



วิเคราะห์สถานการณ์ฟองสบู่สังหาริมทรัพย์ ไทย



Highlight

- จากราคาที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในกรุงเทพฯ และปริมณฑลทำให้เกิดความกังวลเกี่ยวกับภาวะฟองสบู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ อีไอซีพบว่า ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้ราคาปรับตัวสูงขึ้นเป็นผลมาจากราคาที่ดินที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา ต่างจากตลาดที่เคยร้อนแรงของสิงคโปร์และจีนที่เกิดจากการเก็งกำไรของนักลงทุน ซึ่งภาครัฐของทั้งสองประเทศได้ออกมาตรการเพื่อชะลอการเก็งกำไรดังกล่าว
- อีไอซีมองว่าภาวะฟองสบู่สังหาริมทรัพย์ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังไม่น่าห่วง อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการควรคำนึงถึงความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อที่ลดลง โดยเฉพาะกลุ่มผู้ที่มีรายได้ปานกลางถึงล่าง จากรายได้ที่ขยายตัวช้า

ราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดความกังวลว่าอาจจะเกิดปัญหาฟองสบู่จากการเก็งกำไร จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทยพบว่าราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลขยายตัวอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ปี 2013 จนถึงเดือนตุลาคมปี 2016 โดยราคาของบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้น 8% และ 15% ตามลำดับ และมีหน่วยเหลือขายเพียงเล็กน้อย ประกอบกับการก่อสร้างบ้านแนวราบยังมีการแบ่งเฟสพัฒนา จึงไม่น่ากังวลมากนัก ต่างจากคอนโดมิเนียมที่ราคาโตถึง 31% และมีหน่วยเหลือขายเพิ่มขึ้นถึง 34% เป็น 68,874 หน่วย (รูปที่ 1) ทำให้เกิดความกังวลเกี่ยวกับการปรับราคาที่อยู่อาศัยที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงนั้นว่ามีปริมาณมากน้อยเพียงใด อีไอซีจึงนำกรณีของสิงคโปร์และจีนมาศึกษาเกี่ยวกับสัญญาณของฟองสบู่ว่ามีความเป็นไปได้มากน้อยเพียงใด

สิงคโปร์เคยมีความกังวลเกี่ยวกับราคาที่สูงขึ้นถึง 23% ส่งผลให้ต้องมีมาตรการภาครัฐควบคุมทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานจนราคาปรับตัวลดลง ซึ่งราคาที่อยู่อาศัยในสิงคโปร์ขยายตัวตั้งแต่ปี 2010 ถึง 2013 เป็นผลมาจากการลดอัตราดอกเบี้ยเพื่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เริ่มลดลงตั้งแต่ปี 2010 จนต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมปกติ ทำให้ต้นทุนการซื้อที่อยู่อาศัยในสิงคโปร์ดึงดูดอุปสงค์จากทั้งภายในและนอกประเทศ ส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างมากและรวดเร็ว ภาครัฐจึงต้องใช้มาตรการเพื่อเข้าควบคุมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดจากการเก็งกำไรในช่วงที่ต้นทุนการซื้อที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับต่ำ โดยตัวอย่างของมาตรการที่ใช้เพื่อควบคุมด้านอุปสงค์ โดยเฉพาะการซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่สองเป็นต้นไป ซึ่งจะมีความรุนแรงมากขึ้น ได้แก่ การเพิ่มสัดส่วนของจำนวนเงินที่กู้ยืมต่อมูลค่าของสินทรัพย์ที่ซื้อ (Loan-to-Value Ratio) การเพิ่มอากรแสตมป์ที่ผู้ซื้อต้องจ่ายเพิ่ม (Additional Buyer's Stamp Duty) และการลดสัดส่วนของหนี้สินทั้งหมดต่อรายได้ (Total Debt Servicing Ratio) ขณะที่ด้านอุปทานก็มีมาตรการออกมาควบคุมเช่นกัน ได้แก่ การเพิ่มอากรแสตมป์ที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบ (Sellers' Stamp Duty) เพื่อควบคุมการขายต่อเพื่อทำกำไรที่ในท้ายที่สุดอาจจะนำไปสู่ภาวะฟองสบู่ รวมไปถึงการเข้าควบคุมผู้ประกอบการต่างชาติที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในสิงคโปร์ โดยผู้ประกอบการจะต้องสร้างโครงการให้แล้วเสร็จภายใน 5 ปี และต้องขายให้หมดภายใน 2 ปีหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ ไมเช่นนั้นจะต้องเสียค่าธรรมเนียมตามหน่วยเหลือขายในอัตรา



