

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 27 กรกฎาคม – 2 สิงหาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การขายบ้านใหม่ในสหรัฐ ในช่วง 2 เดือนล่าสุดที่มีรายงาน คือพฤษภาคมและมิถุนายน มียอดต่ำที่สุดและต่ำรองที่สุดในประวัติศาสตร์ตามลำดับ ยอดขายซึ่งตกต่ำตลอดช่วงที่ผ่านมา หลังผ่านจุดสูงสุดในปี 2005 ทำให้บริษัทผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในสหรัฐต่างอยู่ในสภาพย่ำแย่ทางการเงิน

ในอดีตเมื่อ 5 ปีก่อน ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ตลาดที่อยู่อาศัยของสหรัฐร้อนแรงที่สุด จนราคาที่อยู่อาศัยพุ่งขึ้นติดยอดดอย มีผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยรายใหญ่ที่สุด 5 อันดับแรก คือ D.R.Horton, Pulte Homes, Lennar Corp, Centex Corp และ KB Homes แต่ในปีที่แล้ว ภายใต้สถานการณ์เลวร้ายของทุกบริษัทเพราะขายบ้านใหม่ได้น้อยมาก ต้องหยุดการก่อสร้างหลายโครงการ ทำให้รายได้หดหายและขาดทุนกันถ้วนหน้านั้น Pulte Homes และ Centex ได้ควมรวมกิจการเพื่อความอยู่รอด และทำให้ Pulte Homes กลายเป็นผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยรายใหญ่ที่สุดในสหรัฐแข่งหน้า D.R.Horton ไปแล้ว ขณะเดียวกันผู้พัฒนาโครงการประเภทบ้านหรูราคาแพงรายใหญ่ที่สุดในสหรัฐคือ Toll Brothers Inc (ซึ่งผู้บริหารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เคยไปศึกษาดูงาน) มีโครงการที่ชะลอการก่อสร้างมากกว่า 30 โครงการ

ในประเทศจีน บริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยของเอกชนรายใหญ่ที่สุดตามมูลค่าหุ้นในปัจจุบัน คือ China Vanke ขณะเดียวกันยังมีหน่วยงานภาครัฐจำนวนมากในท้องถิ่นต่างๆ ซึ่งไม่ได้มีกิจการเกี่ยวข้องกับด้านอสังหาริมทรัพย์โดยตรงเลย แต่กลับหันมาสร้างรายได้ขององค์กรโดยการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ เพื่อขายหรือให้เช่าแข่งกับภาคเอกชน มีทั้งอาคารสำนักงานและคอนโดมิเนียม จนน่าจะเกิดอุปทานส่วนเกินในหลายพื้นที่ ทั้งนี้เม็ดเงินส่วนหนึ่งที่ใช้ในการลงทุนพัฒนาโครงการมาจากเม็ดเงินตามมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลกลาง ประมาณกันว่าอาจมีเงินมากถึงร้อยละ 70 จากงบกระตุ้นเศรษฐกิจทั้งสิ้น 4 ล้านล้านหยวน (เท่ากับ 586,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 20 ล้านล้านบาท) ที่ไหลเข้าสู่ภาคอสังหาริมทรัพย์ในจีนทั้งทางตรงและทางอ้อม ทั้งแก่ผู้บริโภคและผู้ประกอบการ

การที่มีผู้ประกอบการจำนวนมากทั้งภาครัฐและเอกชนแข่งกันสร้าง ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของจีนยังมีความเสี่ยงด้านอุปทานส่วนเกินในช่วงนี้ไปจนถึงอีก 2-3 ปี อย่างไรก็ตามในอนาคตประมาณ 5-10 ปีข้างหน้า คาดว่าผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยหลายรายของจีนจะมีขนาดธุรกิจใหญ่ติดอันดับหนึ่งในสิบของโลก โดยการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในจีนน่าจะเคลื่อนมาทางตอนใต้ของประเทศ

