

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 15-21 มีนาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อสัปดาห์ที่แล้ว ธนาคารกลางของสหรัฐประกาศว่าจะหยุดการซื้อหลักทรัพย์ประเภทที่อิงสินเชื่อที่อยู่อาศัย ที่เรียกว่า Mortgage-Backed Securities (MBS) ตามกำหนดเวลาซึ่งจะครบในสิ้นเดือนมีนาคมนี้ โดยโครงการดังกล่าวซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่สำคัญที่ช่วยให้เศรษฐกิจสหรัฐฟื้น และใช้เงินมากถึง 1.25 ล้านล้านเหรียญ หรือประมาณ 41 ล้านล้านบาท หรือมากกว่า 4 เท่าของ GDP ประเทศไทย การระดมเม็ดเงินดังกล่าวได้ช่วยกดอัตราดอกเบี้ยในตลาดให้ต่ำ ดังนั้น การสิ้นสุดมาตรการจึงอาจมีผลให้อัตราดอกเบี้ยในตลาดรวมทั้งอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยในสหรัฐขยับเพิ่มขึ้นได้บ้างในอนาคต อนึ่ง ก่อนหน้านี้เมื่อเดือนตุลาคม ธนาคารกลางสหรัฐก็ได้ยุติโครงการซื้อพันธบัตรรัฐบาลมูลค่า 300,000 ล้านดอลลาร์ (ประมาณเกือบ 10 ล้านล้านบาท) ไปแล้ว

เมื่อมีการสิ้นสุดมาตรการทั้งสองดังกล่าวแล้ว แนวโน้มต่อไปคือการขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางสหรัฐ ซึ่งมีความเป็นไปได้มากขึ้นในครึ่งหลังของปีนี้ และทิศทางอัตราดอกเบี้ยทั่วโลกน่าจะเป็นขาขึ้นในปีหน้า

ในเอเชีย ญี่ปุ่นยังเผชิญปัญหาราคาสินทรัพย์ตกต่ำ โดยลูกโป่งอสังหาริมทรัพย์ในญี่ปุ่นแตกไปเมื่อเกือบ 20 ปีก่อน หลังจากราคาเคยขึ้นไปสูงสุดสูงสุดเมื่อปี 2539 แม้จะมีช่วงเวลา 2-3 ปีต่อมาที่ราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ได้ฟื้นคืนกลับมาบ้างเมื่อประมาณ 5 ปีที่แล้ว หรือประมาณปี 2548 จากการที่มีเงินทุนต่างประเทศไหลเข้าสู่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเมืองใหญ่ แต่วิกฤตเศรษฐกิจในโลกตะวันตกครอบงำที่สุดที่แผ่ขยายมาถึงก็ได้ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในญี่ปุ่นลดน้อยลงอีก สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการก็ลดลง และเงินทุนต่างชาติดึงกลับไหลไปที่อื่นแทน ทำให้ทั้งราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในญี่ปุ่นหวนคืนสู่ขาลงอีกครั้งหนึ่งตลอดช่วงปี 2551 และปี 2552 ทั้งนี้ ราคาที่ดินในย่านกินซ่าซึ่งถือว่าแพงที่สุดในญี่ปุ่นนั้น ลดลงไปถึงประมาณร้อยละ 26 เมื่อปีที่แล้ว หรือลดลงมาเหลือตารางเมตรละประมาณ 10 ล้านบาทหรือตารางวาละประมาณ 2.5 ล้านบาท (ซึ่งยังสูงกว่าราคาที่ดินที่แพงที่สุดในประเทศไทยที่ประมาณตารางวาละ 1 ล้านบาทในย่านเพลินจิต)

ในประเทศไทย สถานการณ์การชุมนุมทางการเมืองยังเป็นอุปสรรคต่อกิจกรรมทางอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะอย่างยิ่งการประกาศของกลุ่มผู้ชุมนุมว่าจะเคลื่อนขบวนใหญ่ในวันเสาร์ที่ 27 มีนาคมนี้ อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อกิจกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ อีก ในช่วงวันโค้งสุดท้ายก่อนสิ้นสุดมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอน การจดจำนอง และภาษีธุรกิจเฉพาะ

จึงคาดว่าน่าจะมีกรณีการโอนกรรมสิทธิ์ไม่ทันเกิดขึ้นอันเนื่องจากเหตุผลต่างๆ และอาจนำไปสู่เรื่องร้องเรียนในภายหลัง เมื่อฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดเสียประโยชน์หรือไม่สามารถรับประโยชน์จากมาตรการหักลดหย่อนดังกล่าวได้ทัน

ทั้งนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ได้เตือนผู้ซื้อมาก่อนหน้านี้แล้วให้เร่งการโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งการเคหะแห่งชาติซึ่งทำบ้านในโครงการเอื้ออาทร ก็ได้ออกประกาศแจ้งเตือนมาตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ ให้ผู้ซื้ออาคารที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ครบกำหนดค้ำประกันกับธนาคาร 5 ปี ให้รีบนัดโอนกรรมสิทธิ์

ในส่วนของการขายโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อรับประโยชน์จากมาตรการนี้ ไม่น่าจะทันแล้วในสัปดาห์สุดท้ายนี้ เพราะต้องเป็นโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมโอน และผู้บริโภคต้องยื่นเรื่องขอทำนิติกรรมกับสถาบันการเงินแห่งใดแห่งหนึ่งแล้ว ทั้งนี้ ผู้ประกอบการที่มีลูกค้าพร้อมโอนอาจต้องจัดเตรียมสถาบันการเงินอื่นสำรองไว้หากเกิดกรณีที่ผู้ซื้อถูกปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินแห่งแรก