ก้าวหน้า ซึ่งถือเป็นมาตรการสำคัญที่ช่วยควบคุมปริมาณของหน่วยเปิดใหม่ที่กำลังจะเข้ามาในตลาดได้ดี ทั้งนี้ การใช้มาตรการต่าง ๆ ของสิงคโปร์ถือว่ามีประสิทธิภาพมากกว่าหน่วยเปิดใหม่และการเก็งกำไรที่เริ่มลดลงโดยราคาที่อยู่อาศัยได้ปรับลดลงประมาณ 8% ในปัจจุบัน (รูปที่ 2)

ขณะที่จีนกำลังเผชิญปัญหาฟองสบู่ที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้ภาครัฐตัดสินใจใช้นโยบายควบคุมเฉพาะพื้นที่มากขึ้น ซึ่งช่วยชะลอภาวะฟองสบู่ได้ในระยะสั้นถึงกลาง ตลาดที่อยู่อาศัยในจีนก็มีปัจจัยกระตุ้นหลักจากอัตราดอกเบี้ยสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเช่นกัน โดยลดลงเป็น 4.5% ในปัจจุบัน จากเดิม 7.0% ในกลางปี 2014 นอกจากนี้ ภาครัฐยังใช้นโยบายกระตุ้นตลาดโดยลดสัดส่วนเงินดาวน์เพื่อใช้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ เป็นหนึ่งเครื่องมือกระตุ้นการเติบโตของเศรษฐกิจโดยรวม ซึ่งสิ่งที่น่าจับตามองของจีนอยู่ที่ราคาที่พักสูงนั้นกระจุกอยู่ในเมืองหลักที่เป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจ (tier-1 cities) อย่างเช่น เซี่ยงไฮ้ ปักกิ่ง กวางตุ้ง และเทียนจิน (รูปที่ 3) ขณะที่เมืองรองกลับเผชิญปัญหาในทางตรงกันข้าม คือ มีหน่วยเหลือขายที่ค่อนข้างสูง การเติบโตของราคาเป็นบวกเล็กน้อยหรือบางเมืองมีทิศทางราคาเติบโตของราคาที่ลดลง ซึ่งในปี 2016 ภาครัฐออกมาตรการที่ใช้เจาะจงเฉพาะพื้นที่ โดยมีการออกมาตรการควบคุมการซื้อขายให้เข้มงวดเพื่อชะลอความร้อนแรงของราคาในเมืองใหญ่ เช่น การเพิ่มจำนวนเงินดาวน์ขั้นต่ำรวมถึงการควบคุมการถือครองบ้านหลังที่สอง เป็นต้น ในขณะที่เร่งระบายหน่วยเหลือขายในเมืองรองด้วยการควบคุมการพัฒนาที่ดินเพื่อลดการเพิ่มของอุปทาน เป็นต้น มาตรการดังกล่าวส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยในเมืองหลักอื่นๆ ปรับตัวเพิ่มขึ้นในอัตราที่ช้าลง มีเพียงปักกิ่งที่ราคายังเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งถือเป็นสัญญาณที่ดีในการช่วยชะลอความกังวลเกี่ยวกับภาวะฟองสบู่ในระยะสั้นได้ระดับหนึ่ง นอกจากนี้ อีกประเด็นที่ยังต้องจับตาคือ การที่ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยหันมาออกพันธบัตรในการระดมทุนในตลาดเงินมากขึ้น โดยมีมูลค่าของการระดมทุนของภาคอสังหาริมทรัพย์สูงถึง 40% ของการระดมทุนในภาคธุรกิจทั้งหมด เนื่องจากมีต้นทุนต่ำ ทั้งนี้ ผลของมาตรการควบคุมการซื้อขายที่เข้มงวดข้างต้นอาจทำให้ผู้ประกอบการประสบปัญหายอดขายลดลง รวมถึงการลดราคาที่อยู่อาศัยอาจเพิ่มความเสี่ยงต่อการผิดชำระหนี้และนำไปสู่ปัญหาฟองสบู่แตกได้อีกทางหนึ่ง โดยรายงาน Global Financial Stability Report ของ IMF ประมาณการว่าสัดส่วนอัตรานี้สินในภาคธุรกิจของจีนที่มีสูงถึง 165% ของ GDP ส่วนใหญ่อยู่ภาคอสังหาริมทรัพย์ (31%) และหนี้เสี่ยง (debt-at-risk) ในภาคอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 25% ของหนี้เสี่ยงทั้งระบบ นอกจากนี้ การซื้อที่อยู่อาศัยของคนจีนในปัจจุบันพึ่งพาสินเชื่อมากกว่าในอดีต โดยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในไตรมาส 3 ปี 2016 ขยายตัวเป็น 32% ของ GDP ซึ่งสูงกว่าเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าที่มีสัดส่วนเพียง 25% เท่านั้น ดังนั้น ต้นเหตุหลักของความกังวลเกี่ยวกับภาวะฟองสบู่ของจีนที่ขยายขึ้นเรื่อยๆ จะมาจากทั้งหนี้ภาคเอกชนของผู้ประกอบการและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อ

