

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 21-27 กันยายน 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐอเมริกา แถลงเมื่อวันที่ 24 กันยายน แสดงตัวเลข ยอดขายบ้านมือสองทุกประเภททั่วประเทศประจำเดือนสิงหาคม พบว่ายอดขายลดลงจากเดือนกรกฎาคม หลังจากที่ได้เพิ่มขึ้นติดต่อกันมา 4 เดือนในช่วงระหว่างเดือนเมษายนถึงกรกฎาคม โดยยอดขายล่าสุดในเดือนสิงหาคมนี้เมื่อแปลงค่าเป็นรายปีจะมีจำนวนเท่ากับประมาณ 5.10 ล้านหน่วย เมื่อเทียบกับข้อมูลย้อนหลัง 3 ปี พบว่าในปี 2006 ซึ่งเป็นปีที่ดีที่สุดมียอดขายรวมประมาณ 6.48 ล้านหน่วย ต่อมาในปี 2007 ยอดขายตกลงมามากเหลือประมาณ 5.65 ล้านหน่วย และในปีที่แล้วยอดขายยังตกลงมาอีกมากเหลือเพียงประมาณ 4.91 ล้านหน่วย แสดงให้เห็นสถานการณ์ของตลาดที่อยู่อาศัยในสหรัฐฯ ว่าแม้จะดีขึ้นบ้างแต่ยังไม่ฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ในตลาดภูมิภาคฝั่งตะวันตกของสหรัฐฯ พบว่ายอดขายดีขึ้นมากกว่าที่อื่น เพราะเฉลี่ยขณะนี้สูงกว่าทั้งปี 2007 และปี 2008 แต่เมื่อดูในแง่ระดับราคาที่มีการซื้อขายกัน กลับพบว่าราคายังลดลงต่อเนื่องในทุกภูมิภาค การลดลงต่อเนื่องของราคาเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้มีการซื้อขายดีขึ้นในช่วงกลางปี

ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงมากในสหรัฐฯ ทั้งในภาคที่อยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์ ทำให้กองทุนความมั่งคั่ง (Sovereign Wealth Fund) ของชาติจีน คือ China Investment Corp. (CIC) ซึ่งมีสินทรัพย์มากถึง 300,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ หรือประมาณ 10.5 ล้านล้านบาท (ใหญ่กว่าขนาด GDP ของไทยทั้งประเทศ ซึ่งเท่ากับประมาณ 9 ล้านล้านบาท) สนใจที่จะเข้าไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ราคาถูกในสหรัฐฯ รวมไปถึงการซื้อตราสารทางการเงินที่ผูกกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาตกต่ำลงทั้งที่อยู่อาศัยและพาณิชย์ ทั้งโรงแรม อาคารสำนักงาน รวมไปถึงการซื้อขายอาคารจริง ซึ่งรัฐบาลกลางสหรัฐฯ จะเสนอขายด้วยเงินโอนไปจูงใจอย่างยิ่ง ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์มีมูลค่าลดลงมากถึงร้อยละ 35 จากจุดสูงสุด แต่การลงทุนของกองทุนจีนนี้ อาจดำเนินการโดยถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 10 ในการบริหารจัดการสินทรัพย์ต่างๆ ในสหรัฐฯ เพราะเคยมีบทเรียนในอดีต สมัยที่เงินจากญี่ปุ่นไหลเข้าไปซื้ออสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์จำนวนมาก

รวมทั้งอาคารขนาดใหญ่หลายแห่งที่เป็นสัญลักษณ์ของสหรัฐฯ เช่น อาคาร Rockefeller เมื่อประมาณ 20 ปี  
เศษที่แล้ว และทำให้เกิดกระแสต่อต้านในหมู่มนุษย์อเมริกันมาแล้ว

ในประเทศไทย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ใน  
พื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในรอบ 7 เดือนแรกของปีนี้ พบว่ามีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์  
ทุกประเภท ทั้งที่อยู่อาศัย ที่ดินเปล่า และอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย รวมกันประมาณ  
110,300 แปลง

แต่หากคิดเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่อยู่อาศัย จะมีรวมกัน 81,000 แปลงหรือหน่วย โดยใน  
จำนวนนี้ เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุดประมาณ 28,700 หน่วย หรือคิดเป็น  
ประมาณร้อยละ 35 ของที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์มี 24,800 หน่วย  
หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ส่วนบ้านเดี่ยวมีประมาณ  
17,000 หน่วย หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 20 ของที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ที่เหลืออีกร้อย  
ละ 15 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เช่น ตึกแถว บ้านแฝด อนึ่ง จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยตามรายงานนี้ เป็น  
หน่วยรวมของทั้งที่อยู่อาศัยสร้างใหม่และที่อยู่อาศัยมือสองที่เคยมีการโอนเปลี่ยนมือมาก่อนแล้ว สำหรับ  
ในส่วนที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยนั้น พบว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่ามากถึง 24,350 แปลง

