สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 4-10 มกราคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

****

ปี 2553 มากับพันธะการเปิดเสรีทางการค้าของ 6 ประเทศในกลุ่มประชาคมเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ คือ ไทย มาเลเซีย สิงคโปร์ อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ และบรูไน (ส่วนอีก 4 ประเทศ คือ เวียดนาม ลาว กัมพูชา และพม่า จะตามมาภายในปี 2015) ที่มีต่อกันเอง และที่มีต่อประเทศคู่ค้ารายใหญ่ในภูมิภาค คือ จีน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ อินเดีย ออสเตรเลีย-นิวซีแลนด์ ทำให้พิกัดอัตราภาษีศุลกากรลดลงเหลือร้อยละ 0 ในสินค้าและบริการหลากหลายประเภท อย่างไรก็ตาม ประเทศคู่ค้าได้มีการทยอยลดพิกัดอัตราภาษีศุลกากรดังกล่าวมาบ้างแล้วตลอดช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา

การเปิดเสรีจะนำไปสู่ตลาดสินค้าและบริการที่มีขนาดตลาดขยายเพิ่มขึ้น ตามจำนวนประชากรรวมของกลุ่ม โดยขนาดตลาดจะขยายใหญ่ขึ้นมากกว่าตลาดเดิมภายในประเทศหลายเท่า ในทางทฤษฎีราคาสินค้าและบริการหลายประเภทจะถูกลงจากภาษีที่ลดลง และจะมีการแบ่งงานกันทำตามความถนัดของแต่ละประเทศมากขึ้น ทำให้มีประเภทสินค้าและบริการหลากหลายมากขึ้น การเปิดเสรีทางการค้าจึงจะทำให้ผู้บริโภคส่วนใหญ่ในแต่ละประเทศได้ประโยชน์ และผู้ประกอบการที่สามารถปรับตัวได้ดีจะมีช่องทางการตลาดมากขึ้น แต่ก็ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้นในสินค้าและบริการหมวดที่ผู้ประกอบการต่างประเทศมีทักษะและเทคโนโลยีสูงกว่าหรือค่าจ้างแรงงานถูกกว่า ขณะเดียวกัน ผลจากปัญหาทางการเมืองไทยและกรณีมาบตาพุดเป็นปัจจัยลบที่มาบรรจบ อาจทำให้ผู้ประกอบการต่างชาติพิจารณาย้ายฐานการผลิตไปสู่ประเทศอื่นได้ง่ายขึ้นกว่าเดิม เพราะไม่มีความแตกต่างด้านพิกัดภาษีศุลกากรที่ลดลงมาเป็นศูนย์เท่ากัน

แม้ว่าผลของความร่วมมือในเขตการค้าเสรีดังกล่าวต่อภาคอสังหาริมทรัพย์จะยังไม่ชัดเจนมากนัก นอกเหนือไปจากความกังวลเรื่องภาคบริการก่อสร้าง แต่การเปิดเสรีการค้าน่าจะทำให้รัฐบาลและภาคเอกชนไทยต้องปรับปรุงกฎเกณฑ์ระเบียบต่างๆในภาคอสังหาริมทรัพย์ ให้ยืดหยุ่นในเชิงการลงทุนมากขึ้น เพื่อรองรับการเข้ามาของนักลงทุนข้ามชาติที่จะมีมากขึ้นในอนาคต ในทุกรูปแบบตั้งแต่นักพัฒนาโครงการไปจนถึงผู้บริโภคข้ามชาติ

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

ช่วงต้นปี เริ่มมีข่าวทั้งความคืบหน้าและความไม่คืบหน้าของโครงการระบบขนส่งมวลชนและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ซึ่งมีความสำคัญต่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