อย่างไรก็ตาม แต่ละประเทศมีโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมในรูปแบบแตกต่างกัน ปัจจัยที่มีผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยแต่ละประเทศ แม้จะมีความคล้ายคลึงกัน แต่มีรายละเอียดปลีกย่อยที่แตกต่างกันไปด้วย แม้ว่าสิงคโปร์และจีนจะมีความคล้ายคลึงกันในด้านของการใช้ที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ ซึ่งถูกควบคุมอย่างเข้มงวดโดยภาครัฐ แต่ก็ยังมีความแตกต่างเกี่ยวกับการกำกับใช้นโยบาย กล่าวคือ สิงคโปร์จะใช้มาตรการควบคุมการซื้อขายที่มีความเข้มข้นขึ้น ในขณะที่จีนใช้มาตรการตามภาวะตลาดในแต่ละพื้นที่ อย่างไรก็ตาม ตลาดที่อยู่อาศัยไทยมีความคล้ายคลึงกับจีน กล่าวคือ โครงการที่มีราคาสูงมักจะมีอยู่ในเมืองหลัก ประกอบกับอุปสงค์หลักของตลาดจะเป็นคนในประเทศ ซึ่งต่างจากสิงคโปร์ที่มีชาวต่างชาติเข้าไปทำงานเป็นจำนวนมากเมื่อเทียบกับจำนวนประชากรในประเทศ โดยชาวต่างชาติสามารถขอสถานะเป็นผู้พำนักถาวร ซื้อ และครอบครองที่อยู่อาศัยได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผู้บริหารระดับสูงในบริษัทข้ามชาติและถือได้ว่าเป็นอุปสงค์หลักสำหรับที่อยู่อาศัยระดับบน นอกจากนี้ ในกรณีของไทย ภาครัฐมีการใช้มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เพื่อมุ่งเน้นกระตุ้นความต้องการเพื่ออยู่อาศัยจริงในภาวะที่ผู้ซื้อขาดความเชื่อมั่นในเศรษฐกิจ ทั้งนี้ อีโอซีมองว่า ตลาดที่อยู่อาศัยของไทยอยู่ในช่วงเปลี่ยนผ่านของวัฏจักรธุรกิจ มีการเติบโตด้วยอัตราปกติหรือค่อนข้างช้า ต่างจากสิงคโปร์และจีนที่อยู่ในช่วงร้อนแรง ทำให้ต้องมีกำหนดมาตรการเพื่อชะลอการเก็งกำไรที่อาจนำไปสู่ภาวะเศรษฐกิจที่ขยายตัวเร็วจนเกินไป



