

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 14–20 กันยายน 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยพุ่งขึ้นสูงสุดสูงสุดในฮ่องกง สิงคโปร์ และได้หวัน แต่ในเกาหลีใต้ราคาที่อยู่อาศัยกลับสวนทางลดลงมากถึงร้อยละ 10-20 แม้รัฐบาลเกาหลีใต้จะพยายามผ่อนปรนไม่ให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้บริโภคจนเกินไป สาเหตุเป็นเพราะทั้งภาครัฐและภาคเอกชนมีการก่อสร้างมากเกินไปในระยะเวลาที่ผ่านมา และที่ผ่านมาผู้บริโภคชาวเกาหลีใต้อาจติดวัตถุนิยมมากเกินไปจนสัดส่วนหนี้สูงกว่ารายได้มากถึง 1.4 เท่า และทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยด้อยลง อีกทั้งพยากรณ์ความเติบโตของเศรษฐกิจเกาหลีใต้ในปีหน้าส่อเค้าว่าอาจถดถอยลงจากปีนี้ กล่าวคือปีนี้อาจจะเติบโตประมาณร้อยละ 5.5-6 แต่ปีหน้าอาจเติบโตลดเหลือประมาณร้อยละ 3-4

ข้ามทวีปไปทางยุโรป สถานการณ์ก็ไม่ต่างกันในประเทศสเปนแชมป์ฟุตบอลโลก เพราะในอดีตช่วงเฟื่องฟูเมื่อไม่นานมานี้ มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่จำนวนมาก สเปนเป็นประเทศที่นักท่องเที่ยวจากชาติยุโรปอื่นๆรอบข้างนิยมเดินทางไปท่องเที่ยว ทำให้มีการซื้อที่อยู่อาศัยโดยชาวต่างชาติจากประเทศใกล้เคียงมากในอดีต มีเงินทุนไหลเข้าจากต่างประเทศจำนวนมาก และมีสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำจากต่างประเทศจำนวนมากด้วยเช่นกัน จึงผลักดันให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นประมาณเกือบ 3 เท่าตัวในช่วงระหว่างปี 1996-2007 ในหลายปีพบว่ามีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยมากกว่าครั้งล้านหน่วยต่อปี ซึ่งมากเกินความต้องการที่แท้จริง

ครั้นเมื่อฟองสบู่เศรษฐกิจและที่อยู่อาศัยในสเปนแตกตามสหรัฐในช่วง 2-3 ปีมานี้ เศรษฐกิจของสเปนย่ำแย่จนกลายเป็นคนป่วยตัวใหญ่ของกลุ่มประเทศที่ใช้เงินสกุลยูโร (Euro Zone) เพราะเศรษฐกิจของสเปนมีขนาดใหญ่กว่าคนป่วยอื่นๆ เช่น ไอร์แลนด์ กรีซ โปรตุเกส กล่าวคือสเปนมีขนาดของ GDP ประมาณ 40 ล้านล้านบาท (หรือสูงประมาณ 4 เท่าของ GDP ประเทศไทย) นักลงทุนจากต่างชาติที่เคยเข้าไปซื้อที่อยู่อาศัยในสเปนหายไปจากตลาด ราคาที่อยู่อาศัยดิ่งวูบลง ประมาณว่ามีที่อยู่อาศัยเหลือขายในสเปนมากกว่า 1 ล้านหน่วย จนผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยรายใหญ่ในสเปนต้องยื่นล้มละลายไปแล้ว ในภาวะเศรษฐกิจที่ไม่ดีและสายป่านที่ยาวไม่พอทำให้โครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ที่สร้างเสร็จใหม่ๆอาจมีคุณภาพของการก่อสร้างไม่ดีเท่าที่เคยอวดอ้างสรรพคุณไว้

ผู้ประกอบการในประเทศไทย จึงควรพิจารณาให้เจ้าหน้าที่ไม่ควรเร่งก่อสร้างหน่วยออกมามากมายเกินไปในแต่ละปี แต่ควรทยอยออกโครงการให้เหมาะสมเพื่อเสถียรภาพระยะยาวของตลาด เพื่อให้มีพื้นที่ถอยไว้บ้าง โดยเฉพาะในยามที่ทิศทางดอกเบี้ยเป็นขาขึ้นและในยามที่สภาพคล่องในตลาดมีที่มาจากเงินร้อนจากต่างประเทศในปริมาณสูง

