

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 15-21 มิถุนายน 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยค่อนข้างเงียบสงบ จะมีที่เป็นข่าวบ้างคือการเปิดจองโครงการคอนโดมิเนียมระดับหรูบนพื้นที่เดิมของเพลินจิตอาเขตในอดีต ตรงข้ามกับมหาทุนพลาซ่า นับเป็นโครงการระดับ High-End โครงการแรกที่เปิดจองในปี

รูปแบบการขายอาคารเป็นแบบ Freehold หรือผู้ซื้อที่มีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (ชาวต่างชาติสามารถซื้อได้ทราบเท่าที่พื้นที่ขายให้ชาวต่างชาติรวมกัน ไม่เกินกว่าร้อยละ 49 ของพื้นที่ขายรวมของโครงการ) โดยมีอาคาร 3 อาคาร ความสูง 14 ชั้น 45 ชั้น และ 50 ชั้น และมีส่วนสำนักงานและการค้า 1 อาคาร จำนวนหน่วยรวมประมาณ 1,440 หน่วย ระดับราคาขายประมาณ 148,000 – 190,000 บาทต่อตารางเมตร อย่างไรก็ตาม โครงการดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างขออนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม และเนื่องจากเป็นโครงการขนาดใหญ่มาก กำหนดเวลาสร้างเสร็จจึงยาวไปถึงต้นปี 2560

ในเวลาไล่เลี่ยกัน โครงการ High-End ขนาดใหญ่มากอีกโครงการหนึ่งก็ได้ถูกขลงเสาะเข้ม คือโครงการที่ห้วมถนนวนราธิวาสราชนครินทร์ เชื่อมต่อสี่ลม-สารท ซึ่งมีระดับราคาขายสูงกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร นับเป็นโครงการระดับ Super Luxury ซึ่งต้องใช้ Brand Name ต่างประเทศในการทำตลาด

ผู้ประกอบการที่ดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยระดับ High-End มากๆ หรือ Luxury ไปถึง Super Luxury นั้น แต่ละโครงการจะมีขนาดใหญ่ ตั้งเป้าหมายเป็น Landmark ของนครหลวง ใช้ระยะเวลาก่อสร้างนาน และเนื่องจากตามมาตรฐานบัญชีใหม่ การรับรู้รายได้ของโครงการคอนโดมิเนียมจะเกิดขึ้นต่อเมื่อโอนกรรมสิทธิ์แล้ว ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงต้องมีฐานการเงินที่แข็งแกร่งมาก

พื้นที่ดินรายรอบย่านสี่แยกเพลินจิตเป็นพื้นที่ซึ่งที่ดินที่มีการซื้อขายกันจริงมีราคาสูงที่สุดในประเทศ ในอนาคตเมื่อโครงการต่างๆ ทั้งคอนโดมิเนียม ห้างสรรพสินค้า โรงแรม ฯลฯ สร้างแล้วเสร็จหมด จะกลายเป็นสี่แยกทองคำที่มีมูลค่าโครงการต่างๆ สูงกว่าสี่แยกราชประสงค์ (สี่แยกราชประสงค์มีที่ทำกรสำนักงานตำรวจแห่งชาติซึ่งไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์หรือพักอาศัยด้วย)

อย่างไรก็ตาม คนกรุงเทพฯ ยังติดภาพความทงจำของเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองในย่านราชประสงค์ต่อเนื่องไปถึงแยกเพลินจิต ปัจจัยการเมืองในอนาคตจึงอาจมีบทบาทสำคัญในการสร้างความมั่นใจแก่ผู้ประกอบการและผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง

คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงินได้กำหนดเกณฑ์ไว้แล้วสำหรับที่อยู่อาศัย (รวมทั้ง บ้านแนวราบและคอนโดมิเนียม) ซึ่งซึ่งมีระดับราคาสูงกว่าหรือเท่ากับ 10 ล้านบาทต่อหน่วยนั้น อัตราส่วนเงินให้กู้ยืม หรือ Loan-to-Value (LTV) Ratio มีเส้นแบ่งอยู่ที่ร้อยละ 80 กล่าวคือ หากสถาบันการเงินให้สินเชื่อต่ำกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 80 ของราคาที่อยู่อาศัย (เงินดาวน์มากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 20) สถาบันการเงินนั้นต้องตั้งค่าน้ำหนักความเสี่ยงหรือ Risk Weight เท่ากับร้อยละ 35 ตัวอย่างเช่น ถ้าที่อยู่อาศัยมีราคา 20 ล้านบาท และวางเงินดาวน์ร้อยละ 20 สถาบันการเงินจะต้องมีเงินกองทุน =  $20,000,000 \times (35/100 \times (8.5/100)) = 595,000$  บาท