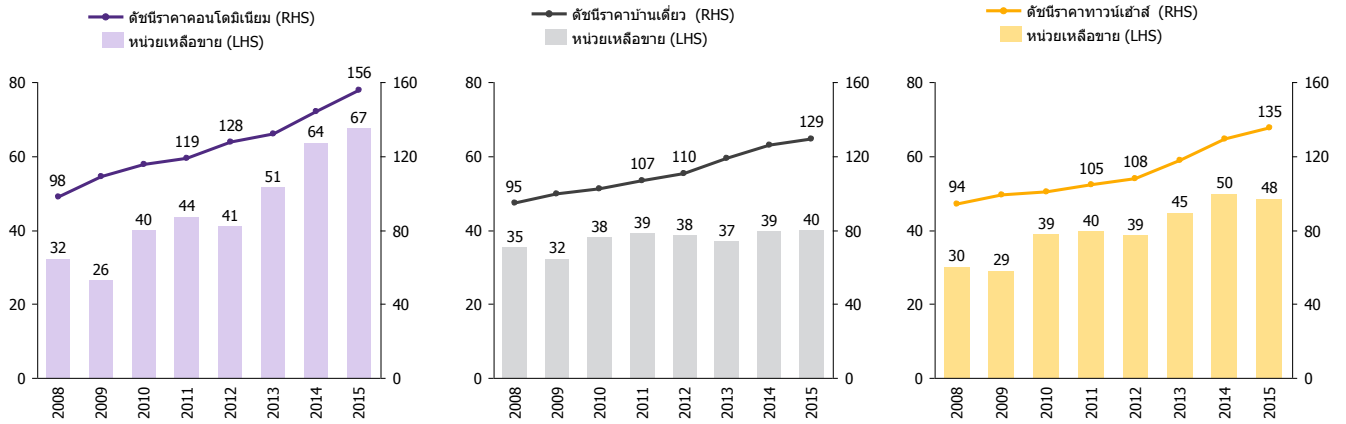
ปัจจัยหลักที่ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยของไทยปรับตัวสูงขึ้นนั้น มาจากราคาที่ดินที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งอาจกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อ ราคาที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการพัฒนาโครงการขยับสูงอย่างรวดเร็วถึง 31% ในปี 2015 เมื่อเทียบกับปี 2013 โดยปัจจัยหลักมาจากโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ อาทิ โครงการรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายที่เชื่อมต่อนอกเมืองมากขึ้น การตัดถนนใหม่ หรือการขยายทางด่วน และมอเตอร์เวย์ เป็นต้น ทั้งนี้ ราคาที่ดินที่สูงขึ้นส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ขยับตัวสูงขึ้นตามลำดับ โดยหากพิจารณาราคาที่อยู่อาศัยเปิดใหม่เฉลี่ยเทียบกับรายได้ต่อปีของผู้ที่อยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลพบว่า มีสัดส่วนเป็น 22 เท่า ในปี 2015 สูงขึ้นจาก 16 เท่า ในปี 2013 (รูปที่ 4) รายได้ที่เติบโตไม่ทันกับราคาที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้น ซึ่งอาจกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยที่น้อยลง

อย่างไรก็ตาม ไอไอซียังเชื่อว่า ปัญหาฟองสบู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังไม่น่าห่วง จากภาวะการเก็งกำไร แต่ผู้ประกอบการยังต้องระวังเรื่องการตั้งราคาโครงการใหม่ ทั้งนี้ ตลาดที่อยู่อาศัยของสิงคโปร์และจีนที่ร้อนแรงนั้นเกิดจากอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยที่ลดลงอย่างมาก ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยของไทยมีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อยตามนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยและกลไกตลาด ด้วยปัจจัยดังกล่าวจึงไม่กระตุ้นให้เกิดการเก็งกำไรของนักลงทุนในตลาดที่อยู่อาศัยมากนัก นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาถึงหน่วยเหลือขายและหน่วยเปิดใหม่ที่เริ่มเติบโตในอัตราที่ช้าลงสะท้อนให้เห็นถึงสัญญาณของฟองสบู่ที่ชะลอตัวลง อีกทั้งสถาบันการเงินก็ไม่ได้หละหลวมและมีนโยบายการปล่อยสินเชื่อที่ระมัดระวังอย่างสม่ำเสมอ สะท้อนได้จากสินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ที่เติบโตในอัตราที่ช้าลงตั้งแต่ปี 2013 เป็นต้นมา โดยเติบโตเพียง 3% ในเดือนกันยายนปี 2016 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า นอกจากนี้ สัดส่วนของสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loan) คิดเป็น 4.4% ของมูลค่าสินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ทั้งหมด ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2016 เมื่อเทียบกับ 4.6% ในไตรมาส 3 ปี 2013 อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการยังต้องระวังเรื่องการตั้งราคาโครงการใหม่ที่สูงขึ้น เนื่องจากราคาที่ดินในบางพื้นที่ที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว เช่น โครงการที่อยู่อาศัยบริเวณรถไฟฟ้าสายสีม่วงและสีแดง อีกทั้งยังต้องระวังการแข่งขันด้านราคาระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงที่อาจเพิ่มหน่วยเหลือขายในตลาด เช่น การแข่งขันระหว่างทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม

- Implication**
- ไอไอซีมองว่า แม้ปัจจุบันจะยังไม่มียสัญญาณของภาวะฟองสบู่ ซึ่งมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐอาจจะไม่ใช่ทางออกเดียว แต่การเพิ่มความเชื่อมั่นของผู้บริโภคอาจช่วยกระตุ้นให้ตลาดดำเนินไปตามกลไกมากขึ้น จากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์นั้นอยู่ในระดับที่สูง สะท้อนให้เห็นว่าผู้ซื้อยังมีกำลังซื้อ เพียงแต่ยังขาดความเชื่อมั่นต่อภาวะเศรษฐกิจ และรอภาครัฐออกมาตรการกระตุ้น ดังนั้น การเรียกความเชื่อมั่นของผู้ซื้อให้มากขึ้นอาจจะเป็นอีกหนึ่งทางเลือกที่ทำให้ตลาดดำเนินได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - นอกจากนี้ ผู้ประกอบการควรคำนึงถึงความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อ โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางถึงล่าง จากรายได้ที่ขยายตัวช้า ประกอบกับภาระหนี้สินที่มีอยู่ค่อนข้างสูง ทำให้ความสามารถในการขอสินเชื่อและซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มนี้มีค่อนข้างจำกัด ซึ่งสะท้อนได้จากสัดส่วนของที่อยู่อาศัยเหลือขายที่มีระดับราคา 1-3 ล้านบาทต่อหน่วยเพิ่มขึ้นเป็น 59% ณ กลางปี 2016 จาก 50% ในสิ้นปี 2013 ของหน่วยเหลือขายในทุกระดับราคา

รูปที่ 1: ดัชนีราคาและหน่วยเหลือขายที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล – แบ่งตามประเภท

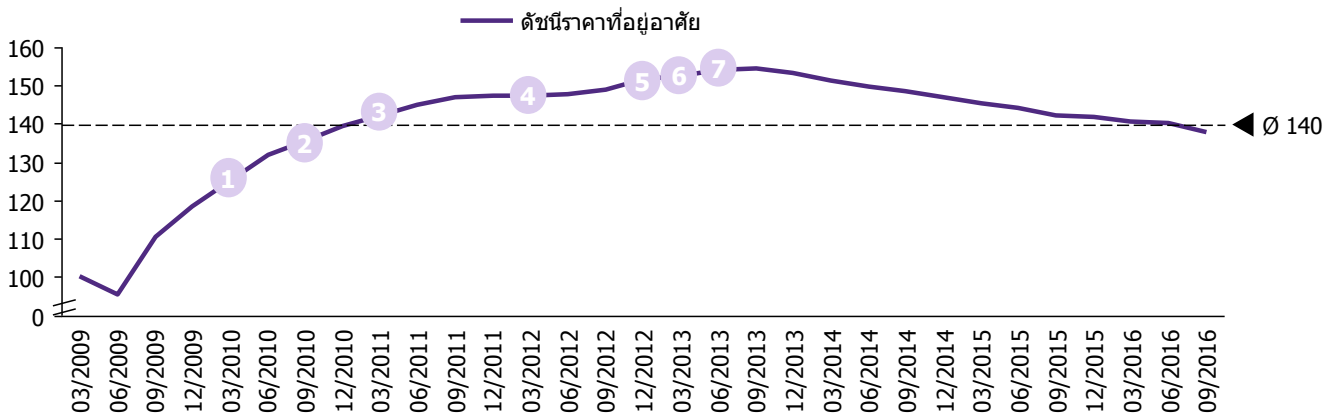
หน่วย: ดัชนี (มกราคม 2009=100), พันหน่วย



ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ Bank of Thailand และ Agency for Real Estate Affairs

รูปที่ 2: การประกาศใช้มาตรการในแต่ละช่วงเวลาของรัฐบาลสิงคโปร์

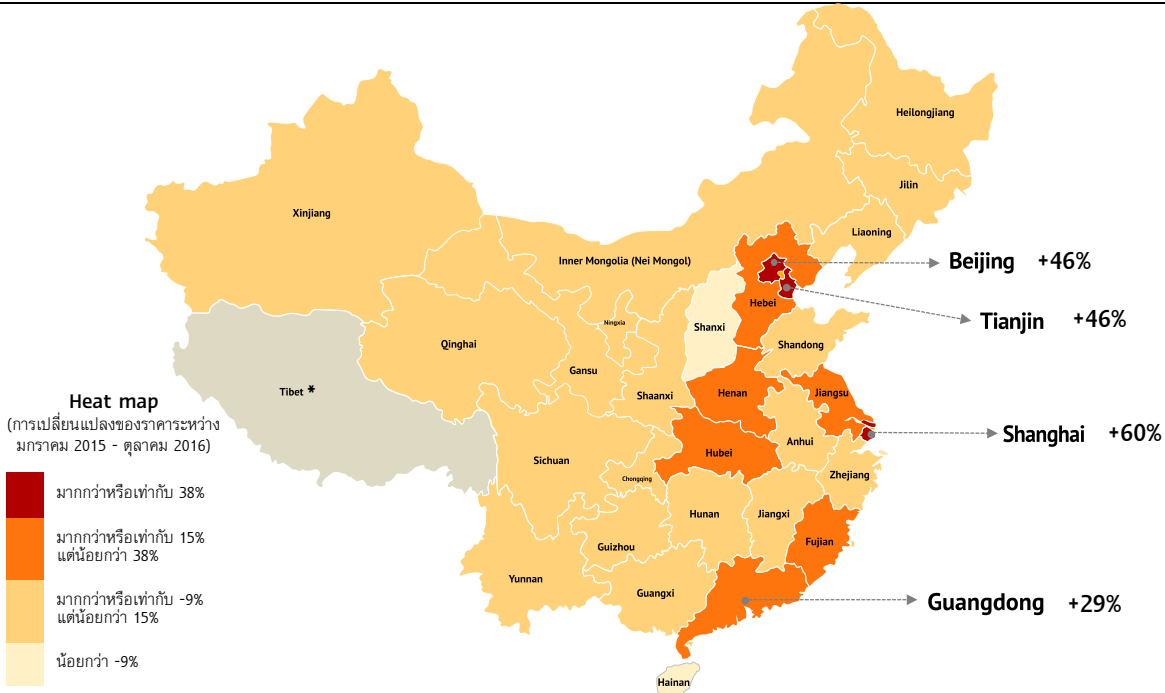
หน่วย: ดัชนี (1Q2009=100)



