

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 26 เมษายน – 2 พฤษภาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

ในสหรัฐฯ ดัชนียอดขายบ้าน Pending Home Sales (หมายถึงบ้านมือสองที่มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่เปิดการขาย โดยปกติจะใช้เวลาอีกประมาณ 1-2 เดือนจึงจะเปิดการขายได้) ประจำเดือนมีนาคม มีค่าดัชนีเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนหน้าถึงร้อยละ 5.3 หลังจากที่เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ได้ขยายตัวมาแล้วร้อยละ 8.3 และเมื่อเทียบปีต่อปีหรือเทียบกับเดือนเดียวกันของปีก่อน พบว่ามีการขยายตัวสูงถึงร้อยละ 21 โดยเหตุผลของการขยายตัวมากในช่วงเดือนกุมภาพันธ์และมีนาคมนั้น ก็เนื่องมาจากมาตรการกระตุ้นการซื้อขายที่อยู่อาศัยในสหรัฐฯ (ซึ่งครอบคลุมทั้งบ้านใหม่และบ้านมือสอง) จะหมดอายุลงในวันที่ 30 เมษายนนี้ และเนื่องจากฤดูใบไม้ผลิเป็นช่วงที่ปกติคนอเมริกันมักเริ่มต้นออกหาซื้อบ้าน หลังจากกิจกรรมทางอสังหาริมทรัพย์ได้ชะงักตัวในช่วงฤดูหนาว

สอดคล้องกับข้อมูลการซื้อขายบ้านมือสอง (หมายถึงบ้านมือสองที่เปิดการขายแล้ว) งวดเดือนมีนาคม มีจำนวนเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 เทียบกับเดือนกุมภาพันธ์ และเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.1 เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันมีนาคมปีก่อนหน้า และเปรียบเทียบกับยอดขายบ้านใหม่งวดเดือนมีนาคม มีจำนวนเพิ่มขึ้นร้อยละ 24 เมื่อเทียบกับเดือนมีนาคมปีที่แล้วเช่นกัน

การประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐฯ (FOMC) เมื่อวันที่ 27-28 เมษายนที่ผ่านมา ยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ระดับช่วงร้อยละ 0-0.25 เช่นเดิม ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางสหรัฐฯได้คงอยู่ที่ระดับนี้มาตลอดทั้งปีที่แล้ว และต่อเนืองมาจนถึงปัจจุบัน สำหรับการประชุม FOMC ครั้งต่อไป กำหนดไว้วันที่ 22-23 มิถุนายน

ในประเทศไทย การประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทยครั้งที่ผ่าน มา เมื่อวันที่ 21 เมษายน ก็ยังคงรักษาระดับอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.25 โดยไม่เปลี่ยนแปลงเช่นกัน หากดูข้อมูลย้อนหลังจะพบว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยได้ลดลงจากร้อยละ 2.75 เหลือร้อยละ 2.00 เมื่อ 14 มกราคมปีที่แล้ว และลดจากร้อยละ 2.00 มาอยู่ที่ร้อยละ 1.50 เมื่อ 25 กุมภาพันธ์ปีที่แล้ว

และต่อมา ได้ลดลงจากร้อยละ 1.50 เหลือร้อยละ 1.25 เมื่อ 8 เมษายนปีที่แล้ว หลังจากนั้นได้ยื่นอยู่ที่ระดับร้อยละ 1.25 มาตลอดถึงปัจจุบัน สำหรับการประชุมครั้งต่อไปกำหนดไว้เป็นวันที่ 2 มิถุนายน

