

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 4-10 เมษายน 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การประชุมประจำสัปดาห์ของกลุ่มคนเสื้อแดง และมีการปิดเส้นทางการจราจรหลักหลายเส้นทางใน กรุงเทพมหานครในสัปดาห์นี้ ได้ทำให้เกิดความหวุ่นวิตกในหมู่ผู้ประกอบการธุรกิจ เพราะเกรงจะซ้้ารอยเดียวกับ กลุ่มคนเสื้อเหลือง ซึ่งอาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน และนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ

เมษายนเป็นเดือนที่มีวันหยุดยาวต่อเนื่องหลายวัน และมีวันทำการของธุรกิจเพียงประมาณ 17 วันทำการ ทั้งเดือน เมื่อประจวบกับสถานการณ์การเมืองที่คุกรุ่น รวมถึงผลจากการที่มีผู้ประกอบการและผู้บริโภคต่างได้เร่ง โอนอสังหาริมทรัพย์กันเป็นจำนวนมากในเดือนมีนาคม ทำให้คาดหมายได้ว่ากิจกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์จะ **ซบเซาลงตลอดทั้งเดือนเมษายน**

ในไตรมาสแรก มีข่าวการให้สัมภาษณ์ของผู้บริหารสถาบันการเงินบางแห่ง สะท้อนให้เห็นภาพตลาด สินเชื่อที่อยู่อาศัยในบางแง่มุม เช่น ธนาคารกรุงเทพระบุว่าการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในเดือนมกราคมมียอดติดลบเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว นับเป็นครั้งแรกในรอบหลายปีที่มียอดติดลบ แต่ผู้บริหารคาดว่าในเดือน กุมภาพันธ์ยอดจะเริ่มดีขึ้น ธนาคารกสิกรไทยระบุว่าสามารถปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้รวมประมาณ 5,900 ล้านบาทในไตรมาสแรก ต่ำกว่าเป้าหมายซึ่งตั้งไว้ที่ 6,200 ล้านบาท ทั้งนี้ธนาคารกสิกรไทยเน้นลูกค้าที่มีเงินเดือน 3 หมื่นบาทขึ้นไป (ประมาณร้อยละ 70 และอีกร้อยละ 30 เป็นกลุ่มลูกค้าเงินเดือนประมาณ 15,000 – 30,000 บาท) ขณะที่ธนาคารนครหลวงไทยระบุว่ามีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยค่อนข้างมากในไตรมาสแรก โดยยอดสินเชื่อสุทธิ ในไตรมาสแรกเติบโตถึง 5,700 ล้านบาท และเฉพาะในเดือนมีนาคมปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยประมาณ 3,300 ล้านบาท คาดว่าในเดือนเมษายนจะสามารถปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ประมาณ 800 ล้านบาท และคาดว่าไตรมาส 2/2552 ทั้งไตรมาสจะปล่อยได้ประมาณ 3,000 ล้านบาท

ภาพสะท้อนส่วนใหญ่แสดงว่าสถาบันการเงินโดยรวมยังมีความระมัดระวังสูงในการปล่อยสินเชื่อที่ **อยู่อาศัยใหม่** แต่เหตุที่มียอดการปล่อยสินเชื่อสูงขึ้นในเดือนกุมภาพันธ์ และสูงมากขึ้นในเดือนมีนาคมนั้นส่วนใหญ่ไม่ใช่เป็นการซื้อขายที่อยู่อาศัยรายการใหม่ แต่มาจากการซื้อขายที่เกิดขึ้นเมื่อประมาณ 2-3 ไตรมาสที่แล้ว

และมาโอนในช่วงดังกล่าว เนื่องจากเดิมเกรงว่าจะไม่ทันกับกำหนดเวลาของมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนอง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการสำรวจความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นประจำทุกไตรมาส โดยครั้งล่าสุดจัดทำสำหรับงวดไตรมาสแรก ปี 2552 ทำการสำรวจในเดือนมีนาคม จากกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามประจำ ประมาณเกือบ 150 ราย โดยในจำนวนนี้มีผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ให้ความร่วมมือถึง 29 บริษัท จากทั้งหมดที่มี 34 บริษัท

สำหรับผลการสำรวจประจำไตรมาส 1 ปี 2552 พบว่าค่าดัชนีไตรมาสปัจจุบัน (Current Situation Index) มีค่าเท่ากับ 42.2 ปรับตัวสูงขึ้นจากไตรมาส 4/2551 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 36.3 ถือเป็นสัญญาณการฟื้นตัวจากจุดต่ำสุดในไตรมาส 4/2551 แต่เป็น 4 ไตรมาสติดต่อกันแล้วที่ดัชนีมีค่าต่ำกว่าค่ากลาง

เมื่อแยกประเภทผู้ตอบเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ พบว่าบริษัทจดทะเบียนมีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบัน เท่ากับ 50.8 ปรับตัวสูงขึ้นจากไตรมาส 4/2551 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 41.4 ค่าดัชนีเพิ่มสูงขึ้นมากแสดงถึงความเชื่อมั่นที่ปรับตัวดีขึ้นมาก ขณะที่บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียน มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบันเท่ากับ 33.5 ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาส 4/2551 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 31.2

สำหรับดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) มีค่าเท่ากับ 50.4 ปรับตัวดีขึ้นมากจากไตรมาส 4/2551 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 40.2 โดยในส่วนของบริษัทจดทะเบียนมีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า เท่ากับ 57.7 ปรับตัวสูงขึ้นมากจากการสำรวจในไตรมาส 4/2551 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 42.8 ขณะที่บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียน มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า เท่ากับ 43.1 จากปรับตัวสูงขึ้นจากการสำรวจในไตรมาส 4/2551 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 37.6

การที่ดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบันปรับสูงขึ้น แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย (ในการสำรวจเดือนมีนาคม 2522) เชื่อว่าเศรษฐกิจไทยและสถานการณ์การเมืองได้ปรับตัวดีขึ้นมากเมื่อเทียบกับสถานการณ์ในไตรมาส 4 ปี 2551 ทั้งนี้ ช่วงไตรมาส 4/2551 เป็นช่วงเวลาที่สถานการณ์การเมืองไทยตกต่ำมากที่สุด และสถานการณ์เศรษฐกิจทั่วโลกเริ่มส่งผลกระทบต่อประเทศไทยอย่างรุนแรง การมีรัฐบาลใหม่ที่มีภาพลักษณ์ดีขึ้น ทำให้ความรู้สึกเชื่อมั่นกลับคืนมาได้พอสมควร

การที่ดัชนีความคาดหวังใน 6 เดือนข้างหน้าปรับสูงขึ้น แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย (ในการสำรวจเดือนมีนาคม 2522) เชื่อว่าเศรษฐกิจไทยและสถานการณ์การเมืองในครึ่งปีข้างหน้าจะปรับตัวดีขึ้น แต่เนื่องจากการเป็นการสำรวจในเดือนมีนาคม จึงอาจยังไม่ได้สะท้อนความถูกต้องของสถานการณ์การเมืองซึ่งทวีความร้อนแรงขึ้นในเดือนเมษายน

เมื่อดูในหมวดย่อย พบว่า ในไตรมาสแรก ผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการและการจ้างงานลดลง แต่เมื่อมองไปข้างหน้าอีก 6 เดือน ผู้ประกอบการกลุ่มนี้กลับมีความเชื่อมั่นทั้งด้านผลประกอบการและการจ้างงานเพิ่มขึ้น

ขณะเดียวกัน สำหรับผู้ประกอบการที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นในเกือบทุกหมวด ทั้งเมื่อเทียบไตรมาส 1/2552 กับไตรมาส 4/2551 และเมื่อเทียบความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้ากับไตรมาส 1/2552

อย่างไรก็ตาม สำหรับความเชื่อมั่นในภาคของผู้บริโภคนั้นอาจแตกต่างออกไป มีรายงานว่าผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ซึ่งมหาวิทยาลัยหอการค้าไทยจัดทำเป็นรายเดือน และมีค่ากลางเท่ากับ 100 (เทียบกับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย จัดทำเป็นรายไตรมาส และมีค่ากลางเท่ากับ 50) กลับพบว่าความเชื่อมั่นของผู้บริโภคลดต่ำลงมาอยู่ในระดับต่ำสุดในเดือนมีนาคมลงมาอยู่ที่ 72.8 (เทียบกับเดือนกุมภาพันธ์ อยู่ที่ 74.0) โดยในหมวดย่อยความเชื่อมั่นปัจจุบันลดลงเหลือ 62.9 (เทียบกับเดือนกุมภาพันธ์ อยู่ที่ 64.2) และความเชื่อมั่นในอนาคตลดลงเหลือ 74.6 (เทียบกับเดือนกุมภาพันธ์ อยู่ที่ 75.8)

ทั้งนี้ องค์กรประกอบในการวัดความเชื่อมั่นมีความแตกต่างกัน เช่น ผู้ประกอบการต้องพิจารณาต้นทุนการประกอบการต่างๆ ด้วย และใช้เวลาในการพิจารณาโครงการนานกว่าผู้บริโภคซึ่งอาจผันแปรเดือนต่อเดือน

ผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายนั้น แม้จะพิจารณาภาพรวมทางเศรษฐกิจและการเมืองว่าอย่าแย แต่ก็ยังออกโครงการใหม่ เพื่อรองรับอนาคต เช่น LH ตั้งเป้าผลประกอบการปีนี้ใกล้เคียงกับปีที่แล้ว (ที่มีรายได้รวมประมาณ 17,000 ล้านบาท กำไรสุทธิประมาณ 3,400 ล้านบาท) โดยในไตรมาส 2/2551 เตรียมเปิด 4 โครงการใหม่ หลังจากไตรมาสแรกเปิดโครงการใหม่ 3 โครงการ และทั้งปีจะเปิดโครงการใหม่ 12 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งหมดประมาณ 16,000 ล้านบาท ขณะที่ AP จะเปิดในโครงการใหม่ในไตรมาส 2/2552 จำนวน 4 โครงการมูลค่ารวม 4,000 ล้านบาท เป็นคอนโดมิเนียม 3 โครงการ มูลค่ารวม 3,200 ล้านบาท และบ้านเดี่ยว 1 โครงการ มูลค่า 800 ล้านบาท
