

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 12-18 ตุลาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สัปดาห์ที่ผ่านมา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้แถลงข่าวข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ คือ สถิติที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน 8 เดือนแรกปี 2552 และผลสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาส 3/2552

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 จังหวัด คือ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม ใน 8 เดือนแรกของปี มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 54,000 หน่วย แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 26,500 หน่วย บ้านเดี่ยวประมาณ 19,600 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 4,950 หน่วย อาคารพาณิชย์ประมาณ 2,050 หน่วย และบ้านแฝดประมาณ 900 หน่วย จำนวนห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในช่วงระยะเวลาดังกล่าว รองลงมาคือบ้านเดี่ยวมีประมาณร้อยละ 36 ทาวน์เฮ้าส์ประมาณร้อยละ 9 อาคารพาณิชย์ประมาณร้อยละ 4 และบ้านแฝดประมาณร้อยละ 2 ตามลำดับ

หากแบ่งตามพื้นที่ คิดเป็นที่อยู่ในกรุงเทพฯ 29,900 หน่วย อยู่ในปริมณฑล 5 จังหวัด คือ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม รวม 24,100 หน่วย โดยแยกตามสัดส่วนของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด คิดเป็นอยู่ในกรุงเทพฯ ร้อยละ 55 นนทบุรีร้อยละ 19 สมุทรปราการร้อยละ 7 ปทุมธานีร้อยละ 6 สมุทรสาครร้อยละ 6 และนครปฐมร้อยละ 6

เขตหรืออำเภอที่มีที่อยู่อาศัยแนวราบสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มากที่สุด คือ อำเภอบางบัวทอง อำเภอเมืองปทุมธานี เขตสายไหม เขตบางขุนเทียน อำเภอเมืองสมุทรสาคร เขตประเวศ เขตทุ่งครุ อำเภอบางใหญ่ เขตหนองจอก และเขตคลองสามวา

เขตหรืออำเภอที่มีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มากที่สุด คือ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอบางบัวทอง เขตพระโขนง เขตห้วยขวาง เขตบางกะปิ เขตจตุจักร อำเภอเมืองสมุทรสาคร

เขตสาทร อำเภอเมืองสมุทรปราการ เขตสวนหลวง โดยในอำเภอบางบัวทอง อำเภอเมืองสมุทรสาคร และ อำเภอเมืองสมุทรปราการ มีห้องชุดคอนโดมิเนียมในโครงการเอื้ออาทรจดทะเบียนใหม่จำนวนมากรวมกัน ประมาณ 5,000 หน่วย

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ประจำไตรมาส 3/2552 แสดงค่าความเชื่อมั่นสูงสุดเท่าที่ศูนย์ข้อมูลฯ เคยจัดทำดัชนีมา 8 ไตรมาส ทั้งดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบัน ที่ระดับ 55.8 และดัชนีความคาดหวังในอนาคต 6 เดือนข้างหน้า ที่ระดับ 69.9

ดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบันปรับตัวสูงขึ้นติดต่อกันมาสามไตรมาสแล้ว หลังจากที่เคยต่ำสุดที่ระดับ 36.3 เมื่อไตรมาสที่ 4/2552 โดยในการสำรวจรอบนี้ ความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบันของบริษัทจดทะเบียนเท่ากับ 61.9 และความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบันของบริษัทที่ไม่จดทะเบียนเท่ากับ 49.6 เมื่อถ่วงน้ำหนัก 50:50 จึงมีค่าเท่ากับ 55.8 ซึ่งสูงกว่าดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบันของไตรมาส 2/2552 ที่มีค่าเท่ากับ 48.1 การที่ดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบันปรับตัวสูงขึ้นโดยภาพรวม สะท้อนมุมมองด้านบวกจากทั้งผลประกอบการ ยอดขาย การจ้างงาน ต้นทุนการประกอบการ และโดยเฉพาะอย่างยิ่งแนวโน้มการลงทุนเพิ่มในโครงการที่อยู่อาศัย เพราะหลายบริษัทมีแผนการเปิดโครงการใหม่หรือเฟสใหม่มากขึ้น

ดัชนีความคาดหวังในอนาคต 6 เดือนข้างหน้า ซึ่งเป็นการมองยาวไปถึงเดือนมีนาคมปีหน้า ก็ปรับตัวสูงสุดเช่นกัน โดยในการสำรวจรอบนี้ ความคาดหวังของบริษัทจดทะเบียนเท่ากับ 75.9 และความคาดหวังของบริษัทที่ไม่จดทะเบียนเท่ากับ 64.0 เมื่อถ่วงน้ำหนัก 50:50 จึงมีค่าเท่ากับ 69.9 สูงกว่าไตรมาส 2/2552 ที่มีค่าเท่ากับ 62.2 การที่ดัชนีความคาดหวังปรับตัวสูงขึ้นมาก แสดงนัยว่าผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเชื่อมั่นว่าเศรษฐกิจไทยและสถานการณ์การเมืองในต้นปีหน้าจะปรับตัวดีขึ้น เป็นที่น่าสังเกตว่าผู้ประกอบการทั้งที่จดทะเบียนและที่ไม่ได้จดทะเบียนต่างมีมุมมองเชิงบวกต่ออนาคต เนื่องจากสถานการณ์การเมืองในประเทศลดความรุนแรงลงมาก นอกจากนี้ยังเชื่อว่ามาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐที่จะหมดอายุใน 6 เดือนข้างหน้าจะเป็นตัวเร่งยอดขายที่อยู่อาศัยได้

อย่างไรก็ตาม ในสัปดาห์ที่จะถึงนี้ มีการประชุมสุดยอดผู้นำอาเซียน ที่ชะอำ-หัวหิน ระหว่างวันที่ 23-25 ตุลาคม ในมุมมองของนักลงทุน การประชุมครั้งนี้จะล้มเหลวเหมือนเช่นการประชุมที่พัทยาเมื่อเดือนเมษายนไม่ได้ เพราะหากเป็นเช่นนั้น ความเชื่อมั่นที่ดีขึ้นมากแล้วอาจพลิกผันได้

สัปดาห์ที่ผ่านมาเช่นกัน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ยังได้จัดงานเสวนา “ทางออก Nominee อสังหาริมทรัพย์” โดยเชิญผู้ทรงคุณวุฒิจากภาครัฐราชการ เช่น กรมที่ดิน กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กรมสอบสวนคดีพิเศษ และภาคเอกชน เช่น หอการค้าต่างประเทศ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ต และนักวิชาการมหาวิทยาลัย มาร่วมเสวนาปัญหาและทางออก

ผู้แทนจากภาครัฐราชการชี้ว่า จากการลงพื้นที่ตรวจสอบไม่พบหลักฐานที่ชัดเจนว่ามีนอมินีต่างชาติซื้อที่นาหรือเกษตรกรรม แต่ข่าวที่เกิดขึ้นน่าจะเนื่องมาจากการแข่งขันระหว่างบริษัทขนาดใหญ่ของไทยด้วยกันเอง อย่างไรก็ตาม ไม่มีใครปฏิเสธว่ามีการใช้นอมินีจริงในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ภาคที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดชายทะเล เช่น ภูเก็ต สมุย หัวหิน พัทยา

ผู้ร่วมเสวนาได้ร่วมเสนอทางออกว่า ควรมีการขยายระยะเวลาสำหรับสิทธิการเช่าระยะยาวออกไปจากระยะเวลา 30 ปีในปัจจุบันออกไป โดยไม่จำเป็นต้องถึง 90 ปี เช่น อาจให้ถึง 60-70 ปี แต่ควรมีการกำหนดกรอบหรือเงื่อนไขที่เข้มงวด โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เสนอว่าควรกำหนดให้มีการนำเงินเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์จริงไม่ต่ำกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ และควรให้ถืออสังหาริมทรัพย์นั้นไว้ไม่ต่ำกว่าระยะเวลาที่เหมาะสม เช่น 10 ปี จึงจะขายได้ และต้องขายให้คนไทยก่อน เป็นต้น อีกทั้งอาจกำหนดเขตเฉพาะหรือโซนนิ่งสำหรับสิทธิพิเศษ

ในสัปดาห์ที่จะถึงนี้ มีการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย ครั้งที่ 7 ของปีในวันที่ 21 ตุลาคม และจะเหลือการประชุมครั้งสุดท้ายในวันที่ 2 ธันวาคม ขณะที่ฟากสหรัฐอเมริกาจะเหลือการประชุมอีก 2 ครั้ง คือระหว่างวันที่ 3-4 พฤศจิกายนครั้งหนึ่ง และวันที่ 15 ธันวาคมอีกครึ่งหนึ่ง

หากพิจารณาย้อนหลัง พบว่า ในการประชุม กนง.ครั้งแรกของปีนี้ เมื่อ 14 มกราคม มีมติปรับลดดอกเบี้ยนโยบายลงจากร้อยละ 2.75 เหลือร้อยละ 2.00 ต่อมาในการประชุมครั้งที่สอง เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ มีมติปรับลดลงอีกเหลือร้อยละ 1.50 และในการประชุมครั้งที่สาม เมื่อวันที่ 8 เมษายน ได้ปรับลดลงอีกครั้งเหลือร้อยละ 1.25 และในการประชุมอีก 3 ครั้งหลังจากนั้นยังไม่มีมติปรับอีกเลย เหตุผลตามที่ระบุในรายงานการประชุม คือ ภาวะเศรษฐกิจไทยเริ่มมีทิศทางที่ดีขึ้น หดตัวน้อยลงในไตรมาสสองเมื่อเทียบกับไตรมาสแรก ขณะเดียวกัน เครื่องบ่งชี้เศรษฐกิจ เช่น การผลิตในภาคอุตสาหกรรม การส่งออก การจ้างงาน และการใช้จ่ายภาคเอกชน ได้ปรับตัวดีขึ้น จึงคงอัตราดอกเบี้ยเพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโดยไม่สร้างแรงกดดันต่ออัตราเงินเฟ้อ ดังนั้น จึงไม่น่าจะมีการพิจารณาขึ้นดอกเบี้ยในรอบนี้