

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 9-15 พฤศจิกายน 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

รายงานจากนครซานดิเอโก รัฐแคลิฟอร์เนีย สหรัฐอเมริกา

\*\*\*\*\*

สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แห่งสหรัฐอเมริกา (US National Association of REALTORS) จัดงานสัมมนาและนิทรรศการประจำปี 2552 ที่นคร San Diego, California เมืองคัลปาสูกพิเศษ คือ Condoleezza Rice โดยอดีตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการต่างประเทศของสหรัฐกล่าวถึงภัยคุกคามโลกว่าไม่ได้มาจากประเทศใหญ่ แต่มาจากประเทศที่เป็น Failed States หรือประเทศที่รัฐบาลไม่สามารถครอบครองหรือควบคุมสถานการณ์บนพื้นที่ของประเทศตนได้ เช่น ในอัฟกานิสถาน หรือ ปากีสถานบางส่วน จนกลายเป็นที่ซ่อนตัวของผู้อพยพร้าย ดังนั้น สหรัฐอเมริกาจึงต้องเข้าไปช่วยประเทศที่มีปัญหาเหล่านั้น เพื่อสร้างสันติภาพและความเชื่อมั่นให้การค้าขายดำเนินไปได้ ขณะเดียวกันเศรษฐกิจโลกโดยรวมจะเติบโตได้ยากหากเศรษฐกิจสหรัฐไม่เติบโต และอสังหาริมทรัพย์จะเป็นปัจจัยสำคัญต่อความเติบโตทางเศรษฐกิจสหรัฐ

สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์สหรัฐพยากรณ์ว่าราคาบ้านในสหรัฐจะปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 4 ในปีหน้า เทียบกับในปีที่ราคาปรับลดลงเฉลี่ยประมาณร้อยละ 12.9 อย่างไรก็ตาม ความเห็นเรื่องราคาบ้านดังกล่าวขัดแย้งกับความเห็นของนักเศรษฐศาสตร์หลายท่าน เช่น สถาบัน Global Insight ที่เชื่อว่าราคาบ้านในสหรัฐจะตกลงอีกประมาณร้อยละ 3-5 ในปีหน้า ขณะที่ภาควิชาอสังหาริมทรัพย์ของ UCLA และ UC San Diego มีความเห็นว่ายังมีความไม่แน่นอนสูงในตลาด แม้ในบางตลาดราคาอาจตกลงมาจนต่ำสุดแล้วแต่ยังมีปัญหาบ้านถูกยึดอีกจำนวนมาก

อัตราส่วนความเป็นเจ้าของบ้าน (Homeownership Rate) ในสหรัฐ ลดลงสำหรับประชากรทุกผิวสี โดยคนผิวขาวลดลงร้อยละ 0.40 เหลือร้อยละ 73.4 คนเชื้อสายเอเชียลดลงร้อยละ 1.24 เหลือร้อยละ 59.4 คนเชื้อสายฮิสแปนิกลดลงร้อยละ 0.80 เหลือร้อยละ 49.1 และคนผิวดำลดลงร้อยละ 0.88 เหลือร้อยละ 45.6

อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านในสหรัฐอาจปรับเพิ่มขึ้นจากประมาณร้อยละ 5.2 ในปีนี้ เป็นร้อยละ 5.7 ในปีหน้า และอาจได้สูงขึ้นปีถัดๆไป หากรัฐบาลสหรัฐไม่สามารถควบคุมสภาวะการขาดดุลงบประมาณได้จนอัตราเงินเฟ้อเพิ่มสูงขึ้นมาก ขณะเดียวกัน จำนวนธนาคารในสหรัฐที่ต้องถูกปิดกิจการยังคงเพิ่มขึ้นทุกเดือน ล่าสุดเมื่อ

วันศุกร์ที่ 14 พฤศจิกายน มีการปิดเพิ่มขึ้นอีกเป็น 123 ธนาคารแล้ว สะท้อนปัญหาหนี้เสียอสังหาริมทรัพย์ที่ยังมีอีกมาก

ในภูมิภาคเอเชีย ซึ่งประธานาธิบดีโอบามาจะมาเยือน มีความคืบหน้าในความร่วมมือทางเศรษฐกิจเพื่ออนาคต โดยคาดว่าจะมีการจัดตั้งกองทุนเพื่อสนับสนุนการก่อสร้างสาธารณูปโภคในกลุ่มประเทศอาเซียน หรือ ASEAN + 3 Infrastructure Fund ในปีหน้า ด้วยทุนเริ่มต้นมูลค่า 1 พันล้านเหรียญสหรัฐ หรือประมาณ 34,000 ล้านบาท โดยจีนและญี่ปุ่นจะใส่เงินลงขันประเทศละ 200 ล้านดอลลาร์ เกาหลีใต้ 100 ล้านดอลลาร์ ภูมิภาคพัฒนาแห่งเอเชีย 250 ล้านดอลลาร์ และส่วนที่เหลืออีก 250 ล้านดอลลาร์อาจมาจากประเทศสมาชิกของอาเซียนซึ่งจะเจรจากันที่ประเทศเกาหลีใต้ปลายเดือนนี้ ทั้งนี้ได้มีการจัดตั้ง High-Level Task Force เพื่อวาง Master Plan สำหรับการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในภูมิภาค อนึ่ง องค์การสหประชาชาติคาดว่าจะต้องใช้เงินสูงถึงประมาณ 14,000 ล้านดอลลาร์สำหรับการพัฒนาการเชื่อมต่อระบบคมนาคมในภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิก และหากมีการพัฒนาระบบการขนส่งให้สามารถเชื่อมต่อได้มากขึ้น ประกอบกับการมุ่งไปสู่เขตการค้าเสรี ASEAN Free Trade Area ในอนาคตอันใกล้ จะทำให้เกิดการพัฒนาและขยายตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคได้มากในอีก 5-10 ปีข้างหน้า

ในประเทศไทย มีการประกาศกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ทำให้เจ้าของอาคารที่สร้างค้างเนื่องจากใบอนุญาตหมดอายุในช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 สามารถยื่นขอใบอนุญาตใหม่ได้ภายใน 5 ปี นับจากวันที่มีผลบังคับใช้ คือระหว่าง 5 พฤศจิกายน 2552 ถึง 4 พฤศจิกายน 2557 แต่ต้องมีหนังสือรับรองการตรวจสอบโครงสร้างอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จมาเสนอพร้อมคำขออนุญาต เพื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกใบอนุญาตใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่ใช้บังคับในขณะที่เคยได้รับอนุญาต แต่สำหรับระบบการป้องกันอัคคีภัยและระบบความปลอดภัยภายในอาคารนั้นต้องใช้ตามกฎหมายปัจจุบัน

ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้สำรวจข้อมูลอาคารสร้างค้างตั้งแต่ปี 2544 พบว่ามีอาคารสร้างค้างในขณะนั้น 508 อาคาร และในการสำรวจล่าสุด พบว่ามีอาคารสร้างค้างจากจำนวนดังกล่าวเหลือ 158 อาคาร แต่มีการสำรวจพบเพิ่มอีก 18 อาคารรวมเป็น 176 อาคาร โดยเป็นอาคารที่มีการก่อสร้างจนเห็นโครงสร้างเหนือพื้นดินแล้วประมาณร้อยละ 60 ของจำนวนอาคารทั้งหมด

ในจำนวนนี้ส่วนใหญ่หรือประมาณ 130 อาคารเป็นอาคารพักอาศัย ซึ่งมีพื้นที่ก่อสร้างตามใบอนุญาตเดิมรวมกันประมาณ 2 ล้านตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยประมาณ 1.4 ล้านตารางเมตร (หรือเฉลี่ยอาคารละ

ประมาณ 15,000 ตารางเมตร) หากทุกอาคารเพื่อการพักอาศัยดังกล่าวได้รับการต่อใบอนุญาตและก่อสร้างต่อจนเสร็จตามใบอนุญาตทั้งหมด จะมีหน่วยที่อยู่อาศัยเพิ่มจากอาคารเหล่านี้อีกประมาณ 35,000 หน่วย อย่างไรก็ตาม ที่แล้วมาทรัพย์สินที่มีศักยภาพได้ถูกขายเปลี่ยนมือไปมากแล้ว อาคารสร้างค้างส่วนที่เหลืออาจมีการซื้อขายเปลี่ยนมือได้น้อยหากผู้ขายยังยืนยันราคาขายสูงกว่าที่ผู้ซื้อต้องการ

อนึ่ง ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้สำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในย่านใกล้เคียงศูนย์ราชการ ถนนแจ้งวัฒนะ ที่จะเปิดใช้งานเต็มรูปแบบในเดือนธันวาคม 2552 นี้ นับเป็นศูนย์อาคารสำนักงานที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ ประกอบไปด้วยหน่วยงานราชการมากกว่า 30 หน่วยงาน และจะมีข้าราชการและประชาชนมาติดต่องานหลายหมื่นคนในแต่ละวัน ทำให้บริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ความสนใจเปิดโครงการในย่านแจ้งวัฒนะมากขึ้น ทั้งโครงการพาณิชย์ และโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ ซึ่งมีให้เลือกหลากหลายประเภทและระดับราคา ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด ผู้ซื้อบ้านในย่านนี้ ส่วนใหญ่เป็นผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงเป็นหลัก ไม่ใช่ซื้อเพื่อการลงทุนหรือเก็งกำไร

จากการสำรวจของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์พบว่า โครงการที่กำลังเปิดขายอยู่ในขณะนี้ มีประมาณ 30 โครงการ โดยมีจำนวนหน่วยทั้งสิ้นประมาณ 6,000 หน่วย คิดเป็นบ้านเดี่ยว อาคารชุด และทาวน์เฮาส์จำนวนใกล้เคียงกัน และมีบ้านแฝดเล็กน้อย โครงการที่เปิดตัวใหม่ในปี 2552 นี้มี 6 โครงการ เป็นโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ 4 โครงการ

จากจำนวนโครงการที่ยังเปิดขายทั้งหมดนี้ พบว่ามียอดขายหรือจองรวมประมาณ 3,900 หน่วย หรือร้อยละ 65 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด ประเภทที่อยู่อาศัยที่มียอดขายหรือจองมากที่สุดคืออาคารชุด ประมาณร้อยละ 80 รองลงมาคือ ทาวน์เฮาส์ ประมาณร้อยละ 65 และบ้านเดี่ยวประมาณร้อยละ 50

โครงการบ้านเดี่ยวมีทั้งหมด 8 โครงการ รวมประมาณ 2,050 หน่วย เหลือขายประมาณ 1,050 หน่วย หรือร้อยละ 51 ราคาขายอยู่ในช่วงตั้งแต่ 3 ล้านบาทขึ้นไปถึง 15 ล้านบาทต่อหน่วย โครงการที่ได้รับความนิยมเป็นโครงการที่ขายบ้านราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท

โครงการทาวน์เฮาส์มี 13 โครงการ รวมประมาณ 1,850 หน่วย เหลือขายประมาณ 650 หน่วย หรือร้อยละ 35 มีราคาขายอยู่ที่ 1.5 – 7.9 ล้านบาท โครงการที่ได้รับความนิยมเป็นโครงการที่มีราคาต่ำกว่า 3.5 ล้านบาท

โครงการอาคารชุดมี 7 โครงการ รวมประมาณ 2,000 หน่วย โดยร้อยละ 83 เป็นอาคารชุดสร้างเสร็จพร้อมโอน และจะสร้างเสร็จทั้งหมดในปี 2554 เหลือขายประมาณ 380 หน่วย หรือเพียงร้อยละ 19 โครงการเหล่านี้มีทั้งโครงการที่เปิดตัวใหม่และโครงการเก่าที่นำมาขายใหม่ ราคาขายตั้งแต่ประมาณ 27,000 บาทต่อตารางเมตรในโครงการเก่า ถึง 67,000 บาทต่อตารางเมตรสำหรับโครงการใหม่ระดับบน

สำหรับโครงการสาธารณูปโภคอนาคตในย่านแจ้งวัฒนะ นอกจากสถานียานหลักสี่ของโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดงแล้ว ยังมีโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพูที่คาดว่าจะดำเนินการในปี 2557-2558 ซึ่งจะช่วยบรรเทาปัญหาการจราจรในอนาคตและทำให้ย่านดังกล่าวเป็นทำเลที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาต่อเนื่องในอนาคต