

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 15-21 มิถุนายน 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

คณะกรรมการนโยบายการเงิน (Federal Open Market Committee - FOMC) ของธนาคารกลางสหรัฐ (Federal Reserve - Fed) กำหนดประชุมครั้งที่ 4 ประจำปีนี้ ระหว่างวันอังคาร-พุธ ที่ 22-23 มิถุนายน โอกาสที่จะมีการขยับปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายจากปัจจุบัน (ซึ่งอยู่ในกรอบศูนย์ถึงร้อยละ 0.25) มีน้อยมาก หลังการประชุมครั้งนี้แล้ว FOMC กำหนดการประชุมครั้งต่อไปในวันอังคารที่ 10 สิงหาคม 2553 ในขณะที่คณะกรรมการนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดการประชุมครั้งต่อไปในวันพุธที่ 14 กรกฎาคม 2553 โอกาสปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอาจมีมากขึ้นในช่วงตั้งแต่ปลายไตรมาส 3 ต่อเนื่องไตรมาสสุดท้ายของปี

ปี 2553 เป็นปีของการสำรวจสำมะโนประชากรทั้งในสหรัฐและในประเทศไทย ซึ่งต่างจัดทำสำมะโนประชากรรอบใหญ่ทั่วประเทศ 10 ปีต่อครั้ง สำหรับในสหรัฐได้ทำการสำรวจแล้วในวันที่ 1 เมษายนที่ผ่านมา และปัจจุบันอยู่ในระหว่างเก็บตกข้อมูลที่ยังขาดหาย (สำหรับประเทศไทย สำนักงานสถิติแห่งชาติ กำหนดสำรวจในวันที่ 1 กรกฎาคม) การสำรวจสำมะโนประชากรในสหรัฐรอบนี้ใช้แนวคำถามสั้นๆ เพียง 10 คำถาม มีการสอบถามจำนวนคนที่อาศัยในบ้าน สถานะความเป็นเจ้าของบ้านโดยมีภาระการผ่อนชำระหรือไม่หรือเป็นการเช่า และข้อมูลประกอบอื่นๆ ด้านเพศ อายุ เชื้อชาติ ผลจากการสำรวจจะถูกนำไปใช้ในการวางแผนงานของภาคส่วนต่างๆ เช่น กำหนดจำนวนผู้แทนราษฎร กำหนดงบประมาณสนับสนุน กำหนดเขตการศึกษา กำหนดการพัฒนาเมือง ฯลฯ

ข้อมูลเบื้องต้นพบว่าในรอบทศวรรษที่ผ่านมา Dallas-Fort Worth เป็นเขตนครที่มีอัตราความเจริญเติบโตสูงที่สุดในบรรดาเมืองใหญ่ในสหรัฐ รองลงมาได้แก่ Atlanta, Houston, Phoenix, Riverside-San Bernardino ทั้งนี้ มีการตั้งข้อสังเกตว่าเมืองที่จะดึงดูดผู้คนให้มาอยู่อาศัยรวมกันได้ต้องมีชีวิตชีวน่าสนใจ มีสิ่งอำนวยความสะดวกและเสริมสร้างคุณภาพชีวิตที่สำคัญ เช่น มีหอศิลป์ มีสวนสาธารณะ กลางเมือง มีการจัดเก็บภาษีในอัตราต่ำที่เอื้ออำนวยต่อธุรกิจและบรรยากาศการลงทุนที่ดี มีภูมิอากาศดี มีระบบขนส่งมวลชนขนาดเบาที่รองรับการเดินทางใกล้ มีสนามบินที่รองรับการเดินทางไกล และมีโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ๆ

การพัฒนาประเทศไทยถึงปัจจุบันยังเน้นการมีกรุงเทพฯเป็นเมืองหลัก ทำให้ผู้คนหลังไหลเข้ามาหางานทำและอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลมากขึ้นตลอดเวลา ขณะที่เมืองอื่นๆยังขาดความเจริญที่ทัดเทียม ดังนั้นเขตปริมณฑลของกรุงเทพฯจึงขยายตัวไปเรื่อยๆ และมีการสร้างที่อยู่อาศัยรองรับความต้องการใหม่ๆ จากประชากรที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นและขนาดครัวเรือนที่เล็กลงอยู่เสมอ แม้ในด้านหนึ่งเป็นการสร้างโอกาสสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมืองหลวงให้เติบโต แต่ประเทศไทยจำเป็นต้องมีการพัฒนาเมืองระดับ First-tier และ Second-tier หรือเมืองใหญ่ที่มีขีดความเจริญระดับสูงมากกว่านี้ การกระจายความเจริญโดยการสร้างเมืองใหญ่ในภูมิภาค ถือเป็นแนวทางหนึ่งในการกระจายความมั่งคั่งและคุณภาพชีวิต และเป็นการแก้ปัญหาความเหลื่อมล้ำในสังคมซึ่งเป็นประเด็นร้อนของสังคม รัฐบาลจึงจำเป็นต้องมีปัจจัยสนับสนุนโดยการสร้างสาธารณูปโภคที่เอื้ออำนวยต่อการค้าการพาณิชย์ การลงทุน การศึกษา และการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ในเมืองเหล่านั้นให้มากขึ้น รวมทั้งสนับสนุนงานการจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยโดยสนับสนุนงบประมาณในการดำเนินการอย่างเต็มที่ และให้หน่วยงานภาครัฐที่เป็นแหล่งข้อมูลปฐมภูมิต่างๆ พัฒนาระบบและให้ความร่วมมือในการจัดทำข้อมูลเบื้องต้น รวมทั้งสนับสนุนให้มีการนำส่งข้อมูลให้หน่วยงานกลาง เช่น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์โดยการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนอง ซึ่งมีการต่ออายุมาหลายรอบ จะครบกำหนดในวันพุธที่ 30 มิถุนายนนี้ และจะไม่มีมีการต่ออายุออกไปเพิ่มเติมอีกแน่นอน ผลจากการกำหนดหมดอายุมาตรการดังกล่าวน่าจะทำให้ธุรกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์ในเดือนมิถุนายนกระเตื้องขึ้น หลังจากซบเซาไปมากในเดือนเมษายนและพฤษภาคมจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง อย่างไรก็ตามปริมาณการทำธุรกรรมในเดือนมิถุนายนจะเน้นที่การโอนที่อยู่อาศัยเป็นหลักซึ่งมีแนวโน้มจะสูงกว่าทุกเดือนที่ผ่านมาในปีนี้นัยกเว้นเดือนมีนาคมซึ่งมีปริมาณสูงมากที่สุด หลังจากสิ้นสุดมาตรการในเดือนมิถุนายนแล้วตลาดที่อยู่อาศัยน่าจะชะลอตัวลงในเดือนถัดไปประมาณ 2-3 เดือน เพื่อรอดูสถานการณ์ทางการเมืองและเศรษฐกิจ แต่น่าจะกลับมาคึกคักใหม่ได้ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีหากผู้บริโภคและผู้ประกอบการประเมินดูแล้วมีความอุ่นใจกับสถานการณ์

