



โดย... **ดร.โสภณ พรโชคชัย**
 กรรมการผู้จัดการ
 Agency for Real Estate Affairs (AREA)

ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยปี 2550

ปี 2550 ผมได้รับมอบหมายจากสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้นำเสนอบทความพิเศษเรื่องสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลอีกเช่นเคย ซึ่งนับเป็นเกียรติต่อผมในฐานะผู้เขียนที่ได้รับใช้ทางสมาคมมาตลอด 10 ปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม นับแต่การก่อการร้ายเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2549 ในกรุงเทพมหานคร ทำให้การเขียนบทความนี้มีความยากลำบาก เพราะสถานการณ์อาจหักเห ไม่อาจอาศัยพัฒนาการในอดีตมาคาดการณ์อนาคตได้ชัดเจนนัก แต่ผมก็ขออนุญาตนำเสนออย่างสุดกำลังเผื่อจะเป็นประโยชน์ต่อทางสมาคมและท่านผู้อ่านรายงานประจำปีของสมาคมเล่มนี้

สถานการณ์ตลาดปี 2549

ในรอบ 11 เดือนของปี 2549 (เว้นเดือนธันวาคมที่ยังไม่ได้มีสำรวจ ณ เวลาที่เขียนบทความนี้) มีโครงการอสังหาริมทรัพย์เปิดใหม่ประมาณ 61,769 หน่วย รวมมูลค่า 183,663 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เหล่านี้มีทั้งที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม (อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า) อุตสาหกรรม (นิคมหรือเขตอุตสาหกรรม) และรีสอร์ทต่างๆ

เฉพาะในส่วนที่อยู่อาศัย มีรวมกันเป็นส่วนใหญ่ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด คือประมาณ 58,454 หน่วย หรือ 163,691 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหน่วยละ 2.8 ล้านบาท ที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวมากที่สุดก็คือ อาคารชุด รวมถึง 25,420 หน่วย หรือประมาณ 43% ซึ่งนับว่ามีจำนวนพอๆ กับบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์รวมกัน

กลุ่มที่อยู่อาศัยที่มีการเปิดตัวมากที่สุด ซึ่งคงสะท้อนให้เห็นว่ามีความต้องการมากที่สุดก็คือ อาคารชุดราคา 1 - 2 ล้านบาท โดยมีจำนวนรวมกันถึง 11,566 หน่วย รองลงมาคือทาวน์เฮ้าส์ราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท เปิดตัวถึง 6,219 หน่วย ส่วนอันดับสามก็คือ บ้านเดี่ยวราคาประมาณ 3 - 5 ล้านบาท เปิดตัว 4,989 หน่วย อาจกล่าวได้ว่าทั้งสามกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีผู้ผลิตมากที่สุดและคงเป็นเพราะมีความต้องการที่แน่นอน จะสังเกตได้ว่า ที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่มีราคาเกินกว่า 10 ล้านบาท มีอยู่เพียง 1,173 หน่วย

ที่อยู่อาศัยที่มีราคาเกิน 10 ล้านบาท มีมูลค่ารวมกันสูงถึง 24,159 ล้านบาท (เฉลี่ยหน่วยละ 20.6 ล้านบาท) แต่ก็มีสัดส่วนเพียง 14.8% ของทั้งตลาด ดังนั้นสถาบันการเงินใดที่อำนวยการสินเชื่อโครงการให้กับโครงการเหล่านี้คงต้องระวังความเสี่ยงเป็นพิเศษ เนื่องจากมูลค่าค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตามเท่าที่สำรวจ

ทราบว่า ผู้ซื้อส่วนหนึ่งซื้อเงินสดบ้าง หรือเป็นผู้ที่มีฐานะมั่งคั่งมาก เพราะสินค้าประเภทนี้ถือเป็นช่องทางตลาดจำเพาะ (market niche) ซึ่งมีไม่มากนักและขายดีพอสมควร

ตารางที่ 1 : โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดตัว มกราคม - พฤศจิกายน 2549 แยกตามประเภทและระดับราคา

จำนวนหน่วยทั้งหมด									
ระดับราคา (ลบ.)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	ตึกแถว	อาคารชุด	ที่จัดสรร	รวมที่อยู่อาศัย	อสังหาฯ อื่น	รวม
< 0.501 mil.Baht					1,028	138	1,166		1,166
0.501 - 1.000		116	6,219		3,325	259	9,919		9,919
1.001 - 2.000	1,641	1,753	4,475	316	11,566	220	19,971	2,000	21,971
2.001 - 3.000	2,666	731	2,116	298	3,378	38	9,227	39	9,266
3.001 - 5.000	4,989	148	2,881	630	3,810	84	12,542	327	12,869
5.001 - 10.000	2,495		360	74	1,527		4,456	507	4,963
10.001 - 20.000	218			10	612	6	846	186	1,032
> 20.000	153				174		327	256	583
รวมทั้งหมด	12,162	2,748	16,051	1,328	25,420	745	58,454	3,315	61,769
มูลค่าโครงการทั้งหมด (ล้านบาท)									
< 0.501 mil.Baht					389	69	458		458
0.501 - 1.000		94	4,739		2,421	222	7,475		7,475
1.001 - 2.000	2,816	2,790	6,574	481	17,222	337	30,221	4,000	34,221
2.001 - 3.000	6,589	1,765	5,370	693	8,593	111	23,122	91	23,213
3.001 - 5.000	194,702	506	11,517	2,447	14,825	293	48,990	1,554	50,544
5.001 - 10.000	16,486		2,263	459	10,058		29,266	4,124	33,390
10.001 - 20.000	2,658			120	8,205	94	11,077	2,966	14,042
> 20.000	7,037				6,045		13,082	7,238	20,320
รวมทั้งหมด	54,989	5,155	30,462	4,200	67,758	1,126	163,691	19,972	183,663
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย (ล้านบาท)									
< 0.501 mil.Baht					0.379	0.500	0.393		0.393
0.501 - 1.000		0.811	0.762		0.728	0.857	0.754		0.754
1.001 - 2.000	1,716	1.591	1.469	1.521	1.489	1.533	1.513	2.000	1.558
2.001 - 3.000	2,472	2.415	2.538	2.327	2.544	2.921	2.506	2.333	2.505
3.001 - 5.000	3,889	3.419	3.997	3.884	3.891	3.488	3.906	4.751	3.928
5.001 - 10.000	6,608		6.285	6.202	6.587		6.568	8.134	6.728
10.001 - 20.000	12,195			12.000	13.406	15.600	13.093	15.944	13.607
> 20.000	45,996				37.741		40.007	28.273	34.854
รวมทั้งหมด	4,521	1.876	1.898	3.163	2.666	1.511	2.800	6.025	2.973

ที่มา : Agency for Real Estate Affairs (www.area.co.th) ธันวาคม 2549

แผนภูมิต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงที่ตั้งของโครงการ 330 โครงการที่เปิดตัวในปี 2549 ซึ่งสำรวจในภาคสนามโดย Agency for Real Estate Affairs ที่ตั้งและการกระจายตัวของโครงการต่างๆ มีค่าเป็นอย่างยิ่งในการวิเคราะห์ทำเลตลาดที่อยู่อาศัยในรายละเอียด อย่างไรก็ตามในที่นี้คงไม่สามารถมีพื้นที่เพียงพอ ในการวิเคราะห์นี้จึงแสดงให้เห็นเป็นภาพประกอบดังต่อไปนี้

แผนภูมิที่ 1 : ที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2549



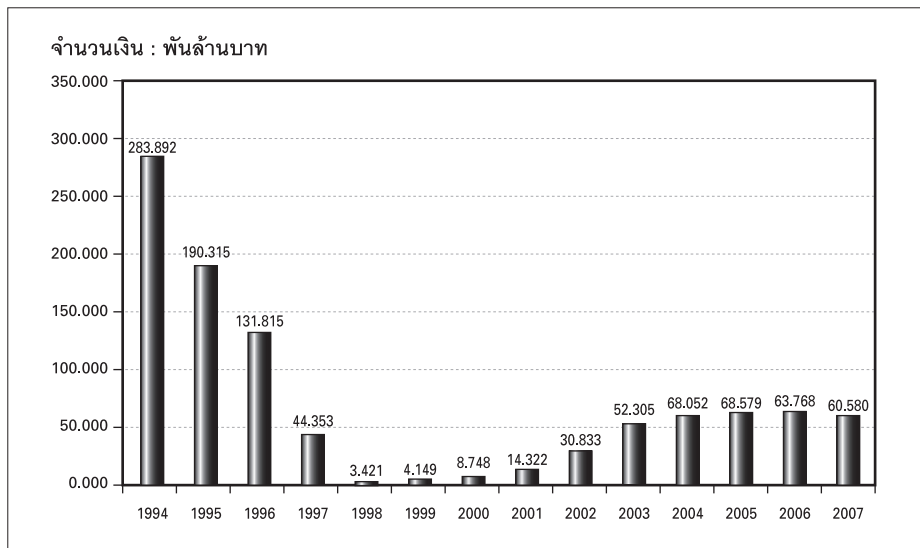
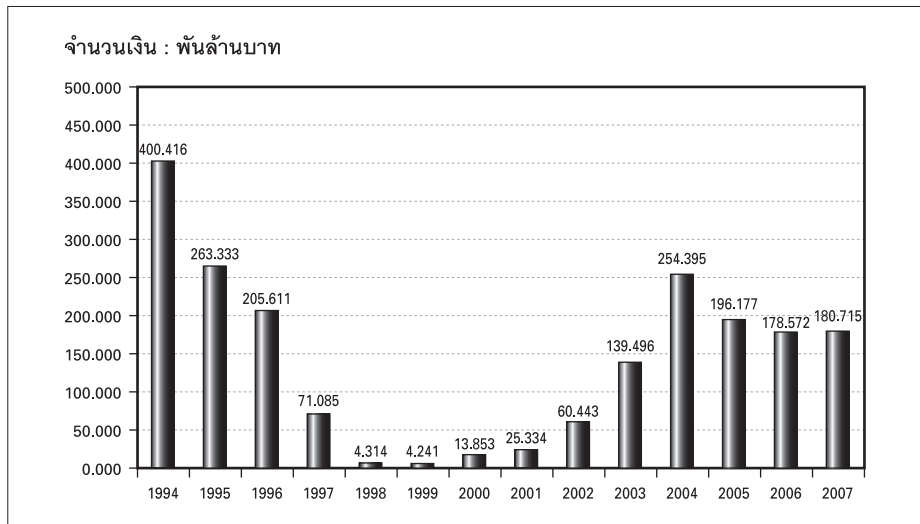
ที่มา : Agency for Real Estate Affairs (www.area.co.th) ธันวาคม 2549

พัฒนาการของตลาดที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2537 - 2549

ตลอดช่วง 13 ปี (2537 - 2549) ที่ทาง Agency for Real Estate Affairs สำรวจภาคสนามเอาไว้ เริ่มตั้งแต่ พ.ศ. 2537 ซึ่งเป็นปีที่มีการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์สูงสุด และชะลอตัวลงตามลำดับใน พ.ศ. 2538 และ 2539 (โปรดดูแผนภูมิที่ 1) อย่างไรก็ตามเมื่อเกิดวิกฤติเศรษฐกิจใน พ.ศ. 2540 การเปิดตัวโครงการใหม่ได้หดตัวลงเหลือเพียงราวหนึ่งในสามของปีก่อนหน้า และแทบจะไม่เกิดโครงการใหม่เลยในช่วง พ.ศ. 2541 - 2542 การฟื้นตัวเริ่มเห็นได้ใน พ.ศ. 2543

ภาพนี้ทำให้สามารถพิจารณาถึงวงรอบของวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างชัดเจน และมีแนวโน้มว่าในอนาคตอันใกล้ จะมีการชะลอตัวลงได้อีกครบบ้างหนึ่ง สิ่งที่ได้เรียนรู้จากปรากฏการณ์ข้างต้นคืออะไร จะสังเกตได้ว่าปริมาณการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยนับจาก พ.ศ. 2543 - 2547 (4 ปี) ที่เริ่มฟื้นตัวนั้น เพิ่มขึ้นนับเท่าตัวต่อปี นี้แสดงถึงปรากฏการณ์อย่างหนึ่งว่า การตกต่ำและการฟื้นตัวของอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปอย่างรวดเร็วพอสมควร โดยก่อนการตกต่ำ จะมีการชะลอตัวในช่วงหนึ่ง (พ.ศ. 2538 - 2539) แต่เมื่อถึงจุดตกต่ำก็หดตัวลงอย่างชัดเจน (พ.ศ. 2540)

แผนภูมิที่ 2 : พัฒนาการของตลาดที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2537 - 2549



ที่มา : Agency for Real Estate Affairs (www.area.co.th) ธันวาคม 2549

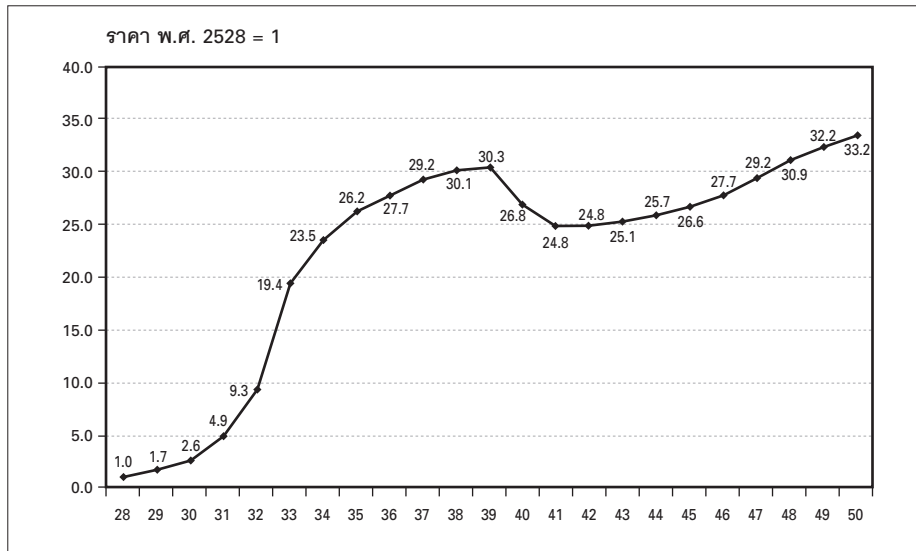
โปรดสังเกตว่า ปรากฏการณ์ในช่วง พ.ศ. 2548 - 2549 อาจดูคล้ายช่วง พ.ศ. 2538 - 2539 แต่ความจริงแตกต่างกันโดยพื้นฐาน เพราะในช่วง 2 ปีหลังนี้เป็น การปรับตัวตามภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวลง แต่พื้นฐานทางเศรษฐกิจไม่ได้เปราะบาง เช่นก่อน พ.ศ. 2540 อย่างไรก็ตามหากการปรับขึ้นของราคาน้ำมันในช่วง พ.ศ. 2549 สร้างวิกฤติขึ้นเช่นเดียวกับใน พ.ศ. 2515 และ 2523 แล้ว พ.ศ. 2550 ก็อาจเกิดวิกฤติเศรษฐกิจได้ แต่โชคดีที่ประเทศไทยเราสามารถปรับตัวได้ดีกว่าแต่ก่อน ค่าเงินบาทแข็ง และมีพลังงานทดแทนอื่น หายนะทางเศรษฐกิจจึงไม่เกิดขึ้นเช่นในอดีต

แต่ทั้งหมดข้างต้นเป็นการพิจารณาจากภาวะที่ยังไม่รวมถึงปัจจัยการก่อการร้ายแต่อย่างไร

การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน

ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทาง Agency for Real Estate Affairs ได้รวบรวมแปลงที่ดินตัวอย่าง 200 แปลงหลัก เพื่อศึกษาความเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน โดยอาศัยข้อมูลย้อนหลังไปถึงปี 2428 เพื่อให้สามารถเห็นภาพความเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินทั่วทุกพื้นที่ในระยะเวลาเดียวกัน

แผนภูมิที่ 3 : การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน พ.ศ. 2528 - 2550



ที่มา : Agency for Real Estate Affairs (www.area.co.th) ธันวาคม 2549

ราคาที่ดินเติบโตอย่างก้าวกระโดดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงปี 2528 - 2533 ทั้งนี้เป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงพื้นฐานทางเศรษฐกิจจากเกษตรกรรมเป็นอุตสาหกรรม ซึ่งทำให้มีเงินทุนไหลบ่าเข้ามาในอุตสาหกรรมประเภทต่างๆ เป็นอย่างมาก โดยเฉพาะที่มาจากประเทศญี่ปุ่น^{<1>} ต่อมาสถานการณ์กลับชะลอตัวลงอย่างยิ่งในช่วงปี 2535 - 2539 โดยเพิ่มขึ้นเพียงประมาณ 18% หรือปีละประมาณ 4% เท่านั้น (โปรดดูผลการสำรวจราคาที่ดินอย่างต่อเนื่องของ Agency for Real Estate Affairs ในแผนภูมิที่ 3) ราคาที่ดินดิ่งเหวในช่วงปี 2540 - 2542 เช่นเดียวกับภาวะเศรษฐกิจและตลาดที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวลงในช่วงดังกล่าว อย่างไรก็ตามนับแต่ปี 2543 สถานการณ์ก็กลับดีขึ้น เมื่อมีตลาดที่อยู่อาศัยเติบโตขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจ

ข้อสังเกตประการสำคัญก็คือ ตลาดที่ดินขึ้นอยู่กับการซื้อขายที่ดินหรือตลาดอื่นๆ ที่ใช้ที่ดินเป็นปัจจัยการผลิต ถ้ามีกิจกรรมทางเศรษฐกิจมาก ก็ต้องใช้ที่ดินมาก ทำให้ราคาที่ดินเติบโตเป็นเงาตามตัว และดังนั้นข้อสรุปสำคัญก็คือ ภาวะเศรษฐกิจเป็นตัวแปรนำที่ชักพาส่งหาริมทรัพย์ทั้งหลาย ทั้งที่ดินและอาคารเป็นตัวแปรตาม ถ้าเศรษฐกิจ อสังหาริมทรัพย์ก็จะดีตาม หากไม่ก็จะพากันดิ่งเหว

พ.ศ. 2550 จะเป็นอย่างไร

หากพิจารณาเฉพาะจากภาพพัฒนาการต่างๆ โดยเฉพาะการคลี่คลายขยายตัวของสถานการณ์ในรอบปี 2549 จะพบว่า ปี 2550 น่าจะยังมีการหดตัวของตลาดที่อยู่อาศัยพอสมควร กล่าวคือ จำนวนหน่วยที่เปิดใหม่อาจจะลดลงประมาณ 5% แต่มูลค่าอาจจะลดลงประมาณ 10% เนื่องจากการสร้างที่อยู่อาศัยราคาแพงก็ยังคงมีน้อยเช่นเดิม แต่จะเน้นที่ที่อยู่อาศัยราคาปานกลางเป็นสำคัญเช่นเดียวกับในปี 2549 ที่ผ่านมา

ในเงื่อนไขที่ประเทศไทยอาจเข้าสู่ภาวะการถดถอยการร้ายนั้น ปัจจัยนี้เป็นข้อพึงสังวรประการหนึ่งในการคาดการณ์อนาคต ถ้าประเทศไทยเกิดปรากฏการณ์เช่นนี้เศรษฐกิจก็จะถดถอย จำนวนนักท่องเที่ยวก็อาจลดลงอย่างมาก เช่นเดียวกับประเทศที่ไม่มั่นคงอย่างฟิลิปปินส์และศรีลังกา ทำให้เงินตราต่างประเทศเข้ามาน้อย อาจจะลดลงกว่าครึ่ง ส่งผลให้เศรษฐกิจฝืดเคือง (แม้การส่งออกยังอาจดีเช่นเดิม แต่ไม่มีรายได้เสริมจากการท่องเที่ยว ซึ่งทำเงินมหาศาลในช่วงที่ผ่านมา) ข้อมูลอันดับการท่องเที่ยวที่สำคัญแสดงไว้ในหมายเหตุ^{<2>}

<1> โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน โสภณ พรโชคชัย. วงจรชีวิตตลาดที่อยู่อาศัยไทย ในวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 9 ฉบับที่ 47 ตุลาคม - ธันวาคม 2549

<2> โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมที่ <http://www.infolplease.com/ipa/A0198352.html>

จริงอยู่ว่าในนิวยอร์ก ลอนดอน โตเกียว ปารีส ก็มีการก่อการร้ายอยู่เนืองๆ และเป็นข่าวสะเทือนขวัญเป็นอย่างมาก และอาจรุนแรงกว่ากรณีประเทศไทย แต่โดยที่นี้อาจเป็นครั้งใหญ่ในรอบหลายปี จึงทำให้ผลกระทบต่ออาจจะกินเวลานานในการเยียวยา และกรุงเทพมหานครและประเทศไทย ก็ไม่มีอะไรดึงดูดเป็นพิเศษ จึงอาจมีผู้เข้ามาท่องเที่ยวน้อยกว่าปกติ

หากการค้ำส่วนใหญ่นในเอเชียเน้นไปที่จีนและอินเดียอยู่แล้ว ย่อมทำให้ภูมิภาคเอเชียอาคเนย์มีเสน่ห์น้อยลง และยิ่งเกิดเหตุการณ์นี้ผู้ได้ประโยชน์คงเป็นมาเลเซียและเวียดนาม ซึ่งประเทศหนึ่งได้แซงไทยไปแล้ว ส่วนอีกประเทศหนึ่งกำลังวิ่งตามไทยมาติดๆ ความน่าห่วงใยจึงมีเป็นอย่างยิ่งสำหรับอนาคตของประเทศไทย

ตารางที่ 2 : การประมาณการความเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจในอนาคต

ที่	ปี พ.ศ.	GDP Per Capita <1>			
		ฟิลิปปินส์ <2>	ไทย	ไทย <3>	% เปลี่ยน
1	2549	4,923	8,368	8,368	
2	2550	5,071		7,764	-7.2%
3	2551	5,223		7,431	-4.3%
4	2552	5,379		7,203	-3.1%
5	2553	5,541		7,031	-2.4%
6	2554	5,707		6,894	-2.0%
7	2555	5,878		6,780	-1.7%
8	2556	6,055		6,683	-1.4%
9	2557	6,236		6,598	-1.3%
10	2558	6,423		6,523	-1.1%
หมายเหตุ					
<1> http://en.wikipedia.org/wiki/List_of_countries_by_GDP_(PPP)_per_capita					
<2> สมมติให้เศรษฐกิจเติบโตปีละ 3%					
<3> สมมติให้ค่า exponential factor เป็นปีละ -0.10815					

