

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 7-13 ธันวาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ถึงวันนี้ นับว่าตลาดที่อยู่อาศัยในสหรัฐอยู่ในช่วงขาลงมาจากจุดสูงสุดเมื่อกลางปี 2549 ได้ประมาณ 3 ปีแล้ว ในขณะที่วงจรเศรษฐกิจสหรัฐก็อยู่ในช่วงขาลงมาประมาณ 2 ปีแล้ว ชาวดีในช่วงใกล้เทศกาลคริสต์มาสคือผู้บริโภคเริ่มมีการใช้จ่ายมากขึ้นและอัตราการว่างงานเริ่มนิ่ง

อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านในสหรัฐสำหรับดอกเบี้ยคงที่ระยะเวลา 30 ปี ขณะนี้อยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.8 ถือเป็นระดับต่ำที่สุดนับจากสงครามโลกครั้งที่สองเป็นต้นมา (ดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านในสหรัฐไม่เคยต่ำกว่าร้อยละ 5 มาตั้งแต่ปี 1952) อันเนื่องมาจากการที่สหรัฐทุ่มเม็ดเงินมหาศาลใส่ลงไปในระบบเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ และการใช้เงิน 1.25 ล้านล้านเหรียญสหรัฐ (หรือประมาณ 42 ล้านล้านบาท) ในการซื้อหลักทรัพย์ที่อิงกระแสเงินจากสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage-Backed Securities) อย่างไรก็ตาม โครงการซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าวนี้กำลังจะสิ้นสุดลงในเดือนมีนาคม และมีที่ทำว่าจะไม่มีการต่ออายุ ภาวะดอกเบี้ยต่ำมาก ๆ เช่นที่เป็นมาจึงอาจปรับตัวสูงขึ้นได้ถึงระดับร้อยละ 6 หรือใกล้เคียงในปีหน้า

อนึ่ง ในปัจจุบันสถาบันการเงินอเมริกันยังมีมาตรการที่เข้มงวดมาก จนผู้บริโภคที่เคยขอสินเชื่อลอยตัวซึ่งเผชิญอัตราดอกเบี้ยที่ลอยขึ้นไปสูงและต้องการ Refinance ไปสู่อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่านั้น ไม่สามารถทำได้ง่ายๆ และแม้จะมีสัญญาณด้านเศรษฐกิจที่ดีขึ้น แต่ปริมาณการยื่นขอสินเชื่อบ้านใหม่ในสหรัฐยังคงอยู่ในระดับต่ำที่สุดในรอบ 12 ปี สถาบันการเงินในสหรัฐเข้มงวดกับการปล่อยสินเชื่อบ้านและสินเชื่ออื่นๆ เพราะถูกบีบให้เพิ่มเงินทุนสำรองมากขึ้น ทำให้ไม่สามารถปล่อยสินเชื่อใหม่ได้มากนัก

แม้รัฐบาลสหรัฐจะจัดทำโครงการ Home Affordable Refinance Program (HARP) สำหรับผู้บริโภคประมาณ 4-5 ล้านคน ที่มีมูลหนี้สินเชื่อบ้านสูงกว่าราคาบ้านร้อยละ 5-25 แต่จนถึงสิ้นเดือนกันยายน กลับปรากฏว่ามีเพียงประมาณ 120,000 รายเท่านั้นที่สามารถ Refinance ได้ เพราะไม่ใช่กฎเกณฑ์บังคับสำหรับสถาบันการเงิน

ข้ามไปยังประเทศอื่น ๆ พบว่า เศรษฐกิจและราคาที่อยู่อาศัยในประเทศย่านเอเชีย-แปซิฟิก ได้ฟื้นตัวดีขึ้นมาก ทั้งในภูมิภาคเอเชียไปจนถึงออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ แต่ในยุโรปยังมีปัญหามาก โดยเฉพาะ

ในอังกฤษ ไอร์แลนด์ สเปน กลุ่มประเทศเล็กๆในยุโรปตะวันออก รวมทั้งประเทศที่ในอดีตเคยเป็นส่วนหนึ่งของรัสเซีย มาจนถึงกรีซและคูไบ

