้อนแรงของตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศจีน และในปี 2554 นี้ หากเศรษฐกิจจีนยังดีมากและราคาที่อยู่อาศัยยังขึ้นต่อเนื่อง คาดว่าจะมีมาตรการเพิ่มการวางเงินคาวนและเพิ่มอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านต่อเนื่องอีก

ในช่วงปลายสัปดาห์ที่ผ่านมา เกิดความกังวลเรื่องวิกฤตหนี้ในกลุ่มยูโรโซนขึ้นอีกรอบ เมื่อเยอรมัน ฝรั่งเศส และประเทศอื่นๆ ออกมากดดันให้รัฐบาลโปรตุเกสขอรับความช่วยเหลือกู้วิกฤตหนี้ปริมาณมหาศาล เพื่อไม่ให้เกิดปฏิกิริยาถูกโซ่ไปยังประเทศอื่นๆ โดยก่อนหน้านี้มีตัวอย่างว่าทั้งกรีซและไอร์แลนด์เคยพยายามปฏิเสธความช่วยเหลือมาเช่นเดียวกับโปรตุเกส แต่แล้วก็ไปไม่รอด

วิกฤตน้ำท่วมหนักในรัฐควีนส์แลนด์ของออสเตรเลีย กระทบต่อการส่งออกถ่านหิน และส่งผลกระทบต่อการผลิตเหล็กในเอเชีย ทำให้แนวโน้มราคาเหล็กในตลาดโลกอาจปรับเพิ่มขึ้นอีกในปีนี้

ธนาคารแห่งประเทศไทยแถลงตัวเลขเงินทุนสำรองระหว่างประเทศ ณ สิ้นปี 2553 ว่ามีอยู่ 172,100 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นสุทธิ 37,000 ล้านดอลลาร์จากต้นปี โดยในปี 2553 มีเงินทุนไหลเข้าสู่สุทธิทั้งปีมากกว่า 20,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และไทยมีดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลอยู่ประมาณ 15,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ขณะที่ค่าเงินบาทแข็งขึ้นประมาณร้อยละ 10 ในรอบปี 2553 โดยในปี 2554 นี้ คาดว่าธนาคารแห่งประเทศไทยยังมีโอกาสที่จะออกมาตรการเพิ่มเติม ในการสกัดเงินทุนไหลเข้าและการแข็งค่าของเงินบาท รวมไปถึงมาตรการด้านอสังหาริมทรัพย์หากมีสัญญาณร้อนแรง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาส 4 ปี 2553 มีผู้ประกอบการตอบแบบสอบถามจำนวนมาก รวม 165 บริษัท ทั้งบริษัทที่จดทะเบียนและไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50

ผลสำรวจพบว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) มีค่าเท่ากับ 55.0 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2553 ซึ่งดัชนีมีค่าเท่ากับ 52.8 ขณะที่ไตรมาส 4/2552 มีค่าดัชนีสูงถึง 57.8

เมื่อแยกประเภทผู้ประกอบการ พบว่าสำหรับ ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีค่าความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเท่ากับ 59.7 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าดัชนี 57.4 สำหรับผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเท่ากับ 50.3 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าดัชนี 48.2

การที่ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว มีปัจจัยจากการที่ผู้ประกอบการมีผลประกอบการและการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นในช่วงต่อเนืองปลายไตรมาส 3/2553 และต้นไตรมาส 4/2553 เนื่องจากผู้ประกอบการเริ่มมีความมั่นใจหลังสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมืองเริ่มทรงตัวและไม่ผันผวนรุนแรงดังเช่นในช่วงครึ่งปีแรก

สำหรับดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ประจำไตรมาส 4/2553 มีค่าเท่ากับ 68.7 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้วที่มีค่าเท่ากับ 65.6 ขณะที่ไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วมีค่าเท่ากับ 70.4

โดยในส่วนของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 74.7 ปรับตัวเพิ่มขึ้นมากจากไตรมาสที่แล้วซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 70.6 ส่วนบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า เท่ากับ 62.7 โดยดัชนีเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้วซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 60.6

ดัชนีความคาดหวังใน 6 เดือนข้างหน้า (มองไปถึงเดือนมิถุนายน 2554 เทียบกับเดือนธันวาคมที่ตอบแบบสอบถาม) มีค่าเพิ่มขึ้นโดยผู้ประกอบการมองไปในอนาคตและประเมินว่าปัจจัยทุกอย่างดูดีขึ้น ยกเว้นปัจจัยด้านต้นทุนประกอบการ ทั้งนี้ผู้ประกอบการรายใหญ่ยังมีมุมมองเชิงบวกต่อการเปิดโครงการใหม่ในอนาคต แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายใหญ่ยังมีความเชื่อมั่นในสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ แต่ผู้ประกอบการรายเล็กยังคงมีความระมัดระวังในการเปิดโครงการใหม่ในอนาคต เนื่องจากมีอำนาจการแข่งขันน้อยกว่า ประกอบกับมาตรการสกัดการเก็งกำไร ทำให้ผู้ประกอบการรายเล็กยิ่งเสียเปรียบ