

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 18-24 มกราคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

ผลจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจขนาดใหญ่ของจีน ทำให้สถาบันการเงินของจีนปล่อยสินเชื่อใหม่ในปีที่แล้วสูงกว่าปีก่อนหน้าถึงร้อยละ 30-32 จากเดิมที่สินเชื่อเคยเติบโตประมาณร้อยละ 15 ต่อปี และเป็นเหตุผลสำคัญข้อหนึ่งที่ทำให้ปีที่แล้วทั้งปีจีนเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 8.5-8.7 โดยเศรษฐกิจจีนในไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้วเติบโตมากถึงร้อยละ 10.7 หลังจากที่เติบโตร้อยละ 9.1 ในไตรมาสก่อนหน้า สำหรับในปีนี้มีบางสำนักประเมินอัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจจีนที่ประมาณร้อยละ 9.5 ในขณะที่ประเมินความเติบโตของอินเดียที่ประมาณร้อยละ 8.5 อินโดนีเซียประมาณร้อยละ 5.8 เกาหลีใต้ประมาณร้อยละ 5.2 และเอเชียโดยเฉลี่ยจะเติบโตประมาณร้อยละ 5.4 ขณะที่ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะเติบโตประมาณร้อยละ 3.3-5.3

สิ่งที่มากับความเติบโตทางเศรษฐกิจของจีนคือระดับราคาสินค้าหรือภาวะเงินเฟ้อ ราคาอสังหาริมทรัพย์ในจีนพุ่งสูงจนน่าวิตกว่าคนส่วนใหญ่จะไม่มีกำลังซื้อ ราคาที่อยู่อาศัยสำหรับหน่วยสร้างใหม่ในเมืองใหญ่ของจีนในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้ว สูงกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าถึงร้อยละ 20 ขณะที่คนส่วนใหญ่ที่เป็นผู้มีรายได้ปานกลางและผู้มีรายได้น้อยในปักกิ่งและในเซี่ยงไฮ้ขาดความสามารถที่จะซื้อบ้าน โดยราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมในปักกิ่งอยู่ที่ประมาณตารางเมตรละ 10,000-12,000 หยวน หรือ 50,000-60,000 บาท

เพราะเอเชียเป็นภูมิภาคที่น่าดึงดูดใจนักลงทุนที่สุด ดังนั้น เงินทุนต่างประเทศจากภูมิภาคอื่นจึงหลั่งไหลเข้าสู่เอเชียมากมายตั้งแต่ปีที่แล้ว จนมาในปีนี้ก็ยังคงมีเม็ดเงินใหม่ไหลเข้ามาอีกอย่างต่อเนื่อง โดยดูได้จากเงินทุนสำรองในหลายประเทศที่เพิ่มขึ้นมากในช่วงหลัง เช่น จีนมีเงินทุนสำรองสูงที่สุดในโลกถึง 2.4 ล้านล้านเหรียญสหรัฐเมื่อสิ้นปีที่แล้ว เพิ่มขึ้นประมาณ 126,560 ล้านดอลลาร์สหรัฐจากไตรมาสก่อนหน้า สำหรับไทย ล่าสุดเมื่อวันที่ 15 มกราคม มีทุนสำรองอยู่ประมาณ 142,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นจากสัปดาห์ก่อนหน้า ซึ่งมีอยู่ 141,000 ดอลลาร์สหรัฐ ในปัจจุบันถือว่าไทยมีทุนสำรองสูงกว่าช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 มากกว่า 4 เท่าตัว

เงินทุนสำรองที่เพิ่มขึ้นนั้นส่วนหนึ่งมาจากการเกินดุลการค้า และส่วนหนึ่งมาจากการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ นอกเหนือไปจากนั้นจึงน่าจะเป็นเงินร้อน หรือ Hot Money ที่ไหลเข้ามาหาประโยชน์จากตลาดหุ้น ตลาดการเงินระยะสั้น และการเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจจะทำให้ตลาดเหล่านี้เคลื่อนไหววูบวาบได้

นักลงทุนต่างชาติมองว่าค่าเงินหยวนของจีนกำลังจะแข็งขึ้นอีกในปีนี้ เพราะจีนจะสามารถส่งออกได้มากขึ้น เงินร้อนที่ไหลเข้าน่าจะช่วยให้ดัชนีตลาดหลักทรัพย์และราคาอสังหาริมทรัพย์ในจีนยังปรับเพิ่มขึ้นได้อีก ทว่าการเงินจึงยังคงเดินหน้าประกาศมาตรการใหม่ๆ ในช่วงนี้ เพื่อชะลอความร้อนแรง คุ่มเข้มเศรษฐกิจ และป้องกันไม่ให้ฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์แตก เช่น การควบคุมการปล่อยสินเชื่อของธนาคารขนาดใหญ่ในจีน ทำให้ดัชนีตลาดหลักทรัพย์ในเอเชียปรับตัวลดลงในรอบสัปดาห์ที่ผ่านมา โดยเฉพาะดัชนีตลาดหลักทรัพย์ไทยลดลงมากกว่าร้อยละ 4 ใน 4 วันทำการสุดท้ายของสัปดาห์ที่แล้ว

ปัญหาของภาคอสังหาริมทรัพย์ในจีนคือ เมื่อเกิดภาวะราคาเพิ่มสูงขึ้นมากเช่นที่เป็นอยู่ในเวลานี้ จนเห็นปรากฏการณ์ของภาวะฟองสบู่บ้างแล้ว แทนที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะชะลอการก่อสร้าง แต่กลับมีการเข้ามาสร้างเพิ่มใหม่ขึ้นอีกเรื่อยๆ ทำให้เกิดความต้องการแรงงานและวัสดุก่อสร้างมากขึ้น และทำให้ภาคการก่อสร้างยังเป็นภาคอุตสาหกรรมที่ผลักดันความเติบโตทางเศรษฐกิจจีน เช่นเดียวกับในปีที่แล้ว แม้ในแง่หนึ่งจีนเป็นประเทศกำลังพัฒนาที่ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยอีกมาก แต่ในอีกด้านหนึ่งคนรวยใหม่ของจีนได้นำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนหนึ่งเป็นการลงทุนในสินทรัพย์และไม่ใช่ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง

ปรากฏการณ์เช่นนี้สะท้อนได้เช่นเดียวกันในประเทศไทย โดยมีการก่อสร้างตามๆ กันมากเมื่อผู้ประกอบการรายแรกที่เข้าสู่พื้นที่ต่างประสบความสำเร็จของโครงการ ทำให้มีผู้อยากเข้าสู่ตลาดเพิ่มมากขึ้น ขณะเดียวกัน เงินร้อนส่วนหนึ่งที่ไหลเข้าประเทศไทยอาจช่วยให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ประโยชน์ในปีนี้ โครงการที่มีคุณภาพจึงยังขายได้ในปีนี้ตามเศรษฐกิจที่เติบโตขึ้น แต่จะเป็นโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่เป็นส่วนมาก

ในสัปดาห์ที่ผ่านมา ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยรายใหญ่ของไทย คือ พกฤษา ได้ประกาศออกโครงการใหม่ 48 โครงการในปีนี้ และตั้งเป้าทำรายได้ปีนี้สูงถึง 24,000 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปีที่แล้วถึง 5,000 ล้านบาท สะท้อนภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่รายใหญ่ซึ่งมี Economy of Scale และ Economy of Speed ยังคงความได้เปรียบมากขึ้นเรื่อยๆ นอกจากนี้ ยังประกาศสร้างรายได้อนาคตอีก 7 ปีข้างหน้าจากกิจการนอกประเทศมากถึงร้อยละ 40 ของรายได้ทั้งหมด

เมื่อกล่าวถึงการสร้างรายได้จากต่างประเทศ หรือการรุกขยายกิจการอสังหาริมทรัพย์ออกไปนอกประเทศ มีตัวอย่างของกิจการสิงคโปร์ที่รุกเข้าไปทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีนในขณะนี้ โดยแม้ในระยะเฉพาะหน้าจะมีความเสี่ยงของสต็อกอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีนอยู่ก็ตาม แต่ในระยะยาวไปข้างหน้า อาจมีโอกาสด้านธุรกิจด้านการพัฒนาโดยเฉพาะในภาคที่อยู่อาศัย เห็นได้จากการที่แคปิตอลแลนด์ (CapitaLand เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่สุดของสิงคโปร์ ตามด้วย Keppel Land และ City Developments) กำลังเข้าซื้อกิจการในบริษัทฮ่องกงซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจีน โดยหวังจะทำให้มีอสังหาริมทรัพย์ในจีนเป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 45 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ภายในเวลา 5 ปี จากปัจจุบันที่มีประมาณร้อยละ 28

นอกจากพุกาแล้ว ค่ายอื่นๆ ก็มีการประกาศเปิดโครงการจำนวนมากในปี นี้ เช่น แอสสิริ ประกาศเปิดโครงการใหม่ 20 โครงการ แบ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว 10 โครงการ ทาวน์เฮ้าส์ 2 โครงการ และคอนโดมิเนียม 8 โครงการ โดยอาจมีโครงการคอนโดมิเนียมที่ขอรับสิทธิประโยชน์จาก BOI ด้วยหนึ่งโครงการ ขณะที่ SPALI, AP, PEFFECT, QH ต่างมีแผนเปิดรายละเอียดไม่น้อยกว่า 10 โครงการ ขณะที่ LPN จะเปิดประมาณ 6-9 โครงการ โดยทุกค่ายต่างมีโครงการประเภทคอนโดมิเนียมจำนวนมาก

ในปีที่แล้ว มีโครงการเปิดตัวใหม่ประเภทแนวราบรวมกันประมาณ 22,600 หน่วย และประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 23,700 หน่วย โดยบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีสัดส่วนการตลาดของหน่วยที่เปิดใหม่ประมาณ 2 ใน 3 ของหน่วยทั้งหมด ทั้งในประเภทแนวราบและแนวสูง สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมมีการเปิดในครึ่งปีแรกปีที่แล้วเพียงประมาณ 7,300 หน่วย แต่ในครึ่งปีหลังมีการเปิดใหม่ถึงประมาณ 16,400 หน่วย

หากดูจากแผนงานการเปิดโครงการของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ คาดว่าในปี นี้จะมีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดใหม่มากกว่า 30,000 หน่วย ซึ่งเมื่อรวมกับคอนโดมิเนียมราคาต่ำตามโครงการเอื้ออาทรของภาครัฐอีกประมาณ 40,000-50,000 หน่วย และคอนโดมิเนียมมือสองทั้งที่เป็น NPA ของสถาบันการเงินอีกไม่น้อยกว่า 20,000 หน่วยแล้ว จะทำให้มีจำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมที่สามารถซื้อขายกันในตลาดได้ในปีนี้ใกล้เคียงประมาณ 100,000 หน่วย ทำให้การแข่งขันในตลาดจะเป็นไปอย่างรุนแรง

คณะกรรมการนโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐ หรือ Federal Open market Committee กำหนดประชุมพิจารณานโยบายการเงินนัดแรกประจำปีนี้ ในวันที่ 26-27 มกราคม แนวโน้มยังคงจะรักษาระดับอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ต่ำเช่นเดิม เนื่องจากอัตราการว่างงานในสหรัฐยังอยู่ในระดับสูง