

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 14-20 กันยายน 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

แม้การประชุมทางการเมืองเมื่อสุดสัปดาห์จะผ่านพ้นไปแล้ว แต่ยังมีเหตุการณ์ทางการเมืองอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญทางการเมืองต้องติดตามอีกมากนับจากนี้ไปถึงสิ้นปี ปรากฏการณ์ทางการเมืองเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจท่องเที่ยว และธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ของต่างชาติ เช่น ขณะนี้ได้มีการขอยกเลิกการประชุมสภาที่ปรึกษาทางธุรกิจของอาเซียน (Asean Business Advisory Council) ซึ่งเป็นการประชุม 500 นักธุรกิจระดับนำในอาเซียน เดิมกำหนดให้มีการประชุมในกรุงเทพฯ (ก่อนหน้าการประชุมสุดยอดผู้นำอาเซียนที่หัวหิน) จึงถือเป็นความสูญเสียโอกาสทางธุรกิจการค้า และการลงทุน ครั้งสำคัญ อย่างไรก็ตาม ผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของต่างชาติจะบรรเทาลงหากประเทศสามารถผ่านเหตุการณ์แต่ละเดือนไปได้โดยไม่บอบช้ำ

แต่ในส่วนของความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศ หากมองผ่านจากการลงทุนเปิดโครงการใหม่ในครึ่งปีหลังเมื่อเทียบกับครึ่งปีแรก สามารถบ่งบอกถึงความเชื่อมั่นที่น่าจะดีขึ้น (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จะประกาศตัวเลขดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยประจำไตรมาส 3 อย่างเป็นทางการ ในต้นเดือนตุลาคม) เพราะในช่วงไตรมาสสามนี้ ผู้ประกอบการรายใหญ่ต่างออกข่าวว่ามีแผนออกโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มขึ้นมาก เป็นที่น่าสังเกตว่ามีการทยอยประกาศเปิดตัวโครงการประเภทคอนโดมิเนียมมากขึ้น มีการเริ่มซื้อที่ดินทำโครงการใหม่มากขึ้น การขายที่ดินและโครงการของผู้ประกอบการรายเล็กเริ่มไม่มีให้เห็น

โครงการที่อยู่อาศัยที่น่าจะได้ประโยชน์ในช่วงปีหน้าและปีถัดไป นอกจากโครงการบ้านปีโอไอซึ่งเคยวิเคราะห์ไปแล้ว ในส่วนอื่นน่าจะมาจากโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงในแนวการขยายตัวของเมืองและเส้นทางขนส่งมวลชน ได้แก่ แนวสวนต่อขยายรถไฟฟ้าช่วงสะพานตากสินออกไปฝั่งธนบุรี แนวรถไฟฟ้าสาย Airport Link ควบคู่กับ City Line ซึ่งจะเปิดใช้ประมาณปลายปีนี้หรือต้นปีหน้า เชื่อมเขตเมืองชั้นในย่านราชเทวี-พญาไท-มักกะสัน-พระราม9-ศรีนครินทร์ แนวรถไฟฟ้าสายสีแดงและสีม่วงซึ่งมีความชัดเจนขึ้นมาก และเส้นทางรถ BRT ดำเนินการโดยกรุงเทพมหานครเปิดสายแรกช่วงกลางปีหน้า หากเส้นทางเหล่านี้ผ่านหรืออยู่ใกล้จุดยุทธศาสตร์ของเมืองด้านอื่นๆ เช่น ใกล้แนวขนส่งมวลชนระบบเดิมที่

เปิดใช้ไปแล้ว ไกล่แนวถนนวงแหวนต่างๆ ไกล่ศูนย์ราชการ ไกล่สถาบันการศึกษาขนาดใหญ่ ล้วนจะเป็น การสร้างความได้เปรียบแก่ผู้ประกอบการ

แต่ปัญหาของผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยไทยส่วนใหญ่ คือ ตลาดใหญ่ยังกระจุกตัวอยู่แค่ใน กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพราะการดำเนินนโยบายของรัฐบาลที่ผ่านมายังไม่สามารถกระจาย ความเจริญออกไปจากส่วนกลางได้จริง ไม่เกิดการสร้างเมืองใหม่ที่มีศักยภาพในการดึงดูดประชากร ออกไปอยู่อาศัยและประกอบธุรกิจ เพื่อแบ่งเบาความหนาแน่นของกรุงเทพฯ ทุกวิถีชีวิตในประเทศยังคงวิ่ง เข้าหาส่วนกลางตลอดเวลา สะท้อนได้แม้จากการแข่งขันกีฬาแห่งชาติ ที่ทุกครั้งกรุงเทพฯจังหวัดเดียวจะได้ จำนวนเหรียญมากกว่าหนึ่งในสี่ของทุกจังหวัดรวมกัน และนำห่างทีมอันดับสองหลายช่วงตัว

แต่หากดูแนวโน้มต่างประเทศในเอเชีย จะเห็นความพยายามขยายความเจริญออกไปสู่นอก เมืองหลวง แม้แต่ประเทศจีนที่สามารถขยายอัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจได้ในระดับสูง ก็ล้วนมา จากความเติบโตของเมืองในระดับ Second-Tier และ Third-Tier