กรุงเทพมหานครมีโครงการปิดซ่อมแซมสะพานข้ามแยกหลายแห่งมาตั้งแต่ปีที่แล้วและในปีนี้ ตัวอย่างเช่น ในช่วงประมาณต้นเดือนมกราคมถึงต้นเดือนเมษายน มีการปิดซ่อมแซมสะพานข้ามแยกวงศ์สว่าง ซึ่งจะกระทบการจราจรที่แยกวงศ์สว่างและถนนใกล้เคียง ขณะเดียวกันมีข่าวเกี่ยวกับการก่อสร้างสะพานด้านแยกอนุสาวรีย์หลักสี่ ซึ่งจะทำให้ถนนแจ้งวัฒนะยังมีสภาพรถติดสาหัสเป็นอัมพาตต่อเนื่องไปอีก หลังจากที่รถติดมาแล้วหลายปีจากการก่อสร้างสะพานทีละสะพานต่อเนื่องกัน แทนการก่อสร้างแบบบูรณาการครั้งเดียวจบ และยังขาดการทำประชาพิจารณ์ในวงกว้างจากประชาชนที่เดือดร้อนจากการก่อสร้างที่ไร้แบบแผน

กรุงเทพมหานครดำเนินการประกวดราคาหาผู้บริหารจัดการโครงการเดินรถโดยสาร BRT สายช่องนนทรี-ราชพฤกษ์ ระยะทางประมาณ 16 กิโลเมตร แต่ปรากฏว่ามีผู้ยื่นซองเพียงรายเดียว จึงต้องติดตามดูว่ากรณีดังกล่าวจะทำให้โครงการเดินรถดังกล่าวมีความล่าช้าออกไปหรือไม่ เช่นเดียวกับกรณีของรถไฟฟ้าสาย Airport Link ซึ่งมีข่าวว่ายังไม่พร้อมจะเปิดให้บริการ และอาจต้องต่อเวลาการเปิดเดินรถจากกำหนดเดิมเดือนเมษายน ออกไปถึงเดือนสิงหาคม ขณะที่โครงการรถไฟฟ้าสายอ่อนนุช-แบริ่งนั้น การก่อสร้างแล้วเสร็จ แต่เหลือการติดตั้งอาณัติสัญญาณซึ่งอยู่ในระหว่างรอร่างเงื่อนไขการประกวดราคาและใช้เวลาติดตั้งระบบอีกประมาณหนึ่งปี ทำให้การเปิดให้บริการส่วนต่อขยายอาจกินเวลาไปถึงประมาณไตรมาสที่สองของปีหน้า 2554 แทนที่จะเป็นปีนี้

การแก้ปัญหาการจราจรโดยการก่อสร้างสะพานข้ามทางแยกจำนวนมากมายบนถนนสายหลักแบบไร้ทิศทาง และความล่าช้าของโครงการขนส่งมวลชนเหล่านี้ อาจเป็นปัจจัยลบทางจิตวิทยาต่อผู้บริโภค เพราะผู้ซื้อบ้านในปัจจุบันเริ่มเรียนรู้และให้ความสนใจมากขึ้นเกี่ยวกับการเดินทางเข้าออกโครงการ ทำให้โครงการบนถนนสายเดียวกันหรือใกล้เคียงกันอาจขายดีหรือไม่ดีต่างกันได้ ขึ้นอยู่กับความสะดวกในการเลี้ยวรถหรือกลับรถเข้าสู่ทางสาธารณะที่สะดวกกว่า

ในด้านข่าวดีจากความคืบหน้า การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) เตรียมเชิญชวนประกวดราคาโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ และหัวลำโพง-บางแค ระยะทาง 27 กิโลเมตร เนื่องจากโครงการนี้ใช้เงินกู้ภายในประเทศ จึงไม่ต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติเหมือนสายสีม่วง ทั้งนี้ รฟม. คาดว่าจะลงนามในสัญญาและก่อสร้างได้ในปลายปีนี้ ในขณะที่รถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่ และแบริ่ง-สมุทรปราการ ก็กำลังอยู่ในขั้นตอนเตรียมการประกวดราคา

