

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 8-14 ธันวาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แม้ธนาคารกลางของจีนไม่ได้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอีก เมื่อสุดสัปดาห์ที่ผ่านมา ตามที่มียุทธศาสตร์ความคาดหมายกันแต่เดิม แต่ก็ได้ใช้วิธีการอื่นในการสกัดความร้อนแรงของเศรษฐกิจและภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อวันศุกร์ที่ 10 ธันวาคม ได้สั่งเพิ่มการกันสำรองของธนาคารพาณิชย์ เป็นครั้งที่ 3 ในรอบเดือน หนึ่ง อัตราเงินเฟ้อของจีนในเดือนพฤศจิกายนอยู่ที่ร้อยละ 5.1 สูงที่สุดนับตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2551 (อัตราเงินเฟ้อเมื่อเดือนตุลาคม เท่ากับร้อยละ 4.4)

มีข่าวว่ารัฐบาลจีนและรัฐบาลลาว ได้บรรลุข้อตกลงที่จะเริ่มต้นก่อสร้างรถไฟความเร็วสูงในช่วงต้นปีหน้า โดยจะสร้างเสร็จในปี 2014 (พ.ศ. 2557) เส้นทางที่เชื่อมกันอาจเป็นระหว่างเมืองคุนหมิงและนครเวียงจันทน์ ทั้งนี้ ในภาพใหญ่ของโครงการ รัฐบาลจีนต้องการที่จะสร้างเส้นทางรถไฟความเร็วสูงดังกล่าวให้เชื่อมต่อถึงสิงคโปร์ โดยผ่านไทยและมาเลเซีย ขณะนี้ จีนกำลังเร่งผลักดันให้ไทยบรรลุข้อตกลงกับจีนในการก่อสร้างเส้นทางในส่วนที่จะผ่านประเทศไทย ในปัจจุบันจีนได้สร้างโครงข่ายเส้นทางรถไฟความเร็วสูงเฉพาะภายในประเทศจีนเองได้ระยะทางรวมประมาณ 7,500 กิโลเมตรแล้ว และคาดว่าจะสร้างเพิ่มเป็นประมาณ 16,000 กิโลเมตรภายในปี 2020 (พ.ศ. 2563)

เมื่อผนวกกับเส้นทางขนส่งทางบก เส้นทางยุทธศาสตร์สาย R3 ได้แก่ สาย R3A ที่จะเชื่อมต่อเชียงรายผ่านลาวไปคุนหมิง และสาย R3B ที่จะเชื่อมต่อเชียงรายผ่านท่าขี้เหล็กของพม่าไปบรรจบกับเส้นทาง R3A ที่เชียงรุ่งของจีน และพิจารณารวมไปถึงเขตการค้าเสรี ASEAN ที่จะเปิดตลาดกันโดยสมบูรณ์ในปี 2015 (พ.ศ. 2558) ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ประเมินว่าในอีกประมาณ 5-10 ปีข้างหน้า จะเกิดการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างการพัฒนาเมืองของประเทศไทย โดยจะมีการกระจายการพัฒนาเมืองมากขึ้น ออกไปสู่ภาคเหนือและภาคอีสานในเส้นทางสู่ประเทศจีน-ลาว-เวียดนาม ขณะที่ในประเทศจีนเอง ก็จะมีการพัฒนาเมืองมากขึ้นในมณฑลทางภาคใต้ของประเทศที่จะได้ประโยชน์จากเส้นทางคมนาคมสายใหม่ จึงน่าจะเป็นโอกาสของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆที่จะมีพื้นที่เปิดใหม่มากขึ้น

ราคาน้ำมันดิบสำหรับการส่งมอบในเดือนมกราคม ที่ตลาดนิวยอร์ก เมื่อวันที่จันทร์ที่ 14 ธันวาคม ปิดใกล้ทะลุหลัก 90 เหรียญสหรัฐต่อบาร์เรล หลังจากที่กลุ่ม OPEC ประกาศรักษาปริมาณการผลิตไว้คงที่ ราคาน้ำมันดิบในขณะนี้อยู่ในระดับสูงที่สุดในรอบเกือบ 2 ปี หากปริมาณความต้องการในระบบเศรษฐกิจใหญ่ของโลก เช่น ประเทศจีน มีมากขึ้น อาจส่งผลให้ราคาวิ่งขึ้นไปอยู่สูงกว่าปัจจุบัน ความคาดหมาย ณ ขณะนี้ คือราคาน้ำมันจะอยู่ประมาณ 100 เหรียญสหรัฐ

ราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มสูงขึ้นในปีหน้า อีกทั้งราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นหลังจากมีการควบคุมราคาไว้ในปีนี้ อีกทั้งค่าแรงขั้นต่ำที่จะปรับเพิ่มขึ้น จะส่งผลให้ราคาค่าขนส่งและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการสูงขึ้นตามไปด้วย ในขณะที่การแข่งขันยังรุนแรงเพราะอุปทานมากแต่อุปสงค์ลดลงจากมาตรการสกัดการเก็งกำไร ทำให้ผู้ประกอบการรายเล็กยิ่งเสียเปรียบ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รวบรวมข้อมูลการเปิดโครงการใหม่ในปี 2553 ตั้งแต่ต้นปี คาดว่าตลอดทั้งปีจะมีโครงการประเภทคอนโดมิเนียมเปิดให้จองหรือเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ทั้งสิ้น 164 โครงการ รวมกันประมาณ 67,500 หน่วย โดยอยู่ในกรุงเทพฯ ประมาณ 59,100 หน่วย หรือร้อยละ 88 ของทั้งหมด และอยู่ในจังหวัดปริมณฑลประมาณ 8,300 หน่วย หรือร้อยละ 12 ของทั้งหมด

เฉพาะหน่วยที่เปิดจองหรือเปิดขายในกรุงเทพฯ รวมประมาณ 59,100 หน่วยนั้น เป็นหน่วยของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Developers) ประมาณ 45,500 หน่วย หรือร้อยละ 77 และเป็นของบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประมาณ 13,600 หน่วย หรือร้อยละ 23

แต่หากดูเฉพาะหน่วยที่เปิดจองหรือเปิดขายในปริมณฑล รวมประมาณ 8,300 หน่วย พบว่าเป็นหน่วยของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Developers) ประมาณ 3,900 หน่วย หรือร้อยละ 47 และเป็นของบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประมาณ 4,400 หน่วย หรือร้อยละ 53 แสดงให้เห็นว่าบริษัทขนาดเล็กไม่สามารถแข่งขันได้มากนักในตลาดกรุงเทพฯชั้นใน แต่ยังมีช่องให้แข่งขันได้ในเขตรอบนอกและปริมณฑลเพราะราคาที่ดินยังไม่สูงมาก

ส่วนโครงการประเภทบ้านจัดสรรแนวราบในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีเปิดจองหรือเปิดขายทั้งสิ้นในปีนี้จะอยู่ที่ประมาณ 258 โครงการ รวมกันประมาณ 51,300 หน่วย แบ่งเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ประมาณ 29,800 หน่วย หรือร้อยละ 58 ของทั้งหมด ประเภทบ้านเดี่ยวประมาณ 18,400 หน่วย หรือร้อยละ 36 ของทั้งหมด ประเภทบ้านแฝดประมาณ 2,200 หน่วย หรือร้อยละ 4 ของทั้งหมด และอาคารพาณิชย์ประมาณ 900 หน่วย หรือร้อยละ 2 ของทั้งหมด ในอนาคตทาวน์เฮ้าส์จะเกิดมากขึ้นตามแนวรถไฟฟ้าสายรอบนอก