นอกจากนี้ บางประเทศยังลงทุนสร้างเมืองใหม่จากพื้นที่ดินเดิมที่ไม่เคยมีการพัฒนามาก่อน เช่น เกาหลีใต้เป็นตัวอย่างหนึ่งในเอเชียที่กำลังพัฒนาต่อออกจากความเจริญในปัจจุบัน โดยขณะนี้กำลังสร้าง เมือง “ซองโด” (ผู้สนใจสามารถชมได้ทางเว็บ: <http://www.new-songdocity.co.kr>) ระยะห่างจากกรุงโซล ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ประมาณ 65 กิโลเมตร พัฒนาโดยการถมพื้นที่ชายฝั่งทะเล สร้างเป็น Smart Urban City มีสาธารณูปโภคครบครัน มีระบบการขนส่งที่ทันสมัย มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท รองรับ มีสถาบันการศึกษาและโรงพยาบาลที่ทันสมัย มีพื้นที่สีเขียวจำนวนมากและพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ เพื่อประชาชน ด้วยการพัฒนาพร้อมกันในทุกๆด้าน เมืองนี้จึงจะกลายเป็นศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศ ด้วยเมื่อสร้างเสร็จในปี 2015 หรืออีก 6 ปีข้างหน้า ที่น่าสนใจคือโครงการดังกล่าวเป็นโครงการลงทุนขนาดใหญ่ที่สุดในประวัติศาสตร์ ที่ดำเนินการโดยกลุ่มร่วมทุนภาคเอกชน มูลค่าโครงการไม่ต่ำกว่า 4 หมื่นล้าน เหรียญสหรัฐ (1.4 ล้านล้านบาท)

ประเทศไทยในอนาคต จึงอาจจำเป็นต้องพัฒนาเมืองรอบนอกที่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯมากนัก ให้ สามารถแบ่งเบาภาระของกรุงเทพฯ ทดแทนการสร้างความเจริญให้กระจุกอยู่แต่ในตัวเมืองชั้นใน โดย รัฐบาลอาจหาแนวทางให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนรายใหญ่ๆที่มีศักยภาพสูง ร่วมพัฒนาโครงการที่ อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า สถานศึกษา สถานพยาบาล ศูนย์ประชุม ฯลฯ ในพื้นที่ที่กั้นไว้เป็น เขตเศรษฐกิจเฉพาะ

สำหรับสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศที่น่าสนใจ พบว่านครดูไบ ในสหรัฐอาหรับเอ มิเรตส์ ซึ่งเคยเป็นเมืองที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ร้อนแรงที่สุดแห่งหนึ่งในโลกเมื่อ 2 ปีก่อน มาในปีนี้

กลับทิศทางกลายเป็นตลาดที่ตกต่ำมากที่สุดแห่งหนึ่งในโลก ต่อเนื่องจากปีที่แล้ว แต่สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอื่นๆ ส่วนใหญ่เริ่มเห็นว่าการลดลงของราคาเริ่มไม่ค่อยมีให้เห็น

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในหลายประเทศเกิดจากการมาตรการกระตุ้นการพัฒนารายการในนานาประเทศรวมกัน รวมถึงการที่ยอดขายบ้านในสหรัฐดีขึ้นในช่วง 4-5 เดือนที่ผ่านมา ก็เนื่องมาจากมาตรการให้เครดิตภาษีจำนวนมากแก่ผู้ซื้อ จึงมีความเป็นห่วงกันว่า หากมาตรการในประเทศเหล่านี้หมดลง การซื้อขายที่อยู่อาศัยอาจกลับไปซบเซาได้อีก อีกทั้งปัจจัยบวกจากการที่ตลาดหลักทรัพย์หลายแห่งร้อนแรงในช่วง 6-8 ที่ผ่านมาของปีนี้ มาช่วงนี้อาจเกิดการปรับฐานของตลาดและทำให้เกิดภาวะหยุดชะงักในการลงทุนซื้อขายได้ชั่วคราว

สำหรับในประเทศไทย ด้วยสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่เริ่มดีขึ้น ประกอบกับการเร่งผลักดันโครงการต่างๆ ของภาครัฐผ่านสถาบันการเงิน ทำให้แนวโน้มตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ในครึ่งหลังของปี โดยเฉพาะในไตรมาสสุดท้าย มีแนวโน้มจะกลับมาแข่งขันกันรุนแรงขึ้นเหมือนเช่นทุกปลายปี โดยธนาคารพาณิชย์ที่เคยเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งแรกของปีนั้น เริ่มกลับมาผ่อนคลายเกณฑ์การให้สินเชื่อมากขึ้น ในขณะที่ธนาคารภาครัฐก็มีพันธกิจต้องปล่อยสินเชื่อสนับสนุนนโยบายของรัฐบาล ทำให้คาดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยในครึ่งหลังของปีจะเติบโตมากกว่าในครึ่งแรก สินเชื่อทั้งปีจึงไม่น่าจะต่ำกว่า 280,000 ล้านบาท

ในปีหน้า 2553 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เตรียมจัดทำดัชนีราคาห้องชุดคอนโดมิเนียม (นอกเหนือไปจากการจัดทำดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน) โดยอิงราคาขายต่อตารางเมตรของห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่ ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน 15 เขต ที่มีสถิติจำนวนห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนมากที่สุดในรอบ 3 ปีที่ผ่านมา ได้แก่ เขต ห้วยขวาง พระโขนง บางกะปิ ราชเทวี ดินแดง ยานนาวา บางเขน สวนหลวง วัฒนา พญาไท ดอนเมือง ภาษีเจริญ คลองเตย จตุจักร และ สาทร ซึ่งรวมกันทั้ง 15 เขตนี้แล้ว มีจำนวนห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนทั้งหมดในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล การจัดทำดัชนีนี้จะทำให้เห็นแนวโน้มด้านราคาที่อยู่อาศัยแนวสูงได้ชัดเจนขึ้น