

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 2-8 พฤศจิกายน 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในสหรัฐอเมริกา ตัวเลขอัตราการว่างงานเฉลี่ยทั่วประเทศประจำเดือนตุลาคม จากการประกาศเมื่อสัปดาห์ที่แล้ว พุ่งขึ้นแตะเลขสองหลัก เป็นร้อยละ 10.2 สูงขึ้นจากเดือนกันยายนซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 9.8 โดยกระทรวงแรงงานสหรัฐฯประกาศว่ามีแรงงานว่างงานเพิ่มขึ้นอีก 190,000 คนทั่วประเทศในเดือนตุลาคม ตัวเลขทั้งสองสูงกว่าคาดการณ์มาก เพราะตลาดคาดการณ์ตัวเลขว่างงานเดือนตุลาคมน่าจะอยู่ที่ร้อยละ 9.9 หรือเพิ่มขึ้น 175,000 คน จึงเท่ากับว่าขณะนี้มีคนตกงานในสหรัฐฯมากถึง 16 ล้านคน จากแรงงานนอกภาคเกษตรเกือบ 157 ล้านคน เป็นอัตราการว่างงานที่สูงด้วยเลขสองหลักครั้งแรกในรอบ 26 ปี หรือตั้งแต่ปี 1983 เป็นต้นมา นอกจากนี้ การที่สถาบันการเงินขนาดใหญ่มาก คือ CIT Group ยื่นล้มละลายในสัปดาห์ที่แล้ว และมีธุรกิจอีกหลากหลายในสหรัฐฯที่ยังประกาศลดคนงานต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดความกังวลว่าการบริโภคภาคประชาชนจะซบเซาต่อไป และทำให้เศรษฐกิจสหรัฐฯยังจะแย่ไปอีกนาน เพราะการบริโภคภาคประชาชน หรือตัว C เป็นสัดส่วนมากถึงร้อยละ 70 ของ GDP ในสหรัฐฯ

ราคาน้ำมันได้สะท้อนข้อมูลเชิงลบ โดยปรับลดลงจากระดับใกล้เคียง 80 เหรียญต่อบาร์เรล ลงมาเหลือประมาณ 77 เหรียญเมื่อวันศุกร์ที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ในระยะยาวราคาน้ำมันยังมีโอกาสพุ่งสูงกลับขึ้นไปได้อีก เพราะราคาน้ำมันกำหนดเป็นเงินเหรียญสหรัฐฯ ดังนั้นค่าเงินเหรียญสหรัฐฯที่อ่อนแอลงตามเศรษฐกิจจะทำให้ราคาน้ำมันสูงขึ้น และหากราคาน้ำมันสูงขึ้นมากอาจทำให้เกิดปัญหาใหญ่ต่อเศรษฐกิจโลกเช่นเดียวกับที่เกิดในปีที่แล้ว ความกังวลนี้เกิดขึ้นแม้ว่าในไตรมาส 3 ที่เพิ่งจบไปนั้น GDP ในสหรัฐฯจะเติบโตไตรมาสต่อไตรมาส ถึงร้อยละ 3.5 หลังจากติดลบมาแล้ว 4 ไตรมาสรวด

เมื่อวันศุกร์เช่นกัน ประธานาธิบดีโอบามาได้ลงนามในกฎหมายเพื่อต่ออายุมาตรการกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัยโดย Tax Credit ก่อนที่มาตรการเดิมจะหมดอายุในวันที่ 30 พฤศจิกายน โดยรัฐบาลกลางจะให้เงินจำนวน 8,000 เหรียญ แก่ First-time Homebuyers (กำหนดนิยามว่า หมายถึงผู้ที่ไม่เคยเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมาก่อนในรอบ 3 ปีล่าสุด) ซื้อที่อยู่อาศัยสร้างใหม่หรือที่อยู่อาศัยมือสองก็ได้ ทั้งนี้ผู้ซื้อต้องมีรายได้ต่อปีไม่เกิน 125,000 เหรียญต่อคน หรือไม่เกิน 250,000 เหรียญต่อคู่สมรส ประมาณกันว่ามีชาว

