

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 17-23 สิงหาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ความแข็งแกร่งของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเอเชียยังมีต่อเนื่อง รวมทั้งในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เราไม่ค่อยกล่าวถึง เช่น อินเดีย ซึ่งมีอัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูงใกล้เคียงจีน ก็พบว่าระดับราคาที่อยู่อาศัยในนคร New Delhi และ Mumbai ได้ไต่ขึ้นสูงสุดที่สูงกว่าระดับราคาของปี 2007 ซึ่งเป็นปีที่ราคาที่อยู่อาศัยเคยขึ้นสูงสุดมาแล้ว หลังจากที่ยกก่อนหน้าระดับราคาที่อยู่อาศัยใน 2 เมืองดังกล่าวได้ลดลงไปร้อยละ 25 ในช่วงครึ่งหลังปี 2008 ต่อเนื่องครั้งแรกปี 2009 ในขณะที่มีการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยรอบนคร Mumbai รวมพื้นที่มากกว่า 4 ล้านตารางเมตร อีกทั้งยังมีโครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมสูง 117 ชั้น ซึ่งอาจกลายเป็นโครงการที่พักอาศัยสูงที่สุดในโลกในอนาคต

การเลือกตั้งทั่วไปในประเทศออสเตรเลีย ส่อเค้าว่าจะได้รัฐบาลที่ไร้เสียงข้างมากเป็นครั้งแรกในรอบ 70 ปี ซึ่งจะส่งผลต่อความไร้เสถียรภาพทางการเมืองของออสเตรเลียในอนาคต ประเมินในเบื้องต้นว่า อาจทำให้นักลงทุนต่างประเทศขาดความมั่นใจในทิศทางการเมือง และอาจเลยไปถึงขาดความมั่นใจในภาคเศรษฐกิจของออสเตรเลีย ในระยะสั้นอาจทำให้เงินทุนต่างประเทศหันเหทิศทางไปสู่อื่นๆในเอเชียแทน

ในวันอาทิตย์ที่ 29 สิงหาคมนี้ จะมีการเลือกตั้งสมาชิกสภากรุงเทพมหานคร (สก.) ผลของการเลือกตั้งอาจบอกแนวโน้มผลการเลือกตั้งทั่วประเทศซึ่งจะมีขึ้นภายในปี 2554 อย่างแน่นอน เพราะสภาผู้แทนราษฎรชุดปัจจุบันจะครบวาระ 4 ปีในปีหน้า โดยหากมีเค้ามวลของความรุนแรงในเดือนเมษายนปีหน้าดังเช่นที่เกิดขึ้นมาแล้ว 2 ปี ก็อาจทำให้รัฐบาลต้องจัดให้มีการเลือกตั้งทั่วไปประมาณกลางปีหน้า ก่อนกำหนดหมดอายุของสภา และโดยปกติในช่วง 2-3 เดือนก่อนหน้าการเลือกตั้ง ผู้ประกอบการ นักลงทุน และผู้บริหารรายใหญ่ มักชะลอคู่สถานการณ์และรอผลการเลือกตั้ง ก่อนตัดสินใจทางธุรกิจหรือตัดสินใจในการอุปโภคบริโภคสินค้าราคาแพงรวมทั้งที่อยู่อาศัย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ดำเนินการจัดทำโปรแกรมระบบข้อมูลเพื่อการซื้อขายที่อยู่อาศัย ถอดแบบความคิดจากรูปแบบการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองในสหรัฐฯ แต่ศูนย์

ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้พัฒนาโปรแกรมดังกล่าวขึ้นมาเอง โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายในการซื้อ Software จากต่างประเทศเลย แม้โปรแกรมการซื้อขายนี้อาจจะสามารถรองรับการซื้อขายที่อยู่อาศัยใหม่ได้ด้วยในอนาคต แต่ในเบื้องต้นศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มุ่งเน้นในการพัฒนาการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองก่อน ตามแนวทางที่ใช้ระบบการซื้อขายนี้นในสหรัฐ

