

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 6-12 กรกฎาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ฟุตบอลโลก World Cup 2010 จบลงแล้วด้วยชัยชนะของสเปน โดยมีเนเธอร์แลนด์เป็นที่รองชนะเลิศ และเยอรมันอันดับที่ 3 แต่สำหรับในแง่เศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ต้องกลับลำดับใหม่ เพราะเยอรมันถือเป็นประเทศที่มีเศรษฐกิจแข็งแกร่งที่สุด ส่วนสเปนอ่อนแอที่สุดในบรรดา 3 ประเทศนี้ และต่างเป็นสมาชิกเริ่มต้นของกลุ่มประเทศ Euro Zone ที่ใช้เงินสกุลยูโรร่วมกันมาตั้งแต่ 1 มกราคม 1999

สเปนมีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงประเทศไทยแต่มีประชากรน้อยกว่าคือประมาณ 46 ล้านคน ในช่วงปีที่ผ่านมาสเปนเผชิญกับภาวะเศรษฐกิจตกต่ำที่สุดในรอบ 60 ปี และตลาดอสังหาริมทรัพย์ในสเปนทรุดหนัก โดยยังไม่มีทีท่าว่าจะฟื้น คาดหมายว่าราคาอสังหาริมทรัพย์ในสเปนอาจลดลงได้อีกประมาณร้อยละ 30 ในปีนี้และต่อเนื่องปีหน้า โดยปริมาณการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ได้ลดลงไปแล้วมากถึงร้อยละ 40 ในปีที่แล้ว

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยในสเปนได้ระดมสร้างบ้านใหม่กันมากกว่า 600,000 หน่วยในแต่ละปี (บางปีสร้างบ้านใหม่มากกว่า 800,000 หน่วย ซึ่งมากกว่าเยอรมัน อิตาลี และฝรั่งเศส รวมกันเสียอีก) นับว่ามากมายเกินความต้องการ ขณะที่มือสองในตลาดมีอีกมากกว่า 500,000 หน่วย มีชาวต่างชาติซื้ออสังหาริมทรัพย์ในสเปนจำนวนมาก ราคาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นถึงประมาณ 270% ในระหว่างปี 1996-2006 แต่เมื่อเศรษฐกิจในยุโรปย่ำแย่ลง และความต้องการหดตัวลงตามสภาพเศรษฐกิจในรอบ 2-3 ปีที่ผ่านมา ผู้ประกอบการไม่สามารถขายบ้านได้เหมือนเดิม และมีผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ของสเปนต้องยื่นล้มละลายไป

นอกจากนี้ ที่แล้วมาสถาบันการเงินในสเปนยังปล่อยสินเชื่อหละหลวมมาก โดยมักจะประเมินราคาหลักประกันสูงกว่าความเป็นจริง ทำให้มีการปล่อยสินเชื่อในสัดส่วนสูงต่อมูลค่าหลักประกัน (High Loan-To-Value Ratio) อีกทั้งผู้บริโภคมากกว่าร้อยละ 90 ขอสินเชื่อประเภทอัตราดอกเบี้ยลอยตัว จึงไม่สามารถแบกรับภาระได้เมื่อดอกเบี้ยปรับสูงขึ้น จนปรากฏว่าธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ที่สุดของสเปนมีสินเชื่อบ้านด้อยคุณภาพมากถึงประมาณ 4,100 ล้านยูโร หรือประมาณ 160,000 ล้านบาท

สำหรับเนเธอร์แลนด์มีพื้นที่เพียงประมาณ 40,000 ตารางกิโลเมตร เพียงประมาณ 1 ใน 12 ของไทย และมีประชากรประมาณ 16.5 ล้านคน จึงนับว่าค่อนข้างหนาแน่น ตลาดที่อยู่อาศัยในเนเธอร์แลนด์ได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจประเทศอื่น แต่ไม่เลวร้ายเท่าสเปน

ส่วนเยอรมันมีประชากรมากถึง 82 ล้านคน เศรษฐกิจของเยอรมันถือเป็นเสาหลักของยุโรปขณะนี้ เพราะในช่วงเวลาที่ประเทศอุตสาหกรรมอื่นๆกำลังรุ่ง เศรษฐกิจเยอรมันไม่ได้พุ่งตาม ในช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศอุตสาหกรรมอื่นๆแย่ เยอรมันจึงกลับอยู่ในสถานะที่ดีกว่าคล้ายกับเศรษฐกิจของญี่ปุ่น

แต่ประเทศที่อ่อนแอและมีปัญหาหนักที่สุดในกลุ่มยูโรโซนขณะนี้ ได้แก่ กรีซ และไอร์แลนด์ และมีความกังวลมากขึ้นในกรณีเศรษฐกิจของโปรตุเกส และแม้กระทั่งอิตาลี จนต้องมีความพยายามระดมจัดตั้งกองทุนช่วยเหลือ มูลค่าประมาณ 690,000-750,000 ล้านยูโร หรือประมาณ 28-30 ล้านล้านบาท หรือประมาณ 3 เท่าของขนาด GDP ประเทศไทย โดยประมาณ 440,000 ล้านยูโรมาจากสมาชิกที่แข็งแกร่งของกลุ่มยูโรโซนเอง เช่น เยอรมัน ฝรั่งเศส และอีก 250,000 ล้านยูโรมาจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund - IMF)

ใกล้บ้านเรา มีรายงานข่าวล่าสุดว่า ดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์ใน 70 เมืองใหญ่ของประเทศจีน ลดลงร้อยละ 0.1 ในเดือนมิถุนายนเทียบกับเดือนพฤษภาคม แม้จะลดลงเพียงเล็กน้อยแต่ถือเป็นการลดลงครั้งแรกเดือนต่อเดือนในรอบ 16 เดือน หรือนับตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ที่แล้วเป็นต้นมา คาดหมายกันว่าน่าจะได้เห็นการปรับตัวลดลงของทั้งราคาและปริมาณการซื้อขายในเดือนถัดๆไปของปีนี้ หากตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศจีนซึ่งมีขนาดใหญ่มีการปรับตัวอย่างมีนัยสำคัญ (Major Correction) อาจส่งผลกระทบต่อตลาดอื่นๆในภูมิภาคได้

กลับสู่ประเทศไทย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตรวจสอบตัวเลขล่าสุดของการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในรอบครึ่งแรกของปีนี้ พบว่า สำหรับโครงการประเภทคอนโดมิเนียมซึ่งผู้ประกอบการทุกประเภททั้งใหญ่น้อย วางแผนไว้เมื่อต้นปีว่าจะเปิดโครงการใหม่ในปีนี้อยู่มากกว่า 60,000 หน่วยนั้น ขณะนี้ได้เปิดไปแล้วประมาณ 23,100 หน่วย ส่วนประเภทแนวราบหรือบ้านจัดสรรทุกประเภทซึ่งมีเป้าหมายจะเปิดรวมกันทั้งสิ้นเกือบ 40,000 หน่วยนั้น ขณะนี้ได้มีการเปิดโครงการใหม่ไปแล้วประมาณ 22,300 หน่วย รวมทั้งสิ้น มีโครงการที่อยู่อาศัยทั้งแนวสูงและแนวราบเปิดขายใหม่แล้วในครึ่งปีแรกประมาณ 45,400 หน่วย

โครงการเปิดขายใหม่ทั้งแนวสูงและแนวราบรวมกัน ในแต่ละเดือน แบ่งเป็น เดือนมกราคม ประมาณ 7,900 หน่วย เดือนกุมภาพันธ์ประมาณ 9,800 หน่วย เดือนมีนาคมประมาณ 12,500 หน่วย รวม ไตรมาสแรกประมาณ 30,200 หน่วย

เดือนเมษายน ซึ่งเป็นเดือนแห่งความคึกครื้นของสถานการณ์การเมือง มีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ ทุกประเภทเพียงประมาณ 2,200 หน่วย เดือนพฤษภาคมกระเตื้องขึ้นเป็นประมาณ 5,900 หน่วย และ เดือนมิถุนายนอีกประมาณ 7,100 หน่วย รวมไตรมาสสองมีประมาณ 15,200 หน่วย หรือประมาณ ครึ่งหนึ่งของไตรมาสแรก

สำหรับโครงการประเภทคอนโดมิเนียมนั้น เริ่มต้นปีมีการเปิดขายใหม่ในเดือนมกราคมประมาณ 2,300 หน่วย เดือนกุมภาพันธ์มีการเปิดขายเพิ่มมากขึ้นเป็นประมาณ 6,700 หน่วย และเดือนมีนาคมอีก ประมาณ 6,300 หน่วย รวมไตรมาสแรกมีการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล จำนวนรวมประมาณ 15,300 หน่วย ส่วนในไตรมาสที่สอง เดือนเมษายนมีการเปิดขายหน่วย คอนโดมิเนียมใหม่น้อยมากเพียงประมาณ 800 หน่วย และกระเตื้องขึ้นเป็นประมาณ 2,000 หน่วยในเดือน พฤษภาคม และอีกประมาณ 5,000 หน่วยในเดือนมิถุนายน รวมทั้งสิ้นในไตรมาสที่สองของปีนี้มีการ คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล จำนวนรวมกันประมาณ 7,800 หน่วย

สำหรับโครงการแนวราบ เริ่มต้นปีมีการเปิดขายหน่วยจัดสรรใหม่ในเดือนมกราคมมากถึง ประมาณ 5,600 หน่วย แต่เดือนกุมภาพันธ์มีการเปิดขายลดลงเป็นประมาณ 3,100 หน่วย และเดือน มีนาคมอีกประมาณ 6,200 หน่วย รวมไตรมาสแรกมีการเปิดโครงการแนวราบใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล จำนวนรวมประมาณ 14,900 หน่วย ส่วนในไตรมาสที่สอง เดือนเมษายน มีการเปิดขายหน่วย แนวราบใหม่น้อยเพียงประมาณ 1,400 หน่วย และเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 3,900 หน่วยในเดือนพฤษภาคม แต่กลับลดลงเหลือประมาณ 2,100 หน่วยในเดือนมิถุนายน รวมทั้งสิ้นในไตรมาสที่สองของปีนี้มีการ จัดสรรแนวราบเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล จำนวนรวมกันประมาณ 7,400 หน่วย

แม้ข้อมูลที่น่าเสนอจะเป็นเพียงข้อมูลเบื้องต้นและรอการปรับปรุงต่อไป แต่โดยภาพรวมแสดงให้เห็นว่าอารมณ์ของผู้ประกอบการในครึ่งแรกของปีเปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์การเมืองและตาม การสิ้นสุดของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อต้นปีได้ตั้งเป้าหมายการเปิดโครงการไว้สูงมากโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และสามารถเปิดการขายได้มากในไตรมาสแรก แต่การเปิด โครงการกลับลดลงมากในไตรมาสสอง โดยซบเซาอย่างหนักในเดือนเมษายนและพฤษภาคม