

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 10-16 สิงหาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กำหนดจัดงานสัมมนาทางวิชาการด้านอสังหาริมทรัพย์ (REIC Real Estate Symposium) ในหัวข้อ “อสังหาริมทรัพย์ไทย...ไร้พรมแดน” ในวันพุธที่ 15 กันยายน 2553 ณ โรงแรมพูลแมน คิงพาวเวอร์ กรุงเทพฯ โดยเนื้อหาการสัมมนาจะครอบคลุมมุมมองด้านอสังหาริมทรัพย์ ทั้งตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล และต่างจังหวัด สำหรับชาวไทยและชาวต่างชาติ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศสำหรับผู้ประกอบการและผู้ซื้อชาวไทย การรุกตลาดอสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัดโดยผู้ประกอบการจากส่วนกลาง ตลาดเขยฝรั่ง รวมทั้งสรุปผลบทศึกษาเปรียบเทียบสิทธิการถือครองที่อยู่อาศัยโดยชาวต่างชาติในประเทศต่างๆทั่วภูมิภาค Asia-Oceania

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ลงพื้นที่สำรวจโครงการที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเมือง บริเวณรอบนคร Kuala Lumpur, Malaysia ประเทศเพื่อนบ้าน ในช่วงสุดสัปดาห์ที่ผ่านมา พบข้อมูลที่น่าสนใจ ดังนี้

มาเลเซียมีขนาดพื้นที่ทั้งประเทศประมาณ 330,000 ตารางกิโลเมตร (เทียบกับไทยประมาณ 510,000 ตารางกิโลเมตร) ประชากรประมาณ 28 ล้านคน (เทียบกับไทยประมาณ 66 ล้านคน) มีจำนวนการซื้อขายเปลี่ยนมือที่อยู่อาศัยทั้งใหม่และมือสองทั่วประเทศในปีที่แล้วประมาณ 211,600 หน่วย แยกเป็นไตรมาสแรกประมาณ 50,500 หน่วย ไตรมาสที่สองประมาณ 46,300 หน่วย ไตรมาสที่สามประมาณ 53,200 หน่วย และไตรมาสสุดท้ายประมาณ 61,600 หน่วย

จำนวนหน่วยรวมในปีที่แล้วลดลงจากที่เคยสูงสุดในปี 2008 ซึ่งมียอดรวมประมาณ 216,700 หน่วย (เทียบกับประเทศไทยมียอดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งใหม่และมือสองเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในปีที่แล้วรวมประมาณ 160,600 หน่วย หากรวมทั้งประเทศและนับเฉพาะที่อยู่อาศัยทั้งใหม่และมือสอง โดยไม่รวมที่ดินเปล่าและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ น่าจะมีไม่ต่ำกว่า 300,000 หน่วย) แต่หากนับรวมอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทจะมีประมาณ 338,000 หน่วย (เทียบกับไทย หากรวมทั้ง

ที่ดินเปล่าและอื่นๆ และรวมทั้งที่เป็นการซื้อขายและเป็นการโอนอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะอื่นๆ ที่ไม่ใช่การซื้อขาย จะมีมากกว่า 800,000 รายการ)

ตลาดที่อยู่อาศัยสำคัญในมาเลเซียกระจุกตัวอยู่ใน 3 บริเวณสำคัญ คือเมืองหลวง Kuala Lumpur และปริมณฑล ซึ่งอยู่ในบริเวณที่เรียกว่า KLANG Valley นอกจากนี้มีตลาดที่สำคัญอีก 2 แห่ง คือ เมือง Penang ทางเหนือของประเทศ และ Johor Bahru ทางใต้ของประเทศ โดยที่อยู่อาศัยในเขตเมืองหลวง Kuala Lumpur มีสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของตลาดทั่วประเทศ อนึ่ง Kuala Lumpur มีขนาดพื้นที่ประมาณครึ่งหนึ่งของกรุงเทพฯ

สัดส่วนการซื้อขายที่อยู่อาศัยใหม่เทียบกับที่อยู่อาศัยมือสองในมาเลเซียอยู่ที่ประมาณ 30 ต่อ 70 หรือตลาดบ้านมือสองใหญ่กว่าตลาดบ้านใหม่มากกว่าเท่าตัว (ในขณะที่ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลและเฉพาะในครึ่งแรกของปีนี้ แสดงว่ามีสัดส่วนที่อยู่อาศัยใหม่ต่อที่อยู่อาศัยมือสองประมาณ 54 ต่อ 46 ทั้งนี้ เนื่องจากมีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จใหม่ในกรุงเทพฯ ค่อนข้างมากในช่วง 6-9 เดือนที่ผ่านมา ทำให้ผู้บริโภคหันไปซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่มากกว่าคอนโดมิเนียมมือสองในสัดส่วนประมาณ 70 ต่อ 30 แต่สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบมีสัดส่วนใหม่ต่อมือสองประมาณ 43 ต่อ 57)