อย่างไรก็ตาม ยังมีผู้ซื้ออีกกลุ่มหนึ่งที่ไม่ได้คาดหวังประโยชน์จากมาตรการหักลดหย่อน ให้ความสนใจโครงการคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ และจองเต็มไป 2-3 โครงการ เมื่อโครงการเริ่มเปิดให้จองในช่วงที่ผ่านมาของเดือนมีนาคม

ข้อพึงระวังสำหรับผู้ซื้อคือ หากในบริเวณใดมีโครงการเปิดใหม่จำนวนมากแล้วในปัจจุบันหรือในอนาคต ย่อมจะทำให้โอกาสในการทำกำไรโดยการขายคืนในตลาด Resale ในบริเวณนั้นๆ ลดลงไปด้วย เว้นแต่มีโอกาที่จะเกิดอุปสงค์ใหม่ๆ ตามมา เช่น มีโครงการรถไฟฟ้าสายใหม่พาดผ่านในอนาคต

โครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินที่มีความชัดเจนมากขึ้นเป็นลำดับ โดยมีแนวโน้มจะใช้แหล่งเงินภายในประเทศสำหรับการก่อสร้าง และมีเอกชนซื้อของประกวดราคาทั้งช่วงหัวลำโพง-บางแค และช่วงบางซื่อ-ท่าพระ แล้วหลายราย คาดว่าจะทราบรายละเอียดของผู้ยื่นซองในปลายเดือนเมษายน

มองในมุมกลับ การไม่ต่ออายุมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนอง อาจมีผลดีบ้าง ในแง่ที่ทำให้หน่วยงานราชการมีรายได้กลับคืนมาปีละประมาณ 20,000 ล้านบาท ทั้งนี้ หน่วยงานราชการส่วนกลางบางแห่งบอกว่าในช่วงที่ผ่านมาเมื่อมีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมทำให้ไม่มีรายได้ และ

ต้องชะลอโครงการเวนคืนและโครงการก่อสร้างถนนใหม่ เมื่อมีรายได้กลับเข้ามาและทำให้เริ่มโครงการได้ใหม่ อาจเป็นการช่วยสนับสนุนตลาดที่อยู่อาศัยทางอ้อม

ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปีนี้มีแนวโน้มแข่งขันรุนแรงกว่าปีที่แล้ว เพราะธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ออกตัวช้าในปีที่แล้วจากความกังวลเรื่องสถานการณ์เศรษฐกิจ แต่มาในปีนี้นักธนาคารพาณิชย์เริ่มแข่งขันกันตั้งแต่ต้นปี ธนาคารพาณิชย์ที่มีส่วนแบ่งการตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงสุดตามลำดับ คือ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงไทย และธนาคารกสิกรไทย ในขณะที่ธนาคารภาครัฐคือธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งการตลาดสูงกว่าธนาคารพาณิชย์ใดๆ ทั้งในแง่สินเชื่อปล่อยใหม่และสินเชื่อคงค้าง

สำหรับราคาที่อยู่อาศัยที่สร้างใหม่ซึ่งจะเริ่มก่อสร้างในปีนี้อยู่ในบริเวณที่สะดวกต่อการเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชนซึ่งเป็นข้อได้เปรียบ หากเป็นสินค้าระดับราคาปานกลางประมาณ 2-5 ล้านบาทมีโอกาสปรับราคาขึ้นได้บ้าง แต่หากเป็นสินค้าระดับราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาทโอกาสขยับราคาให้สูงขึ้นไปมากเป็นไปได้ยากเพราะมีการแข่งขันสูง

สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านเปิดเผยว่าราคาบ้านจะขยับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3-5 ตามราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะราคาสายไฟและทองแดง อนึ่ง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ได้ร่วมกันจัดทำ “ดัชนีราคาบ้านก่อสร้างมาตรฐาน” เป็นรายไตรมาส โดยจัดทำย้อนหลังไปถึงปี 2543 และกำหนดการเผยแพร่ข้อมูลอย่างเป็นทางการครั้งแรกสำหรับงวดประจำไตรมาสแรกปี 2553 ในต้นเดือนเมษายน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กำหนดจัดสัมมนา ผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยจังหวัดเชียงใหม่ ในวันพุธที่ 24 มีนาคมนี้ ณ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เชียงใหม่ รายละเอียดดูได้จากเว็บไซต์ www.reic.or.th

ข้อมูลเบื้องต้น จังหวัดเชียงใหม่มีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขายมากกว่า 120 โครงการ ด้วยจำนวนหน่วยรวมกันทุกโครงการประมาณ 14,000 หน่วย มูลค่าโครงการทั้งหมดรวมประมาณ 35,000 ล้านบาท มียอดขายได้แล้วประมาณ 8,200 หน่วย ในจำนวนนี้มียอดโอนกรรมสิทธิ์แล้วประมาณ 7,000 หน่วย

มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ระหว่างการขายน้อยมาก คือเพียง 14 โครงการ รวมประมาณ 1,900 หน่วย มูลค่าโครงการทั้งหมดรวมประมาณ 5,000 ล้านบาท มียอดขายได้แล้วประมาณ 1,350 หน่วย ในจำนวนนี้มียอดโอนกรรมสิทธิ์แล้วประมาณ 1,100 หน่วย