

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 20-26 มิถุนายน 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนปฏิบัติการไทยเข้มแข็ง ระยะที่ 2 วงเงิน 1.4 ล้านล้านบาท เป็นรูปเป็นร่างมากขึ้น เมื่อดูผลสัมฤทธิ์ผ่านมติเห็นชอบพระราชกำหนดให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงิน 4 แสนล้านบาท คาดว่าจะเห็นเม็ดเงินลงทุนเริ่มแรกในปลายไตรมาส 3 ปีนี้ ผลจากการลงทุนภาครัฐจะทำให้เห็นแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของ GDP ในไตรมาสสุดท้ายของปี โดยเม็ดเงินส่วนใหญ่ส่วนหนึ่งจะไปในภาคการก่อสร้างและระบบขนส่งมวลชน อันจะช่วยสนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ๆ ในบริเวณชานเมืองตามแนวขนส่งมวลชนในอนาคต

และล่าสุดกระทรวงการคลังลงนามบันทึกความตกลงร่วมกับธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 7 แห่งเมื่อวันศุกร์ที่ 26 มิถุนายน เพื่อเป็นตัวแทนจำหน่ายพันธบัตรออมทรัพย์ไทยเข้มแข็งอายุ 5 ปี วงเงิน 5 หมื่นล้านบาท เปิดจำหน่ายกลางเดือนกรกฎาคม ให้อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ซึ่งน่าจะส่งผลให้สถาบันการเงินปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินฝากตามมา และแม้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ อาจไม่ปรับเพิ่มขึ้นตาม แต่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่างๆรวมทั้งสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะไม่มีปรับลดลงไปกว่านี้แล้วในระยะใกล้ และแม้การออกพันธบัตรขายประชาชนรายย่อยของกระทรวงการคลังจะไม่กระทบการออกพันธบัตรของธนาคารแห่งประเทศไทยที่มุ่งขายนักลงทุนสถาบัน แต่การที่กระทรวงการคลังอาจจะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินโดยตรงประมาณ 1.2 แสนล้านบาท จะเป็นแรงผสมให้อัตราดอกเบี้ยในตลาดมีโอกาสปรับเพิ่มขึ้นได้ในปีหน้า

ในช่วงสุดสัปดาห์ต้นเดือนกรกฎาคม สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะจัดงานมหกรรม NPA Grand Sale เป็นช่องทางหนึ่งในการระบายสินทรัพย์หรือการขายของสถาบันการเงิน ในระยะเฉพาะหน้านั้นการขายได้ของสินทรัพย์หรือการขายประเภทที่อยู่อาศัยอาจมีผลกระทบต่อการขายที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ แต่ในอนาคตอันใกล้ เมื่อผู้ประกอบการที่เชี่ยวชาญตลาดระดับล่างรุกเข้าสู่ตลาดมากขึ้นจากโอกาสที่เงื่อนไขการสร้างบ้านเพื่อรับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เปิดกว้างขึ้น อาจทำให้สินทรัพย์หรือการขายประเภทที่อยู่อาศัยขายได้ยากขึ้นหรือต้องลดราคา โดยเฉพาอย่างยิ่ง คอนโดมิเนียมมือสองในราคาระดับล่างซึ่งมีบางส่วนติดปัญหาค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างจ่าย ทำให้ผู้ประกอบการอาจสนใจ คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่มากกว่า

