

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 26 ตุลาคม – 1 พฤศจิกายน 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

ในสหรัฐอเมริกา มาตรการกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัยโดยให้เครดิตทางภาษี หรือ Tax Credit กำลังจะหมดลงในวันที่ 30 พฤศจิกายน ตามมาตรการนี้ กรมสรรพากรสหรัฐฯจะให้เงินจำนวน 8,000 เหรียญ (ประมาณ 270,000 บาท) แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นผู้ซื้อใหม่ครั้งแรก (First-time Homebuyers) ซึ่งอาจซื้อที่อยู่อาศัยสร้างใหม่หรือที่อยู่อาศัยมือสองก็ได้ โดยผู้ซื้อนั้นต้องมีรายได้ต่อปีไม่เกิน 125,000 เหรียญ (ประมาณ 4.2 ล้านบาท) ต่อคน หรือไม่เกิน 250,000 เหรียญ (ประมาณ 8.4 ล้านบาท) ต่อคู่สมรส

เพราะตลาดที่อยู่อาศัยในสหรัฐฯยังไม่ฟื้น รัฐบาลสหรัฐฯจึงมีแนวโน้มจะต่ออายุมาตรการออกไปอีกระยะหนึ่ง ขณะนี้ยังมีข้อถกเถียงกันบ้างในรัฐสภาสหรัฐฯว่าจะปรับปรุงเนื้อหาของมาตรการหรือไม่ เช่น อาจมีการให้ Tax Credit จำนวน 6,500 เหรียญ (ประมาณ 220,000 บาท) กับผู้บริโภคที่อาจไม่เป็น First-time Buyers ด้วย แต่เป็นผู้ที่ต้องการขายที่อยู่อาศัยเก่าและซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในราคาสูงขึ้นกว่าเดิม ทั้งนี้ ต้องได้อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยหลังเดิมเป็นเวลาอย่างน้อย 5 ปี ผู้บริโภคกลุ่มนี้อาจได้รับสิทธิตามมาตรการที่มีแนวโน้มจะต่ออายุออกไป

ที่อยู่อาศัยที่จะซื้อตามมาตรการนี้ ต้องมีราคาไม่เกิน 800,000 เหรียญ (27 ล้านบาท) ต้องมีการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายภายในวันที่ 30 เมษายนปีหน้า และต้องปิดการขายภายในวันที่ 30 มิถุนายนปีหน้าด้วย

ฝ่ายที่สนับสนุนให้มีการต่ออายุ เชื่อว่ามาตรการดังกล่าวได้ช่วยให้ยอดขายที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในรอบหลายเดือนที่ผ่านมา ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยไม่ตกลงไปมากกว่าที่เป็นอยู่ และช่วยให้คนมีงานทำ ในขณะที่แนวโน้มอนาคตของภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในสหรัฐฯจะยังคงแย่ เพราะจำนวนที่อยู่อาศัยถูกยึดเนื่องจากการค้างชำระหนี้ยังคงพุ่งสูงขึ้น ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยยังคงจะตกลงไปอีก ดังนั้น ถ้าตลาดที่อยู่อาศัยยังแย่อย่างรุนแรงก็อาจจะดีขึ้นไม่ได้ เพราะการที่ตลาดที่อยู่อาศัยแย่ทำให้ความมั่งคั่งของครัวเรือนหดหายและเม็ดเงินสำหรับสินเชื่อโดยรวมหดหายไปด้วย

ฝ่ายที่ไม่เห็นด้วยกับการต่ออายุบอกว่า ในบรรดาผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงที่ผ่านมา ส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 80 ขึ้นไปก็จะซื้ออยู่แล้วแม้ไม่มีมาตรการมาช่วย เพราะราคาที่อยู่อาศัยถูกลงมากและดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำมาก นอกจากนั้น หากให้สิทธิกับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่โดยขายที่อยู่อาศัยเก่าด้วย ก็จะทำให้อุปทานโดยรวมในตลาดไม่ลดลงอยู่ดี