ในสัปดาห์ที่แล้ว รายงานนี้ได้นำเสนอว่า ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ปรับปรุงข้อมูล (revise) สถิติที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ย้อนหลังไปถึงปี 2542 จนถึงปี 2552 เนื่องจากได้รับข้อมูลปรับปรุงเพิ่มเติมจากหน่วยงานเจ้าของข้อมูลต้นทาง โดยในปีล่าสุดคือปี 2552 มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทั้งสิ้น 94,977 หน่วย (ปรับปรุงจากตัวเลขเดิม 90,971 หน่วย) ในจำนวนนี้เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียม 53,725 หน่วย (ปรับปรุงจากตัวเลขเดิม 46,452 หน่วย) หรือสูงมากถึงประมาณร้อยละ 57 (ปรับปรุงจากตัวเลขเดิมร้อยละ 51)

สำหรับในรอบ 12 เดือนย้อนหลัง ระหว่างเดือนกรกฎาคม 2552 – มิถุนายน 2553 พบว่าสัดส่วนจำนวนหน่วยของห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มีสูงมากเกินกว่าร้อยละ 50 อยู่หลายเดือน เมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทุกประเภทสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ดังนี้

เดือนกรกฎาคม 2552 มีหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งสิ้น 3,916 หน่วย คือเป็นร้อยละ 56 ของที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวนรวม 7,002 หน่วย

เดือนสิงหาคม 2552 มีหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งสิ้น 6,713 หน่วย คือเป็นร้อยละ 70 ของที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวนรวม 9,609 หน่วย

เดือนกันยายน 2552 มีหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งสิ้น 2,958 หน่วย คือเป็นร้อยละ 47 ของที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวนรวม 6,251 หน่วย

เดือนตุลาคม 2552 มีหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งสิ้น 4,033 หน่วย คือเป็นร้อยละ 52 ของที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวนรวม 7,780 หน่วย

เดือนพฤศจิกายน 2552 มีหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งสิ้น 8,075 หน่วย คือเป็นร้อยละ 70 ของที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวนรวม 11,462 หน่วย

เดือนธันวาคม 2552 มีหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งสิ้น 7,248 หน่วย คือ เป็นร้อยละ 69 ของที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวนรวม 10,567 หน่วย

เดือนมกราคม 2553 มีหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งสิ้น 3,514 หน่วย คือ เป็นร้อยละ 44 ของที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวนรวม 8,008 หน่วย

เดือนกุมภาพันธ์ 2553 มีหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งสิ้น 6,852 หน่วย คือ เป็นร้อยละ 67 ของที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวนรวม 10,181 หน่วย

เดือนมีนาคม 2553 มีหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งสิ้น 8,875 หน่วย คือ เป็นร้อยละ 68 ของที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวนรวม 13,025 หน่วย

เดือนเมษายน 2553 มีหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งสิ้น 206 หน่วย คือ เป็นร้อยละ 7 ของที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวนรวม 2,910 หน่วย

เดือนพฤษภาคม 2553 มีหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งสิ้น 5,689 หน่วย คือ เป็นร้อยละ 63 ของที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวนรวม 9,043 หน่วย

เดือนมิถุนายน 2553 มีหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งสิ้น 762 หน่วย คือ เป็นร้อยละ 14 ของที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวนรวม 5,600 หน่วย

เห็นได้ว่าในรอบ 12 เดือนล่าสุด มีถึง 8 เดือนที่สัดส่วนจำนวนหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มีสูงเกินกว่าครึ่งของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทุกประเภทสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ คือ ในเดือนกรกฎาคม สิงหาคม ตุลาคม พฤศจิกายน และธันวาคม 2552 และในเดือนกุมภาพันธ์ มีนาคม และ พฤษภาคม 2553 โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเดือนสิงหาคม พฤศจิกายน ธันวาคม กุมภาพันธ์ และ มีนาคม มีสัดส่วนจำนวนหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่สูงมากเกินกว่า 2 ใน 3 (เกินกว่าร้อยละ 66) เมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทุกประเภทสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่

อนึ่ง ข้อมูลเดือนเมษายนต่ำมาก เพราะเป็นช่วงการชุมนุมทางการเมือง และข้อมูลเดือนมิถุนายนค่อนข้างต่ำ เพราะเป็นเดือนสุดท้ายของการสิ้นสุดมาตรการกระตุ้นการซื้อขายที่อยู่อาศัยซึ่งผู้ประกอบการได้เร่งก่อสร้างเสร็จไปก่อนหน้านั้นแล้วเพื่อให้ทันการซื้อขายในช่วงก่อนกลางเดือนมิถุนายน และเพื่อให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ทัน อย่างไรก็ตาม จะมีการตรวจสอบตัวเลขรายเดือนดังกล่าวอีกครั้ง