

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 11 – 17 มกราคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สัปดาห์ที่ผ่านมา ธนาคารกลางของจีนได้ออกมาตรการใหม่เพิ่มเติม เพื่อควบคุมการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน โดยปรับเพิ่มการกันสำรองเงินฝากจากเดิมร้อยละ 15.5 เป็นร้อยละ 16

ในขณะที่ตลาดที่อยู่อาศัยของจีนยังร้อนแรงจนทางการจีนต้องเริ่มเข้มงวด แต่ตลาดในสหรัฐยังไม่ฟื้นและสถานการณ์ของคนมีบ้านยังย่ำแย่ จากสถิติพบว่าในปี 2009 ทั้งปี มีเจ้าของบ้านในสหรัฐประมาณ 2.8 ล้านราย หรือหนึ่งในบ้านทุกๆ 45 หลัง ได้รับหมายยึดบ้าน (Foreclosure Notice) เพราะผิดนัดการผ่อนชำระ ถือเป็นจำนวนที่สูงกว่าปีก่อนหน้าร้อยละ 21 และสูงกว่าปี 2007 มากกว่าเท่าตัว อย่างไรก็ตาม จำนวนบ้านที่ถูกยึดจริง (Repossessed) มีประมาณ 870,000 รายหรือสูงกว่าปีก่อนหน้าเพียงประมาณร้อยละ 1.1 โดยมลรัฐที่มีปัญหาบ้านถูกยึดมากที่สุดคิดตามจำนวน คือ California, Florida, Arizona และ Illinois หากคิดตามสัดส่วนร้อยละ สูงสุด คือ Nevada, Arizona, Florida และ California ตามลำดับ

ในประเทศไทย เมื่อสัปดาห์ที่ผ่านมา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้แถลงสรุปข้อมูลอสังหาริมทรัพย์หลายรายการ

สถิติจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2552 ในเขตกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) ทั้งแนวราบและห้องชุดคอนโดมิเนียม มีรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 72,400 หน่วย เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปี 2551 แยกเป็น ห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 34,950 หน่วย หรือร้อยละ 48 ของจำนวนหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 31 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน และเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบประมาณ 37,450 หน่วย หรือร้อยละ 52 ของจำนวนหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด คิดเป็นลดลงร้อยละ 13 จากปีก่อน

ในจำนวนที่อยู่อาศัยแนวราบทั้งหมดประมาณ 37,450 หน่วย แบ่งเป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 25,160 หน่วย หรือร้อยละ 35 ของหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด เป็นทาวน์เฮาส์ประมาณ 8,830 หน่วย

หรือร้อยละ 12 เป็นอาคารพาณิชย์ประมาณ 2,380 หน่วย หรือร้อยละ 3 และเป็นบ้านแฝดประมาณ 1,080 หน่วย หรือร้อยละ 2

10 เขตที่มีที่อยู่อาศัยแนวราบสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มากที่สุด คือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอลำลูกกา อำเภอบางบัวทอง อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอเมืองปทุมธานี เขตหนองจอก เขตสายไหม เขตบางขุนเทียน อำเภอเมืองสมุทรสาคร และเขตคลองสามวา โดยทั้ง 10 เขตดังกล่าวรวมกันมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่คิดเป็นร้อยละ 42 ของทั้งหมดในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล

สำหรับ 10 เขตที่มีห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มากที่สุด คือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอบางบัวทอง เขตพระโขนง เขตห้วยขวาง เขตจตุจักร เขตบางกะปิ อำเภอเมืองสมุทรสาคร เขตดินแดง และอำเภอบางพลี โดยทั้ง 10 เขตดังกล่าวรวมกันมีจำนวนหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่คิดเป็นร้อยละ 67 ของทั้งหมดในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล

ในจำนวนห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 34,950 หน่วยนั้น เป็นบ้านในโครงการเอื้ออาทรประมาณ 12,650 หน่วย ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในปริมณฑล และสำหรับในกรุงเทพฯ อยู่ในเขตดอนเมืองและเขตหนองแขม

สำหรับการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำปีไตรมาส 4 ปี 2552 มีผู้ประกอบการตอบแบบสอบถามจำนวน 157 บริษัท มากกว่าทุกครั้งที่ผ่านมา เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 28 บริษัท และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 129 บริษัท ในการคำนวณดัชนีรวมจะให้น้ำหนักบริษัทจดทะเบียนและบริษัทไม่จดทะเบียน 50:50 เท่ากัน

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50 ดังนั้น หากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ดี และหากดัชนีมีค่าสูงกว่าเดิม มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ดีขึ้นจากเดิม

ในทางตรงข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ไม่ดี และหากดัชนีมีค่าต่ำกว่าเดิม มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่แย่ลงจากเดิม

ผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำปีไตรมาส 4 ปี 2552 พบว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบัน (Current Situation Index) มีค่าเท่ากับ 57.8 ซึ่งสูงที่สุดเท่าที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้เคยจัดทำดัชนีนี้ และสูงขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสที่แล้วที่มีค่าเท่ากับ 55.8 ขณะที่ไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วดัชนีนี้อยู่ในระดับต่ำสุดที่ 36.3

เมื่อแยกประเภทผู้ตอบเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ พบว่าบริษัทจดทะเบียนมีค่าความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบันเท่ากับ 65.4 สูงที่สุดเท่าที่เคยจัดทำดัชนีมาและเป็นการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสที่แล้วซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 61.9 และค่าดัชนีเพิ่มสูงขึ้นมากแสดงถึงความเชื่อมั่นที่ปรับตัวดีขึ้นมาก

บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียน มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบันเท่ากับ 50.1 มีค่าสูงที่สุดเท่าที่เคยจัดทำดัชนีมาเช่นกันเป็นการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 49.6 และนับเป็นครั้งแรกที่ดัชนีมีค่าสูงกว่าค่ากลางอีกด้วย(ค่ากลางเท่ากับ 50) แสดงว่าความเชื่อมั่นโดยภาพรวมของผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็ก ซึ่งอยู่นอกตลาดหลักทรัพย์ ก็ปรับตัวดีขึ้นด้วย

การที่ดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบันปรับตัวสูงขึ้นโดยภาพรวม สะท้อนจากมุมมองด้านบวกจากทั้งผลประกอบการ ยอดขาย การจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้น ขณะที่ต้นทุนการประกอบการก็ปรับตัวดีขึ้นด้วย ทั้งนี้ด้วยอานิสงส์ของมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งมาตรการหักลดหย่อนภาษีซึ่งสิ้นสุดไปเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2552 และมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองที่ใกล้จะหมดอายุลง ทำให้ผู้ประกอบการเร่งก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์เป็นจำนวนมาก ประกอบกับผู้บริโภคได้รับแรงกระตุ้นจากรายการส่งเสริมการขายของโครงการต่างๆ

สำหรับดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ประจำไตรมาส 4/2552 มีค่าเท่ากับ 70.4 ซึ่งสูงที่สุดเท่าที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้เคยจัดทำดัชนีนี้เช่นเดียวกัน และสูงขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสที่แล้วที่มีค่าเท่ากับ 69.9 ขณะที่ไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วดัชนีนี้อยู่ในระดับต่ำสุดที่ 40.2

โดยในส่วนของบริษัทจดทะเบียนมีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า เท่ากับ 76.5 ปรับตัวสูงขึ้นจากไตรมาสที่แล้วซึ่งมีค่าเท่ากับ 75.9 และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนมีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า เท่ากับ 64.4 ปรับตัวสูงขึ้นจากไตรมาสที่แล้วซึ่งมีค่าเท่ากับ 64.0

ดัชนีความคาดหวังใน 6 เดือนข้างหน้ามีค่าปรับสูงขึ้นเล็กน้อย แต่มีค่าสูงกว่าดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบันมาก แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการ ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีความเชื่อมั่นต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอีก 6 เดือนข้างหน้าดีขึ้นกว่าปัจจุบันอีกด้วย จึงคาดหมายได้ว่าผู้ประกอบการยังคงเปิดตัวโครงการใหม่ต่อเนื่องจากปีก่อน อย่างไรก็ตาม ปัญหาการเมืองที่ไม่นิ่ง ราคาน้ำมันที่ยังผันผวน ถือเป็นปัจจัยลบที่ผู้ประกอบการต้องเฝ้าระวัง