

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 8-14 มีนาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

อสังหาริมทรัพย์ในจีนยังมียอดขายเพิ่มขึ้น แต่เป็นไปในอัตราที่ลดลงมากในเดือนมกราคมและกุมภาพันธ์ ทั้งนี้ ทางการเงินได้กำหนดมาตรการป้องกันการเก็งกำไรในตลาดที่อยู่อาศัย โดยกำหนดให้ผู้ซื้อต้องวางเงินดาวน์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 สำหรับบ้านหลังแรก และไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 สำหรับบ้านหลังที่สอง ขณะที่ธนาคารพาณิชย์ได้รับอนุญาตให้เข้มงวดการปล่อยสินเชื่อ ทั้งการควบคุมเชิงปริมาณและควบคุมโดยการเพิ่มอัตราดอกเบี้ย คาดหมายว่าตลาดอาจคลายความร้อนแรงในช่วงปลายปี เพราะโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ในปีที่แล้วจำนวนมากจะสร้างเสร็จในช่วงตั้งแต่กลางปีนี้ ทำให้มีอุปทานเพิ่มขึ้นมากและราคาอาจปรับลงได้บ้าง

ในการจัดอันดับประเทศทั่วโลกที่ดีที่สุดสำหรับการใช้ชีวิตหลังเกษียณ (Retirement Index) โดยนิตยสารประเภทไลฟ์สไตล์ของนักรูทกิจข้ามชาติฉบับหนึ่งชื่อ International Living เมื่อไม่นานมานี้ โดยพิจารณาปัจจัยทั้งด้านอสังหาริมทรัพย์ สิทธิประโยชน์ ค่าครองชีพ วัฒนธรรม สาธารณสุข สาธารณูปโภคความปลอดภัย ภูมิอากาศ ได้จัดให้ประเทศไทยอยู่ในอันดับที่ 19 ของประเทศทั้งหมด และเป็นอันดับที่ 2 ของประเทศในภูมิภาคเอเชีย รองจากมาเลเซีย (อันดับที่ 16) โดย 5 อันดับแรกได้แก่ เอกวาดอร์ เม็กซิโก ปานามา อูรุกวัย และ อิตาลี สำหรับในปัจจุบันหมวดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งพิจารณาจากราคาเปรียบเทียบและความสะดวกในการซื้อหา นั้น ประเทศไทยได้คะแนนค่อนข้างสูง 80 คะแนนจากคะแนนเต็ม 100 จึงเห็นได้ว่าประเทศไทยยังเป็นดินแดนที่ต่างชาติให้ความนิยม ดังนั้น ในระยะยาวเมื่อก้าวข้ามพินันนีไปได้แล้ว และหากไม่มีปัญหาด้านสถานการณ์รุนแรงทางการเมืองยืดเยื้อยาวนาน ตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับชาวต่างชาติระดับบนยังมีโอกาสฟื้นตัวได้ในภายหน้า

ในช่วงเดือนมีนาคมที่ผ่านมาต่อเนื่องถึงสัปดาห์หน้า แม้บรรยากาศทางการเมืองจะมีความคึกคักจากสถานการณ์ชุมนุม แต่ยังมีโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยรายใหญ่ ที่เริ่มเปิดการขายใหม่ มากถึง 8 โครงการ รวมประมาณ 4,700 หน่วย เป็นโครงการที่มีขนาดอาคารสูงเกินกว่า 20 ชั้นถึง 7 โครงการ นอกจากนี้ ยังมีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่อีก 3 โครงการ รวมประมาณ 700 หน่วย แสดงให้เห็นความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการที่ยังอยู่ในระดับสูง แม้อาจไม่สูงเท่าไตรมาสที่แล้วในช่วงปลายปี

การเปิดโครงการใหม่ดังกล่าว เป็นการเปิดโครงการตามแผนงานที่กำหนดไว้เดิมก่อนหน้านี้แล้ว บางโครงการประสบความสำเร็จขายได้ดี ขณะที่บางโครงการขายได้ช้ากว่า เพราะสำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในช่วงต้นเดือนมีนาคมนั้น จะเน้นโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขายและพร้อมโอน เพื่อรับประโยชน์จากมาตรการที่กำลังจะหมดลง ทั้งนี้ มีประกาศของกรมที่ดินในสัปดาห์ที่แล้วว่าจะเปิดให้บริการทำธุรกรรมโอนอสังหาริมทรัพย์ในวันเสาร์-อาทิตย์ด้วย ไปจนถึงวันสิ้นสุดมาตรการคือวันอาทิตย์ที่ 28 มีนาคม 2553

จากข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ย้อนหลังในปีที่แล้ว ซึ่งเป็นปีที่มีกำหนดหมดอายุมาตรการในเดือนมีนาคมเช่นกัน พบว่าจากจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทุกประเภททั้งใหม่และมือสองประมาณ 160,000 หน่วยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์กันในตลาดกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในปีที่แล้วทั้งป็นั้น เป็นการโอนในเดือนมกราคมประมาณ 9,500 หน่วย โอนในเดือนกุมภาพันธ์ประมาณ 11,000 หน่วย และโอนในเดือนมีนาคมเดือนเดียวสูงสุดถึงประมาณ 18,000 หน่วย หลังจากนั้นในเดือนเมษายนซึ่งมีเหตุการณ์ไม่สงบ พบว่ายอดการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงเหลือเพียงประมาณ 7,800 หน่วยทั้งเดือน ก่อนจะกระเตื้องขึ้นเป็นประมาณ 10,400 หน่วยในเดือนพฤษภาคม และเพิ่มเป็นประมาณ 16,100 หน่วยในเดือนมิถุนายนตามลำดับ

