

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 27 กรกฎาคม – 2 สิงหาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ความกังวลใหญ่ระดับโลกของนักลงทุนในขณะนี้ เกี่ยวพันกับเรื่องวิกฤตหนี้สาธารณะในกรีซ สเปน อิตาลี และเพื่อนบ้านในยุโรป กับประเด็นเศรษฐกิจสหรัฐอันเกิดจากภาระหนี้สาธารณะเช่นกัน

ด้วยเหตุที่สหรัฐอเมริกามีพันธะที่ตัดลดงบประมาณค่าใช้จ่ายลงจำนวนมากในช่วงระยะเวลา 10 ปีข้างหน้า ย่อมทำให้นักลงทุนเกิดความกังวลว่าเศรษฐกิจสหรัฐจะถดถอยลงต่อเนื่อง แม้บริษัทจัดอันดับความน่าเชื่อถือจะยังคงอันดับความน่าเชื่อถือไว้ที่ระดับ AAA เหมือนเดิมในขณะนี้ แต่ยังคงแนวโน้มเป็น Negative Outlook อยู่ ซึ่งหมายถึงโอกาสที่อาจถูกปรับลดอันดับได้ในอนาคตอันใกล้ ดังสะท้อนได้จากการอ่อนค่าลงอย่างรุนแรงของดัชนีต่างๆ ในตลาดหลักทรัพย์ทั้งที่นิวยอร์กและในภูมิภาคอื่นๆ และราคาทองคำขยับขึ้นสูงสุดเป็นประวัติการณ์เพราะนักลงทุนต้องการถือสินทรัพย์ที่ปลอดภัย ขณะที่ราคาน้ำมันดิบปรับลดลงเพราะคาดกันว่าความต้องการใช้น้ำมันจะลดลงตามภาวะเศรษฐกิจที่น่าจะชะลอตัวลงต่อเนื่อง

ภาคธุรกิจสหรัฐมีแนวโน้มชะลอหรือลดการจ้างงาน ความมั่งคั่งที่อาจหดหายในตลาดหลักทรัพย์และตลาดพันธบัตรจะส่งผลกระทบต่อพอร์ตการลงทุน และทำให้เกิดผลกระทบต่อรายได้และความสามารถในการใช้จ่ายของประชาชน แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อประเภทต่างๆอาจเพิ่มขึ้นตามค่าความเสี่ยงของตลาดพันธบัตร กระทั่งผู้ซื้อบ้านและสินเชื่อผู้ประกอบการ

ปรากฏการณ์คล้ายคลึงกันเกิดขึ้นในกลุ่มประเทศยูโร โดยเฉพาะความกังวลเกี่ยวกับระบบเศรษฐกิจขนาดใหญ่มาก เช่น อิตาลี ตลาดบ้านในทุกประเทศที่ประสบปัญหาหนี้สาธารณะ ทั้ง กรีซ สเปน โปรตุเกส ต่างอยู่ในภาวะชบเซาและราคาตกกันทั้งสิ้น

ผลกระทบต่อประเทศไทยที่ต้องระมัดระวัง ได้แก่ ภาคการส่งออกที่อาจเผชิญปัญหาความต้องการนำเข้าในกลุ่มประเทศเหล่านี้ลดลง ปัญหาเม็ดเงินไหลออกจากประเทศเหล่านี้เข้าภูมิภาคเอเชียรวมทั้งไทย ซึ่งอิงกับปัจจัยหลายประการ ทั้งอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยเปรียบเทียบกับในภูมิภาค รวมถึงเสถียรภาพทางการเมือง

และหากมีเม็ดเงินไหลเข้ามามากในขณะที่ตลาดหลักทรัพย์อ่อนตัว อาจทำให้เงินส่วนหนึ่งไหลเข้าสู่ตลาดอสังหาริมทรัพย์แทน ในส่วนของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่งกำลังซื้อของคนต่างชาติน่าจะได้รับ