ในตลาดที่อยู่อาศัยที่พัฒนาแล้ว จะมีปริมาณที่อยู่อาศัยมือสองในระบบมากกว่าปริมาณที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จใหม่ เพราะที่อยู่อาศัยใหม่ทุกหน่วยมีโอกาสกลายเป็นที่อยู่อาศัยมือสองได้ในอนาคตหากมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนมือกัน แต่ที่อยู่อาศัยมือสองทุกหน่วยจะยังเป็นที่อยู่อาศัยมือสองไปเสมอ

ในปี 2005 ซึ่งเป็นปีที่ตลาดที่อยู่อาศัยในสหรัฐอยู่ในช่วงวงจรขาขึ้นสูงสุด มีการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองในสหรัฐประมาณ 6 ล้านหน่วย และที่อยู่อาศัยใหม่ประมาณ 1 ล้านหน่วย หรือยอดขายที่อยู่อาศัยมือสองต่อที่อยู่อาศัยใหม่อยู่ในสัดส่วน 6 ต่อ 1 แต่ในปีที่แล้ว 2009 ซึ่งเป็นปีที่ตลาดอยู่ในช่วงขาลงต่ำสุด มีการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองในสหรัฐประมาณ 5.2 ล้านหน่วยและที่อยู่อาศัยใหม่ประมาณ 3 แสนหน่วย หรือยอดขายที่อยู่อาศัยมือสองต่อที่อยู่อาศัยใหม่อยู่ในสัดส่วนประมาณ 17 ต่อ 1 เนื่องจากในช่วงเศรษฐกิจไม่ดี ผู้บริโภคมักเลือกซื้อของราคาถูก ประกอบกับสถาบันการเงินในสหรัฐมีการยึดหลักประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัยมาขายลดราคาจำนวนมาก

ในมาเลเซียเพื่อนบ้านเรา เมื่อปีที่แล้ว ก็มียอดขายที่อยู่อาศัยมือสองต่อที่อยู่อาศัยใหม่ในสัดส่วนประมาณ 7 ต่อ 3 และสำหรับในประเทศไทย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มีสถิติยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในครั้งแรกของปีนี้ พบว่าที่อยู่อาศัยมือสองมีสัดส่วนใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยใหม่หากนับทุกประเภทรวมกัน

ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองจึงเป็นตลาดใหญ่ที่ไม่ควรมองข้าม และต้องนำมาพิจารณาในองศาเมื่อมีการกำหนดนโยบายด้านที่อยู่อาศัยของประเทศ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จึงเห็นว่าการจัดเก็บข้อมูลอุปสงค์และอุปทานของบ้านมือสองนั้น จะดำเนินการได้ยากในอนาคตหากไม่เริ่มพัฒนาโปรแกรมในลักษณะนี้ขึ้นมารองรับเสียแต่วันนี้ เพราะหากหวังให้ตลาดที่อยู่อาศัยพัฒนาไปโดยตัวเองหรือรอให้มีกฎหมายตัวแทนนายหน้าซื้อขายที่อยู่อาศัยของทางการเสียก่อน อาจจะต้องรอไปอีกนับสิบปี

โปรแกรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยนี้ มีชื่อเรียกในสหรัฐว่า Multiple Listing Service (MLS) ซึ่งนายหน้าซื้อขายที่อยู่อาศัยแทบทุกรายใช้ร่วมกัน โดยผู้บริโภคที่ต้องการขายบ้านของตนออกไปจะนำรายการทรัพย์สินไปฝากขายกับนายหน้า (Agent) ของบริษัทนายหน้า (Broker) ซึ่งจะนำรายการทรัพย์สินนั้นไป List ไว้ในระบบ MLS และเรียกนายหน้ารายนั้นว่า Listing Agent

เมื่อรายการทรัพย์สินปรากฏบนระบบแล้ว และหากไม่เป็น Exclusive Listing ก็หมายความว่า นายหน้ารายอื่นๆทุกรายสามารถช่วยขายทรัพย์สินรายการนั้นๆได้ นายหน้าที่ขายทรัพย์สินหรือบ้านมือสองนั้นได้ เรียกว่า Selling Agent และจะได้รับส่วนแบ่งค่านายหน้า (Commission) จาก Listing Agent ได้ ปกติฝ่ายละครึ่งหรือ ร้อยละ 1.5 เท่ากันจากราคาขาย แต่หาก Selling Agent เป็นผู้ขายทรัพย์สินนั้นเองหรือ Listing Agent เป็น Selling Agent เสียเองก็จะได้ค่านายหน้าร้อยละ 3 ไปฝ่ายเดียว

เนื่องจากการนำรายการทรัพย์สินไป List ไปด้วยรายละเอียดต่างๆมากมายตั้งแต่ต้น และมีการบันทึกการขายเมื่อมีการขายทรัพย์สินได้ ระบบ MLS จึงสามารถประมวลผลเมื่อสิ้นงวดและเห็นภาพรวมและภาพย่อยของอุปทาน อุปสงค์ ราคาซื้อขาย ทำให้สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของสหรัฐฯ (National Association of REALTORS) สามารถนำเสนอรายงานปริมาณและราคากลางของการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศและแยกภูมิภาคได้ภายใน 4 สัปดาห์หลังสิ้นงวดทุกเดือน

ระบบ MLS ที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์พัฒนาขึ้นนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ยังไม่อาจคาดหวังความสำเร็จได้เต็มที่ เนื่องจากระบบข้อมูลใดๆจะประสบความสำเร็จได้ต้องมีความร่วมมือที่ดีจากผู้ให้ข้อมูลและมีปริมาณข้อมูลที่ไม่น้อยเกินไป ดังนั้น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จึงต้องใช้ความพยายามในการเชิญชวนบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจเป็นสมาชิกของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือสมาชิกสมาคมการขายและการตลาดอสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทนายหน้ารายอื่นๆ รวมทั้งหน่วยงานประเภทอื่นซึ่งมีที่อยู่อาศัยมือสองพร้อมประกาศขายอยู่ในมือ รวมทั้งธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีรายการที่อยู่อาศัยมือสองเป็นทรัพย์สิน NPA

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้พัฒนาโปรแกรมของระบบดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้ว และอยู่ในขั้นตอนของการทดสอบระบบโดยนำข้อมูลจากสมาชิกเบื้องต้น 14 รายเข้าระบบ ทั้งนี้ คาดหวังว่าจะสามารถเปิดให้บริการระบบแบบ Soft Opening ได้ภายในเดือนกันยายนไปจนถึงประมาณสิ้นไตรมาสแรกของปีหน้า หลังจากนั้นจึงจะเปิดให้บริการจริงโดยมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการใช้บริการในอัตราค่อนข้างต่ำ

ระบบ MLS ดังกล่าวจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องให้กับการซื้อขายที่อยู่อาศัย เพราะมีรายการทรัพย์สินสำหรับการซื้อขายมากขึ้น นายหน้าสามารถช่วยกันขายทรัพย์สินได้ และนายหน้าสามารถลดค่าใช้จ่ายในการพัฒนาระบบ Back Office เพราะระบบมีบริการสรุปผลข้อมูลไว้บริการด้วย ทั้งนี้ ในอดีตเคยมีผู้พยายามพัฒนาระบบ MLS ขึ้นในประเทศไทยบ้างแล้ว แต่ยังไม่ประสบความสำเร็จเนื่องจากยังขาดความเชื่อถือหรือความไว้วางใจซึ่งกันและกัน แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เป็นหน่วยงานกลางที่ไม่ได้ประกอบอาชีพนายหน้าและจะไม่ประกอบอาชีพนายหน้า จึงไม่มีความขัดแย้งในเชิงผลประโยชน์ (Conflict of Interest)