

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 22-28 มิถุนายน 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สัปดาห์ที่แล้ว มีการเปิดเผยข้อมูลยอดขายบ้านใหม่ประจำเดือนพฤษภาคมในสหรัฐ ซึ่งลดลงจากเดิมมากและต่ำกว่าความคาดหมาย เป็นเหตุผลสำคัญที่ทำให้ดัชนีตลาดหลักทรัพย์ในนิวยอร์กและที่อื่นๆ ทั่วโลกลดลงตามไปด้วย ขณะเดียวกัน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้นำเสนอข้อมูลยอดขายบ้านมือสองในสหรัฐประจำเดือนพฤษภาคมเช่นกัน ซึ่งลดลงเล็กน้อยประมาณร้อยละ 2

เพื่อความเข้าใจที่ชัดเจน จึงสมควรอธิบายให้เห็นภาพการจัดทำข้อมูลตลาดบ้านในสหรัฐว่า ผู้ประมวลผลข้อมูลบ้านมือสองทุกเดือนคือสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ (National Association of REALTORS) ส่วนผู้ประมวลผลข้อมูลยอดขายบ้านใหม่ทุกเดือนคือสำนักงานสำรวจสำมะโนครัวสหรัฐ (US Census Bureau) ทั้งนี้ ข้อมูลยอดขายบ้านทั้งบ้านมือสองและบ้านใหม่ของทั้งสองสำนักในแต่ละเดือนจะมีการปรับให้เป็นตัวเลขรายปีโดยวิธีการทางสถิติศาสตร์ (Seasonally Adjusted)

ในแต่ละปี ยอดขายบ้านมือสองในสหรัฐมีมากกว่ายอดขายบ้านใหม่หลายเท่าตัว เช่น ในปี 2005 มียอดขายบ้านมือสองทั่วประเทศประมาณ 6 ล้านหน่วย ในขณะที่มียอดขายบ้านใหม่เพียงประมาณ 1 ล้านหน่วย หรืออีกนัยหนึ่งยอดขายบ้านมือสองมีมากกว่ายอดขายบ้านใหม่ประมาณ 6 เท่าในปีนั้น

หลังจากเกิดวิกฤตเศรษฐกิจรุนแรงในสหรัฐ ยอดขายบ้านมือสองได้ลดลงมาจากประมาณ 6 ล้านหน่วยเหลือเพียงประมาณ 5.16 ล้านหน่วยในปีที่แล้วทั้งปี และสำหรับในปีนี้ตลาดบ้านมือสองได้ฟื้นตัวขึ้นมามากแล้วเพราะราคาบ้านมือสองลดต่ำลงกว่าปกติมาก สืบเนื่องจากสถาบันการเงินนำสินค้าบ้านมือสองจำนวนมากที่ยึดมาจากผู้บริโภคออกประมูลขาย ข้อมูลเดือนพฤษภาคมชี้ว่ายอดขายบ้านมือสองเมื่อปรับแต่งเป็นข้อมูลรายปีมีค่าเท่ากับประมาณ 5.66 ล้านหน่วย

ในภาวะที่เศรษฐกิจโดยรวมของสหรัฐยังไม่คืนสู่ภาวะปกติ ผู้ประกอบการยังไม่กล้าสร้างบ้านใหม่เพิ่ม และผู้บริโภคนิยมซื้อบ้านมือสองยิ่งขึ้นอีกเพราะราคาถูกกว่าบ้านใหม่ ทำให้ตลาดบ้านมือสองกำลังฟื้นและยอดขายกระเตื้องขึ้น แต่ตลาดบ้านใหม่กลับสวนทางหดตัวลงต่อเนื่อง ตามรายงานข่าวว่ายอดขายบ้านใหม่ในเดือนพฤษภาคมลดลงมากถึงร้อยละ 33 เมื่อเทียบกับเดือนเมษายน และจำนวนหน่วย

ต่อปี 300,000 หน่วยที่คำนวณได้ในเดือนพฤษภาคมเป็นสถิติจำนวนหน่วยต่ำที่สุดเท่าที่มีการจัดเก็บข้อมูลมาตั้งแต่ปี 1963 (พ.ศ. 2506) สาเหตุสำคัญอีกประการหนึ่งเกิดจากการสิ้นสุดมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐซึ่งกำหนดให้ต้องซื้อขายกันก่อนสิ้นเดือนเมษายน

ยอดขายบ้านมือสอง 5.66 ล้านหน่วยต่อยอดขายบ้านใหม่ 300,000 หน่วย จึงเท่ากับตลาดบ้านมือสองมีขนาดใหญ่กว่าตลาดบ้านใหม่ประมาณ 19 เท่าในเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา เทียบกับเพียงประมาณ 6 เท่าในปี 2005 แสดงให้เห็นชัดเจนว่าหากเศรษฐกิจไม่ดีบ้านมือสองจะขายดีกว่าบ้านใหม่มาก

ความสำคัญของยอดขายบ้านใหม่คือ หากตัวเลขต่ำมากแสดงนัยถึงยอดการก่อสร้างบ้านใหม่ที่ต่ำลงไปมากด้วย และหมายถึงการจ้างงานในอุตสาหกรรมก่อสร้างจะลดลงมาก รวมทั้งการขายและการจ้างงานในอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างที่เกี่ยวข้องจะลดลงตามไปด้วย เกิดผลกระทบต่อความเติบโตทางเศรษฐกิจตามมา เมื่อยอดขายบ้านใหม่ลดลงมากจึงทำให้เกิดความกังวลต่อเศรษฐกิจสหรัฐมากขึ้น ผู้อ่านจึงพึงทำความเข้าใจกับข้อแตกต่างของยอดขายบ้านดังกล่าว เพื่อให้สามารถตีความข่าวสารได้ชัดเจน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในเขตกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) ถึงเดือนเมษายน 2553 พบว่าเดือนเมษายนที่ผ่านมาเป็นเดือนที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ต่ำที่สุดในรอบประมาณ 5 ปี คือมีเพียงประมาณ 3,050 หน่วยเท่านั้น ลดลงร้อยละ 74 จากเดือนก่อน (มีนาคม 2553) และลดลงร้อยละ 14 จากเดือนเดียวกันของปีก่อน (เมษายน 2552)

จากจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเดือนเมษายน 2553 นี้ แบ่งออกเป็นที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ ประมาณ 1,950 หน่วย ลดลงร้อยละ 77 จากเดือนมีนาคม และลดลงร้อยละ 11 จากเดือนเมษายนปีก่อน ส่วนจังหวัดในปริมณฑลมีจำนวนประมาณ 1,100 หน่วย ลดลงร้อยละ 68 จากเดือนมีนาคม และลดลงร้อยละ 19 จากเดือนเมษายนปีก่อน

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในไตรมาสแรกมีจำนวนหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ค่อนข้างสูง ทำให้โดยภาพรวมตลอด 4 เดือนแรกของปีนี้ มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 42 เมื่อเทียบกับ 4 เดือนแรกของปีที่แล้ว โดยระหว่างเดือนมกราคม-เมษายนปีนี้ มีจำนวนหน่วยประมาณ 31,000 หน่วย อยู่ในเขตกรุงเทพฯ จังหวัดเดียวประมาณ 18,000 หน่วย และอยู่ในเขตปริมณฑล 5 จังหวัดรวมกันอีกประมาณ 13,000 หน่วย

ในจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ 3,050 หน่วยในเดือนเมษายนนี้ แบ่งเป็นอาคารชุดเพียงประมาณ 200 หน่วย (เพียง 3 โครงการ) คิดเป็นร้อยละ 7 ของทั้งหมดเท่านั้น เป็นบ้านเดี่ยวประมาณ

2,000 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 66 ของทั้งหมด ทาวน์เฮาส์ประมาณ 750 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 24 อาคารพาณิชย์ประมาณ 80 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3 และบ้านแฝดประมาณ 20 หน่วย ไม่ถึงร้อยละ 1

หากดูตัวเลขสะสม 4 เดือนแรกของปี พบว่าจากจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด แบ่งประเภทเป็น อาคารชุดประมาณ 17,500 หน่วย บ้านเดี่ยวประมาณ 9,500 หน่วย ทาวน์เฮาส์ประมาณ 3,300 หน่วย ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์และบ้านแฝดประเภทละไม่ถึง 400 หน่วย โดยอาคารชุดและทาวน์เฮาส์เป็น 2 ประเภทที่มีอัตราการเติบโตเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะจำนวนหน่วยห้องชุดในอาคารชุดเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 117 หรือมากกว่าเท่าตัวจากช่วงเวลา 4 เดือนแรกเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่ทาวน์เฮาส์มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 19 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

สาเหตุที่จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเดือนเมษายนที่ผ่านมา มีจำนวนน้อยลงมาก เนื่องจากได้มีการเร่งโอน เร่งซื้อ และเร่งทำกิจกรรมอสังหาริมทรัพย์หนาแน่นมากแล้วในเดือนมีนาคม เพื่อให้ทันมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเดิมกำหนดหมดอายุในวันที่ 28 มีนาคม (ต่อมามีการประกาศต่ออายุมาตรการ) ประกอบกับวิกฤตการณ์เมืองที่รุนแรงขึ้นในเดือนเมษายน ทำให้ผู้ประกอบการ โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในที่ทำโครงการคอนโดมิเนียมไปจดทะเบียนสร้างเสร็จใหม่ น้อยมาก โครงการส่วนใหญ่เกือบทั้งหมดที่มีการจดทะเบียนสร้างเสร็จใหม่ในเดือนเมษายนเป็นโครงการแนวราบในเขตรอบนอกกรุงเทพฯ หรือในจังหวัดปริมณฑล

อนึ่ง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ รายงานข้อมูลการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินประจำเดือนเมษายน 2553 เช่นกัน พบว่าในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพียง 6 โครงการ รวมกันประมาณ 550 แปลง ลดลงถึงร้อยละ 88 จากเดือนมีนาคม และลดลงร้อยละ 51 จากเดือนเมษายน 2552 โดยโครงการจัดสรรทั้ง 6 โครงการนี้ อยู่ในเขตกรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรสาคร

เมื่อพิจารณาตัวเลขสะสมในช่วง 4 เดือนแรกของปี มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งสิ้น 73 โครงการ รวมประมาณ 9,400 แปลง (เฉลี่ยโครงการละประมาณ 130 แปลง) ลดลงร้อยละ 35 จากช่วง 4 เดือนแรกของปีก่อน โดยอยู่ในจังหวัดกรุงเทพฯ มากที่สุดจำนวน 29 โครงการ รวมประมาณ 3,900 หน่วย รองลงมาคือจังหวัดนนทบุรี 19 โครงการ รวมประมาณ 2,300 หน่วย จังหวัดสมุทรปราการ 12 โครงการ รวมประมาณ 1,550 หน่วย จังหวัดนครปฐม 8 โครงการ รวมประมาณ 1,000 หน่วย และจังหวัดสมุทรสาคร 5 โครงการ รวมประมาณ 650 หน่วย สำหรับจังหวัดปทุมธานีไม่พบการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเลย