

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 21 - 27 กุมภาพันธ์ 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 20 ซึ่งจัดระหว่างวันพฤหัสบดีที่ 19 - วันอาทิตย์ที่ 22 กุมภาพันธ์ 2552 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ช่วยกระตุ้นความคึกคักของตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลขึ้นมาได้บ้าง แม้จำนวนผู้เข้าชมงาน 75,000 คนจะต่ำกว่าเป้าหมาย 80,000 คน ยอดขายรวมในงานเพียงประมาณ 1,000 ล้านบาท น้อยกว่าเป้าหมายที่ตั้งไว้ 2,500 ล้านบาท แต่ผู้ประกอบการคาดว่าจะมียอดขายที่เกี่ยวข้องเนื่องภายหลังการจัดงานอีก โดยแบ่งเป็นยอดขายที่มาจากโครงการบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างใหม่ 70% ส่วนอีก 30% มาจากสินทรัพย์ของสถาบันการเงินหรือ NPA

จากยอดขายที่เกิดขึ้นทั้งหมดนั้น ร้อยละ 13 เป็นที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท และร้อยละ 63 เป็นที่อยู่อาศัยในระดับราคา 1-3 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 24 เป็นที่อยู่อาศัยราคาในระดับราคาสูงกว่า 3 ล้านบาท เมื่อแยกเป็นประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าประเภทคอนโดมิเนียมมีการซื้อขายสูงสุดร้อยละ 36 บ้านเดี่ยวร้อยละ 33 ทาวน์เฮาส์ร้อยละ 14 ส่วนที่เหลือร้อยละ 17 เป็นบ้านแฝดและที่ดินเปล่า โดยบ้านเดี่ยวที่ได้รับความนิยมอยู่ที่ระดับราคา 2-5 ล้านบาท ทาวน์เฮาส์ระดับราคา 1-2 ล้านบาท และคอนโดมิเนียมระดับราคา 1-3 ล้านบาท ส่วนบ้านราคาเกินกว่า 5 ล้านบาทขึ้นไป มีการซื้อขายน้อยมาก

สำหรับตัวเลขผู้ขอใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงินภายในงานนั้น มีการขอสินเชื่อมากถึง 8,500 ล้านบาท จากเป้าหมาย 2,500 ล้านบาท แต่ส่วนหนึ่งเป็นคำขอสินเชื่อที่ตกค้างมาจากปีก่อนรวมกับต้นปี อย่างไรก็ตาม ตัวเลขดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าผู้บริโภคยังมีความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยอีกมาก

ผู้จัดงานคาดหวังว่า เริ่มมีสัญญาณที่ดีในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ส่วนหนึ่งมาจากมาตรการกระตุ้นของภาครัฐ การปรับลดราคาของผู้ประกอบการ รวมทั้งการลดดอกเบี้ยของสถาบันการเงิน ทั้งนี้ แนวโน้มจำนวนหน่วยซื้อขายที่อยู่ใหม่ตลอดทั้งปี เฉพาะในกรุงเทพฯ และปริมณฑล น่าจะอยู่ในระดับ

ไม่เกิน 70,000 หน่วย ทั้งนี้ 3 สมาคมด้านอสังหาริมทรัพย์จะจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโดครั้งต่อไปในเดือนตุลาคม 2552

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ สรุปข้อมูลสถิติการโอนอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ ข้อมูลสิ้นสุดเดือนพฤศจิกายน พบว่าในช่วงปลายปี 2551 มียอดการโอนอสังหาริมทรัพย์ลดลงทั่วทุกภูมิภาคของประเทศ ไม่ว่าจะพิจารณาเปรียบเทียบกับเดือนก่อนหน้า (MoM) หรือพิจารณาเปรียบเทียบกับเดือนเดียวกันของปีก่อนหน้า (YoY) โดยในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล มีอัตราการลดลงน้อยกว่าในภูมิภาคอื่นๆทั้งหมด

แต่เมื่อพิจารณายอดรวมสะสมทั้งปี พบว่าทั้งประเทศมีจำนวนการโอนอสังหาริมทรัพย์รวมประมาณ 826,000 รายการ เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 8 และคาดว่าทั้งปีจะมีจำนวนธุรกรรมรวมกันทั้งสิ้นใกล้เคียง 900,000 รายการ ซึ่งถือว่าสูงกว่าปี 2549 และ 2550

จังหวัดที่มีจำนวนธุรกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์สูงสุดและมากกว่า 20,000 รายการ ได้แก่ กรุงเทพฯ (112,680) ชลบุรี (44,497) นนทบุรี (30,118) นครราชสีมา (29,889) เชียงใหม่ (27,834) ปทุมธานี (27,317) สงขลา (24,003) สมุทรปราการ (23,552) และ ขอนแก่น (23,223) ส่วนจังหวัดที่มีปริมาณธุรกรรมต่ำที่สุด ได้แก่ แม่ฮ่องสอน (772) ระนอง (1,612) สิงห์บุรี และสมุทรสงคราม (1,1954) ส่วนจังหวัดอื่นที่น่าสนใจ ได้แก่ ระยอง 14,899 รายการ ประจวบคีรีขันธ์ 13,174 รายการ ภูเก็ต 11,130 รายการ นครปฐม 12,543 รายการ สมุทรสาคร 9,398 รายการ

อย่างไรก็ตาม จำนวนรายการโอนดังกล่าว ได้รวมทั้งรายการโอนที่ดินเปล่า และกรรมที่ดินไม่ได้แบ่งแยกประเภทของอสังหาริมทรัพย์มือใหม่หรือมือสอง ซึ่งโดยปกติ รายการอสังหาริมทรัพย์มือสองจะมีจำนวนมากกว่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่

นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ยังเปิดเผยตัวเลขปริมาณการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ซึ่งมีตัวเลขเบื้องต้นครบทั้งปี 2551 แล้ว พบว่าจำนวนหน่วยลดลงจากปี 2550 ไม่มากนัก คือลดลงจาก 60,975 หน่วย เหลือ 60,112 หน่วย แต่เฉพาะในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กลับมีการ

ออกใบอนุญาตจัดสรรเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จาก 41,665 หน่วยในปี 2550 เพิ่มเป็น 45,989 หน่วยในปี 2551 แต่ทั้งนี้ การออกใบอนุญาตจัดสรรที่เพิ่มขึ้น อาจไม่นำไปสู่การจัดสรรและก่อสร้างจริงในปี 2551

การออกใบอนุญาตจัดสรรส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในเขตจังหวัดปริมณฑลประมาณร้อยละ 50 และอยู่ในเขตจังหวัดกรุงเทพฯ จังหวัดเดียว ประมาณร้อยละ 26 ที่เหลืออีกร้อยละ 24 กระจายอยู่ในต่างจังหวัด ทั้งนี้ เป็นที่น่าสนใจว่า จังหวัดชลบุรีมีการออกใบอนุญาตจัดสรรเพียง 4,119 หน่วย ลดลงร้อยละ 25 จาก 5,481 หน่วยในปี 2550 และจังหวัดนครราชสีมาไม่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรเลยมาตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2550 ส่วนจังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรสูงสุด ได้แก่ กรุงเทพฯ (15,869) นนทบุรี (10,337) ปทุมธานี (8,378) และสมุทรปราการ (7,952)

อนึ่ง โครงการบ้านจัดสรรจำนวนมากในต่างจังหวัด มักหลีกเลี่ยงการขอใบอนุญาตจัดสรร โดยการแบ่งแปลงที่ดินให้ต่ำกว่า 10 แปลงซึ่งเป็นเงื่อนไขให้ต้องขอจัดสรร