สถานการณ์คล้ายคลึงกันกับในสหรัฐฯ ที่มีมาตรการกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัยโดยการให้เครดิตภาษีแก่ผู้ซื้อ โดยมาตรการของสหรัฐฯกำหนดให้การซื้อขายต้องเกิดขึ้นภายในเดือนเมษายนที่ผ่านมาและต้องดำเนินการโอนภายในเดือนมิถุนายน ทำให้ยอดการขายบ้านมือสอง (ซึ่งเป็นสินค้าบ้านหลักในสหรัฐฯ มีการซื้อขายมากกว่าบ้านสร้างใหม่ มากกว่า 10 เท่าในปีที่แล้ว) ในเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมาลดลงร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับเดือนเมษายน แต่ยังคงถือว่าอยู่ในระดับสูงเพราะเมื่อปรับตัวเลขให้เป็นรายปี (Adjusted Annual

Rate) พบว่าเท่ากับประมาณ 5.66 ล้านหน่วยต่อทั้งปี ถือว่าปัจจุบันสถานการณ์การซื้อขายบ้านในสหรัฐเริ่มดีขึ้นบ้างแล้ว จากปัจจัยราคาบ้านไม่ทรุดลงไปมากกว่าเดิม และจากปัจจัยอัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อบ้านอยู่ในระดับต่ำเป็นประวัติการณ์ที่ประมาณร้อยละ 5 สำหรับการกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะเวลา 30 ปี อนึ่งในขณะนี้ สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐกำลังล๊อบบี้ให้มีการต่ออายุการโอน (ไม่ใช่การซื้อขาย) บ้านออกไปจากเดิมสิ้นสุดเดือนมิถุนายนให้เป็นสิ้นสุดเดือนกันยายน

สำหรับประเทศไทย ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ยังมีปัจจัยบวกจากโครงการขนส่งมวลชน การเปิดเส้นทางรถ BRT ของกรุงเทพฯ และรถไฟฟ้าสาย Airport Link แบบ Soft Launch เมื่อเร็ว ๆ นี้และกำหนดเปิดเป็นทางการในอีกไม่กี่เดือนของปีนี้ จะช่วยทำให้การเดินทางระหว่างจุดต่างๆ ทั้งชานเมือง-ชานเมือง ชานเมือง-ในเมือง และ ในเมือง-ในเมือง สะดวกขึ้น ทำให้โอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการยังมีอยู่อีกมาก

ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการและของผู้บริโภค อาจเป็นตัวชี้ขาดความเติบโตของธุรกรรมการซื้อขายในช่วงที่เหลือของปี ในไตรมาสที่สองของปีนี้มีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการโดยภาพรวมน่าจะลดลงหลังจากที่ได้ปรับเพิ่มขึ้นมามากในช่วง 3 ไตรมาสตั้งแต่กลางปีที่แล้ว ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จะเปิดเผยผลการสำรวจอย่างเป็นทางการในต้นเดือนกรกฎาคมนี้

ผลจากสถานการณ์ชุมนุมทางการเมือง ทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเดือนเมษายนลดลงมากจากเดือนก่อนหน้า (ลดลงร้อยละ 74) และจากเดือนเดียวกันของปีก่อน (ลดลงร้อยละ 14) อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในไตรมาสแรกมีจำนวนหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ค่อนข้างสูง ทำให้โดยภาพรวมตลอด 4 เดือนแรกของปีนี้ เฉพาะในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 42 เมื่อเทียบกับ 4 เดือนแรกของปีที่แล้ว โดยระหว่างเดือนมกราคม-เมษายนปีนี้ มีจำนวนหน่วยประมาณ 31,000 หน่วย อยู่ในเขตกรุงเทพฯจังหวัดเดียวประมาณ 18,000 หน่วย และอยู่ในเขตปริมณฑล 5 จังหวัดรวมกันอีกประมาณ 13,000 หน่วย

จากจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดดังกล่าว แบ่งประเภทเป็น อาคารชุดประมาณ 17,500 หน่วย บ้านเดี่ยวประมาณ 9,500 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 3,300 หน่วย ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์และบ้านแฝดประเภทละไม่ถึง 400 หน่วย โดยอาคารชุดและทาวน์เฮ้าส์เป็น 2 ประเภทที่มีอัตราการเติบโตเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะจำนวนหน่วยห้องชุดในอาคารชุดเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 117 หรือมากกว่าเท่าตัวจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 19 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน