

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 13-19 กรกฎาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หลังทราบผลการเลือกตั้งอย่างเป็นทางการแล้ว วงการอสังหาริมทรัพย์ก็ตื่นตัวเตรียมรับมือกับมาตรการของรัฐบาลใหม่ ซึ่งเป็นปกติที่มีทั้งผู้ที่ได้และเสียประโยชน์ โดยนโยบายหลักๆที่จะส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อภาคอสังหาริมทรัพย์มีด้วยกัน 3 มาตรการคือ 1) มาตรการซื้อบ้านอัตราดอกเบี้ย 0% 5 ปี 2) การเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำเป็น 300 บาท และ 3) นโยบายการเร่งพัฒนารถไฟความเร็วสูงและรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล 10 สาย พร้อมลดราคาค่าโดยสารเหลือ 20 บาทตลอดสาย

มาตรการซื้อบ้านด้วยอัตราดอกเบี้ย 0% 5 ปีนั้น ผู้ที่ได้รับประโยชน์อันดับแรกคือประชาชนผู้ซื้อที่อยู่อาศัยทั่วไป ยิ่งถ้ามาตรการนี้มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับผู้ซื้อบ้านหลังแรก จะยิ่งทำให้ผู้ซื้อบ้านเพื่อการอยู่อาศัยจริงได้ประโยชน์อย่างเต็มเม็ดเต็มหน่วย เพราะสามารถขจัดนักลงทุนและเก็งกำไรได้ในระดับหนึ่ง อีกทั้งยังส่งผลพลอยได้ให้ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยทำยอดขายได้มากขึ้น เป็นการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์อีกทาง ในทางกลับกัน ธนาคารพาณิชย์จะเป็นผู้เสียประโยชน์ในช่วงที่มีมาตรการ เนื่องจากต้องออกรายการส่งเสริมการขายเพื่อมาแข่งขันกับธนาคารของรัฐที่ได้รับการจัดสรรเงินอุดหนุนจากรัฐบาล

ถึงแม้ตลาดที่อยู่อาศัยจะชะลอตัวลงในช่วงต้นปีนี้ และผู้ที่กำลังตัดสินใจซื้อบ้านจะชะลอการตัดสินใจเพื่อให้ความชัดเจนเรื่องมาตรการดอกเบี้ยก่อน แต่ผู้ประกอบการก็ยังคงมั่นใจว่าหลังมาตรการมีผลบังคับใช้แล้วจะส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยกลับมาคึกคักอย่างแน่นอน

การขึ้นค่าแรงขั้นต่ำเป็น 300 บาท ซึ่งเพิ่มจากเดิมค่อนข้างมาก ยกตัวอย่างเช่นในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลนั้น ค่าแรงขั้นต่ำในปัจจุบันอยู่ที่ 215 บาท ซึ่งหากเพิ่มเป็น 300 บาทจะถือว่าขึ้นเกือบ 40% โดยค่าแรงคิดเป็นถึงประมาณ 25-30% ของต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งการเพิ่มค่าแรงจะทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นประมาณ 10% ซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการเป็นห่วง เพราะต้นทุนที่เพิ่มก็จะส่งผลให้ราคาขายบ้านเพิ่มขึ้นเช่นกัน

การพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทั้งการพัฒนารถไฟฟ้าความเร็วสูงและรถไฟฟ้า 10 สายนั้น ย่อมเป็นปัจจัยบวกที่กระตุ้นให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามแนวทางสายรถไฟฟ้าเฟื่องฟู รวมไปถึงตลาดที่อยู่อาศัยที่จะเกาะไปตามแนวระบบขนส่งมวลชน ซึ่งจะเป็นการกระจายให้ที่อยู่อาศัยออกไปในเขตชานเมืองและต่างจังหวัดมากขึ้น อันเป็นผลมาจากการคมนาคมที่สะดวกขึ้น

และหากรัฐบาลปรับลดค่าโดยสารรถไฟฟ้าเหลือ 20 บาทตลอดสาย จะทำให้ผู้ซื้อบ้านหันมาพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบย่านชานเมืองมากขึ้นกว่าการซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมใจกลางเมืองกรุงเทพฯ เนื่องจากการเดินทางเข้าเมืองสะดวกสบายมากขึ้น บ้านมีเนื้อที่กว้างขวางกว่า อีกทั้งค่าใช้จ่ายในการเดินทางก็จะลดลงมากถ้าเทียบกับการใช้รถยนต์ส่วนบุคคลหรือใช้ระบบขนส่งมวลชนที่มีอยู่ในปัจจุบัน

โดยภาพรวมแล้วภาคอสังหาริมทรัพย์ต้องเตรียมรับมือกับความเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นผู้ประกอบการต้องปรับกลยุทธ์การขายให้เข้ากับสถานการณ์และนโยบายใหม่ของรัฐบาล ส่วนผู้ซื้อก็คงจะต้องรอความชัดเจนจากมาตรการและนโยบายของรัฐบาลใหม่ก่อนตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่เพื่อประโยชน์สูงสุด