ในปีนี้ เศรษฐกิจของจีนได้ขยายตัวจนมีขนาดใหญ่เป็นที่สองของโลกแซงหน้าญี่ปุ่นไปแล้ว และมีโอกาสแซงหน้าสหรัฐฯขึ้นมาเป็นเศรษฐกิจที่มีขนาดใหญ่ที่สุดของโลกได้ในอีกประมาณ 15 ปีข้างหน้า ผลจากความเติบโตของจีน ย่อมส่งผลให้เศรษฐกิจของประเทศอื่นๆในเอเชียตะวันออกเฉียงรวมทั้งไทยเติบโตตามไปด้วยในอนาคต

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสสองของปีนี้เติบโตในระดับประมาณร้อยละ 7-8 เทียบกับประมาณร้อยละ 12 ในไตรมาสแรก ทำให้หน่วยงานด้านนโยบายภาครัฐต่างปรับประมาณการรวมทั้งปีเพิ่มขึ้น ขณะที่อัตราเงินเฟ้อในเดือนกรกฎาคมอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.4 และคาดว่าทั้งปีน่าจะอยู่ในระดับใกล้เคียงร้อยละ 3.5 จึงคาดหมายได้ว่า คณะกรรมการนโยบายการเงินคงจะพิจารณาปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายได้อีกประมาณ 2 ครั้งในการประชุมที่เหลืออีก 3 ครั้งของปีนี้

เส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายใหม่ของไทยกำลังจะเปิดใช้อย่างเป็นทางการ โดยรถไฟลอยฟ้าสาย Airport Link เชื่อมต่อระหว่างใจกลางเมืองกรุงเทพฯ กับท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ซึ่งได้เปิดให้บริการมาตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2553 นั้น ล่าสุดมีกำหนดเปิดให้บริการจริงประมาณวันที่ 23 สิงหาคมที่จะถึงนี้

คนส่วนใหญ่มักให้ความสนใจเส้นทางรถไฟฟ้าสายนี้ตามชื่อ Airport Link แต่ในความเป็นจริง มีเส้นทาง 2 สายทับซ้อนกันอยู่ คือ สาย City Line ซึ่งครอบคลุมประมาณ 5 สถานีแรกจากในเมือง และสาย Express Line ซึ่งวิ่งส่งผู้โดยสารที่จะเดินทางไปสนามบินสุวรรณภูมิ

ผลในเชิงเศรษฐกิจต่อวิถีชีวิตของคนไทยส่วนใหญ่น่าจะตกอยู่กับเส้นทางสาย City Line คือ สถานีที่ใกล้ตัวเมืองกรุงเทพฯที่สุด ได้แก่ สถานีพญาไท สถานีราชปรารภ สถานีมักกะสัน สถานีรามคำแหง และสถานีหัวหมาก

สถานีพญาไท ซึ่งเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร เป็นที่ตั้งของถนนเศรษฐกิจสายหลักแห่งหนึ่งของเมืองหลวง อยู่คู่ขนานกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ มีอาคารสูงทั้งที่เป็นสำนักงานมาแต่เดิม และอาคารชุดพักอาศัยหรือคอนโดมิเนียมใหม่ๆจำนวนมากตั้งเรียงรายตลอดทาง โครงการคอนโดมิเนียมบนย่านถนนพญาไทที่ขายดีนั้น ส่วนหนึ่งซื้อโดยผู้ปกครองที่มีบุตรหลานศึกษาเล่าเรียนในสถานศึกษาย่านใกล้เคียง เช่น จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เตรียมอุดมศึกษา สาธิตจุฬาฯ สาธิตปทุมวัน เพื่อให้บุตรหลานได้อยู่ใกล้ๆที่

เรียน หรือไม่ผู้ประกอบการเองอาจมีที่ทำงานอยู่ในย่านพญาไท-พหลโยธิน หรือต่อเนื่อง ผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ทำโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ ในย่านพญาไทต่อเนื่องถึงถนนเพชรบุรีตัดใหม่และศรีอยุธยา ได้แก่ ทีซีซีแคปปิตอลแลนด์ เอเชียนพรีอเพอร์ตี อนันดา แชนสิริ ฯลฯ