อเมริกัน 1.4 ล้านคนที่สามารถรับประโยชน์จากมาตรการนี้ และประมาณว่ามี 350,000 คนที่ได้ใช้ประโยชน์จากมาตรการนี้ไปแล้ว

นอกจากนี้ ยังเพิ่มเติมมาตรการด้วยการให้ Tax Credit จำนวน 6,500 เหรียญแก่ Repeated Buyers (กำหนดนิยามว่า หมายถึงผู้ที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยหลังปัจจุบันมาก่อนแล้วอย่างน้อย 5 ปี และต้องการซื้อที่อยู่อาศัยหลังใหม่ที่มีราคาสูงขึ้นกว่าเดิม)

ในสัปดาห์ที่แล้ว ธนาคารโลกได้ออกมาเตือนถึงกระแสเงินจำนวนมหาศาลที่ไหลเข้ามาในภูมิภาคเอเชียตะวันออก เพราะเกรงว่าจะเกิด Asset Bubble หรือฟองสบู่ในสินทรัพย์ที่เม็ดเงินเหล่านั้นไปลงทุน เช่น ในตลาดหุ้นทั่วภูมิภาค และในภาคอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีน ฮองกง สิงคโปร์ และเวียดนาม ขณะเดียวกัน กองทุนการเงินระหว่างประเทศก็ออกมาเตือนว่ามีความเสี่ยงจากการที่ราคาสินทรัพย์ในฮ่องกงเพิ่มสูงขึ้นตามเม็ดเงินที่ไหลเข้า โดยไม่ได้เป็นไปตามหลักของอุปสงค์และอุปทาน ขณะที่ในสิงคโปร์ ราคาที่อยู่อาศัยได้ปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 16 ในช่วงไตรมาส 3 ที่ผ่านมา และทางการสิงคโปร์จะต้องนำที่ดินของรัฐออกมาประมูลเพื่อการสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นเพื่อไม่ให้ราคาที่ดินแพงมากจนเกินไป

ส่วนในเกาหลีใต้ ธนาคารกลางของประเทศแสดงท่าทีว่าจะปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายในไม่ช้า เพื่อป้องกันไม่ให้ตลาดที่อยู่อาศัยร้อนแรงเกินไป มีการปรับเพิ่มความเข้มของการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 7 โซนรอบกรุงโซลเพราะราคาอสังหาริมทรัพย์พุ่งขึ้นไปมาก ขณะที่ราคาอสังหาริมทรัพย์ในออสเตรเลียก็ถือว่าฟื้นตัวแล้วในภาพใหญ่ และคาดว่าราคาที่อยู่อาศัยในออสเตรเลียจะปรับเพิ่มขึ้นในไม่ช้า จนทำให้ธนาคารกลางของออสเตรเลียต้องปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายมาแล้ว 2 ครั้งรวด เหตุผลหนึ่งเป็นเพราะเงินดอลลาร์ออสเตรเลียปรับเพิ่มค่าขึ้นมามาก ถึงหนึ่งในสามในช่วงหนึ่งปีที่ผ่านมา

ด้านญี่ปุ่น พยายามแสดงบทบาทมากขึ้นในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้แข่งกับจีน โดยเพิ่งจัดการประชุมสุดยอดผู้นำกลุ่มประเทศกลุ่มแม่น้ำโขงที่กรุงโตเกียวเสร็จสิ้น พร้อมอัดฉีดเงินก้อนใหญ่ ดังนั้นในอนาคตทั้งญี่ปุ่น จีน และเกาหลีใต้ ยังคงต้องพึ่งพิงเขตการค้าเสรีอาเซียนในฐานะตลาดใหญ่ในการค้าการลงทุนต่อไปอีกมาก และเป็นโอกาสสำหรับอสังหาริมทรัพย์ภาคส่วนต่างๆของประเทศในภูมิภาคนี้