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

ในต่างประเทศ เมื่อวันพฤหัสบดีที่ผ่านมา จีนขยับเพิ่มระดับการส่งสัญญาณความเข้มงวดด้านเครดิต โดยธนาคารกลางของจีนออกพันธบัตรสกุลเงินหยวนระยะเวลา 3 เดือน ผลตอบแทนร้อยละ 1.3684 ซึ่งสูงกว่าผลตอบแทนเดิมที่ร้อยละ 1.3280 ซึ่งยืนระดับมาตั้งแต่เดือนสิงหาคม โดยธนาคารกลางจีนต้องการสื่อสารออกไปว่าต้นทุนทางการเงินควรขยับเพิ่มขึ้นในตลาดการเงินด้วย หรือสถาบันการเงินควรเข้มงวดหรือขยับขึ้นอัตราดอกเบี้ยได้บ้าง ถึงแม้ธนาคารกลางจีนจะยังไม่ได้ดำเนินการถึงขั้นขยับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบาย แต่ก็ส่อว่าในอนาคตน่าจะมีมาตรการที่เข้มงวดขึ้นได้อีก

รายงานข้อมูลจากจีน ชี้ว่าในปี 2553 มีแนวโน้มว่าราคาเหล็กซึ่งเป็นวัสดุก่อสร้างสำคัญของภาคอสังหาริมทรัพย์จะขยับขึ้นอีก เพราะแรงส่งจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของจีนจะทำให้ยังมีการดำเนินโครงการก่อสร้างต่าง ๆในประเทศจีนเพิ่มขึ้นอีกมากมาย และแม้ว่าจีนจะเป็นประเทศที่ผลิตเหล็กได้มากและในปีนี้จะเพิ่มการผลิตอีกประมาณร้อยละ 10 แต่อุปทานที่เพิ่มขึ้นก็ยังไล่ตามไม่ทันอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นรวดเร็วกว่ากันมาก ดังนั้นราคาเหล็กจึงน่าจะอยู่ในแนวโน้มขาขึ้นในปีนี้ ทั้งนี้ มีข่าวว่าบริษัทผลิตเหล็กรายใหญ่ที่สุดในโลก (Arcelor-Mittal) และบริษัทผลิตเหล็กรายใหญ่ที่สุดของจีน (Baosteel Group) ต่างกำลังปรับเพิ่มราคาเหล็ก โดยผู้ผลิตเหล็กรายใหญ่ที่สุดของจีนดังกล่าวประกาศเมื่อสัปดาห์ที่แล้วว่าจะปรับราคาเหล็กเพิ่มขึ้นอีกประมาณร้อยละ 5 ในต้นเดือนกุมภาพันธ์ที่จะถึงนี้ เป็นการขยับขึ้นราคาเป็นครั้งที่สามแล้วในรอบ 3 เดือนติดต่อกัน

เศรษฐกิจของเวียดนามมีอาการน่าเป็นห่วง เพราะหลังจากมีการปรับลดค่าเงินด่องเมื่อปลายปีที่แล้ว อันเป็นผลมาจากการขาดดุลงบประมาณและดุลการค้ารวมไปถึงเงินทุนสำรองที่ร่อยหรอ โดยขณะนี้มีแนวโน้มว่าเงินเฟ้อของเวียดนามอาจขยับขึ้นเป็นเลขสองหลักในไม่ช้าก่อนกลางปีนี้ ซึ่งจะทำให้เวียดนามต้องปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายและดอกเบี้ยของสถาบันการเงินตามมา และไม่ว่าทางการเวียดนามจะมีนโยบายการเงินเข้มงวดขึ้นหรือไม่ก็ตาม แต่เวียดนามเป็นอีกประเทศหนึ่งที่มีความเสี่ยงของตลาดอสังหาริมทรัพย์สูง จากการก่อสร้างโครงการใหม่ๆจำนวนมาก ในขณะที่ราคาอสังหาริมทรัพย์ลดลงมากตามค่าเงินด่อง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทยจึงต้องคอยเฝ้าระวังเหตุการณ์ในเวียดนาม เช่นเดียวกับการเฝ้าระวังตลาดในประเทศจีน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จะแถลงข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล สำหรับช่วงเวลา 10 เดือนแรกของปีที่แล้ว ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทั้งใหม่และมือสองในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในรอบ 11 เดือนแรกของปีที่แล้ว ข้อมูลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย และข้อมูลดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ซึ่งจะสรุปรายละเอียดมานำเสนอต่อไปในรายงานฉบับสัปดาห์หน้า

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com