ในที่นี้ผู้เขียนได้ตั้งสมมติฐานว่า ประเทศไทยอาจจะถดถอยเช่นเดียวกับฟิลิปปินส์ ซึ่งมีการวางระเบิดเป็นระยะๆ ในกรุงมะนิลา จนเดี๋ยวนี้ต้องมีการตรวจอาวุธสำหรับทุกคนที่เข้าห้างสรรพสินค้า เข้าโรงแรม หรืออาคารธุรกิจต่างๆ กันแล้ว

1. สมมติว่าประเทศไทยในอีก 10 ปีข้างหน้าจะมีรายได้ประชาชาติต่อหัว (GDP per capita) ตกต่ำลงเท่ากับฟิลิปปินส์ โดยขณะนี้ฟิลิปปินส์ มีรายได้ประชาชาติต่อหัวเท่ากับ 4,923 เหรียญสหรัฐ และในอีก 10 ปีข้างหน้าสมมติให้มีอัตราการเติบโตเท่ากับ 3% ต่อปี ฟิลิปปินส์ ก็อาจมีรายได้ประชาชาติต่อหัวที่ 6,423 เหรียญสหรัฐ

2. ในกรณีประเทศไทย ปัจจุบันมีรายได้ต่อหัวประมาณ 8,363 เหรียญสหรัฐ หากตกต่ำลงเป็น 6,423 เหรียญสหรัฐ ก็หมายความว่าเกิดการเปลี่ยนแปลงในเชิงลบ เพราะการก่อการร้ายที่เป็นเหตุสำคัญในปัจจุบัน

3. ค่าสัมประสิทธิ์ (exponential factor) ที่ใช้ประมาณการความเชื่อมโยงระหว่าง 2 จุดของรายได้ต่อหัว ณ ห้วงเวลา 10 ปี คำนวณได้ที่ -0.10815

4. หากพิจารณาในแง่แล้วจะพบว่า ภายในปีแรก 2549 - 2550 (ถ้าเกิดการก่อการร้ายที่ร้ายแรงจริงๆ) อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของไทยจะเลื่อมทรุดลงประมาณ -7.2% ซึ่งยังร้ายแรงน้อยกว่าในยุคที่เศรษฐกิจตกต่ำปี 2540 - 2541 ที่เศรษฐกิจทรุดลงถึงประมาณ 10% ³

5. ในการนี้อาจอนุมานได้ว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2550 อาจจะหดตัวลงเกินกว่าครึ่งหนึ่งก็ได้ อย่างไรก็ตามผู้เขียนก็หวังอยู่ว่าวิกฤระห้มานี้ผิด!

ข้อพึงสังวร

ถ้าการเมืองไม่นิ่งและมีการก่อการร้ายเข้าแทรก การลงทุนด้านเศรษฐกิจก็คงจะหดหายไป ปกติเป้าการลงทุนโลกก็พุ่งไปที่จีนและอินเดียอยู่แล้ว หากประเทศไทยมีปัญหา นักลงทุนก็คงย้ายไปประเทศเพื่อนบ้าน ทำให้สัดส่วนของประเทศเพื่อนบ้าน เช่น มาเลเซียและเวียดนามดีขึ้น ในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในภาวะที่มีความต้องการจำกัดจากการที่ต้องระงับการใช้เงินและการหดตัวของเศรษฐกิจจากการหดตัวของการท่องเที่ยว

ในส่วนของนักลงทุนและนักพัฒนาที่ดินก็คงต้องดูสถานการณ์สักกระยะหนึ่ง ก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ซึ่งต้องจับตาดูดัชนีภาวะเศรษฐกิจต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการเติบโตทางเศรษฐกิจ การท่องเที่ยว การส่งออก เป็นสำคัญ และหากเศรษฐกิจมีความมั่นคง การซื้ออสังหาริมทรัพย์ก็จะเกิดขึ้นตามมา และยังมีการณ์การซื้อไว้ระยะหนึ่งจากผลการก่อการร้าย ก็อาจทำให้เกิดอาการ “ทะลัก” ของกำลังซื้อในห้วงเวลาต่อมาก็ได้