เส้นทางขนส่งมวลชนหลายเส้นทางในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีความคืบหน้าในการก่อสร้างหรือดำเนินการมากขึ้น เช่น โครงการรถ BRT ของกรุงเทพมหานคร และโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง สายสีน้ำเงิน และสายสีแดง โดยล่าสุดคณะรัฐมนตรีจะอนุมัติให้กระทรวงการคลังกู้เงินเพิ่มเติมประมาณ 29,000 ล้านบาท เพื่อใช้ในโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดง แต่ขณะเดียวกัน แผนการทดสอบระบบการเดินทางรถไฟฟ้าสาย Airport Link ก่อนเปิดให้บริการจริงประมาณเดือนสิงหาคมนั้น กลับไม่สามารถดำเนินการทดสอบได้เพราะเกรงผลกระทบจากการชุมนุมทางการเมืองที่ยังไม่จบลงในขณะนี้ แนวโน้มความเติบโตของที่อยู่อาศัยยังคงอิงกับความคืบหน้าของโครงการเหล่านี้

หลังจากเดือนพฤษภาคม ซึ่งเป็นเดือนสิ้นสุดมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองแล้ว ปัญหาทางการเมืองของไทยน่าจะยังเป็นปัจจัยเสี่ยงต่อตลาดที่อยู่อาศัยตลอดช่วงที่เหลือทั้งปีนี้ และอาจเป็นประเด็นต่อเนื่องจนกว่าจะมีการเลือกตั้งทั่วไปใหม่แล้วเสร็จในปลายปีนี้หรือช่วงหนึ่งช่วงใดของปีหน้า เพราะแม้ความรุนแรงจะลดลงบ้างแล้ว และแม้รัฐบาลอาจจะเสนอทางออกเพื่อการประนีประนอมกับกลุ่มผู้ชุมนุม แต่ยังมีกลุ่มการเมืองอื่นและภาคส่วนอื่นของสังคมที่อาจยังมีความเห็นแตกต่าง หรือทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภคอาจจะไม่มั่นใจว่าผลจากการเลือกตั้งใหม่จะทำให้ได้รัฐบาลที่มีเสถียรภาพและมีความสามารถในการบริหารเชิงเศรษฐกิจดีขึ้นหรือไม่

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครราชสีมาเมื่อปลายปีที่แล้ว และได้นำผลสำรวจออกเผยแพร่ต่อสาธารณะ โดยได้จัดรายการสัมมนาเผยแพร่ผลสำรวจเมื่อปลายสัปดาห์ก่อนสิ้นเดือนเมษายนที่จังหวัดนครราชสีมา

จังหวัดนครราชสีมา หรือโคราช เป็นจังหวัดยุทธศาสตร์สำคัญ ประจวบกับภาคอีสาน จากผลการสำรวจพบว่าโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระหว่างการขายประมาณ 100 โครงการ แทบทั้งหมดเป็นโครงการแนวราบหรือบ้านจัดสรร โดยมีจำนวนหน่วยที่อยู่ในผังของโครงการเหล่านี้รวมกันประมาณ 11,800 หน่วย หากตีเป็นมูลค่าโครงการรวมกัน หรือหากสร้างเสร็จทั้งหมดและขายได้ทั้งหมดทุกหน่วยรวมกัน จะมีมูลค่าประมาณ 26,500 ล้านบาท แต่โครงการเหล่านี้ มีทั้งที่สร้างเสร็จแล้วประมาณ 5,000 กว่าหน่วย ยังไม่สร้างอีกประมาณ 5,000 กว่าหน่วย และที่เหลืออยู่ระหว่างการก่อสร้าง

แบ่งประเภทเป็นบ้านเดี่ยวได้ประมาณ 8,350 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 850 หน่วย บ้านแฝดประมาณเกือบ 500 หน่วย อาคารพาณิชย์ประมาณ 400 หน่วย และที่ดินเปล่าประมาณ 1,700 แปลง

โครงการส่วนใหญ่ หรือประมาณ 8,000 หน่วย อยู่ในเขตอำเภอเมือง ส่วนที่อยู่ในอำเภอปากช่องมีประมาณ 2,300 หน่วย อำเภอโชคชัยมีประมาณ 600 หน่วย อำเภอสูงเนินและอำเภอบัวชุมอีกประมาณอำเภอละ 300-400 หน่วย ส่วนอำเภออื่นๆ นั้นมีน้อยมากหรือไม่มีเลย

