

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 3-9 สิงหาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในตลาดคอนโดมิเนียมปัจจุบัน มีผู้ซื้อทั้งที่เป็นผู้ซื้อเพื่อประสงค์จะอยู่อาศัยจริงไม่ว่าจะเป็นบ้านหลังแรกหรือบ้านหลังที่สองที่สาม มีทั้งผู้ซื้อเพื่อลงทุน (Investment) หมายถึงประสงค์จะเก็บไว้ปล่อยให้ผู้เช่าเพื่อเก็บค่าเช่าเป็นดอกผล หรือเพื่อขายต่อในอนาคตภายหลังจากได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาทอดหนึ่งแล้ว และยังมีผู้ซื้อเพื่อเก็งกำไร (Speculation) หมายถึงไม่ได้มีความประสงค์จะถือครองไว้ในระยะยาว ไม่ได้ตั้งใจจะรอคอยจนมีการโอนกรรมสิทธิ์ภายหลังจากก่อสร้างคอนโดมิเนียมเสร็จ แต่ซื้อเพราะเชื่อว่าราคาหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมที่ซื้อจะมีการปรับขึ้นไปในอนาคต เพื่อจะได้ขายทิ้งให้กับผู้อื่นที่จองซื้อไม่ทัน เป็นการถือครองไว้ในระยะเวลาสั้นมาก

ในส่วนของผู้ซื้อเพื่อการลงทุนนั้นน่าจะเป็นกลุ่มที่มีเงินเย็นเป็นส่วนใหญ่ และมองว่าอัตราผลตอบแทน (Yields) จากการปล่อยให้เช่าสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยที่จะได้รับหากนำเงินไปฝากสถาบันการเงิน หรือมีความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างๆ แต่อาจมีบางส่วนไปกู้ยืมเข้ามาลงทุน กลุ่มนี้น่าเป็นห่วงเพราะผลตอบแทนในอนาคตจากการให้เช่าอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหวังหากตลาดมีความผันผวน หรืออาจให้ผลตอบแทนต่ำกว่าภาระดอกเบี้ยจ่ายหากราคาค่าเช่าถูกกดลงมาจากภาวะสินค้าล้นตลาด หรือค่าเช่าไม่ได้ปรับขึ้นแต่ดอกเบี้ยเป็นขาขึ้น

กลุ่มผู้ซื้อเพื่อเก็งกำไรเป็นประเด็นน่าห่วง เพราะขึ้นชื่อว่าเก็งกำไรไม่ว่าจะเป็นหุ้นหรือคอนโดมิเนียมย่อมมีความเสี่ยงสูงทั้งสิ้น ผู้ซื้อจึงต้องมีเงินและมีเวลาให้กับการติดตามตลาด การติดตามหาลูกค้า และการติดตามดูแลทรัพย์สินอย่างใกล้ชิด

ในสัปดาห์นี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยข้อมูลปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ประจำไตรมาส 2 ของปี 2553 พบว่าเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย มีจำนวนประมาณ 45,200 หน่วย ลดลงร้อยละ 26 จากไตรมาสแรก แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 32 จากไตรมาส 2 ของปี 2552

จากที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดนั้น มียอดการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงมาจากไตรมาสแรกในทุกประเภท แต่มีจำนวนสูงกว่าเมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ของปีที่แล้ว ทั้งนี้เป็นเพราะไตรมาสแรกของปีนี้มียอดการโอนสูงมากเป็นประวัติการณ์ และถึงแม้จะชะลอลงมากในไตรมาสที่สอง แต่ก็ยังมีแรงส่งจากมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ขยายเวลามาจนจบเดือนมิถุนายน

สามารถแยกการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะประเภทที่อยู่อาศัยในไตรมาส 2 ได้เป็นประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุดประมาณ 18,000 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 40 ของทั้งหมด) ลดลงร้อยละ 33 จากไตรมาสแรก แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 59 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์จำนวนประมาณ 14,000 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 31) ลดลงร้อยละ 16 จากไตรมาสแรก แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 23 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน บ้านเดี่ยวมีจำนวนประมาณ 8,100 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 18) ลดลงร้อยละ 22 จากไตรมาสแรก แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อาคารพาณิชย์มีจำนวนประมาณ 3,900 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 9) ลดลงร้อยละ 32 จากไตรมาสแรก แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 25 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และบ้านแฝดมีจำนวนประมาณ 1,200 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3) ลดลงร้อยละ 17 จากไตรมาสแรก แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีรวมกันประมาณ 92,000 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 38 จากไตรมาสแรก แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 35 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุด มูลค่าประมาณ 35,000 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 38 ของทั้งหมด) ลดลงร้อยละ 50 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 85 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 27,800 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 30) ลดลงร้อยละ 29 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ทาวน์เฮาส์มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 18,200 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 20) ลดลงร้อยละ 20 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 26 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อาคารพาณิชย์มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 8,500 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 9) ลดลงร้อยละ 42 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และบ้านแฝดมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 2,500 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 3) ลดลงร้อยละ 19 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 17 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในรอบไตรมาส 2 ปีนี้ แยกย่อยเป็นประเภทใหม่และมือสอง ได้เป็นประเภทอาคารชุด ร้อยละ 66 เป็นการโอนหน่วยใหม่ และร้อยละ 34 เป็นการโอน

หน่วยมือสอง หรือหน่วยใหม่มีมากกว่าหน่วยมือสองประมาณเท่าตัว แสดงว่าผู้ประกอบการอาคารชุดเร่งสร้างหน่วยใหม่เสร็จให้ทันมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมของภาครัฐ จึงมีหน่วยอาคารชุดสร้างเสร็จใหม่ที่ขายได้พร้อมโอนจำนวนมาก ประเภทบ้านเดี่ยว ร้อยละ 41 เป็นการโอนหน่วยใหม่ และร้อยละ 59 เป็นหน่วยมือสอง ประเภททาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 47 เป็นการโอนหน่วยใหม่ และร้อยละ 53 เป็นหน่วยมือสอง ประเภทอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 22 เป็นการโอนหน่วยใหม่ และร้อยละ 78 เป็นหน่วยมือสอง และประเภทบ้านแฝด ร้อยละ 62 เป็นการโอนหน่วยใหม่ และร้อยละ 38 เป็นหน่วยมือสอง

เขตที่มีการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จใหม่มากที่สุด คือ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ เขตห้วยขวาง เขตคลองสาน และเขตสวนหลวง เขตที่มีการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองมากที่สุด คือ เขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ อำเภอบางใหญ่ นนทบุรี และอำเภอเมืองนนทบุรี สำหรับเขตที่มีการโอนที่อยู่อาศัยแนวราบสร้างเสร็จใหม่มากที่สุด คือ อำเภอลำลูกกา ปทุมธานี อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางพลี สมุทรปราการ และอำเภอคลองหลวง ปทุมธานี เขตที่มีการโอนที่อยู่อาศัยแนวราบมือสองมากที่สุด คือ เขตบางกะปิ อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางบัวทอง นนทบุรี เขตพระโขนง เขตบางขุนเทียน

เมื่อพิจารณารวมกับไตรมาสแรก พบว่ามีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในครึ่งแรกของปี 2553 ประมาณ 106,400 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 46 จากช่วงครึ่งแรกของปีที่แล้ว จากที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในรอบครึ่งแรกของปี 2553 นั้น แบ่งเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุดประมาณ 44,800 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 84 จากช่วงครึ่งแรกของปี 2552 รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 30,800 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 28 บ้านเดี่ยวประมาณ 18,500 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 23 อาคารพาณิชย์ประมาณ 9,700 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 37 และบ้านแฝดประมาณ 2,600 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 19

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัยในครึ่งแรกของปี 2553 เท่ากับประมาณ 241,200 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 64 จากช่วงครึ่งแรกของปี 2552 โดยแยกเป็นอาคารชุดมากที่สุด มูลค่าประมาณ 104,600 ล้านบาท เพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 138 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวมูลค่าประมาณ 66,700 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30 ทาวน์เฮ้าส์มูลค่าประมาณ 41,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36 อาคารพาณิชย์มูลค่าประมาณ 23,300 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33 และบ้านแฝดมูลค่าประมาณ 5,600 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28