สถานีราชปรารภ อยู่ใกล้จุดตัดถนนราชปรารภกับบริเวณถนนนิคมมักกะสัน และอยู่ในบริเวณที่มีเหตุการณ์น้ำท่วมเมื่อเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา ย่านนี้อยู่ใกล้ประตูน้ำจึงน่าจะมีผู้ประกอบการประเภท SME อยู่ค่อนข้างมากที่อาจมาใช้บริการเดินทางรถไฟฟ้าที่สถานีนี้ รวมทั้งผู้โดยสารที่เดินทางมาจากถนนวิภาวดีรังสิต ในย่านนี้มีโครงการคอนโดมิเนียมทั้งของ อนันดา ซีวาทัย โฮมคิก ฯลฯ

สถานีมักกะสัน เป็นสถานีใหญ่ที่จะใช้ประโยชน์หลักอีกประการหนึ่ง คือเป็น City Air Terminal ผู้โดยสารที่จะเดินทางไปขึ้นเครื่องบินที่สนามบินสุวรรณภูมิสามารถนำกระเป๋าสัมภาระมาเช็คอินได้ ก่อนจะขึ้นรถไฟฟ้าตามไปสมทบที่สนามบิน ปัญหาที่ว่าถึงวันนี้อาจจะยังไม่สามารถให้บริการเช็คอินดังกล่าวได้ เนื่องจากระบบต่างๆยังไม่พร้อม ดังนั้น วัตถุประสงค์ข้อนี้ในการสร้างรถไฟฟ้าสายนี้จึงยังไม่บรรลุผล

ผู้โดยสารสามารถเข้าสู่สถานีมักกะสันได้จากทางถนนเพชรบุรีตัดใหม่และถนนพระราม 9 ซึ่งเชื่อมไปถึงถนนรัชดาภิเษก บริเวณนี้ถือเป็นย่านการพาณิชย์สมัยใหม่ทั้งในปัจจุบัน และมีแนวโน้มจะขยายตัวขึ้นได้อีกมากในอนาคต เพราะมีโครงการห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ที่กำลังก่อสร้างตรงบริเวณสี่แยกพระราม 9 และรัชดาภิเษก และน่าจะเปิดห้างได้ประมาณปลายปีหน้า รวมทั้งมีโครงการคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นมากมายใกล้เคียงสถานีทั้งด้านถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนดินแดง ถนนพระราม 9 และถนนรัชดาภิเษก ทั้งของแอลพีเอ็น ศุภาลัย อารีญา ปรีชากรู๊ป ทีซีซีแคปปิตอลแลนด์ เอเชียนพรีอเพอร์ตี ฯลฯ

สถานีรามคำแหง และสถานีหัวหมาก อยู่ใกล้สถานศึกษาหลายแห่ง ทั้งรามคำแหง และเอแบค มีโครงการของรายใหญ่ทั้งพญา ออลพีเอ็น ศุภาลัย เจ้าพระยามหานคร ฯลฯ แต่ต้องถือเป็นสถานีที่อยู่นอกใจกลางเมืองเมื่อเทียบกับ 3 สถานีแรก

พ้นจากสถานีหัวหมาก ไปสู่สถานีบ้านทับช้าง และเรื่อยไปตามรางขนานกับถนนสายมอเตอร์เวย์ ไปจนถึงสถานีสนามบินสุวรรณภูมิ จะเริ่มเห็นเป็นโครงการจัดสรรแนวราบมากขึ้น รวมทั้งมีอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่รองรับกิจการขนส่งทางอากาศ เช่น อาคารเก็บรักษาสินค้า หรือสำนักงานขนาดย่อม

ผู้บริหารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ลงพื้นที่และทดลองใช้บริการช่วง City Line ครอบคลุมสถานีในเมือง 5 สถานีดังกล่าว พบว่าขบวนรถมีความทันสมัย แต่มีประเด็นห่วงใยด้านความปลอดภัยบนขบวนขาลา เนื่องจากกระหว่างขอบขานขาลาและขอบล่างของขบวนรถมีช่องว่างห่างมาก น่าจะเป็นอันตรายจนเกิดอุบัติเหตุได้ในช่วงที่ผู้โดยสารเบียดเสียดเข้าออกขบวนรถ สมควรจะมีการปรับแก้ไขโดยเสริมขอบขานขาลาให้ชิดขบวนรถ