ที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทมีประมาณ 3,200 หน่วย ราคาระหว่าง 1-2.99 ล้านบาทมีประมาณ 5,100 หน่วย ราคาระหว่าง 3-4.99 ล้านบาทมีประมาณ 1,300 หน่วย ราคาสูงกว่านั้น มีประมาณ 500 หน่วย แต่มีอีกประมาณ 1,600 หน่วยที่ไม่สามารถระบุราคาได้

ในจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดรวมกัน ขายได้แล้วประมาณเกินครึ่งหนึ่งเล็กน้อย คือประมาณ 6,100 หน่วย และยังเหลือขายประมาณ 5,700 หน่วย แต่จากหน่วยที่เหลือขายทั้งหมดนี้ เป็นหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเพียงประมาณ 400 หน่วย ที่เหลือเป็นหน่วยเหลือขายที่ยังไม่ก่อสร้างประมาณ 4,700 หน่วย และอยู่ระหว่างการก่อสร้างอีกประมาณ 500 หน่วย

มีโครงการบ้านเอื้ออาทรอีกประมาณ 3-4 โครงการ ในอำเภอโชคชัย อำเภอพิมาย และอำเภอสูงเนิน รวมจำนวนหน่วยได้อีกประมาณ 2,000 หน่วยต้นๆ ดังนั้น เมื่อรวมกับบ้านจัดสรรที่เอกชนปลูกสร้างเพื่อขาย จึงมีหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบตามผัง รวมกันประมาณ 14,000 หน่วย

ที่อยู่อาศัยประเภทแนวสูงหรือห้องชุดคอนโดมิเนียมในโคราชมีน้อยมาก สัมผัสพบเพียงโครงการเดียว เป็นคอนโดมิเนียมตากอากาศที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว ตั้งอยู่ในอำเภอปากช่อง มีจำนวนไม่ถึง 100 หน่วย

บ้านและที่ดินในอำเภอปากช่องซึ่งอยู่ใกล้เขาใหญ่ เป็นพื้นที่ที่คนมีฐานะจากกรุงเทพฯ หรือจังหวัดใกล้เคียงนิยมไปหาเป็นที่อยู่อาศัยหลังที่สอง แม้จะมีราคาแพงกว่าในพื้นที่อื่นๆ ของจังหวัด เพราะอากาศดีและระยะเวลาเดินทางทางใกล้กรุงเทพฯ มากกว่า โดยอยู่ก่อนถึงอำเภอเมือง นอกจากนี้ คนกรุงเทพฯ และคนในพื้นที่ราบลุ่มในภาคกลาง ที่มีความเชื่อในเรื่องผลกระทบของภาวะโลกร้อนจนอาจทำให้น้ำท่วมกรุงเทพฯ และพื้นที่ราบลุ่มภาคกลาง ส่วนหนึ่งได้เข้ามาจับจองหาที่อยู่อาศัยทั้งที่ปากช่องและอำเภอเมืองด้วย

หลายจังหวัดในภาคอีสานมีปรากฏการณ์ของผู้ซื้อที่เป็นชายฝรั่งจำนวนมากขึ้น โดยเฉพาะในจังหวัดนครราชสีมา ขอนแก่น และอุดรธานี เป็นปรากฏการณ์ที่ผู้ประกอบการคาดหวังว่าจะยังช่วยกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยต่อไปในอนาคต

โคราชเป็นจังหวัดใหญ่อันดับที่สองของประเทศรองจากกรุงเทพฯ มีประชากรประมาณ 2.6 ล้านคน มีศักยภาพที่จะเจริญเติบโตได้อีกมากในอนาคต หากในอนาคตมีโครงการคมนาคมที่เชื่อมต่อกับกรุงเทพฯ ได้ดีขึ้น เช่น รถไฟรางคู่ หรือรถไฟความเร็วสูงจริงตามที่เคยปรากฏในแผนพัฒนา ก็จะทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดพัฒนาดีขึ้นได้