

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 24-31 พฤษภาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภายหลังจากรัฐบาลได้จัดแถลงข่าว ต่อคณะทูตานุทูตและภาคเอกชนของต่างประเทศที่อยู่ในประเทศไทย อีกทั้งได้ประกาศยกเลิกเคอร์ฟิวไปแล้ว ทำให้รัฐบาลต่างประเทศเริ่มลดระดับการเตือนภัยต่อพลเมืองของตนในการเดินทางมาประเทศไทย และมีแนวโน้มที่นักท่องเที่ยวต่างชาติจะเริ่มเดินทางกลับเข้ามาในประเทศไทยหากไม่มีเหตุรุนแรงทางการเมืองเกิดขึ้นอีก แต่ทั้งนี้อาจต้องใช้เวลาไปจนถึงช่วง High Season ของการท่องเที่ยวซึ่งอยู่ระหว่างเดือนพฤศจิกายน-กุมภาพันธ์ จึงจะทราบว่าภาคการท่องเที่ยวจากต่างประเทศได้คืนสู่สภาพปกติดีแล้วหรือไม่ แต่ในช่วงก่อนจะถึงปลายปีนี้ ความซบเซาของภาคการท่องเที่ยวน่าจะมีผลกระทบต่ออัตราความเติบโตทางเศรษฐกิจในไตรมาสสอง แม้ว่าในไตรมาสแรกที่ผ่านมาจะมีอัตราความเติบโตที่สูงมาก

อัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของไทยที่สูงมากถึงร้อยละ 12 ในไตรมาสแรกเทียบปีต่อปี ถือว่าอยู่ในระดับต้นๆของภูมิภาค โดยประเทศอื่นในภูมิภาคที่มีอัตราการเติบโตสูงเป็นเลขสองหลักในไตรมาสแรก ได้แก่ สิงคโปร์เติบโตร้อยละ 15.5 ไต้หวันเติบโตร้อยละ 13.3 จีนเติบโตร้อยละ 11.9 และมาเลเซียเติบโตร้อยละ 10.1 ส่วนประเทศอื่นๆ ล้วนมีอัตราการเติบโตที่ต่ำกว่า เช่น ฮ่องกงเติบโตร้อยละ 8.2 เกาหลีใต้เติบโตร้อยละ 7.8 เวียดนามเติบโตร้อยละ 5.8 อินโดนีเซียเติบโตร้อยละ 5.7

สะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งใหม่ที่เชื่อมระหว่างอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย กับเมืองห้วยทราย แขวงบ่อแก้ว สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว ซึ่งจะเชื่อมต่อกับตอนใต้ของสาธารณรัฐประชาชนจีนด้วยนั้นเริ่มเป็นรูปธรรม ขณะเดียวกัน สปป.ลาวกำลังวางแผนส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ ทั้งในด้านสินค้าเกษตร พลังงานไฟฟ้า พลังงานทดแทน โรงแรมและการท่องเที่ยว โลจิสติกส์และบริการ เป็นต้น เพื่อที่จะเพิ่มอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจหรือ GDP ของ สปป.ลาวให้ได้มากกว่าร้อยละ 8 ต่อปีทุกปีตลอดช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า ระหว่าง พ.ศ. 2554-2558 หลังจากที่ได้เติบโตในอัตราร้อยละ 7.6 มาในปีที่แล้ว อนึ่ง สนามบินแม่ฟ้าหลวงเชียงรายมีขนาดพื้นที่ดินใหญ่กว่าสนามบินเชียงใหม่ประมาณสองเท่าและใหญ่กว่าสนามบินภูเก็ตประมาณสองเท่าครึ่ง ทำให้มีโอกาสในการพัฒนาสนามบิน ในอนาคตบริเวณ

ดังกล่าวจึงจะเป็นพื้นที่ที่น่าสนใจและมีศักยภาพขึ้นมาก เพราะเชื่อมต่อกับระบบเศรษฐกิจขนาดใหญ่ของจีนและระบบเศรษฐกิจขนาดเล็กแต่มีอัตราการเติบโตสูงของ สปป.ลาว ทำให้ในปัจจุบันราคาที่ดินในอำเภอเชียงของได้ขยับเพิ่มขึ้นบ้างแล้ว

ในรายงานสรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ประจำสัปดาห์วันที่ 3-9 พฤษภาคม 2553 และต่อมา ประจำสัปดาห์วันที่ 10-16 พฤษภาคม 2553 ศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้นำเสนอสรุปข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล สำหรับไตรมาสแรกหรือรอบ 3 เดือนแรกของปีไปแล้ว ว่ามีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ทั้งที่อยู่อาศัย ที่ดินเปล่า และอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ จำนวนรวมกันประมาณ 79,800 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 31 เมื่อเทียบกับไตรมาสสุดท้ายของปี 2552 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 51 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหรือไตรมาสแรกของปี 2552 หากนับเฉพาะที่อยู่อาศัย มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 61,200 แปลง เพิ่มขึ้นร้อยละ 35 จากไตรมาสที่แล้ว และเพิ่มขึ้นร้อยละ 59 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

จากที่อยู่อาศัยที่โอนทั้งหมด เป็นอาคารชุดมากที่สุดประมาณ 26,800 ห้อง รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์จำนวน 16,800 หน่วย และบ้านเดี่ยวจำนวน 10,400 หน่วย อาคารพาณิชย์จำนวน 5,800 หน่วย และบ้านแฝดจำนวน 1,400 หน่วย

