

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 1-7 มิถุนายน 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

เหลือเวลาอีกประมาณ 1 เดือนจะถึงกำหนดวันเลือกตั้งทั่วไป 3 กรกฎาคม 2554 พรรคการเมืองขนาดใหญ่และขนาดกลาง ต่างมีการเปิดนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยมากขึ้นกว่าการเลือกตั้งทุกครั้งที่ผ่านมาในอดีต นับเป็นสัญญาณที่ดีที่พรรคการเมืองให้ความสนใจส่งเสริมตลาดที่อยู่อาศัย

นโยบายเหล่านี้ได้แก่ การสนับสนุนสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำมากในระยะยาวแก่ผู้ซื้อบ้านหลังแรก การลดค่าธรรมเนียมการโอน การเพิ่มจำนวนเงินสำหรับนำดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านไปหักลดหย่อนภาษี (จากปัจจุบันหักได้ปีละ 1 แสนบาท) ฯลฯ

แม้นโยบายต่างๆเหล่านี้จะเป็นนโยบายที่ดีในการช่วยสนับสนุนตลาดที่อยู่อาศัย แต่ยังไม่ครอบคลุมภาคที่อยู่อาศัยทั้งหมด และควรมองระยะยาวออกไปด้วย กล่าวคือ ภาคที่อยู่อาศัยยังมีส่วนของที่อยู่อาศัยเพื่อการเช่า ที่อยู่อาศัยเพื่อสวัสดิการข้าราชการ รวมไปถึงที่อยู่อาศัยของผู้ด้อยโอกาส คนชรา คนพิการ คนจรจัด

นอกจากนั้น ในเชิงนโยบายรัฐบาลใหม่พึงต้องมองไกลออกไปถึงการวางผังเมือง การพัฒนาเมืองในส่วนภูมิภาค การพัฒนาเส้นทางคมนาคมและระบบสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ เพื่อให้เกิดความเจริญและแหล่งงานในจังหวัดภูมิภาค โดยประชาชนในต่างจังหวัดไม่จำเป็นต้องเดินทางเข้ามาแออัดอยู่ในนครหลวงจนทำให้คุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยด้อยลง ซึ่งจะทำให้ผู้ประกอบการสามารถแสวงหาโอกาสในตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาคได้มากขึ้นด้วย และประชาชนมีทางเลือกในการอยู่อาศัยและซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้นเช่นกัน

นอกจากนี้ รัฐบาลใหม่อาจพิจารณาปรับโครงสร้างการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆให้มีบรรทัดฐานที่ง่ายไม่ซับซ้อนและไม่ซ้ำซ้อน รวมทั้งการปรับปรุงกระบวนการขั้นตอน ในการขออนุญาตจัดสรร การขออนุญาตก่อสร้าง การจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และขอใบอนุญาตอื่นๆ ให้มีขั้นตอนน้อยลงและชัดเจนมากขึ้น ไม่เปิดช่องให้มีการเลือกปฏิบัติ

อนึ่ง การที่พรรคการเมืองต่างๆได้ประกาศนโยบายด้านที่อยู่อาศัย อาจมีผลข้างเคียง กล่าวคือ อาจทำให้เกิดช่วงเวลาของการชะลอตัวในการซื้อขายบ้านระยะหนึ่ง ตั้งแต่ก่อนหน้าการเลือกตั้งไปจนถึง ภายหลังจากการจัดตั้งรัฐบาลเสร็จเรียบร้อยแล้ว เพราะผู้บริโภคอาจรอเวลาให้เห็นความชัดเจนโครงการ สนับสนุนการซื้อบ้านจากรัฐบาลใหม่ก่อนตัดสินใจซื้อบ้าน แต่กระนั้น สำหรับผู้บริโภคจำนวนหนึ่งที่มี ศักยภาพในการซื้อบ้านและสามารถใช้ประโยชน์จากโครงการซื้อบ้านหลังแรกในอัตราดอกเบี้ย 0% ระยะเวลา 2 ปี ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือโครงการสินเชื่อบ้านอัตราดอกเบี้ยต่ำของสถาบันการเงิน อื่นๆอยู่แล้ว อาจตัดสินใจซื้อและยื่นกู้สินเชื่อซื้อบ้านได้แล้วโดยไม่จำเป็นต้องรอนโยบายใหม่

ในภาคเศรษฐกิจขณะนี้ เราเริ่มเห็นดัชนีราคาผู้บริโภคขยับสูงขึ้น สะท้อนภาวะเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้น ชัดเจนในเดือนเมษายน (อัตราเงินเฟ้อ 4.04%) และเดือนพฤษภาคม (อัตราเงินเฟ้อ 4.19%) หลังจากที่ไม่ เคยขึ้นถึง 4% เลยตั้งแต่เดือนมกราคมปีที่แล้ว และใน 3 เดือนแรกของปีนี้ อัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ 3.03%, 2.87% และ 3.14% ตามลำดับ ทั้งนี้ ในช่วงก่อนหน้าการเลือกตั้งยังมีการควบคุมราคาสินค้าอยู่หลาย รายการ

ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างก็ขยับขึ้นสูงถึง 4.8% ในเดือนพฤษภาคม เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกัน ของปีก่อนหน้า โดยเฉพาะในหมวดซีเมนต์ปรับเพิ่มขึ้นถึง 15.6% หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็กปรับ เพิ่มขึ้น 6.3% หมวดไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้ปรับเพิ่มขึ้น 5.2% และหมวดเครื่องสุขภัณฑ์ปรับเพิ่มขึ้น 4.8% และในปัจจุบันผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยไม่สามารถถือครองราคาสินค้าวัสดุก่อสร้างประเภท ซีเมนต์และเหล็กได้ในระยะยาว

ราคาที่ดินเป็นต้นทุนสำคัญอีกรายการหนึ่งที่ปรับเพิ่มขึ้นตลอดเวลา โดยเฉพาะที่ดินในแนว ก่อสร้างรถไฟฟ้าสายใหม่ๆ โดยในวันที่ 1 มกราคม 2555 กรมธนารักษ์จะประกาศราคาประเมินที่ดินรอบ 4 ปีรอบใหม่ (2555-2559) เพื่อใช้อ้างอิงในการทำนิติกรรม ในเบื้องต้น ทราบว่าราคาที่ดินปรับเพิ่มขึ้นทั่ว ประเทศประมาณ 15% แต่หากเป็นที่ดินแนวรถไฟฟ้าปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 30-50%

ต้นทุนในการก่อสร้างบ้านเพิ่มขึ้นจากปัจจัยเหล่านี้บวกกับปัจจัยแรงงาน และราคาที่อยู่อาศัยใน อนาคตมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในระยะยาว เป็นประเด็นที่ผู้บริโภคต้องพิจารณาโดยถี่ถ้วน ดังนั้น ใน วันพฤหัสบดีที่ 30 มิถุนายน 2554 ระหว่างเวลา 13.30 – 16.30 น. ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับ บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จะร่วมกันจัดรายการสัมมนาให้ความรู้เพื่อผู้บริโภค ในหัวข้อ “เจาะทำเล ซื้อ บ้าน ด้านเงินเฟ้อ” ณ ห้องศาสตราจารย์สังเวียน อินทวิชัย อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดย เปิดให้ผู้สนใจเข้ารับฟังฟรี