

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 11-17 เมษายน 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้สรุปและปรับปรุงข้อมูลการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั้งประเภท
แนวราบและแนวสูง ในปี 2551

ในประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (แต่ไม่รวมอาคารพาณิชย์)
พบว่า มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ รวมทั้งสิ้น 192,217 หน่วยทั่วประเทศ
ในปี 2551 ลดลงร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับจำนวน 201,522 หน่วยในปี 2550

ในจำนวนนี้ เป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร 20,023 หน่วย
หรือประมาณร้อยละ 10.4 ของทั้งประเทศ และในเขตจังหวัดปริมณฑล 42,081 หน่วย หรือประมาณร้อยละ
21.9 ของทั้งประเทศ เมื่อรวมทั้งกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภท
แนวราบจำนวน 62,104 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 32.3 หรือเกือบหนึ่งในสามของทั้งประเทศ เทียบ
กับปี 2550 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้าง 65,307 หน่วยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล แยกเป็นกรุงเทพฯ 22,936
หน่วย และปริมณฑล 42,371 หน่วย

เปรียบเทียบตัวเลขย้อนหลัง พบว่าในปี 2547 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภท
แนวราบสูงสุด 96,620 หน่วยทั่วทั้งกรุงเทพฯและปริมณฑล (กรุงเทพฯ 32,921 หน่วย) และลดลงเหลือ
65,351 หน่วย (กรุงเทพฯ 25,684 หน่วย) ในปี 2548 และค่อนข้างคงที่ในปีต่อมา คือมี 65,789 หน่วย (กรุงเทพฯ
25,096 หน่วย) ในปี 2549

สำหรับในต่างจังหวัด พบว่าจังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบมากที่สุด
ได้แก่ ชลบุรี 18,182 หน่วย (ลดลงจาก 21,989 หน่วยในปี 2550) นครราชสีมา 13,848 หน่วย (ลดลงจาก
14,092 หน่วยในปี 2550) เชียงใหม่ 9,687 หน่วย (ลดลงเล็กน้อยจาก 9,894 หน่วยในปี 2550) ภูเก็ต 8,005
หน่วย (เพิ่มขึ้นจาก 7,005 หน่วยในปี 2550)

สำหรับการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง ซึ่งรวมทั้งอาคารพักอาศัย แฟลต และ
อพาร์ทเมนต์ พบว่ามีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง คิดเป็นพื้นที่ก่อสร้างรวม

ประมาณ 7.76 ล้านตารางเมตรทั่วประเทศในปี 2551 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับ 7.56 ล้านตารางเมตร ในปี 2550 ในจำนวนนี้ อยู่ในกรุงเทพมหานครจังหวัดเดียวถึง 6.15 ล้านตารางเมตร (เทียบกับปี 2550 มี 5.23 ล้านตารางเมตร) ซึ่งหมายความว่าเกือบร้อยละ 80 ของการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภท อาคารสูงทั่วทั้งประเทศ กระจุกตัวอยู่ในเมืองหลวงของประเทศเพียงจังหวัดเดียว

ในจังหวัดอื่นๆ ที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงบ้าง ได้แก่ ชลบุรี 1.45 ล้าน ตารางเมตร (เพิ่มขึ้นมากเมื่อเทียบกับ 854,000 ตารางเมตรในปี 2550) ภูเก็ต 525,000 ตารางเมตร (เพิ่มขึ้น มากเมื่อเทียบกับ 195,000 ตารางเมตรในปี 2550) และเชียงใหม่ 317,000 ตารางเมตร (เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ 271,000 ตารางเมตรในปี 2550)

แม้จะมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเป็นจำนวนมาก แต่ไม่ได้หมายความว่าจำนวนหน่วยเหล่านี้จะได้รับการ ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์เป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด เพราะผู้ประกอบการหรือผู้ขอ อนุญาตก่อสร้างอาจชะลอการก่อสร้างหรือยกเลิกการก่อสร้าง ในสภาวะเศรษฐกิจที่อ่อนแอลง กรณี เช่นนี้มักจะเป็นจริงสำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง ซึ่งต้องก่อสร้างให้เสร็จพร้อมกันทั้งอาคารจึง จะสามารถโอนหน่วยการซื้อขายได้ จึงมีโอกาสสูงมากกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบที่จะไม่ได้รับการก่อสร้างจน เสร็จสิ้น

ผลจากปัญหาความรุนแรงทางการเมืองภายในประเทศในรอบสัปดาห์ที่ผ่านมา ทำให้คาด ประมาณได้ว่า ตลาดที่อยู่อาศัยจะได้รับผลกระทบในไตรมาส 2/2552 โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดที่อยู่ อาศัยที่พึ่งพิงกำลังซื้อจากต่างชาติ ซึ่งเดิมได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจมากอยู่แล้ว จะยิ่งทรุด หนักลงไปอีก ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดระดับหรูซึ่งมีราคาต่อตารางเมตรสูงในเขตกรุงเทพฯและ จังหวัดท่องเที่ยว ซึ่งอาจพึ่งพิงกำลังซื้อของคนไทยระดับรายได้สูงด้วย จะได้รับผลกระทบมากขึ้น นอกจากนี้ ผลกระทบยังจะส่งผ่านไปยังตลาดระดับอื่นๆ เพราะประชาชนขาดความเชื่อมั่นจากปัญหาทางการเมืองที่ยังอาจ เผชิญกับความรุนแรงจากคลื่นใต้น้ำ แม้รัฐบาลจะสามารถแก้ไขสถานการณ์หลักไปได้แล้ว ซึ่งเป็นสิ่งที่น่า เสียหาย เพราะความเชื่อมั่นในส่วนของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเองนั้นได้ฟื้นคืนมาบ้าง แล้วในไตรมาสแรก แต่เมื่อมีความรุนแรงทางการเมืองในเดือนเมษายน ความเชื่อมั่นดังกล่าวอาจ ทรุดกลับลงไปได้อีก

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ โดยเฉพาะในสหรัฐอเมริกา ก็ยังไม่กระเตื้อง ตัวเลขการสร้างบ้านใหม่ (New Home Construction) ในสหรัฐ ลดลงเกือบร้อยละ 11 ในเดือนมีนาคม ลงมาสู่

ระดับต่ำเป็นที่สอง (รองจากต่ำสุด) ในประวัติศาสตร์ นับตั้งแต่มีการเก็บข้อมูล

ตัวเลขการเริ่มก่อสร้าง (Housing Starts) ในสหรัฐ สำหรับเดือนมีนาคม เมื่อคำนวณกลับเป็นตัวเลขรายปี เท่ากับ 510,000 หน่วยต่อปี ลดลงมากเมื่อเทียบกับระดับ 572,000 หน่วยซึ่งคำนวณในเดือนกุมภาพันธ์

ตัวเลขใบอนุญาตก่อสร้าง (Building Permits) ในสหรัฐ ซึ่งสะท้อนระดับความเชื่อมั่นของนักพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับเดือนมีนาคม เมื่อคำนวณกลับเป็นตัวเลขรายปีเท่ากับ 513,000 หน่วย ลดลงมากเช่นกัน เมื่อเทียบกับระดับ 564,000 หน่วย ซึ่งคำนวณในเดือนกุมภาพันธ์

นอกจากนั้น ยังมีกรณีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ General Growth Properties ซึ่งเป็นเจ้าของกิจการศูนย์การค้าหลายแห่งในสหรัฐ และเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่สองในกิจการศูนย์การค้าของประเทศ ประกาศเข้าสู่กระบวนการปรับองค์กร ตามมาตรา 11 แห่งกฎหมายล้มละลาย ซึ่งน่าจะมีธุรกิจอื่นๆ ที่จะได้รับผลกระทบจากการยื่นล้มละลายนี้ตามมา รวมทั้งสถาบันการเงินเจ้าหนี้บางแห่ง
