

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 8-14 มิถุนายน 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หัวหน้านักเศรษฐศาสตร์ (Chief Economist) ของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แห่งสหรัฐฯ (US National Association of REALTORS) ให้ข้อมูลกับผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เมื่อต้นสัปดาห์นี้ว่าผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐฯที่เป็นชาวต่างชาติมีบทบาทสำคัญมากขึ้น โดยประมาณร้อยละ 3 ของบ้านที่ขายได้ในปัจจุบันเป็นการซื้อโดยชาวต่างชาติ และในบรรดาชาวต่างชาติที่เป็นผู้ซื้อบ้านในสหรัฐฯมากที่สุด แบ่งตามสัดส่วนสูงที่สุด ได้แก่ แคนาดาร้อยละ 23 เม็กซิกันร้อยละ 10 อังกฤษร้อยละ 9 จีนร้อยละ 7 ฝรั่งเศสและเยอรมันรวมกันร้อยละ 7 อินเดียร้อยละ 5 รัสเซียร้อยละ 3 ทั้งนี้ ชาวต่างชาติที่มาซื้อบ้านในสหรัฐฯส่วนใหญ่เป็นคนรวยมาจากประเทศของตน ประมาณร้อยละ 55 ของชาวต่างชาติซื้อบ้านด้วยเงินสดล้วนๆ มีเพียงร้อยละ 45 เท่านั้นที่มีการขอสินเชื่อบ้าน สำหรับมลรัฐที่มีชาวต่างชาติเข้าไปซื้อบ้านมากที่สุด คือ แคลิฟอร์เนีย อริโซนา และ ฟลอริดา โดยในแคลิฟอร์เนียจะมีสัดส่วนผู้ซื้อที่เป็นคนเอเชียสูงมาก

ในขณะนี้ เริ่มมีสัญญาณที่แสดงว่าเศรษฐกิจสหรัฐฯกำลังเริ่มขึ้นจากหลุม แม้แต่บรรดามลรัฐที่มีตัวเลขเศรษฐกิจแย่ที่สุดขณะนี้ก็ยังเริ่มมีการจ้างงานใหม่เพิ่มขึ้น GDP ในไตรมาสที่เหลือของปีน่าจะอยู่ในอัตราเพิ่มจากปีที่แล้วประมาณร้อยละ 3 และจะเติบโตในอัตราประมาณร้อยละ 2.5 ไปอีกประมาณ 2-3 ปีข้างหน้า ขณะที่อัตราเงินเฟ้อในช่วงเดียวกันจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2

ราคาบ้านในมลรัฐแคลิฟอร์เนียเริ่มฟื้น โดยราคากลางของบ้านได้ปรับเพิ่มขึ้นจากประมาณ 240,000 เหรียญเป็นประมาณ 305,000 เหรียญในช่วงเวลาประมาณ 14 เดือนที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามหัวหน้านักเศรษฐศาสตร์คนดังกล่าวให้ความเห็นว่า การปรับเพิ่มขึ้นของราคาบ้านทั่วประเทศโดยภาพรวมจะไม่มากและจะค่อยเป็นค่อยไปในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า และภายใน 5 ปีข้างหน้าราคาบ้านโดยภาพรวมน่าจะปรับเพิ่มขึ้นเพียงประมาณร้อยละ 5-7 นับจากปัจจุบัน เพราะแม้ในขณะนี้ยังมีสินเชื่อบ้านประเภท Sub-Prime ที่ค้างชำระเกิน 90 วันอยู่มากกว่าหนึ่งในสี่ของสินเชื่อทั้งหมด แต่ปัจจัยบวกคือ ราคาบ้านต่อรายได้ (Home Price to Income) ปรับจากประมาณร้อยละ 12-14 เมื่อช่วงตลาดที่อยู่อาศัยร้อนแรง

เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24 ในปัจจุบัน หมายความว่าราคาบ้านได้ลดลงจนใช้เวลาน้อยลงเพียงประมาณ 4 ปีในการหารายได้ต่อปีให้ได้เท่ากับราคาบ้าน จากเดิมที่ใช้เวลาประมาณ 8 ปี

อสังหาริมทรัพย์ในจีนชะลอความร้อนแรงในเดือนพฤษภาคม โดยหลังจากรัฐบาลจีนออกมาตรการเข้มงวดขึ้นในเดือนเมษายนแล้ว ราคาอสังหาริมทรัพย์ในเมืองใหญ่ เช่น ปักกิ่ง กวางโจว เซินเจิ้น เริ่มชะลอการปรับขึ้น สำนักงานสถิติแห่งชาติของจีนรายงานข้อมูลการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงให้เห็นว่า เดือนพฤษภาคมที่ผ่านมาเป็นเดือนแรกในรอบประมาณหนึ่งปีครึ่งที่มียอดการซื้อขายลดลง มีปริมาณลดลงจากเดือนเมษายนมากถึงประมาณร้อยละ 16 และมูลค่าลดลงประมาณร้อยละ 25 อย่างไรก็ตาม การลงทุนและการก่อสร้างในภาคที่อยู่อาศัยยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง เพราะแม้รัฐบาลจีนจะมุ่งเป้าไปที่การลดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก แต่ยังไม่กล้าแตะในส่วนของการก่อสร้าง เนื่องจากการลงทุนในภาคการก่อสร้างเป็นตัวจักรสำคัญในการรักษาความเติบโตทางเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจของกลุ่มประเทศ BRIC (Brazil, Russia, India, China) เป็นที่น่าจับตามองเพราะมีประชากรรวมกันประมาณ 2,700 ล้านคน และประมาณว่าจะมีชนชั้นกลางเพิ่มขึ้นประมาณปีละ 30 ล้านคน ในจำนวนนี้ประมาณร้อยละ 1 หรือประมาณ 300,000 คนจะเป็นคนรวยใหม่ที่มั่งคั่งเพิ่มขึ้นมากในแต่ละปี ซึ่งจะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจและตลาดบ้านในประเทศต่างๆ ที่คนเหล่านี้เข้าถึง