ขณะเดียวกันในปี 2551 ซึ่งเป็นปีก่อนหน้าและยังไม่มีมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสแรกนั้น มียอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภททั้งใหม่และมือสองในเดือนมกราคมเพียงประมาณ 8,500 หน่วย เดือนกุมภาพันธ์ประมาณ 9,800 หน่วย และเดือนมีนาคมประมาณ 8,400 หน่วย

ในปีนี้ซึ่งกำหนดสิ้นสุดมาตรการในไตรมาสแรก จึงคาดหมายได้ว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยที่อยู่อาศัยทุกประเภททั้งใหม่มือสองจำนวนมากในเดือนมีนาคม ในระดับใกล้เคียงกับปีที่แล้ว และจะลดปริมาณลงมากในเดือนเมษายนเช่นเดียวกัน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จัดทำรายงานการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยย่านชอยทองหล่อ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงจำนวนมาก และเป็นทำเลยอดนิยมของผู้ซื้อและผู้เช่า คอนโดมิเนียมระดับหรูทั้งชาวไทยและต่างชาติ ทั้งเพื่อการพักอาศัยและเพื่อการลงทุน โดยพื้นที่บริเวณนี้

ที่ดินมีราคาแพงมากและที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาโครงการได้มีน้อยลง ราคาประเมินที่ดินบริเวณชอยทองหล่ออยู่ที่ประมาณ 200,000 บาทต่อตารางวา แต่มีผู้ประกาศขายในตลาดในราคาสูงกว่านั้น เช่น ที่ดินติดชอยทองหล่อมีผู้ประกาศขายในราคาสูงถึง 450,000 บาทต่อตารางวา

ชอยทองหล่อเป็นชอยที่มีขนาดถนนกว้างขวางกว่าชอยทั่วไป สะดวกต่อการคมนาคมสัญจร และมีสาธารณูปโภคครบ สามารถเดินทางเข้าออกได้จากทั้งถนนสุขุมวิทและถนนเพชรบุรีตัดใหม่ มีสถานีรถไฟฟ้าอยู่ใกล้เคียง ลักษณะเด่นของชอยทองหล่อคือมีการผสมผสานระหว่างคนรุ่นเก่าและคนรุ่นใหม่ เนื่องจากเป็นที่ตั้งของบ้านหรูในยุคก่อน แต่ก็มีร้านอาหาร สิ่งอำนวยความสะดวก และสถานบันเทิงสำหรับคนรุ่นใหม่อยู่มากมาย นอกจากนี้ ยังมีการผสมผสานของชาวไทยและชาวต่างชาติ มีโรงเรียนนานาชาติ และโรงพยาบาลชั้นนำอยู่ใกล้เคียง

ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ในชอยทองหล่อเกือบ 20 โครงการ เป็นโครงการที่เปิดใหม่ในปีที่แล้ว 2 โครงการ มีจำนวนหน่วยตามผังโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 4,500 หน่วย มียอดจองหรือขายแล้วประมาณ 3,500 ห้อง หรือประมาณสามในสี่ของหน่วยทั้งหมดในผัง แต่มีหน่วยห้องชุดที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 1,700 หน่วย หรือประมาณหนึ่งในสามของหน่วยในผังทั้งหมด จึงยังมีหน่วยในตลาดจำนวนมากที่มีการจองซื้อแล้วแต่ยังไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์เพราะยังสร้างไม่เสร็จ

ครึ่งหนึ่งของโครงการทั้งหมดเป็นของผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ แต่จำนวนหน่วยในผังของโครงการซึ่งสร้างโดยผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์มีประมาณร้อยละ 70 ของหน่วยทั้งหมด หรือโครงการละประมาณ 340-350 หน่วย ขณะที่ผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์จะทำโครงการที่มีขนาดเล็กกว่าและมีจำนวนหน่วยต่อโครงการน้อยกว่า คือเพียงประมาณ 150-160 หน่วยต่อโครงการ

โครงการอาคารชุดของบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 110,000 บาทต่อตารางเมตร มียอดจองหรือขายแล้วประมาณร้อยละ 87 ในขณะที่โครงการของบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยนอกตลาดหลักทรัพย์ อยู่ที่ประมาณ 84,000 บาทต่อตารางเมตร มียอดจองหรือขายแล้วประมาณร้อยละ 56

นอกจากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในย่านชอยทองหล่อแล้ว ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ยังมีการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่อื่นๆ ของกรุงเทพมหานครอย่างต่อเนื่อง และนำออกเผยแพร่เป็นระยะตามความเหมาะสม รายละเอียดดูได้จาก REIC Research Report ในเว็บไซต์ www.reic.or.th ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์