

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 9-15 กุมภาพันธ์ 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

หลังจากดำเนินอยู่ในวังวนของความตกต่ำมานาน เศรษฐกิจสหรัฐเริ่มมีแนวโน้มที่ดีขึ้น จนคาดหมายกันว่าปี 2554 นี้อาจเป็นปีที่ธนาคารกลางสหรัฐเริ่มปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายขึ้นได้บ้าง

อัตราผลตอบแทนพันธบัตรของสหรัฐและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สินเชื่อบ้านต่างปรับสูงขึ้นในช่วงไม่กี่เดือนที่ผ่านมา โดยค่าเฉลี่ยทั้งประเทศของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สินเชื่อบ้าน ประเภทอัตราคงที่ ระยะเวลา 30 ปี ซึ่งเป็นสินเชื่อมาตรฐานของอเมริกา ปรับเพิ่มเป็นร้อยละ 5.05 ในสัปดาห์ที่แล้ว นับเป็นครั้งแรกในรอบ 9 เดือนที่อัตราดอกเบี้ยกลับขึ้นไปยืนเหนือร้อยละ 5 และในบางกรณีอัตราดอกเบี้ยนี้อาจสูงขึ้นไปถึงร้อยละ 5.25 ส่วนอัตราผลตอบแทนพันธบัตรกระทรวงการคลังสหรัฐระยะ 10 ปี ก็ขยับขึ้นจากร้อยละ 2.50 เมื่อเดือนตุลาคม ขึ้นมาสูงถึงร้อยละ 3.71 เมื่อสัปดาห์ที่แล้ว และโดยธรรมชาติในสหรัฐอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สินเชื่อบ้าน ประเภทอัตราคงที่ ระยะเวลา 30 ปี และอัตราผลตอบแทนพันธบัตรกระทรวงการคลังสหรัฐระยะ 10 ปี จะอิงกัน นักการเงินในสหรัฐคาดว่า ณ สิ้นปีนี้ อัตราดอกเบี้ยทั้ง 2 รายการจะเพิ่มสูงขึ้นอีก

แม้ในด้านหนึ่ง ผู้บริโภคจะได้รับผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น แต่ปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่ง คือ โอกาสในการเข้าถึงสินเชื่อบ้าน ดังนั้น แม้จะอยู่ในภาวะอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น แต่หากสถาบันการเงินยินดีให้สินเชื่อแก่ผู้บริโภค ก็อาจช่วยสร้างอุปสงค์ในตลาดและทำให้ผู้บริโภคมีแนวโน้มที่จะซื้อบ้านได้ ซึ่งเป็นกรณีเช่นเดียวกับประเทศไทย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ลงพื้นที่สำรวจโครงการที่อยู่อาศัยย่านตากสิน-วงเวียนใหญ่ โดยเน้นโครงการอาคารชุดในรัศมีประมาณ 1.5 กิโลเมตรจากแนวสถานีรถไฟฟ้า พบว่าในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ทั้งสิ้น 30 โครงการ มีจำนวนหน่วยตามผังโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 9,250 หน่วย มียอดจองหรือขายแล้วประมาณ 7,750 ห้อง คิดเป็นประมาณร้อยละ 84 ของหน่วยในผังทั้งหมด เฉพาะในปี 2553 ที่ผ่านมา มีโครงการเปิดตัวใหม่ทั้งสิ้นถึง 12 โครงการ รวมประมาณ 4,400 หน่วย มียอดจองหรือขายไปแล้วมากกว่าร้อยละ 77 จากผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง นักลงทุนและเก็งกำไร

ทั้งนี้ โครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมในย่านนี้ ถือว่าอยู่ใกล้ย่านธุรกิจสำคัญ คือ สาทร-สีลม เพียงประมาณ 10 นาที หากเดินทางด้วยรถไฟฟ้า BTS อีกทั้งยังสะดวกในการเดินทางไปห้างสรรพสินค้า และสถานที่สำคัญต่างๆ จึงเป็นตัวเลือกของผู้ที่ทำงานย่านสาทร-สีลม และย่านธุรกิจไกลออกไป แต่มีงบประมาณไม่เพียงพอที่จะซื้อห้องชุดใจกลางเมืองซึ่งราคาสูงกว่า

พื้นที่ที่ผู้ประกอบการนิยมเปิดโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่คือบริเวณติดถนนกรุงธนบุรี ซึ่งมีทั้งสิ้นถึง 17 โครงการ เนื่องจากเป็นเส้นทางเดินรถไฟฟ้า โดยโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมบนถนนกรุงธนบุรีนี้ ส่วนใหญ่จะอยู่ห่างจากรถไฟฟ้าไม่น้อยกว่า 500 เมตร เนื่องจากเมื่อประมาณ 4-5 ปีก่อนที่ดินในย่านนี้ยังหาซื้อได้ไม่ยากนัก และยังไม่มียุทธศาสตร์ในปัจจุบัน ทำให้ผู้ประกอบการสามารถซื้อที่ดินติดสถานีรถไฟฟ้าได้ในต้นทุนที่ไม่สูงเกินไป ส่วนโครงการระดับหรูจะอยู่บริเวณถนนเจริญนคร ซึ่งมักเน้นจุดขายวิวแม่น้ำเจ้าพระยา และมีกลุ่มลูกค้าเป็นชาวต่างชาติ ทำให้ราคาเฉลี่ยของห้องชุดในย่านนี้สูงถึงประมาณ 100,000 บาทต่อตารางเมตร

โครงการจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และบริษัทในเครือ มีทั้งสิ้น 13 โครงการ แต่มีจำนวนห้องชุดคิดเป็นถึงร้อยละ 51 ของหน่วยทั้งหมดในตลาด ในขณะที่โครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์มี 17 โครงการ มีจำนวนห้องชุดรวมคิดเป็นร้อยละ 49 ของทั้งหมด แสดงให้เห็นว่าโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่จะเป็นโครงการขนาดใหญ่ มีจำนวนห้องมากกว่า

โครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมในย่านนี้มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 78,000 บาทต่อตารางเมตร โดยผู้ประกอบการในตลาดและนอกตลาดหลักทรัพย์ตั้งราคาขายในระดับใกล้เคียงกัน คือโครงการจากผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ที่มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 79,000 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่ราคาเฉลี่ยของโครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์อยู่ที่ประมาณ 77,000 บาทต่อตารางเมตร จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมด คิดเป็นหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 13 โครงการ รวมประมาณ 3,600 หน่วยที่เหลือเป็นหน่วยจากโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยจะก่อสร้างแล้วเสร็จทุกโครงการภายในปี 2556

อนึ่ง ในรอบสัปดาห์ที่ผ่านมา มีการเปิดโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ เพิ่มอีก 4 โครงการ ล้วนอยู่ในย่านสุขุมวิท ได้แก่ ซอยนายเลิศ ถนนเพลินจิต และ สุขุมวิท ซอย 5 ซอย 7 และซอย 113 รวมทั้งสิ้นประมาณเกือบ 700 หน่วย แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการที่ทำโครงการคอนโดมิเนียม ยังเน้นเปิดโครงการในแนวรถไฟฟ้าเป็นหลัก