ขณะเดียวกัน ประธานาธิบดีโอบามาได้ให้ความสำคัญกับกลุ่มประเทศในภูมิภาคอาเซียนเพิ่มขึ้นมาก จากภูมิหลังที่โอบามาเคยใช้ชีวิตอยู่ในประเทศอินโดนีเซียสมัยยังเด็ก ทำให้มีความเข้าใจภูมิศาสตร์การเมืองและเศรษฐกิจของเอเชียได้อย่างดี มีรายงานข่าวว่า ประธานาธิบดีโอบามามีความประสงค์จะพบปะกับผู้นำชาติอาเซียนทั้ง 10 ประเทศใกล้ขีดขึ้นต่อไปในอนาคต โดยอาจเชิญผู้นำทั้งหมดไปร่วมประชุมพบปะกันที่วอชิงตันดีซีในปีหน้าด้วย ทั้งนี้ ผู้นำสหรัฐเห็นว่าภูมิภาคนี้เมื่อรวมกันเป็นเขตการค้าใหญ่จะเป็นจุดที่มีความแข็งแกร่งทางเศรษฐกิจมากขึ้นเรื่อยๆ ในอนาคต โดยเฉพาะหากรวมกับกลุ่มประเทศอื่นอีก 3-6 ประเทศ คือ จีน อินเดีย ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ ออสเตรเลีย และ นิวซีแลนด์ ซึ่งสหรัฐจะเพิกเฉยไม่ได้

ล่าสุด เกาหลีใต้เปิดเผยตัวเลขเศรษฐกิจเติบโตขึ้นร้อยละ 2.9 ไตรมาสต่อไตรมาส หรือ QoQ ในไตรมาส 3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 (ขณะที่ไตรมาส 2 เติบโตร้อยละ 2.6 QoQ) นับว่าเป็นอัตราการเติบโตที่ดีที่สุดในรอบ 7 ปี และเป็นไตรมาสที่สามติดต่อกันแล้วที่ตัวเลข QoQ เป็นบวก ขณะที่ตัวเลขเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า หรือ YoY เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เป็นครั้งแรกในรอบ 3 ไตรมาสที่มีค่าความเติบโตเป็นบวก ดังนั้นเกาหลีใต้จึงเป็นประเทศถัดไปที่มีโอกาสมากในการขยับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายหลังจากที่ออสเตรเลียได้ขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายไปแล้วเป็นชาติแรกในกลุ่ม G20 ส่วนจีนเติบโตร้อยละ 8.9 ในไตรมาส 3 เมื่อเทียบกับปีต่อปี (ขณะที่ไตรมาส 2 เติบโตร้อยละ 7.9)

เศรษฐกิจไทย อัตราการเติบโตเปรียบเทียบกับไตรมาสต่อไตรมาส QoQ ตีลบร้อยละ 5.9 ในไตรมาสสุดท้ายที่แล้ว และตีลบบร้อยละ 1.8 ในไตรมาสแรกปีนี้ ก่อนจะกลับเป็นบวกร้อยละ 2.3 ในไตรมาส 2 ที่ผ่านมา แนวโน้มไตรมาส 3 ที่เพิ่งสิ้นสุดลงน่าจะเติบโตได้ประมาณใกล้เคียงไตรมาส 2 แต่เมื่อเทียบกับปีต่อปีหรือไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วยังคงติดลบ โดยเติบโต YoY ตีลบบร้อยละ 4.2 ในไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้ว ตีลบบร้อยละ 7.1 ในไตรมาสแรก และเหลือตีลบบร้อยละ 4.9 ในไตรมาส 2 คาดหมายว่าในไตรมาส 3 ที่สิ้นสุดไปแล้วน่าจะตีลบบประมาณร้อยละ 3.5 ก่อนจะขยายตัวเป็นบวกได้ในไตรมาสสุดท้ายของปีนี้

เศรษฐกิจที่แน่นอนลงหรือดูดีขึ้นในอนาคต ซึ่งสะท้อนได้จากดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์จัดทำในไตรมาส 3 (เดือนกันยายน) และเปิดเผยผลไปแล้วว่าดัชนีสูงสุดในรอบ 8 ไตรมาสตั้งแต่มีจัดทำข้อมูลมานั้น ล่าสุด สภาอุตสาหกรรมได้เปิดเผยในสัปดาห์