เวลาที่ประกาศใช้ มาตรการ	LTV ratio	ABSD	TDSR	SSD
(1) 20 ก.พ. 2010	80%			ถ้าขายต่อภายใน 1 ปี คิดอัตราเดียวกับ basic stamp duty
(2) 30 ส.ค. 2010	การกู้ครั้งแรก: 80% การกู้ที่สอง: 70%			ถ้าขายต่อภายใน 1 ปี คิดอัตราเดียวกับ basic stamp duty ถ้าขายต่อภายใน 2 ปี คิดอัตรา 2/3 ของ SSD ถ้าขายต่อภายใน 3 ปี คิดอัตรา 1/3 ของ SSD
(3) 14 ม.ค. 2011	การกู้ครั้งแรก: 80% การกู้ที่สอง: 60%			ถ้าขายต่อภายใน 1 ปี คิด 16% ของราคาซื้อ ถ้าขายต่อภายใน 2 ปี คิด 12% ถ้าขายต่อภายใน 3 ปี คิด 8% ถ้าขายต่อภายใน 4 ปี คิด 4%
(4) 8 ธ.ค. 2011		บ้านหลังแรก: 5% บ้านหลังที่สอง: 10% บ้านหลังที่สาม: 10%		
(5) 6 ต.ค. 2012	การกู้ครั้งแรก: 80% การกู้ที่สอง: 60% (คิดสัดส่วน 60% และ 40% ตามลำดับ หากกู้มากกว่า 30 ปี หรือ ผู้กู้จนถึงอายุ 65 ปี)			
(6) 12 ม.ค. 2013	การกู้ครั้งแรก: 80% การกู้ที่สอง: 50% การกู้ที่สาม: 40% (คิดสัดส่วน 60%, 40% และ 20% ตามลำดับ หากกู้มากกว่า 30 ปี หรือ ผู้กู้จนถึงอายุ 65 ปี)	บ้านหลังแรก: 0% บ้านหลังที่สอง: 3% บ้านหลังที่สาม: 3%		
(7) 29 มี.ย. 2013			มากกว่าหรือเท่ากับ 60% ของรายได้ เมื่อคิดรวม สินเชื่อที่อยู่อาศัย	

ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ Urban Redevelopment Authority of Singapore, JP Morgan และ SRX Property

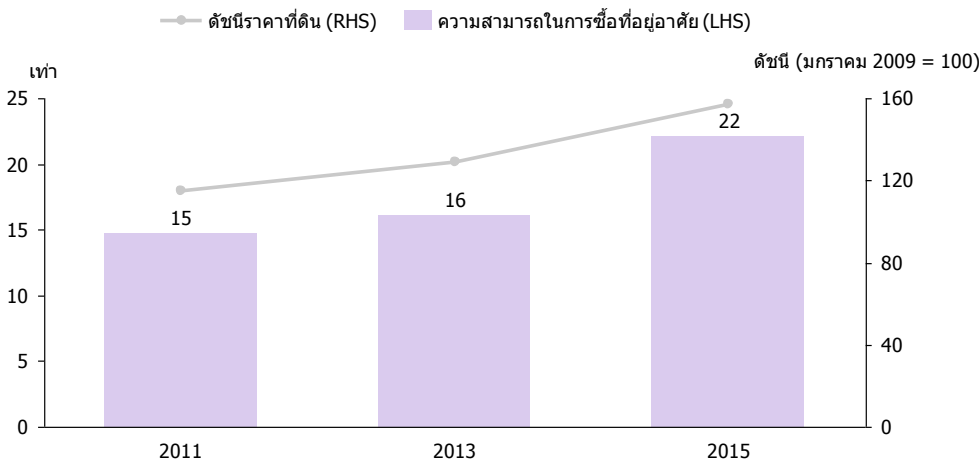
รูปที่ 3: ราคาที่อยู่อาศัยในจีน



* ทิศเทม มีอัตราการเติบโตของราคา 10.1% แต่เติบโตจาก 2,640 เป็น 5,317 หยวนต่อตารางเมตร เนื่องมาจากปี 2015 ราคาที่อยู่อาศัยในเขตต่ำที่สุด เมื่อเทียบกับเมืองอื่นๆ ในจีน

ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ National Bureau of Statistics of China

รูปที่ 4: ดัชนีราคาที่ดินและความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล



ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ Bank of Thailand, National Statistical Office of Thailand และ Agency for Real Estate Affairs

โดย: วิภาวดี ศรีโสภ (vipavadee.srisopa@scb.co.th)

Economic Intelligence Center (EIC)

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

EIC Online: www.scbEIC.com

Disclaimer: The information contained in this report has been obtained from sources believed to be reliable. However, neither we nor any of our respective affiliates, employees or representatives make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of any of the information contained in this report, and we and our respective affiliates, employees or representatives expressly disclaim any and all liability relating to or resulting from the use of this report or such information by the recipient or other persons in whatever manner. Any opinions presented herein represent our subjective views and our current estimates and judgments based on various assumptions that may be subject to change without notice, and may not prove to be correct. This report is for the recipient's information only. It does not represent or constitute any advice, offer, recommendation, or solicitation by us and should not be relied upon as such. We, or any of our associates, may also have an interest in the companies mentioned herein.