ในเดือนมีนาคม 2553 เดือนเดียว มียอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประมาณ 37,800 รายการ เกือบเท่ากับจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ของไตรมาสแรกปีที่แล้วทั้งไตรมาส และเทียบกับเดือนมีนาคม 2552 มีจำนวนหน่วยการโอนเพียงประมาณ 18,000 หน่วย มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสแรกของปี 2553 มีรวมประมาณ 276,000 ล้านบาท เฉพาะประเภทที่อยู่อาศัยมีการโอนรวม 149,200 ล้านบาท

ในสัปดาห์นี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ สามารถสรุปผลข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนเมษายน 2553 เสร็จสิ้น ซึ่งแสดงให้เห็นจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่แผ่วลงมาก หลังจากผ่านพ้นความร้อนแรงของตลาดในไตรมาสแรกไปแล้ว ดังนี้

ในเดือนเมษายน ปี 2553 มีการโอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทใน กทม. และปริมณฑล เพียงประมาณ 10,400 แปลง ลดลงจากเดือนมีนาคมร้อยละ 78 และลดลงจากเดือนเมษายนปีก่อน (ซึ่งมีเหตุการณ์รุนแรงทางการเมืองเช่นเดียวกัน) ร้อยละ 7 ทั้งนี้ เป็นการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัยประมาณ 7,700 หน่วย ลดลงจากเดือนมีนาคมร้อยละ 80 แต่ลดลงจากเดือนเมษายน 2552 เล็กน้อย

เพียงร้อยละ 1 สำหรับที่ดินเปล่ามีการโอนจำนวน 2,550 แปลง ลดลงร้อยละ 73 จากเดือนมีนาคมที่มีการโอนประมาณ 10,400 แปลง

จากที่อยู่อาศัยที่มีโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด แบ่งเป็นอาคารชุดมากที่สุดประมาณ 3,000 ห้อง ลดลงจากเดือนก่อนร้อยละ 83 รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ประมาณ 2,600 แปลง ลดลงจากเดือนก่อนร้อยละ 73 เป็นบ้านเดี่ยวเพียงประมาณ 1,250 หน่วย ลดลงจากเดือนก่อนร้อยละ 80 อาคารพาณิชย์ประมาณ 700 หน่วย ลดลงจากเดือนก่อนร้อยละ 79 และบ้านแฝดไม่ถึง 200 หน่วย ลดลงจากเดือนก่อนร้อยละ 82

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในเดือนเมษายน ปี 2553 รวมประมาณ 21,300 ล้านบาท ลดลงจากเดือนก่อนร้อยละ 89 และลดลงจากเดือนเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 13 สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัยมีมูลค่าประมาณ 12,900 ล้านบาท ลดลงจากเดือนก่อนร้อยละ 87 และลดลงจากเดือนเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 8 เป็นอาคารชุดมากที่สุด มูลค่า 4,600 ล้านบาท บ้านเดี่ยวมูลค่า 3,600 ล้านบาท ทาวน์เฮาส์มูลค่า 2,800 ล้านบาท อาคารพาณิชย์มูลค่า 1,500 ล้านบาท และบ้านแฝดมูลค่าประมาณ 300 ล้านบาท ส่วนที่ดินเปล่ามีมูลค่าการโอนประมาณ 7,600 ล้านบาท

เปรียบเทียบจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัยในแต่ละเดือนของไตรมาสแรกและไตรมาสที่สอง ในปีที่แล้วและปีนี้ พบว่า ในปี 2552 มียอดการโอนเฉพาะที่อยู่อาศัยตามลำดับ คือ มกราคม 9,500 หน่วย กุมภาพันธ์ 11,000 หน่วย มีนาคม 18,000 หน่วย เมษายน 7,800 หน่วย พฤษภาคม 10,400 หน่วย และมิถุนายน 16,100 หน่วย โดยตลาดที่อยู่อาศัยฟื้นตัวจากภาวะเศรษฐกิจในช่วงประมาณกลางปีที่แล้วต่อเนื่องมาถึงไตรมาสแรกปีนี้ สำหรับในปี 2553 เดือนแรกมียอดการโอนตามลำดับ คือ มกราคม 9,900 หน่วย กุมภาพันธ์ 13,400 มีนาคม 37,800 หน่วย และเมษายนเพียง 7,700 หน่วย

ยอดการโอนในเดือนมีนาคม อาจถือได้ว่าสูงมากที่สุดเท่าที่สามารถเก็บบันทึกได้ในรอบหลายปี สอดคล้องกับยอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ของสถาบันการเงินที่มีส่วนแบ่งการตลาดสูงสุด 2 แห่ง คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารไทยพาณิชย์ ที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในเดือนดังกล่าวได้รายละมากกว่า 10,000 ล้านบาท แต่ในเดือนเมษายนยอดการปล่อยสินเชื่อน่าจะตกลงมาประมาณครึ่งต่อครึ่งของเดือนมีนาคม และภาพเช่นนี้น่าจะสะท้อนไปถึงทั้งระบบสถาบันการเงิน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กำหนดจัดงานสัมมนา “สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล” ณ โรงแรมสุโขทัย ถนนสาทร ในวันจันทร์ที่ 7 มิถุนายน 2553 (ทั้งวัน)