

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 21-27 ธันวาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ประจำสัปดาห์ฉบับสุดท้ายของปี 2552 ลำดับสถานการณ์ นับตั้งแต่เศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์ไทยประสบภาวะเลวร้ายที่สุดในไตรมาสสุดท้ายของปี 2551 และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ออกคำเตือนเมื่อต้นเดือนตุลาคมปีที่แล้ว ให้ผู้ประกอบการชะลอการออกโครงการใหม่เนื่องจากจะเกิดการหดตัวของอุปสงค์อย่างรุนแรงตามมา รายงานจากผู้ประกอบการทั้งบ้านใหม่และบ้านมือสองพบว่า สถานการณ์การขายในเดือนมกราคมดีขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับเดือนธันวาคม และเดือนกุมภาพันธ์ดีขึ้นเล็กน้อยจากเดือนมกราคม แต่ทั้งสองเดือนแรกยังถือว่าซบเซากว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้ามาก ครั้นถึงเดือนมีนาคมสถานการณ์กลับดีขึ้นมาก ด้วยเหตุผลหลักคือการใกล้สิ้นสุดกำหนดเวลาของมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอน และการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ 0.01 และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะเหลือร้อยละ 0.11 สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่โอนกันภายในวันที่ 28 มีนาคม 2552 โดยในขณะนั้นรัฐบาลยังไม่ได้ประกาศชัดเจนว่าจะมีการต่ออายุมาตรการออกไปหรือไม่ ทำให้ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายต่างเร่งซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และเร่งโอนให้ทันภายในกำหนด นอกจากผู้ประกอบการจะขายที่อยู่อาศัยได้มากแล้ว ในส่วนของสถาบันการเงินก็มีการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายใหม่จำนวนมากในเดือนมีนาคมเช่นกัน

เดือนเมษายนเป็นเดือนแห่งความซบเซาอีกครั้งหนึ่ง เพราะเหตุการณ์ความรุนแรงทางการเมือง ประกอบกับมีวันหยุดหลายวัน แต่กิจกรรมซื้อขายกลับดีขึ้นตามลำดับในเดือนพฤษภาคมและมิถุนายน

ในครั้งแรกของปี ผู้ประกอบการมีการประกาศเปิดโครงการใหม่น้อยมาก (ซึ่งส่งผลดีในเวลาต่อมา เพราะทำให้ไม่มีอุปทานออกมามากจนล้นตลาดเกินไป) ผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็กบางรายประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงิน และต้องแก้ปัญหาด้วยการยุติการดำเนินโครงการที่ประกาศเปิดไปก่อนหน้านี้แล้ว หรือตัดขายโครงการหรือที่ดินที่มีอยู่ให้กับผู้ประกอบการรายใหญ่หรือนักลงทุนอื่น ทั้งนี้ เนื่องจากสถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้ประกอบการรายกลางและรายเล็กในช่วงเวลาที่มีข่าวด้านลบของสถานการณ์ทางเศรษฐกิจมาก เช่น การประกาศปิดโรงงานหรือลดคนงานของหลายอุตสาหกรรม จนอัตราการว่างงานเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว นอกจากนั้น พบว่านักลงทุนต่างชาติที่ได้

วงเงินคาวนี่ยี่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในโครงการคอนโดมิเนียมขายทะเลจำนวนมากได้ทั้งเงินคาวนี่ยี่ เพราะพิษเศรษฐกิจในประเทศของตนและเพราะอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราติดลบมาก เช่น สกุลเงินในย่านสแกนดิเนเวีย อังกฤษ และรัสเซีย ต่างลดลงอย่างรวดเร็วประมาณร้อยละ 30-40 เมื่อเทียบกับค่าเงินบาทในขณะนั้น

ผู้ประกอบการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่้อยมากในครึ่งปีแรก ส่วนใหญ่เป็นโครงการแนวราบและเป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ หรือทาวน์เฮ้าส์ผสมกับบ้านเดี่ยวเป็นส่วนใหญ่

รัฐบาลโดยกระทรวงการคลังได้ประกาศมาตรการ “ไทยเข้มแข็ง” มูลค่า 800,000 ล้านบาท และชัดเจนขึ้นเมื่อกฎหมายประกอบได้ผ่านสภาแล้ว สถาบันการเงินของรัฐได้รับมอบหมายให้เร่งปล่อยสินเชื่อแก่ภาคธุรกิจและภาคที่อยู่อาศัย เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์เดิมกำหนดเป้าหมายปล่อยสินเชื่อ 73,000 ล้านบาทต้องกำหนดเป้าหมายใหม่เป็น 100,000 ล้านบาท และเนื่องจากธนาคารของรัฐเน้นผู้บริโภคที่มีรายได้น้อยหรือปานกลาง ที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในปีนี้ทั้งใหม่และมือสองจึงเป็นที่อยู่อาศัยราคาปานกลางถึงต่ำเป็นส่วนใหญ่ ราคาบ้านเดี่ยวที่มีการโอนกรรมสิทธิ์มากอยู่ในช่วงราคาเฉลี่ยประมาณ 3.4 ล้านบาท ขณะที่ทาวน์เฮ้าส์และห้องชุดคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่อยู่ในช่วงราคาประมาณ 1.8-1.9 ล้านบาท

ปัจจัยบวกของตลาดที่อยู่อาศัยบางพื้นที่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล คือการเปิดโครงการขยายคมนาคมเพิ่มขึ้นอย่างเป็นรูปธรรม ได้แก่ การเปิดเส้นทางเชื่อมต่อถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออกโดยสมบูรณ์ในไตรมาสแรก ทำให้โครงการที่อยู่อาศัยย่านลำลูกกา-รามอินทรา และบริเวณใกล้เคียงกับจุดขึ้นลงถนนวงแหวน ต่างได้รับประโยชน์จากความคล่องตัวในการเดินทางของผู้บริโภค หลังจากนั้นประมาณกลางปีกรุงเทพมหานครได้เปิดส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า BTS จากสะพานสาทร ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาไปสู่ฝั่งธนบุรี ทำให้โครงการที่อยู่อาศัยฝั่งธนบุรีได้รับประโยชน์ในทันทีเช่นกัน