ในบ้านเรา ฤดูของการท่องเที่ยวเริ่มเข้าสู่ช่วง High Season และเริ่มเห็นว่ามีนักท่องเที่ยวกลับเข้ามาในประเทศไทยมากขึ้น โรงแรมหลายแห่งในกรุงเทพฯและจังหวัดท่องเที่ยวมียอดการเข้าพักเพิ่มขึ้น ทั้งจากนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่เข้ามาจัดสัมมนา หากภาคธุรกิจการโรงแรมดีขึ้นจะโยงไปถึงธุรกิจในส่วนของโรงแรม รีสอร์ท พาร์ตเมนท์ และคอนโดมิเนียมระดับบน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ภาคที่อยู่อาศัยภายในโซนกรุงเทพฯชั้นในเริ่มอึมครึม และต้องขยายออกไปรอบนอกมากขึ้น เส้นทางรอบนอกที่น่าสนใจ นอกจากแนวใกล้ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าฝั่งธนบุรี และย่านมักกะสัน-พระราม 9 แล้ว ยังมีส่วนต่อขยายธรรมชาติ คือ สะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาที่กำลังมีการคัดเลือกบริษัทที่ปรึกษา เพื่อศึกษาความเป็นไปได้และกำหนดแนวโครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาเพิ่มเติมอีกประมาณ 4 สะพาน ได้แก่ สะพานข้ามแม่น้ำบริเวณเกียกกาย บริเวณท่าน้ำราชวงศ์-ท่าดินแดง บริเวณถนนลาดหญ้า-ถนนมหาพฤฒาราม และบริเวณถนนจันทน์-ถนนเจริญนคร ใช้เวลาศึกษาออกแบบประมาณหนึ่งปี เมื่อรวมกับสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาในปัจจุบัน 21 สะพาน จะทำให้ในอนาคตพื้นที่ฝั่งธนบุรีและนนทบุรียิ่งเพิ่มความน่าสนใจในเชิงอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยได้อีกมาก ขณะที่โซนด้านอื่นอาจมีข้อด้อยด้านน้ำท่วมอยู่บ่อยๆ

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่บางแห่ง ออกประกาศซื้อที่ดินแปลงใหญ่ในจังหวัดปริมณฑลและหัวเมืองเพื่อขยายช่องทางธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯมักไม่ค่อยให้ความสำคัญกับการพัฒนาตลาดภูธร เหตุผลหนึ่งเพราะตลาดในกรุงเทพฯมีสภาพคล่องดีกว่า และนักพัฒนาจากส่วนกลางมักไม่ชำนาญพื้นที่หรือไม่ชำนาญตลาดเท่านักพัฒนาในท้องถิ่น อีกทั้งการทำธุรกิจในท้องถิ่นมีลักษณะลูกทุ่งมากกว่า ในบางกรณีมีการเลี้ยงกฎหมายจัดสรรด้วย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ประมวลผลข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์สำหรับ 3 ไตรมาสแรกของปีนี้ ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทรวมกันประมาณ 146,300 หน่วย ลดลงร้อยละ 3 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในจำนวนนี้เป็นกรณีโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะประเภทที่อยู่อาศัยทั้งใหม่และมือสองรวมกันประมาณ 107,600 หน่วย ซึ่งลดลงร้อยละ 2 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

จากที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดนี้ แบ่งเป็นประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 38,200 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 36 ของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกัน) ประเภทบ้านเดี่ยวประมาณ 22,600 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 21) ประเภททาวน์เฮ้าส์ประมาณ 32,900 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 31) ประเภทอาคารพาณิชย์ประมาณ 10,400 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 10) ที่เหลือเป็นประเภทอื่น และสำหรับในส่วนที่เป็นกรณีโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมนั้น มีการโอนเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนถึงร้อยละ 9