

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 29 มิถุนายน – 5 กรกฎาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในสหรัฐอเมริกา ปัญหาท่อส่งน้ำมันของ BP ระเบิดและรั่วไหลปริมาณมหาศาลในอ่าวเม็กซิโก ซึ่งเริ่มมาตั้งแต่วันที่ 20 เมษายน ได้ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณที่คราบน้ำมันหรือสารระเหยจากน้ำมันกระจายหรือจะกระจายไปถึงอาคารบ้านเรือน โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ใกล้ริมชายหาดในมลรัฐใกล้เคียงชายฝั่ง เช่น ใน Florida, Alabama, Louisiana ล่าสุดคราบน้ำมันกำลังไหลเข้าสู่แม่น้ำ Mississippi ในกรณีเลวร้ายมากๆ อาจส่งผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณดังกล่าวให้ลดลงถึงร้อยละ 10 ไปอย่างน้อย 3 ปี และอาจเลวร้ายกว่าผลกระทบจากพายุเฮอริเคนในอดีต อนึ่ง ขณะนี้ฤดูเฮอริเคนในสหรัฐกำลังคืบคลานเข้ามา และอาจทำให้การกระจายของคราบน้ำมันรุนแรงยิ่งขึ้นไปอีก

ใกล้บ้านเรา เรามักได้ยินแต่ปัญหาฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีน แต่เริ่มมีความกังวลใหม่เกี่ยวกับภาวะฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ในประเทศออสเตรเลียเกิดขึ้นบ้างแล้ว ทั้งนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ออสเตรเลียได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อยจากวิกฤตเศรษฐกิจโลกในช่วงปี 2551-2552 สถาบันการเงินในออสเตรเลียไม่ได้ลงทุนในตราสารทางการเงินที่เสี่ยง และออสเตรเลียสามารถส่งออกทรัพยากรไปยังเขตเศรษฐกิจใหม่ทั้งจีนและอินเดียได้มาก ผลจากการที่เศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์ในจีนร้อนแรงทำให้มีเม็ดเงินจากนักลงทุนชาวจีนและเงินร้อนไหลจากที่อื่นๆ เข้าไปซื้ออสังหาริมทรัพย์ในออสเตรเลียมากขึ้น ด้วย โดยราคาอสังหาริมทรัพย์ในเมืองใหญ่ของออสเตรเลียปรับเปลี่ยนขึ้นมากกว่าร้อยละ 10 ปีต่อปีในไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้ว

อย่างไรก็ตาม ในช่วงตั้งแต่ต้นปีมานี้ ราคาอสังหาริมทรัพย์ในออสเตรเลียเริ่มปรับลดลง หลังจากธนาคารกลางออสเตรเลียได้ทยอยปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย และปรับขึ้นสะสมไปแล้ว 150 basis points ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2552 เป็นต้นมา (แต่ 2 ครั้งล่าสุดคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ ปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 4.5) โดยในไตรมาสแรกราคาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉลี่ยลดลงประมาณร้อยละ 2.7 ยอดขายบ้านเริ่มลดลง และเกิดอุปทานส่วนเกินในเมืองใหญ่ เช่น Melbourne และ Brisbane (ยกเว้นใน Perth) จนเริ่ม

กังวลกันว่าราคาอาจลดลงมากกว่านี้ในช่วงครึ่งหลังของปีนี้ ความกังวลดังกล่าวยังแผ่ไปถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศนิวซีแลนด์ด้วย

ตลาดอื่นๆ ใน Asia-Pacific ยังเติบโตมากกว่าส่วนอื่นของโลก แต่ในหลายตลาดหลายประเทศต่างกำลังจะเห็นทิศทางดอกเบี้ยขาขึ้น เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงเร่งให้อัตราเงินเฟ้อสูงขึ้นตามไปด้วย นอกจากออสเตรเลียแล้ว ประเทศอื่นที่ได้ปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มขึ้น ได้แก่ อินเดีย มาเลเซีย ไต้หวัน ฯลฯ

ในประเทศไทย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เตรียมแถลงข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญบางรายการ ได้แก่ ข้อมูลบ้านสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 เดือนแรกของปี ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 เดือนแรกของปี ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ดัชนีราคาบ้าน (ซึ่งจัดทำร่วมกับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน) และ ดัชนีราคาห้องชุด (ซึ่งจัดทำร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย)

