

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 9-15 พฤษภาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

ผ่านพ้นครึ่งทางของไตรมาสที่สองภาวะเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์ของไทยและของโลกยังไม่มีตัวชี้วัดที่บ่งบอกถึงการคลี่คลายสถานการณ์อย่างชัดเจน

โดยในภาพเศรษฐกิจโลกนั้น แม้ผลการทำ Stress Rest เพื่อทดสอบความเข้มแข็งของสถาบันการเงินขนาดใหญ่สุด 19 แห่งในสหรัฐฯเมื่อสัปดาห์ก่อนหน้าจะทำให้ความเชื่อมั่นคืนมาบ้าง แต่เมื่อวันศุกร์ที่ 15 พฤษภาคม บริษัทผู้ผลิตรถยนต์รายใหญ่ของสหรัฐฯ คือ GM ประกาศปิดผู้แทนจำหน่ายรถยนต์ (Dealers) 1,100 แห่งจากประมาณ 6,200 แห่งทั่วประเทศ และ Chrysler ประกาศปิดผู้แทนจำหน่ายประมาณ 800 แห่งจากประมาณ 3,200 แห่งทั่วประเทศ สองกรณีนี้จะส่งผลกระทบเป็นลูกโซ่ไปทั่วภาคธุรกิจและการจ้างงานที่เกี่ยวข้องเนื่องกับรถยนต์อีกมากมายสารพัดอย่างแน่นอน

ในภาพเศรษฐกิจไทย สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเตรียมประกาศตัวเลขผลผลิตมวลรวมภายในประเทศ (GDP) ของไตรมาสแรกปีนี้เป็นทางการประมาณวันที่ 25 พฤษภาคม หลังจากที่เมื่อตัวเลขระยะแคระคายออกมาก่อนหน้านี้แล้วว่าจะติดลบไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5 แต่ตัวเลข GDP ไตรมาสแรกจริงที่จะประกาศอย่างเป็นทางการนั้น น่าจะติดลบอย่างน้อยร้อยละ 6.2

ภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบรุนแรงที่สุดในขณะนี้และต่อไปในอีกอย่างน้อย 1-2 ไตรมาสข้างหน้าจากสถานการณ์โลกและในประเทศ นอกจากจะเป็นวิลล่าและคอนโดมิเนียมหรูในเมืองท่องเที่ยวและในกรุงเทพฯแล้ว ภาคส่วนที่กำลังขาดเจ็บหนักขึ้นคือกิจการโรงแรมระดับบน โดยเฉพาะระดับ 5-6 ดาว ซึ่งอัตราการเข้าพักแม้ในช่วง High Season ยังทรุดลงหนักกว่า Low Season ปกติ เช่น โรงแรมหรูบางแห่งในจังหวัดเชียงใหม่มีอัตราการเข้าพักไม่ถึงร้อยละ 20 อนึ่ง โรงแรมหลายแห่งแก้ไขปัญหาโดยการปิดห้องอาหารบางห้อง ลดจำนวนพนักงานหรือลดจำนวนวันทำงานของพนักงานโดยหมุนเวียนกัน หรือลดราคาห้องพักเพื่อหันมาจับตลาดนักท่องเที่ยวคนไทย เช่น ห้องพักระดับบนที่เคยขายนักท่องเที่ยวต่างประเทศในราคาคืนละ 400 เหรียญสหรัฐฯ อาจลดลงมาขายเพียงคืนละ 200 - 300 เหรียญ และสำหรับคนไทยอาจขายในราคาต่ำกว่านั้นอีก

การรณรงค์ให้หน่วยราชการจัดสัมมนาภายในประเทศของหน่วยงานราชการต่างๆ อาจช่วยธุรกิจของโรงแรม

ระดับกลาง เพราะค่าใช้จ่ายต่อหัวในการจัดอบรมสัมมนาของหน่วยงานราชการส่วนใหญ่อาจไม่สูงมากพอที่จะจัดในโรงแรมระดับบนได้ สถานการณ์ภาคโรงแรมขณะนี้รุนแรงจนมีการประกาศขายกิจการหลายแห่งและโครงการก่อสร้างโรงแรมใหม่ต่างหยุดชะงัก

แม้สถานการณ์เศรษฐกิจยังคงดูความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในประเทศไทยลงต่อเนื่อง แต่สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยรายใหญ่ในประเทศหลายบริษัท ยังรายงานผลประกอบการว่าอยู่ในระดับดีสำหรับปี 2551 และในไตรมาสแรกของปีนี้ สวนทางกับผู้ประกอบการรายเล็กและผู้ประกอบการที่ทำโครงการระดับบนในเมืองท่องเที่ยวที่ชะลอโครงการไปหลายราย

การเปิดเส้นทางเดินรถไฟฟ้าสาย BTS ส่วนต่อขยายสายสีลม จากฝั่งพระนครปลายถนนสาทร ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาไปสถานีสะพานตากสินและวงเวียนใหญ่ฝั่งธนบุรี จะทำให้การเดินทางของประชาชนในละแวกใกล้เคียงกับแนวรถไฟฟ้าสะดวกขึ้นมากสำหรับผู้ที่มีบ้านอยู่อาศัยในฝั่งธนบุรี ที่ต้องเดินทางเข้ามาทำงานในฝั่งพระนคร เพราะสำนักงานของธุรกิจขนาดใหญ่ต่างๆ มักตั้งอยู่ในฝั่งพระนครมากกว่าฝั่งธนบุรี

โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดขายในฝั่งธนบุรี จะได้ประโยชน์จากการเปิดส่วนต่อขยายรถไฟฟ้ามากกว่าโครงการในฝั่งพระนคร เพราะราคาที่อยู่อาศัยทางฝั่งธนบุรียังต่ำกว่ามาก ไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัยในแนวราบหรือแนวสูง โดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับราคาห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าย่านธนบุรีกับย่านสาทร

ราคาเฉลี่ยของห้องชุดในอาคารชุดย่านสาทร-สีลม เฉพาะที่อยู่ในรัศมีไม่เกิน 2 กิโลเมตรจากแนวรถไฟฟ้า อยู่ที่ประมาณตารางเมตรละ 138,000 บาท โดยราคาเริ่มต้นต่ำสุดอยู่ที่ประมาณตารางเมตรละ 67,000 บาท และราคาสูงสุดอยู่ที่ประมาณตารางเมตรละ 262,000 บาท อยู่ในโครงการอาคารชุดหรูย่านสาทร ซึ่งถือว่าแพงที่สุดในประเทศไทย (ยังไม่นับรวมหน่วย Penthouse หน่วยหนึ่งซึ่งกินพื้นที่ตลอดชั้นบนสุดของอาคารนั้น ซึ่งมีราคาขายได้แล้วตารางเมตรละสูงกว่า 300,000 บาท) สำหรับราคาเฉลี่ยของห้องชุดในอาคารชุดฝั่งธนบุรี เฉพาะที่อยู่ในรัศมีไม่เกิน 2 กิโลเมตรจากแนวรถไฟฟ้า อยู่ที่ประมาณตารางเมตรละ 45,000 บาท โดยมีราคาเริ่มต้นต่ำสุดที่ประมาณตารางเมตรละ 22,000 บาท และราคาสูงสุดอยู่ที่ตารางเมตรละประมาณ 55,000 บาท

ด้วยราคาที่ต่างกันค่อนข้างชัดเจน จึงน่าจะทำให้โครงการคอนโดมิเนียมในย่านฝั่งธนบุรี ซึ่งปัจจุบันมีประมาณ 10 กว่าโครงการที่อยู่ในรัศมี 2 กิโลเมตรจากแนวรถไฟฟ้าของ 2 สถานีแรกที่เชื่อมต่อนี้ น่าจะได้รับความสนใจจากผู้ซื้อมากขึ้น นอกจากนี้ยังมีอีกประมาณ 10 โครงการที่อยู่ใกล้เคียงสถานีฝั่งธนบุรีที่ปัจจุบันยังเชื่อมต่อไม่ไปถึง

**ตลาดสินเชื่ที่อยู่อาศัยในไตรมาสแรกของปีนี้ เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสแรกในปี 2551 แต่**

ถือเป็นปรากฏการณ์ที่ไม่ปกติ เพราะมีสาเหตุจากการที่ผู้ประกอบการและผู้ซื้อต่างเร่งปิดการโอนก่อน มาตรการกระตุ้นการซื้อขายที่อยู่อาศัยมาตรการเดิมจะหมดอายุในวันที่ 28 มีนาคม และเกรงว่าอาจเกิด สัญญากาศของความไม่ชัดเจนของข้อกำหนด อนึ่ง ข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยซึ่งสถาบันการเงินรายงานต่อธนาคาร แห่งประเทศไทยนั้น ยังไม่มีการแยกชัดเจนระหว่างสินเชื่อปล่อยใหม่จริงกับส่วนที่เป็นการ Refinance ซ้ำมสถาบัน

**ธนาคารพาณิชย์ทุกสถาบันรวมกัน** ปล่อยสินเชื่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ในไตรมาสแรกได้ประมาณ 36,900 ล้านบาท เทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2551 ปล่อยได้ 33,000 ล้านบาท (และทั้งปี 2551 ปล่อยใหม่ได้ 188,100 ล้านบาท) มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณร้อยละ 58 ของสินเชื่อที่ปล่อยใหม่ในไตรมาสแรกปีนี้ ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคง ค้าง ณ สิ้นไตรมาสแรกปีนี้เท่ากับประมาณ 882,300 ล้านบาท มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณร้อยละ 55 ของสินเชื่อที่ อยู่อาศัยคงค้างทั้งระบบ ณ สิ้นไตรมาสแรกปีนี้

**รวมทั้งระบบสถาบันการเงิน** ปล่อยสินเชื่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ในไตรมาสแรกได้ประมาณ 64,000 ล้านบาท เทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2551 ปล่อยได้ 50,500 ล้านบาท (และทั้งปี 2551 ปล่อยใหม่ได้ 287,000 ล้านบาท) ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างทั้งระบบ ณ สิ้นไตรมาสแรกปีนี้เท่ากับประมาณ 1,606,500 ล้านบาท

\*\*\*\*\*