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ๆต่อไปในอนาคต จะเผชิญข้อจำกัดมากขึ้นและอาจทำให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนที่สูงขึ้น เพราะสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ได้ปรับเพิ่มความเข้มงวด โดยกำลังจะบังคับใช้ร่างประกาศกระทรวงฯ กำหนดขนาดและประเภทของอาคารโครงการที่พักอาศัย และโรงแรมรีสอร์ท ที่ผู้ประกอบการต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment – EIA) ซึ่งระบุว่า โครงการหรือกิจการประเภทบ้านจัดสรรที่มีขนาดที่ดิน 100 ไร่ขึ้นไป หรือมีจำนวนแปลง 250 แปลงขึ้นไป หรือ อาคารพาณิชย์ อพาร์ทเมนต์ อาคารชุด โรงแรม ที่มีขนาดพื้นที่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือมีจำนวนห้อง 80 ห้องขึ้นไป อาคารเหล่านี้ ต้องจัดขออนุญาตจัดทำรายงาน EIA ต่อไป

เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 26 กุมภาพันธ์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้จัดสัมมนา “ผ่าอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ต 2552” ณ จังหวัดภูเก็ต มีข้อมูลสถิติที่น่าสนใจว่า ราคาที่ดินในจังหวัดภูเก็ตซึ่งมีเพียง 3 อำเภอ จากรอบการประเมินราคาของกรมธนารักษ์ รอบล่าสุดเมื่อปีที่แล้ว พบว่าในอำเภอเมืองภูเก็ต ราคาที่ดินปรับขึ้นประมาณร้อยละ 124 ในอำเภอถลาง ราคาที่ดินปรับขึ้นประมาณร้อยละ 205 และในอำเภอกะทู้ ราคาที่ดิน

ปรับขึ้นประมาณร้อยละ 144 ในขณะที่ภาคใต้ทั้งภาค ราคาที่ดินปรับขึ้นประมาณร้อยละ 87.5 และทั้งประเทศราคาที่ดินปรับขึ้นประมาณร้อยละ 27

โครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ตมีความซับซ้อนมากกว่าตลาดอื่นๆ ในประเทศไทย เพราะมีกำลังซื้อจาก 2 ส่วน ทั้งตลาดต่างชาติระดับบน และตลาดคนไทยในระดับล่างลงมา ที่แบ่งแยกกันชัดเจนกว่าที่อื่นรวมทั้งพัทยา และเนื่องจากมีกำลังซื้อระดับบนสูงมากมาจากต่างประเทศ ทำให้ในช่วงประมาณ 5-6 ปีที่ผ่านมา มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยราคาสูงกว่า 10 ล้านบาทรองรับมากมาย แต่เมื่อเกิดวิกฤตเช่นในปัจจุบันพบว่ากลุ่มผู้ซื้อได้ชะลอหรือหายไปมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มประเทศในยุโรปที่ไม่ได้ใช้เงินตราสกุล Euro เช่น ชาวอังกฤษ หรือชาว Scandinavians เพราะอัตราแลกเปลี่ยนกับเงินบาทของไทยลดลงมากในรอบ 12 เดือนที่ผ่านมา ทำให้กระทบกำลังซื้อของคนกลุ่มนี้อย่างน้อยร้อยละ 30 และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พบว่า จากยอดการขายคอนโดมิเนียมทั้งหมดนั้น มีจำนวนหน่วยที่โอนแล้วน้อยมาก

นอกจากนั้น จังหวัดภูเก็ต ยังมีปัญหาการก่อสร้างที่พักอาศัยจำนวนมาก บนพื้นที่ไหล่เขาที่มีความลาดชัน และมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมนอกเหนือไปจากปัญหาความขาดแคลนระบบขนส่งสาธารณะ และระบบน้ำประปาและการกำจัดขยะ ขณะที่ความเจริญในเมืองมีเพิ่มมากขึ้นแต่การพัฒนาสาธารณูปโภคยังไม่ทันการ
