

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 23-29 พฤษภาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อมูล GDP ประจำไตรมาสแรกของหลายประเทศ ซึ่งทยอยประกาศอย่างเป็นทางการในช่วงปลายเดือน พฤษภาคม อยู่ในระดับน่าพอใจ เช่น ประเทศไทย ติดลบร้อยละ 7.1 มาเลเซียติดลบร้อยละ 6.2 สหรัฐติดลบร้อยละ 5.7 สาธารณรัฐแอฟริกาใต้ติดลบร้อยละ 6.9 มีเพียง GDP ของอินเดียที่ขยายตัวเป็นบวกค่อนข้างมากที่ร้อยละ 6.7

แต่สำหรับตลาดหุ้นในเดือนพฤษภาคม ดูเหมือนนักลงทุนจะมีความเชื่อมั่นเพิ่มมากขึ้น โดยดัชนีราคาหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์นิวยอร์กได้ปรับเพิ่มขึ้นค่อนข้างมากตลอดทั้งเดือน ดัชนี Dow Jones Industrial Average เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 ขณะที่ดัชนี S&P 500 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 และดัชนี Nasdaq เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 การเพิ่มขึ้นของค่าดัชนีในเดือนพฤษภาคมนี้ เมื่อบวกกับการเพิ่มขึ้นในเดือนมีนาคมและเมษายนแล้ว ถือเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่ตุลาคมปี 2550 ที่ดัชนีเพิ่มขึ้นติดต่อกันสามเดือน

สำหรับดัชนีตลาดหลักทรัพย์ไทย ปรับเพิ่มขึ้นจาก 431.50 ณ สิ้นเดือนมีนาคม เป็น 491.69 ณ สิ้นเดือนเมษายน และเป็น 560.41 เมื่อปิดตลาดวันศุกร์สิ้นเดือนพฤษภาคม

ด้านราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นไปอยู่เหนือระดับ 66 เหรียญสหรัฐต่อบาร์เรล รวมตลอดทั้งเดือนพฤษภาคม ราคาน้ำมันดิบได้ปรับขึ้นไปประมาณร้อยละ 30 เป็นอัตราเพิ่มในเดือนเดียวสูงสุดนับตั้งแต่มีนาคม 2542 หรือเมื่อ 10 ปีที่แล้ว แต่อดีตสอนให้เรารู้ว่าทิศทางราคาน้ำมันดิบมักถูกกำหนดโดยการเก็งกำไรมากกว่าอุปสงค์อุปทานที่แท้จริง ดังนั้น ราคาน้ำมันดิบและดัชนีตลาดหุ้นที่เพิ่มขึ้นอาจยังไม่ได้บอกอะไรมากไปกว่าการชี้ให้เห็นว่าผลตอบแทนในตลาดการเงินค่อนข้างต่ำ

แม้ทิศทางตลาดหุ้นจะดูดีขึ้น แต่เศรษฐกิจในไตรมาสที่สองของหลายประเทศรวมทั้งของไทยจะยังคงติดลบ เพราะ GDP ในไตรมาสสองของปีที่แล้วค่อนข้างดี ซึ่งจะทำให้ตัวเลขไตรมาสสองของปีนี้จะต่ำลงในเชิงเปรียบเทียบปีต่อปี (year-over-year)

ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทยไม่ควรยินดีกับตัวเลขที่อาจดูดีขึ้นในตลาดทุนจนเกินเหตุ เพราะช่วงเวลาในการส่งผ่านผลต่อเนื่อง (Lapse Time) ยังมาไม่ถึง ในขณะที่อาจมีผู้ประกอบการบางรายเริ่มแสดงความเชื่อมั่นและประกาศเปิดโครงการเพิ่มขึ้นใหม่หลายโครงการ ซึ่งอาจเป็นไปได้สำหรับโครงการที่ผู้ประกอบการนั้นเป็นผู้เปิดตลาดใหม่ก่อน อยู่ในพื้นที่ที่ยังไม่มีโครงการหนาแน่นและมีเส้นทางคมนาคมใหม่ และควรเป็นโครงการขนาดกลางหรือเล็ก เพื่อให้สามารถปิดการขายได้เร็วและพัฒนาโครงการได้เร็ว เพราะในภาวะเช่นนี้ การใช้เงินจมอยู่กับโครงการขนาดใหญ่ที่ใช้เวลานานไม่ใช่สิ่งที่ควรทำ

หลายโครงการในพื้นที่หนาแน่นที่ขายไม่ออก ได้ปิดโครงการไปแล้วโดยไม่เป็นข่าว แต่ทราบได้จากการที่สำนักงานขายหายไปจากที่ตั้งโครงการ เช่น โครงการในพญา ภูเก็ต สมุย โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการในพญาที่ผู้ประกอบการเคยคาดคาดหวังไว้มากในช่วงเปิดสนามบินสุวรรณภูมิใหม่ๆ ทำให้เกิด Herd Instinct หรือจิตวิทยาหมู่ซบเคลื่อนไปในทิศทางตามๆกัน จนในที่สุดเกิดโครงการขนาดใหญ่ขึ้นมามากมายเกินความพอดี จนซบเคลื่อนได้ช้าและอาจต้องปิดโครงการลง นอกจากนี้ ในช่วงเศรษฐกิจขาของผู้ประกอบการยังมีความเสี่ยงจากปฏิกิริยาของพันธมิตรทางการเงิน หรือความร่วมมือไม่เต็มเม็ดเต็มหน่วย ทำให้โครงการไม่ประสบความสำเร็จ

