

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 30 มีนาคม – 5 เมษายน 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ให้บริการลงทะเบียนผู้เข้าชมงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 24 ซึ่ง 3 สมาคมหลักด้านอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันจัดขึ้น ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ในระหว่างวันที่ 10-13 มีนาคม 2554 และศูนย์ข้อมูลฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์เชิงลึกจากข้อมูลการลงทะเบียน โดยมีผลการวิเคราะห์ พอสรุปได้ ดังนี้

อายุเฉลี่ยของผู้ลงทะเบียนเข้าชมงานอยู่ที่ประมาณ 35 ปี โดยกลุ่มอายุ 21-30 ปีมีมากที่สุด คือ ร้อยละ 31 ของทั้งหมด และกลุ่มอายุ 31-40 ปีมีร้อยละ 23 ส่วนใหญ่ร้อยละ 55 มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน รองลงเป็นเจ้าของกิจการ มีร้อยละ 15 อาชีพรับราชการร้อยละ 9 พนักงานรัฐวิสาหกิจร้อยละ 5 ที่เหลือมีอาชีพอื่น ๆ หรือเป็นนิสิตนักศึกษา ด้านรายได้ของครอบครัวต่อเดือน พบว่าร้อยละ 32 มีรายได้ไม่เกิน 30,000 บาท และอีกร้อยละ 29 มีรายได้ 30,001-50,000 บาท รวมประมาณร้อยละ 61 มีรายได้ไม่เกิน 50,000 บาทต่อเดือน

ด้านสถานะของบ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน พบว่าผู้เข้าชมงานส่วนใหญ่ คือร้อยละ 70 มีที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร รองลงมา คือ นนทบุรีร้อยละ 6 ซึ่งหากรวมกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑลจะมีประมาณร้อยละ 85 ของทั้งหมด

ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันส่วนใหญ่ร้อยละ 35 เป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 18 เป็นทาวน์เฮ้าส์ และร้อยละ 14 เป็นคอนโดมิเนียม อนึ่ง น่าสังเกตว่ามีผู้ที่อาศัยอยู่ในอพาร์ทเมนต์หรือหอพักมากถึงร้อยละ 17 ซึ่งเป็นกลุ่มที่อาจมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจริง

ด้านสถานะของการอยู่อาศัย พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 45 เป็นผู้อยู่อาศัยร่วมกับเจ้าของบ้าน มีผู้ที่เป็นเจ้าของบ้านโดยไม่มีภาระการผ่อนร้อยละ 29 และเป็นเจ้าของแต่มีภาระการผ่อนร้อยละ 15 ที่เหลืออาจอยู่บ้านเช่าหรือบ้านสวัสดิการ

จำนวนผู้อยู่อาศัยในบ้านปัจจุบัน ส่วนใหญ่คือร้อยละ 60 อยู่ประมาณ 2-4 คน โดยร้อยละ 23 มีผู้อยู่อาศัย 2 คน ร้อยละ 16 มีผู้อยู่อาศัย 3 คน และร้อยละ 21 มีผู้อยู่อาศัย 4 คน

ส่วนมากร้อยละ 43 อาศัยอยู่ในบ้านปัจจุบันมาแล้วนานกว่า 10 ปี และร้อยละ 31 อยู่มาไม่เกิน 3 ปี อีกร้อยละ 18 อยู่ประมาณ 4-6 ปี

สำหรับบ้านที่ต้องการซื้อในอนาคต ผลสำรวจพบว่าประมาณร้อยละ 44 ของผู้ลงทะเบียนงานต้องการซื้อบ้านเดี่ยว อีกร้อยละ 29 ต้องการซื้อคอนโดมิเนียม และร้อยละ 18 ต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ ทั้งนี้ ร้อยละ 42 มีงบประมาณซื้อบ้านระดับ 1.1-2 ล้านบาท และร้อยละ 24 มีงบประมาณ 2.1-3 ล้านบาท

เงินก้อนหลักที่ใช้ซื้อบ้านประมาณร้อยละ 78 มาจากการขอกู้เงินสถาบันการเงิน ขณะที่ร้อยละ 21 ใช้เงินออมส่วนตัวเป็นหลัก แต่ไม่ได้หมายความว่าไม่ขอกู้สถาบันการเงิน ทั้งนี้ ร้อยละ 44 มีความสามารถในการผ่อนชำระต่อเดือนไม่เกิน 10,000 บาท และอีกร้อยละ 38 มีความสามารถในการผ่อนชำระต่อเดือนระหว่าง 10,001-20,000 บาท

