

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 8-14 กุมภาพันธ์ 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แม้จะมีข่าวความพยายามปรับลดการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินและสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีน โดยทางการจีนพยายามปรับลดมาตรการสนับสนุนต่างๆลง แต่ตัวเลขเดือนมกราคมที่เพิ่งประกาศออกมาแสดงให้เห็นว่าทั้งการปล่อยสินเชื่อและตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังร้อนแรงไม่เลิก ทั้งนี้ สถาบันการเงินในประเทศจีนมีการปล่อยสินเชื่อใหม่มากถึง 1.39 ล้านล้านหยวน (หรือประมาณเกือบ 7 ล้านล้านบาท) ในเดือนมกราคมปีนี้ มากกว่าไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้วทั้งไตรมาสเสียอีก และเท่ากับเกือบร้อยละ 20 ของเป้าการปล่อยสินเชื่อใหม่ทั้งปีของปีนี้ซึ่งตั้งไว้ที่ 7.5 ล้านล้านหยวน

ราคาอสังหาริมทรัพย์ในจีนเพิ่มขึ้นในอัตราเร่งสูงที่สุดในรอบ 2 ปี โดยราคาที่อยู่อาศัยใน 70 เมืองใหญ่ทั่วประเทศเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 11.3 เมื่อเทียบระหว่างมกราคมปีนี้กับมกราคมปีที่แล้ว หลังจากที่ในเดือนธันวาคมปีที่แล้วมีอัตราเพิ่มปีต่อปีที่ร้อยละ 9.1 ทั้งนี้กล่าวได้ว่าการเติบโตในภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่ออัตราเติบโตทางเศรษฐกิจและการลงทุนในจีนที่ผ่านมา

รัฐบาลจีนพยายามดำเนินการด้านการชะลอมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ด้วยความระมัดระวัง โดยเน้นควบคุมการเก็งกำไร เช่น เข้มงวดการปล่อยสินเชื่อผู้บริโภคสำหรับการซื้อบ้านหลังที่สองและจัดเก็บภาษีให้แพงขึ้นสำหรับการซื้อบ้านหลังที่สอง มาตรการที่เข้มงวดขึ้นนั้นพอเห็นผลได้ในบางเมืองใหญ่ เช่น จำนวนหน่วยการซื้อชายที่อยู่อาศัยในนครเซี่ยงไฮ้ลดลงร้อยละ 46.4 ในเดือนมกราคมเมื่อเทียบกับเดือนธันวาคมก่อนหน้า ขณะที่การซื้อบ้านมือสองในนครปักกิ่งก็ลดลงมากถึงร้อยละ 64.5 ในเดือนมกราคมเมื่อเทียบกับเดือนธันวาคมก่อนหน้าเช่นกัน อย่างไรก็ตาม แม้จำนวนหน่วยจะลดลงแต่ราคาที่อยู่อาศัยก็ยังไม่เห็นแนวโน้มลดลงในขณะนี้

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) สำหรับทั้งปี 2552 พบว่ามีจำนวนหน่วยการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ทั้งที่อยู่อาศัย ที่ดินเปล่า และ

อสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย รวมกันประมาณ 220,300 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากปีก่อนหน้า

จากจำนวน 220,300 แปลงดังกล่าว แบ่งออกได้เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยประมาณ 160,600 หน่วย ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยนั้นเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่ามากถึง 51,200 แปลง และที่เหลือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เช่น อาคารเพื่อการพาณิชย์ อาคารเพื่อการอุตสาหกรรม และอื่นๆ

จากจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยประมาณ 160,600 หน่วยนั้น แบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุด 56,100 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35 ของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกัน รองลงมาเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮาส์ 51,500 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32 เป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยว 33,100 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21 เป็นการโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ 15,350 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9 และเป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแฝดประมาณ 4,550 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3

การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นสูงมากถึงร้อยละ 22 จากปีก่อนหน้า การโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮาส์เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากปีก่อนหน้า การโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 2 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ลดลงร้อยละ 3 และการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแฝดลดลงร้อยละ 1

จากจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดนี้ อยู่ในกรุงเทพฯ จังหวัดเดียวมากถึงร้อยละ 59 และเฉพาะในหมวดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียม อยู่ในกรุงเทพฯ จังหวัดเดียวมากถึงร้อยละ 80 ของการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมทั้งหมดในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หากพิจารณาในเชิงมูลค่า พบว่ามีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ทั้งที่อยู่อาศัย ที่ดินเปล่า และอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย รวมกันคิดเป็นมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 572,800 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพียงร้อยละ 1 จากปีก่อนหน้า

สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เฉพาะประเภทที่อยู่อาศัย มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์รวมกันประมาณ 336,400 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 จากปีก่อนหน้า แยกเป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวมูลค่า 114,700 ล้านบาท ใกล้เคียงปีก่อนหน้า เป็นการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดมูลค่า 106,300 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 18 จากปีก่อนหน้า เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮาส์ มูลค่า 68,100 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากปีก่อนหน้า เป็นการโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ 38,100 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากปีก่อนหน้า และเป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแฝด 9,300 ล้านบาท ใกล้เคียงปีก่อนหน้า

จากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดนี้ อยู่ในกรุงเทพฯจังหวัดเดียวมากถึงร้อยละ 69 และเฉพาะในหมวดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียม อยู่ในกรุงเทพฯจังหวัดเดียวสูงมากถึงร้อยละ 92 ของการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมทั้งหมดในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

เดือนมีนาคมและธันวาคม เป็นสองเดือนที่มีสถิติการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงที่สุดในรอบปีที่แล้ว เป็นผลมาจากมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ใกล้เคียงหมดอายุในรอบปีแรกเมื่อปลายเดือนมีนาคม และมาตรการนำค่าซื้อที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีซึ่งสิ้นสุดปลายเดือนธันวาคม ประกอบกับรายการส่งเสริมการขายจากผู้ประกอบการที่เข้มข้นในช่วงท้ายปี

การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมในปี 2552 คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยที่โอนรวมกันประมาณ 2.43 ล้านตารางเมตร หรือเฉลี่ยหน่วยละ 43 ตารางเมตร โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ มีการโอนรวมประมาณ 2 ล้านตารางเมตร รองลงมาเป็นจังหวัดนนทบุรี มีพื้นที่ที่โอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 251,800 ตารางเมตร และจังหวัดสมุทรปราการมีพื้นที่ที่โอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 104,300 ตารางเมตร

สังเกตได้ว่า ยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่พุ่งสูงขึ้น เป็นผลมาจากความสนใจซื้อและโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ เป็นหลัก โดยมีมูลค่าเฉลี่ยของห้องชุดที่โอนหน่วยละ 1.89 ล้านบาท ส่วนหน่วยทาวน์เฮ้าส์ซึ่งมีความสนใจซื้อและโอนรองลงมานั้น มีมูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วย 1.32 ล้านบาท บ้านเดี่ยวมีมูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วย 3.47 ล้านบาท อาคารพาณิชย์มีมูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วย 2.48 ล้านบาท และบ้านแฝดมีมูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วย 2.04 ล้านบาท อนึ่ง จำนวนหน่วยทั้งหมดที่กล่าวถึงนี้ ได้รวมทั้งที่อยู่อาศัยสร้างใหม่และที่อยู่อาศัยมือสองเข้าด้วยกัน

สมาคมหลักด้านอสังหาริมทรัพย์ 3 สมาคม คือ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทย กำหนดจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 22 ระหว่างวันที่ 18-22 กุมภาพันธ์นี้ ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ซึ่งน่าจะช่วยปลุกกำลังซื้อขึ้นมาอีกรอบ และน่าจะทำให้มีการซื้อขายและการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในช่วงเดือนมีนาคมปีนี้คึกคักคล้ายคลึงกับเดือนมีนาคมปีที่แล้ว แม้ขณะนี้จะยังไม่มีความชัดเจนมากนักเกี่ยวกับการต่ออายุหรือไม่ต่ออายุมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนอง

ทั้งนี้ สถานการณ์การเมืองที่คุกรุ่นในช่วงปลายเดือนกุมภาพันธ์อาจส่งผลกระทบต่อทิศทางได้บ้าง แต่หากไม่มีความรุนแรงในช่วงต่อเนื่องเมื่อเข้าเดือนมีนาคม ตลาดน่าจะวิ่งไปได้อีกช่วงหนึ่งก่อนที่จะชะลอลงในเดือนเมษายนจากเทศกาลวันหยุดยาว