มาในไตรมาสที่สาม เมื่อปรากฏว่ารัฐบาลสามารถฝ่าอุปสรรคผ่านสถานการณ์รุนแรงทางการเมืองมาได้และมีแนวโน้มว่าจะอยู่ได้ยาวนานกว่าความคาดหมายเดิม ทำให้ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการกลับฟื้นคืนมาอย่างชัดเจน โดยในเดือนกันยายน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้สำรวจความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย พบว่า ทั้งดัชนีย่อยความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบัน และดัชนีย่อยความคาดหวังในอนาคต (6 เดือนข้างหน้า) ต่างพุ่งขึ้นสู่ระดับสูงสุดในรอบประมาณเกือบ 2 ปีนับตั้งแต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จัดทำดัชนีนี้มา

แม้ในไตรมาสที่สาม ผู้ประกอบการรายใหญ่ในระดับ Top Ten มีการประกาศออกโครงการใหม่มากขึ้น และมากขึ้นอีกในไตรมาสสุดท้าย แต่ก็เห็นได้ชัดเจนว่าวิกฤตเศรษฐกิจได้ส่งผลกระทบต่อ

ผู้ประกอบการรายกลางและรายย่อยหลายรายขาดสภาพคล่อง ในขณะที่รายใหญ่ได้เปรียบและสามารถแย่งส่วนแบ่งการตลาดมาได้มาก ผลประกอบการของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงสะท้อนออกมาว่าดีขึ้นมากจนในช่วงปลายปีมีข่าวการแจกโบนัสแก่พนักงานในอัตราสูง

แม้เศรษฐกิจไทยและในเอเชียจะฟื้นตัวขึ้นมากในไตรมาสสุดท้าย แต่เศรษฐกิจโลกนอกภูมิภาคเอเชียยังไม่ฟื้นหรือฟื้นช้ามาก เช่น ในสหรัฐอเมริกา มีการประกาศปิดสถาบันการเงินตลอดทั้งปีมากกว่า 130 ราย เทียบกับปีที่แล้วทั้งปีถูกปิดไปเพียงประมาณ 30 ราย และปีก่อนหน้าถูกปิดไม่ถึง 10 ราย ขณะในปีก่อนหน้านั้นไม่มีสถาบันการเงินใดถูกปิดเลย แม้การซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองในสหรัฐจะมีตัวเลขสูงขึ้นในแต่ละเดือนนับจากกลางปีมา แต่ก็ยังเป็นผลมาจากราคาขายที่ลดลงมากในแต่ละเดือนเช่นกัน ประกอบกับมาตรการกระตุ้นการซื้อขายที่อยู่อาศัย โดยกรมสรรพากรสหรัฐจะให้เงินจำนวน 8,000 เหรียญ แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นผู้ซื้อใหม่ครั้งแรก (First-time Homebuyers) ซึ่งอาจซื้อที่อยู่อาศัยสร้างใหม่หรือที่อยู่อาศัยมือสองก็ได้ ในราคาไม่เกิน 800,000 เหรียญ โดยผู้ซื้อนั้นต้องมีรายได้ต่อปีไม่เกิน 125,000 เหรียญต่อคนหรือไม่เกิน 250,000 เหรียญต่อคู่สมรส และเพราะตลาดที่อยู่อาศัยในสหรัฐยังไม่ฟื้น รัฐบาลสหรัฐจึงต่ออายุมาตรการออกไปอีกจากเดิมกำหนดให้ต้องปิดการขายภายใน 30 พฤศจิกายน 2552 เป็นต้องมีการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายภายในวันที่ 30 เมษายนและต้องปิดการขายภายในเดือนมิถุนายนปีหน้า

ในเอเชีย จีนประกาศมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยวงเงิน 4 ล้านล้านหยวน หรือประมาณ 20 ล้านล้านบาท แม้จะน้อยกว่าสหรัฐที่ให้เม็ดเงินประมาณ 800,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 26.7 ล้านล้านบาท แต่เม็ดเงินของจีนไม่ต้องใช้ไปกับการอุ้มสถาบันการเงินและสามารถลงไปสู่ภาคเศรษฐกิจโดยตรง มากจนกระทั่งเกิดความกังวลกันว่ามีเงินจำนวนมหาศาลถูกปล่อยออกไปในภาคอสังหาริมทรัพย์มากเกินไป ทั้งจากการปล่อยให้ผู้ประกอบการนำไปพัฒนาโครงการและการปล่อยให้ผู้บริโภคไปซื้ออสังหาริมทรัพย์

จีน ฮองกง และสิงคโปร์ เป็น 3 เศรษฐกิจเอเชียตะวันออกที่ราคาอสังหาริมทรัพย์กลับมาปรับเพิ่มขึ้นรุนแรงในช่วงไตรมาสสามและสี่ จนธนาคารกลางต่างออกมาตรการเข้มงวดขึ้นเพื่อควบคุมไม่ให้เกิดฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์

**อสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2552 ซึ่งเริ่มต้นปีด้วยความระมัดระวัง จึงปิดท้ายปีได้ดีขึ้นในภาพรวม แต่ยังมีปัจจัยเสี่ยงรออยู่ในปีหน้า 2553 และในสัปดาห์หน้าซึ่งเป็นสัปดาห์แรกของปี 2553 รายงานนี้จะได้คาดหมายแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีหน้าต่อไป**