ผู้ซื้อชาวต่างชาติซึ่งซื้อหน่วยราคาแพง หากจะยังมีเหลืออยู่บ้างในขณะนี้ ได้หันไปซื้อเฉพาะหน่วยในโครงการเดิมที่สร้างเสร็จแล้วหรือใกล้จะเสร็จเท่านั้น แต่พฤติกรรมในอดีตที่เคยซื้อจากฝั่งโครงการเปล่ามีน้อยมาก ซึ่งหมายความว่ายอดขายของหน่วยที่ยังไม่สร้างหดตัวอย่างรวดเร็ว และทำให้ยอดขายรวมลดน้อยลงตามไปด้วย

แต่สำหรับผู้ซื้อคนไทยยังมีอยู่ในโครงการระดับราคาที่ไม่แพงมากนัก โดยเฉพาะหน่วยในโครงการแนวราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท หรือหน่วยคอนโดมิเนียมราคาไม่เกินเลขห้าหลักต่อตารางเมตร ซึ่งสร้างใกล้เสร็จหรือสร้างโดยผู้ประกอบการที่มีผลงานมาก่อนหน้านี้แล้ว เช่น ในพื้นที่ที่มีศักยภาพเช่นฝั่งธนบุรีใกล้เคียงสถานีรถไฟฟ้าที่เปิดใหม่ (ตามที่ได้วิเคราะห์ไว้ในสัปดาห์ที่แล้ว) สำหรับโครงการ Airport Link ซึ่งกำหนดเปิดให้บริการขึ้นแรกในเดือนสิงหาคมและเต็มรูปแบบก่อนสิ้นปีนี้ จะเป็นอีกโครงการหนึ่งที่ผู้ประกอบการให้ความสนใจ ซึ่งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยเท่านั้น แต่สามารถพัฒนาในเชิงพาณิชย์ได้อีกหลายรูปแบบ รวมถึงอาคารจอดรถ

ผลประกอบการที่ดีในไตรมาสแรก ของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์นั้น ส่วนหนึ่งมาจากผลประโยชน์พลอยได้ (Windfall) จากมาตรการด้านภาษี เช่น การลดภาษีนิติบุคคลเหลือร้อยละ 25 สำหรับกำไรสุทธิ 300 ล้านบาทแรกของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ การลดหย่อนภาษีธุรกิจเฉพาะจาก

ร้อยละ 3 เหลือร้อยละ 0.1 รวมถึงการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.1 ซึ่งปกติผู้ขายต้องแบ่งจ่ายฝ่ายละครึ่งกับผู้ซื้อ

นอกจากนี้ ยังเป็นผลจากราคาวัสดุก่อสร้างที่ต่ำกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วมาก ผลประโยชน์เหล่านี้ ยังจะยังคงอยู่กับผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ไปอีกทั้งปี แต่ราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้ม จะปรับตัวสูงขึ้นได้หากราคาน้ำมันปรับเพิ่มขึ้น เราจึงได้เห็นกิจกรรมการก่อสร้างหรือการเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการรายใหญ่อยู่ในขณะนี้ ในทางตรงกันข้าม การเปิดตัวของผู้ประกอบการรายเล็กมีน้อย ภาวะตลาดในขณะนี้จึงเป็นภาพปลาใหญ่กินปลาเล็ก เพราะปลาใหญ่มีความได้เปรียบในทุกด้าน โครงการของรายเล็กที่สามารถแข่งขันได้ต้องมีจุดขายที่โดดเด่น เช่น ด้านสถาปัตยกรรมการออกแบบสวยงาม สถานที่ตั้งดี ราคาต่ำกว่าคู่แข่งมาก ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนกำไรหรือ Margin ของรายเล็กลดลง ขณะที่รายใหญ่มากบางรายยังมีอัตราส่วนกำไรสูงมาก

ตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในช่วงปรับตัวให้อุปทานลงมาใกล้เคียงอุปสงค์ แนวโน้มของผู้ประกอบการส่วนใหญ่คือการ ทำธุรกิจทุกมิติแบบไม่มี Inventory มากนัก เช่น การไม่ไล่ซื้อที่ดินมาเก็บเป็น Land Bank มากมาย การพยายาม หมุนรอบการก่อสร้างให้เสร็จขายเร็ว ผู้ประกอบการบางรายนอกจากจะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มแล้วยังขายที่ดินที่มีอยู่ ออกไป เพื่อเก็บเงินสดเสริมสภาพคล่องสำหรับใช้ในโครงการเปิดใหม่

แนวทางหนึ่งของผู้ประกอบการอาจพิจารณา คือ การนำที่ดินแปลงใหญ่ชานเมืองของตนเองซึ่งมีราคาที่ดินต่อไร่ ต่ำกว่า มา swap หรือแลกเปลี่ยนกับที่ดินแปลงเล็กกว่าในเมืองซึ่งมีราคาที่ดินต่อไร่แพงกว่าของสถาบันการศึกษา หรือองค์กรประเภทอื่นที่ต้องการขยายพื้นที่ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อทั้งสองฝ่าย เพราะสถาบันการศึกษาหรือสถาบัน บางประเภทอาจต้องการเพิ่มเนื้อที่ดิน เพื่อรองรับการสร้างอาคารเพิ่มเติม สำหรับขยายฐานจำนวนนักศึกษาจึง จำเป็นต้องขยับออกไปนอกเมือง ขณะที่นักพัฒนาโครงการอาจเคยเก็บที่ดินชานเมืองไว้มาก แต่ต้องการพัฒนา โครงการแนวสูงในเมือง