ร้อยละ 38 ตั้งใจจะซื้อบ้านภายในระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน ร้อยละ 21 ต้องการซื้อในระยะเวลาประมาณ 7-12 เดือนข้างหน้า และร้อยละ 28 ต้องการซื้อในระยะเวลาประมาณ 1-2 ปีข้างหน้า

จำนวนผู้อยู่อาศัยในบ้านที่จะซื้อ ส่วนใหญ่คือร้อยละ 74 อยู่ที่ประมาณ 2-4 คน โดยร้อยละ 31 มีผู้อยู่อาศัย 2 คน ร้อยละ 21 มีผู้อยู่อาศัย 3 คน และร้อยละ 22 มีผู้อยู่อาศัย 4 คน แสดงว่ามีความต้องการแยกออกมาจากครอบครัวใหญ่

ทำเลที่ผู้เข้าชงงานมีความต้องการซื้อมากที่สุด คือ เขตกรุงเทพมหานคร ประมาณร้อยละ 70 (สอดคล้องกับทำเลบ้านในปัจจุบัน) รองลงไปที่อนนทบุรีประมาณร้อยละ 11.5 ขณะที่ปทุมธานีและสมุทรปราการมีประมาณร้อยละ 3.5 เท่ากัน

โดยร้อยละ 36 ให้เหตุผลในการจะซื้อบ้านว่าต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใกล้รถไฟฟ้า และร้อยละ 30 ให้เหตุผลว่าต้องการซื้อบ้านใกล้ที่ทำงาน และมีมากถึงร้อยละ 20 ที่ต้องการซื้อบ้านใกล้ห้างสรรพสินค้า

ส่วนสาเหตุหลักที่ต้องการซื้อบ้านนั้น ร้อยละ 34 ต้องการซื้อเพื่อให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ร้อยละ 18 ต้องการซื้อเพื่อเป็นทรัพย์สิน และร้อยละ 16 ต้องการความสะดวกในการเดินทาง

อนึ่ง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาส 1 ปี 2554 แล้ว โดยมีผู้ประกอบการตอบแบบสอบถามจำนวน 166 บริษัท ทั้งนี้ ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50

พบว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) มีค่าเท่ากับ 51.2 ปรับลดลงไตรมาสที่แล้ว (4/2553) ซึ่งดัชนีมีค่าเท่ากับ 55.0 และไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 1/2553) ซึ่งดัชนีมีค่าเท่ากับ 59.0

เมื่อแยกประเภทผู้ประกอบการ พบว่าผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed) มีค่าความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเท่ากับ 52.1 ลดลงจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าดัชนี 59.7 สำหรับผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-Listed) มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเท่ากับ 50.2 ปรับลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าดัชนี 50.3

การที่ค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันปรับลดลงจากไตรมาสที่แล้ว สะท้อนภาพภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มชะลอความร้อนแรงลงจากปี 2553 ประกอบกับอุปทานในตลาดมีเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ความต้องการที่อยู่อาศัยได้ถูกดูดซับไปค่อนข้างมากแล้วในช่วงปีก่อน ประกอบกับเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยปรับเพิ่มขึ้น

สำหรับดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ประจำไตรมาส 1/2554 มีค่าเท่ากับ 65.8 ปรับลดลงจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าเท่ากับ 68.7 ขณะที่ไตรมาสเดียวกันของปี 2553 ดัชนีมีค่าเท่ากับ 63.4

โดยในส่วนของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า เท่ากับ 70.2 ปรับลดลงจากไตรมาสที่แล้วซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 74.7 ส่วนบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า เท่ากับ 61.4 ปรับลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้วซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 62.7

ค่าดัชนีความคาดหวังใน 6 เดือนข้างหน้าลดลง โดยผู้ประกอบการต่างมองไปในอนาคตและคาดว่าจะมีปัจจัยลบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น โดยผู้ประกอบการมีมุมมองเชิงลบต่อยอดขาย การลงทุน ต้นทุนประกอบการ การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่ และมีความกังวลต่อปัจจัยลบอื่นๆ เช่น ภาวะเงินเฟ้อ ราคาสต็อกก่อสร้างเพิ่ม ความไม่แน่นอนทางการเมือง ภัยธรรมชาติ เป็นต้น