

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 7-13 กันยายน 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

ครบรอบหนึ่งปีของหลายเหตุการณ์ทางการเงินในสหรัฐฯ ที่เป็นจุดพลิกผันอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้เกิดวิกฤตเศรษฐกิจไปทั่วโลก โดยเมื่อวันที่ 6 กันยายน 2551 ทางการสหรัฐฯประกาศเข้าควบคุม Fannie Mae และ Freddie Mac และต่อมาในวันที่ 15 กันยายน 2551 สถาบันการเงินยักษ์ใหญ่ประสบชะตากรรมโดย Merrill Lynch ถูก Bank of America เข้าซื้อกิจการ แต่ Lehman Brothers ไม่สามารถหาผู้ซื้อกิจการได้และต้องถูกปิดตำนาน นอกจากนี้ เดือนกันยายนยังเป็นเดือนครบรอบ 8 ปีของเหตุการณ์ 11 กันยายน ที่ World Trade Center

สำหรับในประเทศไทย เดือนกันยายนปีนี้ มีเหตุการณ์ทางการเมืองที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมากมาย เช่น การตัดสินใจตีความสำคัญทางการเมืองหลายคดี การแก้ไขรัฐธรรมนูญ การเปลี่ยนแปลงโยกย้ายตำแหน่งข้าราชการ การชุมนุมทางการเมือง ฯลฯ

แม้จะมีความอ่อนไหวมากมายก็ตาม แต่ดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์ทั่วโลก รวมทั้งของประเทศไทย ต่างปรับสูงขึ้นมากในขณะนี้ เมื่อเทียบกับ ณ ต้นปี เช่น ดัชนีของตลาดหลักทรัพย์เซี่ยงไฮ้ปรับเพิ่มขึ้นมากถึงประมาณร้อยละ 70 ดัชนีฮั่งเส็งที่ฮ่องกงปรับขึ้นประมาณร้อยละ 47 ทำให้มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในปักกิ่ง เซี่ยงไฮ้ เสินเจิ้น และฮ่องกง คึกคักขึ้น และราคาเริ่มปรับกลับคืนมาบ้างแล้วในตลาดเหล่านั้น เพราะผู้ซื้อที่เป็นนักลงทุนกลับมาที่กำลังซื้ออีกรอบหนึ่ง ในประเทศไทย ดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์ SET ปรับเพิ่มขึ้นยืนเหนือ 700 จุดได้เป็นครั้งแรกในรอบ 14 เดือน และเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 57 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2551 โดยมูลค่าซื้อขายหนาแน่นเฉลี่ยมากกว่าวันละ 30,000 ล้านบาทในสัปดาห์ที่ผ่านมา ความมั่นใจของตลาดทุนมีส่วนช่วยเสริมสร้างความมั่นใจให้กับตลาดอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น อย่างน้อยทำให้นักลงทุนมีความมั่งคั่งมากขึ้นและมีกำลังซื้อมากขึ้นตามมา ในตลาดหลักทรัพย์ไทยมีเม็ดเงินจากต่างประเทศไหลเข้ามาซื้อสุทธิมากถึงประมาณ 12,500 ล้านบาทในสัปดาห์ที่ผ่านมา หุ่นในกลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัยหลายตัวมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นกว่าเมื่อต้นปีมาก โดยเฉพาะหุ้นของบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ซึ่ง Outperform ดัชนีของตลาด ทั้งนี้ เพราะความได้เปรียบต่อบริษัทขนาดเล็กในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมาซึ่งตลาดเป็นของผู้ซื้อ

การประชุม World Economic Forum ที่เมืองดัลลาส รัฐเท็กซัส ประเทศสหรัฐอเมริกา ระหว่างวันที่ 10-12 กันยายน ซึ่งสิ้นสุดลงแล้ว ผู้นำทางธุรกิจและเจ้าหน้าที่ระหว่างประเทศเห็นพ้องกันว่าสถานการณ์เศรษฐกิจของโลกได้เริ่มปรับตัวในทางที่ดีขึ้นในช่วงไม่กี่เดือนที่ผ่านมา แต่ยังคงใช้เวลาอีกนานกว่าจะเห็นการกลับไปสู่ความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจเหมือนเดิม ขณะเดียวกัน กลุ่มประเทศ G20 เพิ่งจะประกาศ Framework เบื้องต้นในการกำกับดูแลสถาบันการเงินให้ดีขึ้น หลังการประชุมล่าสุดที่ลอนดอนเมื่อสัปดาห์ที่แล้ว (5 กันยายน) ที่จะเพิ่มความเข้มงวด โดยมาตรการหนึ่ง คือ จะกำหนดให้ธนาคารต้องกันสำรองจากกำไรในสัดส่วนที่มากขึ้นเพื่อให้มีฐานเงินทุนที่แข็งแกร่งกว่าเดิม นอกจากนี้ ต่างเห็นพ้องกันว่ายังต้องดำรงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในประเทศอุตสาหกรรมต่อไป เพราะเศรษฐกิจยังไม่ฟื้น

การจัดรายการสัมมนาวิชาการประจำปีของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันอังคารที่ 8 กันยายน ประสบความสำเร็จอย่างดี โดยมีจำนวนผู้เข้าร่วมสัมมนาประมาณ 300 ท่าน มากกว่าทุกปีที่ผ่านมา

ในด้านเนื้อหา วิทยากรที่เป็นผู้ประกอบการส่วนหนึ่งมีความเห็นว่า ราคาบ้านในปีหน้าจะเพิ่มขึ้นอีกประมาณร้อยละ 6-7 สืบเนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้างจะแพงขึ้นและเนื่องจากผู้ประกอบการคาดหมายว่ารัฐบาลอาจไม่ต่ออายุมาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อสิ้นไตรมาสแรก ต่อประเด็นนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เห็นว่า อาจเป็นการด่วนสรุปเรื่องการต่อหรือไม่ต่ออายุมาตรการเร็วเกินไป เพราะยังเหลือเวลาอีกนานถึงประมาณ 6 เดือนเศษ แต่หากราคาน้ำมันในตลาดโลกปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นและผลักดันให้ราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งอัตราเงินเฟ้อไม่ติดลบดังเช่นในช่วง 8 เดือนแรกของปีนี้แล้ว โอกาสที่ราคาบ้านที่ผู้ประกอบการจะสร้างขึ้นใหม่ในปีหน้าจะปรับตัวสูงขึ้นก็เป็นไปได้ แต่ราคาบ้านที่ผู้ประกอบการได้สร้างในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมาแล้วนั้น แม้จะขายในปีหน้าก็ไม่ควรถูกปรับราคาขึ้น

อนึ่ง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์วิเคราะห์ว่า จากมาตรการสนับสนุนการส่งเสริมการลงทุนในบ้าน BOI ซึ่งอนุญาตให้ผู้ประกอบการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนในโซน 1 กรุงเทพมหานครและปริมณฑล สามารถปรับราคาขายห้องชุดคอนโดมิเนียม เพิ่มขึ้นจากไม่เกิน 600,000 บาทต่อหน่วยเป็นไม่เกิน 1 ล้านบาท บนพื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำของห้องชุดคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากไม่เกิน 600,000 บาทต่อหน่วยเป็นไม่เกิน 1 ล้านบาท บนพื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 70 ตารางเมตรนั้น หากมองในขณะนี้ เท่ากับว่าบ้านกลุ่มนี้จะมีการปรับราคาเพิ่มในช่วงราคาที่ต่ำกว่านั้นให้สูงขึ้นมา เช่น ในกรณีของห้องชุดคอนโดมิเนียม เท่ากับปรับเพิ่มขึ้นจากตารางเมตรละไม่ถึง 20,000 บาท เป็นตารางเมตรละเกินกว่า 35,000 บาท หรือปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 80

อย่างไรก็ตาม ราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมที่ขายในราคาประมาณ 1.1-1.2 ล้านบาท และราคาบ้านแนวราบที่ขายในระดับราคาประมาณ 1.3-1.4 ล้านบาท ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับคอนโดมิเนียมหรือบ้านแนวราบในโครงการ BOI ที่จะเปิดตัวใหม่ จะได้รับแรงกดดันด้านราคาจนอาจต้องลดราคาลงมาแข่งขัน เช่นเดียวกับคอนโดมิเนียมหรือบ้านแนวราบในระดับราคาสูงต่อเนื่องขึ้นไป แต่เมื่อใกล้จุดประมาณราคา 2 ล้านบาทแล้วแรงกดดันดังกล่าวอาจไม่นับสำคัญ และราคาในระดับช่วงสูงกว่านั้นขึ้นไปอาจปรับเพิ่มขึ้นได้ อนึ่ง คอนโดมิเนียมหรือบ้านแนวราบในระดับราคาสูงมากในพื้นที่ขายทะเลอาจจะมีการปรับลดราคาลงได้อีกเพราะกำลังซื้อจากต่างชาติยังไม่กลับคืนมา

ข้อมูลการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศในไตรมาส 2/2552 แสดงจำนวนหน่วยลดลงมากถึงร้อยละ 56 เมื่อเทียบกับไตรมาสแรกปีนี้ และลดลงร้อยละ 42 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว โดยในกรุงเทพมหานครมีมากที่สุด 20 โครงการ รองลงไปคือ ระยองมี 7 โครงการ นนทบุรีมี 5 โครงการ เชียงใหม่ อุบลราชธานี มีจังหวัดละ 4 โครงการ จาก 76 จังหวัดทั่วประเทศ มีเพียงประมาณ 16 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรในไตรมาสดังกล่าว สะท้อนภาพความซบเซาของตลาด

มีข่าวว่าบริษัทย่อยในเครือซิเมนต์ไทย มีแผนร่วมทุนกับกลุ่ม SEKISUI จากญี่ปุ่น ในการตั้งโรงงานพัฒนาบ้านสำเร็จรูป เพื่อจำหน่ายในประเทศไทย เบื้องต้นอาจผลิตจำนวนเล็กน้อยต่อปี ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้เคยจัดคณะ ไปศึกษาดูงานของบริษัทสร้างบ้านสำเร็จรูปและบ้านประหยัดพลังงานในญี่ปุ่นมาแล้ว และเชื่อว่าเทคโนโลยีการผลิตบ้านสำเร็จรูป หรือกึ่งสำเร็จรูป หรือเทคโนโลยีอื่นๆ ที่ช่วยให้การสร้างบ้านสำเร็จรวดเร็วและประหยัดพลังงานได้มากขึ้น จะเป็นจุดสร้างความแตกต่างที่สำคัญสำหรับการผลิตบ้านในระดับราคาต่ำเพื่อจำหน่ายในอนาคต