ในปีที่แล้ว ราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมในตลาดระดับบน (High-end Condominium) ของมาเลเซียลดลงประมาณร้อยละ 20 ตลาดสภาพเศรษฐกิจขาลง แต่ในปีนี้อาจกลับมาเริ่มมีเสถียรภาพ อย่างไรก็ตาม สังเกตได้ว่ามีโครงการคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นใหม่มากมายกระจายทั่วมือเมือง จนน่ากลัวว่าจะฉุดตลาด อีกทั้งยังสามารถเห็นซากอาคารสร้างค้างที่ตกทอดมาจากวิกฤตเศรษฐกิจปี 1997 หลายอาคาร

สถาบันการเงินในมาเลเซียใช้มาตรฐานในการให้สินเชื่อใกล้เคียงสถาบันการเงินในประเทศไทย คือ ประเมินว่าผู้ขอสินเชื่อควรภาระการผ่อนชำระต่อเดือนไม่เกินหนึ่งในสามของรายได้ อายุของผู้กู้บวกกับระยะเวลาที่ขอกู้ต้องไม่เกิน 70 ปี แต่สถาบันการเงินอาจให้กู้ได้สูงสุดถึงร้อยละ 80-95 ของราคาประเมิน นอกจากนี้ สถาบันการเงินในมาเลเซียยังอาจให้สินเชื่อแก่ผู้กู้ร่วมในลักษณะสี่ปลายเลือด เช่น พ่อผู้ร่วมกับลูก แต่ลูกต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 18 ปี

ธนาคารกลางของมาเลเซีย (Bank Negara) ได้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย (Overnight Policy Rate) มา 3 ครั้งล่าสุดติดต่อกัน โดยครั้งสุดท้ายปรับขึ้นจากร้อยละ 2.50 เป็นร้อยละ 2.75 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคมที่ผ่านมา (เทียบกับอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยครั้งล่าสุดปรับขึ้นจากร้อยละ 1.25 เป็นร้อยละ 1.50 เมื่อเดือนกรกฎาคม) สำหรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี (Base Lending Rate or Prime Rate)

เท่ากับประมาณร้อยละ 6.30 (ใกล้เคียงอัตราดอกเบี้ย MLR ของสถาบันการเงินไทย) แต่ในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้น สถาบันการเงินมักลดอัตราดอกเบี้ยลงอีกประมาณ 180-200 Basis Points ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงอาจอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.3-4.5 ต่อปีในช่วงปีแรกๆ

ในมาเลเซียมีบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยประมาณ 1,500-2,000 รายทั่วประเทศ แต่มีบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Developers) ประมาณ 100 บริษัท (เทียบกับของไทยมี Listed Developers ประมาณ 40 บริษัท) ขณะเดียวกันมีบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (Brokers) อีกประมาณ 1,500 ราย

ภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในมาเลเซีย ทั้งฝั่งผู้ซื้อผู้ขาย รวมกันอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4-5 ของราคาซื้อขาย โดยมีส่วนของอากรหรือ Stamp Duty ประมาณร้อยละ 1-3

บ้านเดี่ยวในมาเลเซียเรียกว่า Bungalow บ้านทาวเฮ้าส์เรียกว่า Terrace House ซึ่งอาจมีทั้งทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว (Single-Story Terrace House) ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น (Double-Story Terrace House) หรือทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น (Three-Story Terrace House) ส่วนบ้านแฝดเรียกว่า Semi-Detached House

ราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมในบริเวณรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจของ Kuala Lumpur เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 76,000 บาทต่อตารางเมตร ใกล้เคียงราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ นอกจากนี้ ราคาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A ใน Kuala Lumpur ยังใกล้เคียงราคาเช่าอาคารสำนักงานเกรด A ในกรุงเทพฯ คือประมาณ 700 บาทต่อตารางเมตร

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ยังได้เดินทางไปศึกษาเมืองศูนย์ราชการที่ Putra Jaya และเมืองศูนย์กลางไอทีที่ Cyber Jaya ซึ่งตั้งอยู่ระหว่างนคร Kuala Lumpur และสนามบินนานาชาติ โดย Putra Jaya เป็นที่ตั้งของทำเนียบรัฐบาลและกระทรวงต่างๆ และมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยรองรับข้าราชการ ซึ่งมาเลเซียได้ดำเนินการมานานนับสิบปีแล้ว ตั้งแต่สมัยอดีตนายกรัฐมนตรี Dr. Mahathir Mohamad ส่วน Cyber Jaya เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานของบริษัทเทคโนโลยีสารสนเทศและบริษัทข้ามชาติประเภทอื่นๆ คล้าย Silicon Valley รวมทั้งมีสถาบันการศึกษาด้านสารสนเทศ

ราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยใน Kuala Lumpur อยู่ที่ประมาณ 410,000 ริงกิต หรือประมาณ 4.1 ล้านบาท ส่วนรอบนอกอยู่ที่ประมาณ 280,000 ริงกิต หรือประมาณ 2.8 ล้านบาท