ที่ผ่านมาว่า ความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมไทยในเดือนกันยายนก็เพิ่มสูงสุดในรอบ 3 ปีด้วย แสดงว่าข้อมูลความเชื่อมั่นของทั้งสองหน่วยงานสอดคล้องไปในทางเดียวกัน ความเชื่อมั่นที่เพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้น และสถาบันการเงินภาคเอกชนออกรายการส่งเสริมการขายสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น เช่น ฟรีค่ามัดเงินการตกแต่งที่อยู่อาศัย แถมบัตรกำนัลและมีส่วนลดในการซื้อสินค้าจากร้านจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ รับสิทธิ์กู้สินเชื่อตกแต่งที่อยู่อาศัย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดทำเว็บไซต์ แบบสอบถามออนไลน์ผ่านเว็บไซต์ถึงแนวคิดในการอยู่อาศัยในห้องชุดคอนโดมิเนียม พบว่า มีผู้บริโภคประมาณร้อยละ 30 ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด ตอบว่าไม่เคยอยู่ห้องชุดคอนโดมิเนียมมาก่อนเลยแต่อยากเปลี่ยนพฤติกรรมไปอยู่คอนโดมิเนียมบ้างในอนาคต ในขณะที่ประมาณครึ่งหนึ่งหรือประมาณร้อยละ 15 ตอบว่าเคยอยู่ห้องชุดคอนโดมิเนียมมาก่อนแต่ไม่อยากจะอยู่คอนโดมิเนียมเสียแล้ว นอกจากนี้ มีผู้ที่ไม่เคยอยู่ห้องชุดคอนโดมิเนียมมาก่อนและยังคงไม่อยากจะอยู่คอนโดมิเนียมต่อไปประมาณร้อยละ 25 ขณะเดียวกัน มีผู้ที่เคยอยู่ห้องชุดคอนโดมิเนียมมาก่อนเลยและยังอยากชอบที่จะอยู่คอนโดมิเนียมต่อไปอีกประมาณร้อยละ 16 ส่วนที่เหลือร้อยละ 14 เป็นกลุ่มที่ไม่ตัดสินใจ

ผู้ที่เคยอยู่อาศัยในห้องชุดคอนโดมิเนียมมาก่อน อาจมีประสบการณ์ที่ไม่ดีในเรื่องการอยู่ร่วมกันและการใช้สาธารณประโยชน์ในโครงการร่วมกัน เช่น ลิฟท์ ที่จอดรถ พื้นที่ส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเสียงรบกวน ส่วนผู้ที่อยากอยู่คอนโดมิเนียมมีจำนวนมากกว่าเพราะการอยู่อาศัยในโครงการแนวสูงอาจเป็นรสนิยมในการใช้ชีวิตสมัยใหม่ที่เร่งรีบอาศัยร้านสะดวกซื้อ รับประทานอาหารไม่ต้องดูแลสนามหญ้า และไปถึงที่ทำงานได้เร็วกว่า ฯลฯ

กลุ่มธุรกิจบางแห่งออกข่าวการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ย่านพระราม 9 - รัชดาภิเษก ซึ่งเป็นทำเลหนึ่งที่มีศักยภาพดีในอนาคต เนื่องจากอยู่ใกล้สถานีต้นทางของโครงการ Airport Link ขณะนี้มีโครงการห้องชุดคอนโดมิเนียมในรัศมีใกล้เคียง ทั้งที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ระหว่างการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ อยู่ระหว่างการก่อสร้างระยะกลาง และซื้อที่ไว้แล้วเตรียมการก่อสร้าง รวมกันไม่น้อยกว่า 6 โครงการสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่มากในพื้นที่ ซึ่งสร้างบนพื้นที่ของอาคารสร้างค้างเดิมอาจใช้เวลาในการก่อสร้างค่อนข้างยาวนานตามขนาด แต่ต่อสังหาริมทรัพย์ที่น่าจะเกิดขึ้นเร็วคือห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ ซึ่งอาจก่อสร้างเสร็จในช่วงปลายปี 2553 หรือใกล้เคียง ซึ่งจะทำให้มีผู้ประกอบการรายอื่นๆ เข้ามาเร่งพัฒนาโครงการในย่านใกล้เคียงเพิ่มเติม ทำให้ย่านนี้จะมีอุปทานของโครงการคอนโดมิเนียมออกมาจำนวนมากในอนาคต 4-5 ปีข้างหน้า