ในประเทศไทย การก่อสร้างรัฐสภาแห่งใหม่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ที่ย่านเกียกกาย เขตดุสิต ติดถนนสามเสน-ถนนประชากรราษฎร์ 1 บนเนื้อที่ 119 ไร่ เป็นรูปเป็นร่างมากขึ้น เมื่อมีการตัดดินแบบที่ชนะการประกวดไปเมื่อต้นเดือนธันวาคม ขั้นตอนต่อไปต้องมีการลงนามในสัญญาเพื่อให้มีการออกแบบพื้นที่ใช้สอย โดยใช้ระยะเวลาการออกแบบประมาณ 7-8 เดือน ดังนั้น กว่าจะประมูลงานก่อสร้างได้คงอยู่ในช่วงอีก 1 ปีนับจากนี้ หลังจากนั้นจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างอีกประมาณ 900 วัน ดังนั้น อาคารรัฐสภาแห่งใหม่จะเสร็จสมบูรณ์ประมาณช่วงกลางถึงปลายปี 2556 รัฐสภาแห่งใหม่จะมีพื้นที่ใช้สอยถึง 300,000 ตารางเมตร (ศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 480,000 ตารางเมตร)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประเมินว่า การก่อสร้างรัฐสภาแห่งใหม่นั้น ในตัวของรัฐสภาเองจะไม่ส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงด้านโครงการที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงรัฐสภามากนัก เพราะบริเวณดังกล่าวเป็นเขตทหารเป็นส่วนใหญ่ ห่างออกไปในเขตบางซื่อย่านใกล้สถานีรถไฟก็เป็นพื้นที่ของการรถไฟซึ่งยังไม่ได้ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ อนึ่ง ในต่างประเทศ พื้นที่ใกล้บริเวณที่ทำการรัฐสภามักแยกออกจากโซนที่อยู่อาศัย ไม่ให้มีโครงการที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากเกินไป เพราะมีข้อจำกัดต้องอำนวยความสะดวกสำหรับการเดินทางของคนะรัฐมนตรี สมาชิกรัฐสภา และทูตานุทูตในบางครั้ง

ขณะที่ตัวรัฐสภาไม่ใช่ปัจจัยหลัก แต่จะมีโครงข่ายคมนาคมซึ่งน่าจะเกิดขึ้นใหม่อีกมากในอนาคตเพื่อรองรับการเดินทางเข้าออกรัฐสภา โครงข่ายคมนาคมใหม่จะเป็นปัจจัยผลักดันให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่บริเวณรอบนอกรัศมี 5-10 กิโลเมตรออกไป โดยเฉพาะบนฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยา เพราะจะมีการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำ จากเกียกกายไปยังฝั่งธนบุรีประมาณบริเวณถนนจรัลสนิทวงศ์ย่านบางพลัดหรือบางอ้อ ซึ่งจะก่อให้เกิดโอกาสการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยขยายออกไป และเป็นทางเลือกของผู้บริโภคในการเลือกหาที่อยู่อาศัยได้สะดวกขึ้นในอนาคตอีก 4-5 ปีข้างหน้า

อนึ่ง ขณะนี้ สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร อยู่ในระหว่างเตรียมการเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ และกำหนดแนวสายทางโครงการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา 4 แห่ง ได้แก่ สะพานข้ามแม่น้ำบริเวณเกียกกาย บริเวณท่าน้ำราชวงศ์-ท่าดินแดง บริเวณถนนลาดหญ้า-ถนนมหาพฤฒาราม และบริเวณถนนจันทน์-ถนนเจริญนคร ใช้เวลาศึกษาออกแบบประมาณ 1 ปี โดยสะพานที่เกียกกายจะเป็นอันดับแรกที่จะได้รับการก่อสร้างเมื่อมีแผนการก่อสร้างรัฐสภาชัดเจนแล้ว เพราะสะพานใกล้เคียง คือ สะพานกรุงธนบุรี (ถนนราชวิถี) และสะพานพระราม 7 (ถนนวงศ์สว่าง) จะไม่สามารถรองรับการจราจรได้เพียงพอ

สะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาที่เกียกกาย จะเป็นสะพานขนาด 4 ช่องจราจร ระยะทาง 2.6 กิโลเมตร อาจเริ่มโครงการจากถนนบางกวย-ตลิ่งชัน หรือบริเวณบางอ้อ ถนนจรัลสนิทวงศ์ จากนั้นเป็นทางยกระดับข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาประมาณ 200 เมตร คร่อมถนนทหาร (ซึ่งต่อออกไปเป็นถนนประดิพัทธ์) โดยอาจขยายถนนทหารจากเดิม 4 เลนเป็น 6-8 เลน และขยายระยะถอยร่นบนถนนสามเสนออกไปอีก 30 เมตร ดังนั้น โครงการที่อยู่อาศัยที่จะได้รับประโยชน์จึงน่าจะเป็นบริเวณรอบนอกของพื้นที่รัฐสภาไปทั้งสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา โดยฝั่งขวาได้แก่ ถนนประดิพัทธ์ ไปถึงย่านสะพานควายและถนนพหลโยธิน และฝั่งซ้ายของแม่น้ำ ได้แก่ ถนนจรัลสนิทวงศ์ ย่านบางพลัดหรือบางอ้อ และออกไปถึงถนนบางกวย-ไทรน้อย ในพื้นที่อำเภอบางกวย นนทบุรี และหากต่อออกไปอีก ยังสามารถเชื่อมถึงแนวถนนราชพฤกษ์ได้ ทั้งนี้ ในฝั่งซ้ายนั้น ในอนาคตจะมีโครงข่ายรถไฟฟ้าถึงย่านบางบำหรุ และมีโครงข่ายรถไฟฟ้าสายสีม่วงถึงบางใหญ่

ในการก่อสร้างสะพานที่เกียกกาย จะต้องมีการเวนคืนที่ดินย่านบางพลัดเพื่อสร้างทางขึ้นลงสะพาน แต่อาจเป็นไปได้ที่จะลดปัญหาการเวนคืนโดยการสร้างทางขึ้นลงในแนวที่ห่างออกไปแทน

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยในย่านใกล้เคียงที่ทำการรัฐสภาแห่งใหม่ในปัจจุบัน เฉพาะที่อยู่ในระหว่างการขายและอยู่ในรัศมีประมาณ 3 กิโลเมตรจากจุดก่อสร้างรัฐสภา มีโครงการจำนวนน้อยมากเพียงประมาณ 3-4 โครงการ โดยมีโครงการขนาดเล็กไม่ถึง 100 หน่วย โครงการหนึ่งเพิ่งสร้างเสร็จเมื่อต้นปี 2552 อีกโครงการหนึ่งอยู่ถนนประชาชื่นใกล้สถานีบางซื่อจำนวนประมาณ 600 หน่วย คาดว่าจะสร้างเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2553 และอีกโครงการหนึ่งประมาณ 400-500 หน่วยอยู่บนถนนประดิพัทธ์ คาดว่าจะสร้างเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2553 เช่นเดียวกัน ขณะที่ในรัศมี 3 กิโลเมตรข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบนถนนจรัลสนิทวงศ์ มีโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่จำนวนมากไม่ต่ำกว่า 2,000 หน่วย ซึ่งสร้างเสร็จไปแล้วบางส่วน และส่วนที่เหลือกำลังจะสร้างเสร็จในเร็วนี้

ราคาประเมินของที่ดินในย่านดังกล่าว ซึ่งประเมินโดยสำนักประเมินราคาที่ดิน กรมธนารักษ์ ประกาศใช้เมื่อต้นปี 2551 สำหรับถนนสามเสนอยู่ที่ประมาณ 200,000 บาทต่อตารางวา สำหรับถนนทหารอยู่ที่ประมาณ 120,000 บาทต่อตารางวา สำหรับถนนนครไชยศรีอยู่ที่ประมาณ 150,000-170,000 บาทต่อตารางวา สำหรับถนนประชาราษฎร์ สาย 1 อยู่ที่ประมาณตั้งแต่ 70,000-150,000 บาทต่อตารางวา บนอีกฝั่งของแม่น้ำเจ้าพระยา บนถนนจรัลสนิทวงศ์ตลอดสาย ราคาประเมินมีตั้งแต่ 34,000 บาทถึง 100,000 บาทต่อตารางวา เฉพาะจรัลสนิทวงศ์ 87-97 ซึ่งเป็นจุดที่อาจมีการก่อสร้างทางขึ้นลงสะพานข้ามแม่น้ำนั้น ราคาประเมินอยู่ที่ 17,000-51,000 บาทต่อตารางวา