ผลกระทบจากกลุ่มผู้ซื้อที่มีปัญหาเศรษฐกิจรุนแรง แต่ชดเชยได้จากกลุ่มผู้ซื้อในประเทศที่เศรษฐกิจยังแข็งแกร่ง เช่น ออสเตรเลีย จีน อินเดีย

ตลาดบ้านในประเทศไทยค่อนข้างนิ่งตลอดช่วงเดือนกรกฎาคม ทั้งหน่วยคอนโดมิเนียมและหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในเดือนกรกฎาคมถือว่าลดลงสู่จุดต่ำสุดในรอบประมาณ 2 ปี โดยตลอดทั้งเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมา มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลรวมกันเพียง 3 โครงการ ด้วยจำนวนหน่วยรวมกันไม่ถึง 400 หน่วย เป็นของบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 1 โครงการ จำนวนหน่วยรวมกันเกือบ 300 หน่วย ส่วนโครงการของผู้ประกอบการรายเล็กมีจำนวนหน่วยน้อยมาก

แต่เมื่อรวมตัวเลขตลอด 7 เดือนแรก มีจำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ประมาณ 27,000 หน่วย ซึ่งใกล้เคียงจำนวนหน่วยรวมใน 7 เดือนแรกของปีที่แล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ คาดว่าจำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมที่จะเปิดขายใหม่ในรอบ 5 เดือนสุดท้ายน่าจะลดลงมากเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ในรอบ 5 เดือนสุดท้ายของปีสูงถึงประมาณ 40,000 หน่วย

สถานการณ์การเปิดขายโครงการใหม่ น่าจะดีขึ้นในเดือนสิงหาคม และสถานการณ์การขายทั้งโครงการใหม่และโครงการเดิมอาจกระเตื้องขึ้นได้ตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของเดือนสิงหาคม หากภายหลังการจัดตั้งคณะรัฐมนตรีเสร็จสิ้นแล้วมีเสียงตอบรับที่ดี โดยในช่วงปลายเดือนสิงหาคมจะมีการจัดงานมหกรรมบ้านรายการใหญ่ ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ต่อเนื่องด้วยงานมหกรรมบ้านอีกหนึ่งรายการใหญ่ซึ่งจะจัดในช่วงต่อเดือนกันยายน-ต้นเดือนตุลาคม ณ สถานที่เดียวกัน นอกจากนี้ ตลาดต้องรอดูความชัดเจนเรื่องมาตรการอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐด้วย

อนึ่ง มาตรการ LTV สำหรับบ้านแนวราบ (กำหนดเกณฑ์ให้ปล่อยกู้ได้ไม่เกินกว่าร้อยละ 95 ของราคาบ้าน สำหรับบ้านราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท หากปล่อยกู้เกินกว่านั้น สถาบันการเงินต้องตั้ง Risk Weight เพิ่มขึ้นจาก RW 35% เป็น 75% ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีผู้กู้เป็นข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ) จะมีผลบังคับสำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่จะทำตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 ซึ่งอาจทำให้มีการซื้อขายและขอสินเชื่อกู้บ้านแนวราบมากขึ้นในช่วงปลายปีและก่อนสิ้นปี

ภาวะน้ำท่วมหนักกลับมาเยือนหลายจังหวัดในภูมิภาค หากย้อนหลังเหตุการณ์ในช่วงปลายปีที่แล้ว เกิดเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในพื้นที่ที่มีตลาดที่อยู่อาศัยสำคัญ ทั้งที่นครราชสีมาและที่หาดใหญ่ ในป็นนี้จึงต้องระมัดระวังว่าจะเกิดเหตุการณ์ซ้ำซ้อนหรือไม่ อนึ่ง ในช่วงปีนี้ตลาดอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งตลาดที่อยู่อาศัยในนครหาดใหญ่ดีขึ้นมากตามสถานการณ์การท่องเที่ยวที่ดีขึ้น ส่วนในจังหวัดนครราชสีมาพึงระวังผลข้างเคียงจากกรณีการตรวจสอบการบุกรุกพื้นที่ใกล้เชิงเขตอุทยานแห่งชาติ