การเพิ่มขึ้นของจำนวนชนชั้นกลางในทุกประเทศ รวมทั้งประเทศไทย นอกจากจะช่วยลดความเหลื่อมล้ำทางสังคมแล้ว ยังเป็นการเพิ่มอุปสงค์ที่สำคัญแก่ตลาดสินค้าต่างๆรวมทั้งบ้าน ชนชั้นกลางใหม่ในเมืองใหญ่ของประเทศยังมีรสนิยมในการอยู่อาศัยที่เปลี่ยนไป และปัจจัยการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในเมืองใหญ่ต่างๆ จะทำให้ที่บ้านแนวสูงมีเพิ่มมากขึ้นในหลายเมืองใหญ่ของประเทศที่มีการพัฒนาทางเศรษฐกิจรวดเร็ว

ข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง หรือคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯและปริมณฑล ที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดำเนินการสำรวจเมื่อสิ้นปีที่แล้ว และเผยแพร่ข้อมูลในการจัดสัมมนาครั้งล่าสุด แสดงว่ามีโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ที่อยู่ในระหว่างการขายโดยมีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย อยู่ประมาณ 300 โครงการ มีจำนวนหน่วยในผังทั้งหมดในทุกสถานะของการก่อสร้าง (ทั้งที่สร้างเสร็จ ที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง หรือ ยังไม่เริ่มสร้าง) รวมกันประมาณ 126,000 หน่วย ในจำนวนนี้อยู่ในโซนหลักๆ ได้แก่

โซนพหลโยธิน-ลาดพร้าว-รัชดาภิเษก มีประมาณเกือบ 70 โครงการ มีจำนวนหน่วยในผังประมาณ 21,300 หน่วย ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 6,800 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 9,900 หน่วย

และยังไม่เริ่มสร้างประมาณ 4,600 หน่วย ขายได้แล้วประมาณ 17,000 หน่วย เป็นการขายใหม่ในปีที่แล้ว ประมาณ 8,700 หน่วย

โซนสุขุมวิทตอนต้น-กลาง มีประมาณเกือบ 40 โครงการ มีจำนวนหน่วยในผังรวมกันประมาณ 8,700 หน่วย ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 900 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างมากถึงประมาณ 5,400 หน่วย และยังไม่เริ่มสร้างประมาณ 2,400 หน่วย ขายได้แล้วประมาณ 6,300 หน่วย เป็นการขายใหม่ในปีที่แล้ว ประมาณ 2,400 หน่วย

โซนสุขุมวิทตอนปลาย มีประมาณ 40 โครงการเช่นกัน มีจำนวนหน่วยในผังรวมกันประมาณ 13,400 หน่วย ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 5,450 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างมากถึงประมาณ 6,450 หน่วย และยังไม่เริ่มสร้างประมาณ 1,500 หน่วย ขายได้แล้วประมาณ 10,100 หน่วย เป็นการขายใหม่ในปีที่แล้วประมาณ 2,500 หน่วย

โซนเพลินจิต มี 9 โครงการ มีจำนวนหน่วยในผังรวมกันประมาณ 1,600 หน่วย ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 1,000 หน่วย และอยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 600 หน่วย ขายได้แล้วประมาณ 1,400 หน่วย เป็นการขายใหม่ในปีที่แล้วประมาณ 200 หน่วย

โซนสาทร สีลม มีประมาณเกือบ 16 โครงการ มีจำนวนหน่วยในผังรวมกันประมาณ 4,000 หน่วย ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 2,200 หน่วย และอยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 1,800 หน่วย ขายได้แล้วประมาณ 3,300 หน่วย เป็นการขายใหม่ในปีที่แล้วประมาณ 1,100 หน่วย

โซนพระราม 3 มีประมาณเกือบ 10 โครงการ มีจำนวนหน่วยในผังรวมกันประมาณ 3,100 หน่วย ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 1,900 หน่วย และอยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 1,200 หน่วย ขายได้แล้วประมาณ 2,700 หน่วย เป็นการขายใหม่ในปีที่แล้วประมาณ 1,500 หน่วย

โซนธนบุรี ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา มี 13 โครงการ มีจำนวนหน่วยในผังรวมกันประมาณ 3,700 หน่วย ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 1,800 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 1,800 หน่วยเช่นกัน และยังไม่เริ่มสร้างเพียงประมาณ 100 หน่วย ขายได้แล้วประมาณ 2,600 หน่วย เป็นการขายใหม่ในปีที่แล้วประมาณ 1,400 หน่วย

คอนโดมิเนียมที่เหลืออยู่ในโซนอื่นๆ นอกจาก 7 โซนหลักที่กล่าวมาแล้ว ร้อยละ 92 ของคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่อยู่ในกรุงเทพฯ เขตหรืออำเภอที่มีหน่วยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในปีนี้ได้แก่ เขตจตุจักร เขตหลักสี่ เขตดินแดง เขตคลองเตย เขตห้วยขวาง เขตพระโขนง เขตบางกะปิ เขตบางคอแหลม เขตปทุมธานี และเขตวัฒนา