แต่หากสถาบันการเงินให้สินเชื่อมากกว่าร้อยละ 80 ของราคาที่อยู่อาศัย เช่น ให้ร้อยละ 90 สถาบันการเงินนั้นจะต้องตั้งค่าน้ำหนักความเสี่ยงหรือ Risk Weight เพิ่มขึ้นมากจากร้อยละ 35 เป็นร้อยละ 75 ตัวอย่างเช่น ถ้าที่อยู่อาศัยมีราคา 20 ล้านบาท และวางเงินดาวน์ร้อยละ 10 สถาบันการเงินนั้นจะต้องมีเงินกองทุน =  $20,000,000 \times (75/100 \times (8.5/100)) = 1,275,000$  บาท หรือต้องตั้งสำรองมากขึ้นกว่าปกติ ซึ่งจะทำให้สถาบันการเงินมีเม็ดเงินเหลือไปปล่อยสินเชื่อได้น้อยลง

ถือได้ว่าการกำหนดเกณฑ์ดังกล่าว ทำให้ธนาคารแห่งประเทศไทยสามารถควบคุมดูแลการปล่อยสินเชื่อในภาคที่อยู่อาศัยระดับบนได้ดีพอสมควร อนึ่ง เป็นที่สังเกตว่าสำหรับที่อยู่อาศัยในระดับราคาแพงมากนั้น ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มผู้ซื้อที่มีฐานะทางเศรษฐกิจสูงมาก หรือเป็นชาวต่างชาติที่เป็นนักธุรกิจหรือผู้บริหารซึ่งมีรายได้สูงมาก รวมทั้งคนรวยใหม่จากประเทศรวยใหม่ เช่น จีน รัสเซีย ฯลฯ คนเหล่านี้มีความมั่งคั่งและมีเงินสดในกระเป๋ามาก อย่างไรก็ตาม โครงการระดับ High-End ในประเทศไทยยังไม่สามารถสร้างหรือเปิดโครงการกันได้บ่อยๆ ต้องอาศัยจังหวะเศรษฐกิจที่เอื้ออำนวย รวมไปถึงสถานการณ์การเมืองที่ค่อนข้างสงบทั้งภายในประเทศและปัจจัยภายนอกประเทศ

ตลาดที่อยู่อาศัยในต่างประเทศก็มีความคล้ายคลึงกัน เช่น ในอังกฤษ แม้สภาพตลาดที่อยู่อาศัยจะยังไม่ดีขึ้นในภาพรวม แต่สำหรับโครงการระดับหรูจะมีนักลงทุนหรือผู้อพยพจากประเทศอื่น ทั้งจีน รัสเซีย อินเดีย เข้าไปเป็นผู้ซื้อ ทำให้ตลาดเฉพาะใน Segment ดังกล่าวดูดีกว่าตลาดภาพรวม

ในสหรัฐ โครงการที่อยู่อาศัยระดับบนราคาแพงมากในมหานครใหญ่ก็มีเศรษฐกิจใหม่ชาวต่างชาติเข้าไปหาซื้อกันมาก ขณะที่การเกิดใหม่ของอุตสาหกรรมคอมพิวเตอร์ประเภท Social Networking ซึ่งผู้ประกอบการสามารถนำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทำให้ผู้บริหารรุ่นหนุ่มสาวของ Silicon Valley มีรายได้เพิ่มสูงขึ้นเป็นทวีคูณ มีเงินไปซื้อหาที่อยู่อาศัยราคาแพง จนดันให้ราคาที่อยู่อาศัยระดับหรูใน Silicon Valley พุ่งขึ้นสวนทางตลาดที่อยู่อาศัยทั่วไปในสหรัฐในเวลาอัน