จำนวนห้องชุดคอนโดมิเนียม 28,700 หน่วยที่โอนกันนั้น มีมูลค่าการโอนรวมกันประมาณ 51,800  
ล้านบาท ดังนั้น มูลค่าต่อหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมที่โอนกันจึงเท่ากับประมาณหน่วยละ 1.8 ล้านบาท  
ในเชิงเปรียบเทียบกัน จำนวนทาวน์เฮาส์ 24,800 หน่วยที่โอนกันมีมูลค่าการโอนรวมกันประมาณ 32,100  
ล้านบาท มูลค่าต่อหน่วยทาวน์เฮาส์ที่โอนกันจึงเท่ากับประมาณหน่วยละ 1.3 ล้านบาท และจำนวนบ้าน  
เดี่ยว 17,000 หน่วยที่โอนกันมีมูลค่าการโอนรวมกันประมาณ 57,800 ล้านบาท มูลค่าต่อหน่วยบ้านเดี่ยว  
ที่โอนกันจึงเท่ากับประมาณหน่วยละ 3.4 ล้านบาท

การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมใน 7 เดือนแรกของปีนี้ มีค่าเฉลี่ยพื้นที่ห้องชุดต่อหน่วย  
เท่ากับประมาณ 42 ตารางเมตร เทียบกับค่าเฉลี่ยของช่วงเวลาเดียวกันในปีที่แล้วเท่ากับ 51 ตารางเมตร  
แสดงให้เห็นว่าหน่วยที่ซื้อขายกันในปีนี้เป็นส่วนใหญ่เป็นห้องขนาดเล็กกว่าเดิม เช่น อาจเป็นห้องประเภท  
สตูดิโอมากขึ้นกว่าเดิม ในขณะที่ปีที่แล้วส่วนใหญ่อาจเป็นห้องประเภทหนึ่งห้องนอน

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีสูงที่สุดในเดือนมีนาคม (ประมาณ 17,000 หน่วย) ซึ่งเป็นไปตาม  
คาดการณ์ เพราะผู้ซื้อและผู้ขายมีการเร่งโอนให้ทันมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอน ซึ่งเดิมกำหนด

หมดอายุในปลายเดือนมีนาคม 2552 (ภายหลังมีการต่ออายุมาตรการออกไปอีกหนึ่งปี) ขณะที่จำนวนหน่วยการโอนต่ำสุดในเดือนเมษายน (ประมาณ 7,500 หน่วย) เนื่องจากเหตุการณ์ทางการเมืองที่รุนแรงในเดือนนั้น แต่ในสองเดือนล่าสุดที่มีข้อมูลคือเดือนมิถุนายน (ประมาณ 15,000 หน่วย) และกรกฎาคม (ประมาณ 12,700 หน่วย) มียอดการโอนสูงขึ้นกว่าเดือนพฤษภาคม (ประมาณ 9,900 หน่วย) แสดงให้เห็นแนวโน้มที่ดีขึ้นของตลาดที่อยู่อาศัยโดยภาพรวม

เฉพาะในส่วนที่เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 28,700 หน่วยที่โอนกันนั้น อยู่ในกรุงเทพมหานครมากที่สุดประมาณ 22,200 หน่วย หรือร้อยละ 77 ของทั้งหมด อยู่ในจังหวัดนนทบุรีประมาณ 4,300 หน่วย หรือร้อยละ 15 ของทั้งหมด อยู่ในจังหวัดสมุทรปราการประมาณ 1,400 หน่วย หรือร้อยละ 5 ของทั้งหมด ที่เหลืออีกร้อยละ 3 อยู่ในจังหวัดปทุมธานีและจังหวัดสมุทรสาคร แต่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมในจังหวัดนครปฐมเลย

นอกจากข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวแล้ว ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ยังจัดทำประมวลผลข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล รอบสิ้นสุดเดือนกรกฎาคม 2552 พบว่า ใน 7 เดือนแรกของปีนี้ มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทุกประเภทสร้างเสร็จจดทะเบียนรวมประมาณ 46,400 หน่วย อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครจังหวัดเดียวประมาณ 24,400 หน่วย หรือร้อยละ 53 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่อยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร และที่เหลือร้อยละ 47 อยู่ใน 5 จังหวัดปริมณฑลรวมกันประมาณ 22,000 หน่วย

หากแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุดประมาณ 22,500 หน่วยหรือร้อยละ 48 ส่วนที่เป็นบ้านเดี่ยวมีประมาณ 16,900 หน่วยหรือร้อยละ 36 ส่วนที่เป็นทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์มีประมาณ 6,300 หน่วยหรือร้อยละ 14 และที่เหลือเป็นบ้านแฝดประมาณ 700 หน่วย

จากห้องชุดคอนโดมิเนียมทั้งหมดประมาณ 22,500 หน่วยนั้น อยู่ในกรุงเทพมหานครประมาณ 13,000 หน่วย หรือร้อยละ 58 ของทั้งหมด อยู่ในนนทบุรีประมาณ 5,700 หน่วยหรือร้อยละ 25 อยู่ในสมุทรปราการประมาณ 1,400 หน่วยหรือร้อยละ 6 อยู่ในสมุทรสาครจำนวนใกล้เคียงกับสมุทรปราการ อยู่ในนครปฐมประมาณ 900 หน่วย และปทุมธานีมีน้อยมากไม่ถึง 200 หน่วย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ปรับประมาณการณ์จำนวนที่อยู่อาศัยตลอดปีไว้ที่ประมาณ 78,000 หน่วย ลดลงเมื่อเทียบกับจำนวน 82,400 หน่วยในปีที่แล้ว แต่มากกว่าจำนวน 75,100 หน่วยในปีก่อนหน้า