

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 25 เมษายน – 1 พฤษภาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สรุปข้อมูลสถิติการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั่วประเทศสำหรับปี 2551 และตัวเลขเบื้องต้นของเดือนมกราคม 2552 พบว่าในปี 2551 กรุงเทพมหานครมีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดมากถึงร้อยละ 66 ของทั้งประเทศ

ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดนี้ แหล่งข้อมูลปฐมภูมิที่ต้นทางยังไม่ได้มีการแยกแยะว่าเป็นอาคารชุดใหม่ หรือเป็นอาคารชุดมือสองที่มีการซื้อขายผ่านนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือผ่านสินทรัพย์หรือการขายของสถาบันการเงิน หรือจากการประมูลขายของกรมบังคับคดี หรือซื้อขายกันเองระหว่างผู้บริโภครวมกัน แต่สามารถอนุมานได้ว่า สัดส่วนของอาคารชุดมือสอง (มีการโอนเปลี่ยนมือมาแล้วอย่างน้อยหนึ่งครั้ง) ไม่น่าจะน้อยกว่าสองในสามของรายการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั้งหมด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ที่มีพัฒนาการของอาคารชุดมานานแล้ว เช่น กรุงเทพฯ และปริมณฑล

จากรายการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั่วประเทศในปี 2551 จำนวน 63,084 รายการ เกิดขึ้นในกรุงเทพฯ จังหวัดเดียว 41,404 รายการ และสามารถเรียงลำดับขนาดตลาดจากข้อมูลสถิติการโอนได้ ดังนี้

1. กรุงเทพฯ	มีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด	41,404 รายการ
2. ชลบุรี		6,463 รายการ
3. นนทบุรี		5,186 รายการ
4. สมุทรปราการ		3,190 รายการ
5. ปทุมธานี		1,776 รายการ
6. เชียงใหม่		1,619 รายการ
7. ระยอง		784 รายการ
8. ภูเก็ต		690 รายการ
9. ประจวบคีรีขันธ์		521 รายการ
10. เพชรบุรี		452 รายการ

ตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดเฉพาะของ 10 จังหวัดดังกล่าวรวมกัน มีจำนวน 62,085 รายการ จากจำนวนทั้งสิ้นทั่วประเทศ 63,084 รายการ หรืออีกนัยหนึ่ง มีรายการโอนในจังหวัดอื่นๆที่เหลือน้อยมาก เพียงประมาณ 1,000 รายการเท่านั้น ซึ่งให้เห็นการกระจุกตัวของตลาดอาคารชุดของประเทศว่ามีอยู่ในเพียงไม่กี่จังหวัดเท่านั้น

ในกรุงเทพฯ เขตที่มีจำนวนรายการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดมากที่สุด ได้แก่ พระโขนง ห้วยขวาง จตุจักร บางนา บางรัก คลองเตย ลาดพร้าว ยานนาวา คลองสาน วัฒนา ดินแดง และปทุมวัน เปรียบเทียบกับจำนวนหน่วยห้องของอาคารชุดที่มีการสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในปี 2551 พบว่าเขตที่มีหน่วยจดทะเบียนสร้างเสร็จใหม่มากที่สุด คือ พระโขนง ธนบุรี ห้วยขวาง จตุจักร วัฒนา คลองสาน ยานนาวา บางนา คลองเตย ราชเทวี บางรัก และลาดพร้าว

โดยธรรมชาติของตลาดที่อยู่อาศัยที่พัฒนาแล้ว จะมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนมือที่อยู่อาศัยมือสองมากกว่าที่อยู่อาศัยใหม่หลายเท่า สหรัฐอเมริกามีตลาดที่อยู่อาศัยมือสองใหญ่กว่าตลาดที่อยู่อาศัยใหม่ประมาณ 6 เท่าทุกปี เช่น ในช่วงปีที่ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองในสหรัฐมีการซื้อขายประมาณ 6 ล้านหน่วยทั่วประเทศ ระหว่างปี 2549-2550 (2006-2007) นั้น มีการซื้อขายที่อยู่อาศัยใหม่ทั่วสหรัฐเพียงประมาณ 1 ล้านหน่วย (แต่ในปัจจุบันการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองลดลงมาเหลือประมาณปีละ 4.57 ล้านหน่วย และที่อยู่อาศัยใหม่ลดลงมาเหลือประมาณปีละไม่ถึง 400,000 หน่วย) การติดตามความเคลื่อนไหวของตลาดที่อยู่อาศัยในสหรัฐ จึงดูจากกิจกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองเป็นหลัก

สำหรับสถิติข้อมูลการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองในสหรัฐล่าสุด (จัดทำโดยสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ National Association of REALTORS ซึ่งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มีความร่วมมือทางวิชาการกัน) ข้อมูลประจำเดือนมีนาคม ซึ่งเพิ่งประกาศเมื่อปลายเดือนเมษายน พบว่าจำนวนรายการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ เมื่อนำมาทำเป็น Seasonally Adjusted Annual Rate พบว่าลดลงปีต่อปี จากเดือนเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 7.1 และลดลงจากเดือนกุมภาพันธ์ 2552 ร้อยละ 3.0 แต่พื้นที่ที่มีรายการซื้อขายลดลงมากที่สุด คือ ภูมิภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (Northeast) ซึ่งลดลงปีต่อปีถึงร้อยละ 22.5 ขณะที่ภูมิภาคตะวันตก (West) พบว่าการซื้อขายเพิ่มขึ้นปีต่อปีมากถึงร้อยละ 18.9 ซึ่งพอจะประเมินได้ว่า เป็นผลเนื่องมาจากสถาบันการเงินนำที่อยู่อาศัยที่ได้ Foreclose ไปก่อนหน้านี้นับว่ามีจำนวนมากมาขายลดราคาขายลงในระดับต่ำมาก ทั้งนี้ เมื่อไปดูราคาซื้อขายเฉลี่ยสำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองในภูมิภาค West พบว่าราคาเฉลี่ยลดลงร้อยละ 11.1 จากเดือนมีนาคม 2551 ปีที่แล้ว ขณะที่ในภูมิภาค Northeast เองก็มีราคาเฉลี่ยลดลงมากถึงร้อยละ 18.4 แต่ก็ยังมีผู้สนใจซื้อน้อยลงมาก (โปรดดูเอกสาร Existing Home Sales & Sales Price of Existing Homes ประกอบ)

สำหรับข้อมูลการซื้อขายที่อยู่อาศัยใหม่ในสหรัฐล่าสุด (ข้อมูลจัดทำโดย Census Bureau & Department of Housing and Urban Development) พบว่ายอดขายที่อยู่อาศัยใหม่ในเดือนมีนาคมที่ผ่านมา ปรับเป็นตัวเลขรายปีแล้ว ลดลงเหลือ 356,000 ต่อปี เทียบกับเดือนกุมภาพันธ์ มีจำนวน 358,000 หน่วย และเทียบกับเดือนมีนาคม 2551 มี 513,000 หน่วย

เนื่องจากการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองในประเทศไทย มักเป็นการประกาศซื้อขายกันเอง โดยรายการที่ซื้อขายผ่านคนกลางที่เป็นบริษัทนายหน้ามีเพียงประมาณร้อยละ 20 เท่านั้น ต่างจากในสหรัฐที่การซื้อขายกระทำผ่านบริษัทนายหน้ามากกว่าร้อยละ 90 ดังนั้น การเก็บรวบรวมข้อมูลการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองในประเทศไทยจึงกระทำได้ค่อนข้างยาก แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์กำลังศึกษาแนวทางการจัดทำระบบการขึ้นทะเบียนรายการเพื่อการซื้อขายที่อยู่อาศัยดังกล่าว และอยู่ในขั้นตอนการพัฒนาโปรแกรมระบบ คาดว่าจะสามารถนำระบบดังกล่าวมาใช้ได้จริงประมาณปลายไตรมาสแรกหรือต้นไตรมาสที่สองของปี 2553 ขณะเดียวกันผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย โดยเฉพาะรายใหญ่ เริ่มหันมาให้ความสนใจทำการตลาดที่อยู่อาศัยมือสองด้วยในปัจจุบัน โดยมีการจัดตั้งบริษัทลูกเพื่อดำเนินการ หรือจัดตั้งหน่วยงานต่างหาก

ในภาวะที่ตลาดที่อยู่อาศัยซบเซาลงตามภาวะเศรษฐกิจของโลกและของประเทศ ผู้ประกอบการได้ชะลอการเปิดโครงการอาคารชุดใหม่ โดยยอดการเปิดโครงการอาคารชุดใหม่ในไตรมาสแรกของปีนี้มีจำนวนหน่วยรวมกันเพียงประมาณ 1,700 หน่วย ลดลงประมาณ 1 ใน 3 จากไตรมาสแรกของปีที่แล้ว ซึ่งน่าจะเป็นผลดีในระยะยาว ทำให้อุปทานชะลอลงมาใกล้เคียงกับอุปสงค์มากขึ้น สำหรับโครงการระดับบนราคาแพงบางโครงการ ซึ่งขายได้น้อยมากในภาวะปัจจุบันนั้น หากผู้ประกอบการได้เปิดโครงการไปแล้วก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจรอบนี้และขายได้แล้วบางส่วน หากมีสภาพคล่องเพียงพอ อาจหันใช้วิธีสร้างไปก่อนแต่ปิดสำนักงานขายชั่วคราว เพื่อรอให้การก่อสร้างค่อยๆ เสร็จในอีก 12-18 เดือนข้างหน้าและกำลังซื้อกลับเข้ามาใหม่ แล้วจึงเปิดขายใหม่

วิกฤตแทรกซ้อนจากไข้หวัดสายพันธุ์ H1N1 จะทำให้ผู้คนไม่กล้าเดินทางระหว่างประเทศกระทบธุรกิจการบิน การท่องเที่ยว การโรงแรม และอสังหาริมทรัพย์ระดับบนที่พึ่งพิงกำลังซื้อของชาวต่างชาติจะยิ่งได้รับผลกระทบหนักขึ้นอีก รวมถึงโรงแรมระดับหรู 6 ดาวในหลายจังหวัด มีอัตราการเข้าพักต่ำมาก