

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ – 1 มีนาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ยอดขายบ้านมือสองทั่วประเทศสหรัฐ ตามรายงานของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แห่งสหรัฐ ทั้งปี 2553 อยู่ที่ 4,907,000 หน่วย ลดลงเมื่อเทียบกับยอด 5,156,000 หน่วยในปี 2552 และ 4,913,000 หน่วยในปี 2551 โดยมีอุปทานบ้านมือสองค้างอยู่ประมาณ 3,560,000 หน่วย ซึ่งต้องใช้เวลาขายอีกประมาณ 9 เดือนเศษ หากไม่มีหน่วยเพิ่มเข้ามาใหม่ สำหรับยอดขายในเดือนมกราคมปีนี้ คำนวณกลับเป็นรายปี (Seasonally-Adjusted Annual Sales) ปรับดีขึ้นเป็นประมาณ 5,360,000 หน่วย อย่างไรก็ตาม ยอดขายบ้านมือสองในช่วงปีที่ผ่านมา เป็นบ้านที่ถูกยึดมาขายมากถึงร้อยละ 26

ส่วนยอดขายบ้านใหม่ในเดือนมกราคมปีนี้ คำนวณกลับเป็นรายปีเท่ากับ 284,000 หน่วย เทียบกับยอด 325,000 หน่วยในเดือนธันวาคม 2553 เท่ากับลดลงมากถึงร้อยละ 11 และหากเทียบกับจุดที่เคยสูงสุดเมื่อเดือนกรกฎาคม 2548 ซึ่งมียอดขายคำนวณเป็นรายปีเท่ากับ 1.4 ล้านหน่วย พบว่าลดลงมากถึงร้อยละ 80

วอเรน บัฟเฟตต์ (Warren Buffet) เชื่อว่าอุปทานของบ้านทั้งหมดในสหรัฐน่าจะถูกขายได้หมดในเวลาประมาณ 1 ปี ทั้งนี้ เขากล่าวว่าวิธีการเดียวที่จะลดปริมาณอุปทานล้นตลาดได้ คือ ผู้ประกอบการจะต้องไม่สร้างอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นอีกมากมาย หลักการเดียวกันนี้ สามารถนำมาใช้ได้ในประเทศไทย

สำหรับในประเทศไทย พบว่าบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยรายใหญ่ที่สุด ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 10 ราย ยังมีแผนเปิดโครงการใหม่ในปี 2554 นี้ รวมกันมากถึงประมาณ 208 โครงการ เป็นโครงการอาคารชุด 52 โครงการ เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 79 โครงการ และโครงการทาวน์เฮ้าส์ 77 โครงการ และหากรวมรายใหญ่รองลงมาที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อีก 4 ราย รวมเป็น 14 ราย จะมีแผนเปิดโครงการใหม่ในปี 2554 รวมกันประมาณ 230 โครงการ เป็นโครงการอาคารชุดประมาณ 60 โครงการ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวประมาณ 90 โครงการ และโครงการทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 80 โครงการ แต่ในที่สุด เมื่อถึงสิ้นปี จำนวนโครงการมากมายเหล่านี้ อาจถูกลดทอนลงได้ หากสภาพตลาดไม่เอื้ออำนวย

ในรอบ 2 เดือนแรกของปี 2554 มีการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลไปแล้วรวมประมาณ 55 โครงการ จำนวนหน่วยรวมกันประมาณ 14,000 หน่วย โดยในจำนวนนี้เป็นหน่วย

ของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประมาณร้อยละ 80 ที่เหลือเป็นบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์

จาก 55 โครงการดังกล่าว แบ่งเป็นโครงการจัดสรรแนวราบ 38 โครงการ จำนวนหน่วยรวมกันประมาณ 8,300 หน่วย เทียบกับ 2 เดือนแรกปีที่แล้วมีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ประมาณ 7,700 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ประเภทบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ส่วนโครงการอาคารชุดมี 17 โครงการ จำนวนหน่วยรวมกันประมาณ 5,700 หน่วย เทียบกับ 2 เดือนแรกปีที่แล้วมีหน่วยในโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่มากถึงประมาณ 10,000 หน่วย จำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ในโครงการอาคารชุดที่ลดลงมาก และเป็นไปตามความคาดหมายของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ว่า การเปิดหน่วยในโครงการอาคารชุดจะลดลงมาก แม้จำนวนโครงการอาจลดลงไม่มาก เพราะโครงการใหม่ในปีนี้ ส่วนใหญ่จะมีจำนวนหน่วยต่อโครงการลดลง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ประมวลผลข้อมูลการออกใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศ จนถึงสิ้นเดือน ธันวาคม 2553 แล้ว พบว่า หากนับเฉพาะการจัดสรรที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย (ไม่รวมการจัดสรรที่ดินเปล่า) มีจำนวนหน่วยรวมกันทั่วประเทศประมาณ 67,200 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 22 จากปี 2552 ซึ่งมีประมาณ 55,300 หน่วย แบ่งเป็นประเภทบ้านเดี่ยวประมาณ 24,000 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 35,100 หน่วย บ้านแฝดประมาณ 5,800 หน่วย และอาคารพาณิชย์ประมาณ 2,300 หน่วย อย่างไรก็ตาม มีโครงการที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดจำนวนมากที่ไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตจัดสรรอย่างถูกต้อง

ในจำนวนนี้ เป็นการออกใบอนุญาตโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล (ไม่รวมการจัดสรรที่ดินเปล่า) ประมาณ 51,400 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 จากปี 2552 ซึ่งมีประมาณ 42,600 หน่วย แบ่งเป็นประเภทบ้านเดี่ยวประมาณ 17,200 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 29,850 หน่วย บ้านแฝดประมาณ 3,350 หน่วย และอาคารพาณิชย์ประมาณ 1,000 หน่วย

อย่างไรก็ตาม มีโครงการที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดจำนวนมากที่ไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตจัดสรรอย่างถูกต้อง สำหรับในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลนั้น โครงการส่วนใหญ่มีการขออนุญาตจัดสรรถูกต้อง จึงเห็นได้ว่า จากหน่วยโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยทั้งหมดทั่วประเทศที่ดำเนินการขออนุญาตนั้น อยู่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลมากถึงร้อยละ 77 ที่เหลือนอกนั้นอยู่ในจังหวัดอื่นๆทั่วประเทศ

โดยแยกเป็นประเภทบ้านเดี่ยว อยู่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลร้อยละ 72 ประเภททาวน์เฮ้าส์อยู่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลมากที่สุดถึงร้อยละ 85 ประเภทบ้านแฝดอยู่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ร้อยละ 58 ส่วนประเภทอาคารพาณิชย์นั้นอยู่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลน้อยมากเพียงร้อยละ 43