สำหรับข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั่วกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) ในช่วง 5 เดือนแรกของปี 2553 มีจำนวนประมาณ 37,050 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 14 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯ ประมาณ 21,550 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 29 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และในเขตปริมณฑล ประมาณ 15,500 หน่วย ลดลงร้อยละ 2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทั้งหมดในรอบ 5 เดือนแรกนั้น เป็นอาคารชุดประมาณ 20,400 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 55 ของหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด) เพิ่มขึ้นร้อยละ 39 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน บ้านเดี่ยวประมาณ 11,700 หน่วย (ร้อยละ 32 ของทั้งหมด) ลดลงร้อยละ 5 ทาวน์เฮาส์ประมาณ 3,900 หน่วย (ร้อยละ 11 ของทั้งหมด) ลดลงร้อยละ 1 ที่เหลืออีกเล็กน้อยเป็นอาคารพาณิชย์ประมาณ 600 หน่วย และบ้านแฝดประมาณ 450 หน่วย ผลจากการที่มีหน่วยห้องชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มากในรอบ 5 เดือนแรก ทำให้โดยภาพรวม 5 เดือนแรกของปีนี้ มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนสูงมากกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

เมื่อพิจารณาเฉพาะเดือนพฤษภาคมพบว่า ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีจำนวนประมาณ 6,000 หน่วย เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 97 จากเดือนเมษายน แต่ลดลงร้อยละ 44

จากเดือนพฤษภาคม 2552 โดยอาคารชุด มีจำนวนประมาณ 2,850 หน่วย ทั้งนี้ เนื่องจากเดือนเมษายน 2553 เป็นเดือนที่มียอดการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จใหม่ต่ำที่สุดในรอบ 6 ปีเศษ

สัดส่วนของห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ยังเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยแนวราบ และยังคงมีแนวโน้มจะสูงขึ้นอีกในอนาคต เพราะโครงการอาคารชุดเปิดตัวใหม่ในตลาดมีมากกว่าโครงการแนวราบ โดยเฉพาะในปี 2553 นี้ จะมีหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่มากถึงประมาณ 2 เท่าของแนวราบ ย้อนหลังกลับไปก่อนหน้านี้ เมื่อปี 2551 บ้านเดี่ยวเคยมีสัดส่วนมากกว่าครึ่งหนึ่งของหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด

เฉพาะในส่วนของห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดใน 5 เดือนแรก แบ่งเป็นหน่วยที่สร้างจากผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Developers) ประมาณร้อยละ 28 เป็นหน่วยจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์ (Non-Listed Developers) ประมาณร้อยละ 38 และที่เหลือประมาณร้อยละ 34 เป็นหน่วยโครงการเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ

สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในช่วง 5 เดือนแรกของปี 2553 มีจำนวนรวมประมาณ 109,100 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 39 แต่หากนับเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย มีประมาณ 83,700 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 48 จากช่วง 5 เดือนแรกของปีที่แล้ว ส่วนการโอนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ซึ่งไม่ใช่ที่อยู่อาศัย มีจำนวนประมาณ 25,400 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นที่ดินเปล่าจำนวน 23,400 หน่วย

จากที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด แบ่งเป็นอาคารชุดมากที่สุดประมาณ 35,950 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 90 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็น ทาวน์เฮาส์จำนวน 23,850 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 27 บ้านเดี่ยวจำนวน 14,200 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 23 อาคารพาณิชย์จำนวน 7,700 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 36 และบ้านแฝดจำนวน 2,000 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 20

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัยเท่ากับ 191,900 ล้านบาท โดยเป็นอาคารชุดมากที่สุดมูลค่า 86,000 ล้านบาท รองลงมาเป็น บ้านเดี่ยวมูลค่า 51,400 ล้านบาท ทาวน์เฮาส์มูลค่า 31,500 ล้านบาท อาคารพาณิชย์มูลค่า 18,750 ล้านบาท และบ้านแฝดมูลค่า 4,250 ล้านบาท

เมื่อพิจารณาเดือนพฤษภาคมเพียงเดือนเดียว พบว่ามีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย 14,805 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 92 จากเดือนเมษายน ทั้งนี้ เนื่องจากเดือนเมษายน 2553 เป็นเดือนที่มียอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยต่ำมาก แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 43 เมื่อเทียบกับเดือนพฤษภาคมปีที่แล้ว