ในสหรัฐ ยอดขายบ้านมือสองประจำเดือนพฤษภาคม รายงานโดย US National Association of REALTORS (NAR) ล่าสุดเมื่อ 23 มิถุนายน พบว่ามียอดการขาย (คำนวณเป็นรายปีเท่ากับ 4.77 ล้านหน่วย) เพิ่มขึ้นจากเดือนเมษายน (คำนวณเป็นรายปีเท่ากับ 4.66 ล้านหน่วย) หลังจากที่เดือนเมษายนมียอดขายเพิ่มขึ้นจากเดือนมีนาคมมาแล้ว ความสำคัญคือนี้เป็นครั้งแรกนับตั้งแต่กันยายน 2548 หรือเกือบ 4 ปีมาแล้วที่มียอดขายบ้านมือสองเพิ่มขึ้นเดือนต่อเดือนเป็นเวลาสองเดือนติดต่อกัน ทั้งนี้มีเหตุผลจากราคาบ้านในสหรัฐได้ลดต่ำลงมาก อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับใกล้เคียงต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ (สินเชื่อที่อยู่อาศัยดอกเบี้ยคงที่ระยะเวลา 30 ปี อยู่ที่ประมาณ 4.81 ในเดือนเมษายน และเพิ่มเป็นร้อยละ 4.86 ในช่วงเดือนพฤษภาคม เทียบกับเมื่อเดือนพฤษภาคมปีที่แล้วอยู่ที่ร้อยละ 6.04) จนประชาชนสามารถซื้อหาที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น อีกทั้งรัฐบาลกลางและรัฐบาลของมลรัฐต่างๆ รวมทั้งมลรัฐแคลิฟอร์เนีย ได้ออกมาตรการช่วยเหลือผู้บริโภคที่ซื้อบ้านเป็นครั้งแรกให้ได้รับการหักลดหย่อนภาษี เช่น ผู้ซื้อบ้านในแคลิฟอร์เนียในปีนี้มีสิทธิได้รับการหักลดหย่อนภาษีจากรัฐบาลกลาง 8,000 เหรียญและรัฐบาลของมลรัฐอีก 3,333 เหรียญ รวมกันแล้วไม่เกิน 10,333 เหรียญสำหรับการซื้อบ้านระหว่าง 1 มกราคมถึง 31 ธันวาคม อย่างไรก็ตาม ยอดขายบ้านมือสองเมื่อเทียบกับปีต่อปีกับเดือนพฤษภาคมปีที่แล้ว (คำนวณเป็นรายปีเท่ากับ 4.95 ล้านหน่วย) ก็ยังต่ำกว่าเดิม

ขณะเดียวกัน ยอดขายบ้านใหม่ซึ่งรวบรวมโดยหน่วยงานสำรวจสำมะโนครัวประชากรสหรัฐ (US Census Bureau) พบว่าในช่วง 3-4 เดือนแรกมียอดขายไม่ถึง 400,000 หน่วยต่อปี ซึ่งน้อยกว่าประมาณ 500,000 หน่วยต่อปีในช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว หรือมากกว่า 1 ล้านหน่วยต่อปีในแต่ละเดือนระหว่างปี 2003-2006 ในด้านยอดสร้างบ้านใหม่ (Housing Starts) ซึ่งหน่วยงานสำรวจสำมะโนครัวประชากรเป็นผู้รวบรวมตัวเลขเช่นกัน พบว่าจำนวนหน่วยสร้างใหม่คำนวณเป็นรายปีในช่วงปีนี้อยู่ที่ประมาณ 500,000 หน่วย เทียบกับ 1 ล้านหน่วยในช่วงเดียวกันปีที่แล้ว หรือประมาณ 1.5 ล้านหน่วยในช่วงเดียวกันปี 2550 หรือประมาณ 2 ล้านหน่วยในระหว่างปี 2547-ต้นปี 2549 ปรัชการณดังกล่าวทำให้ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ค้างสต็อกลดน้อยลง และน่าจะทำให้กิจกรรมการสร้างบ้านใหม่มีมากขึ้น และช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจภาพรวมของสหรัฐให้ดีขึ้นในปีหน้า

เช่นเดียวกับตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ที่น้อยลงในปีนี้ทั้งแนวราบและแนวสูง และโดยเฉพาะคอนโดมิเนียม จะช่วยให้มีสินค้าค้างสต็อกน้อยลง สำหรับที่อยู่อาศัยที่มีการเปิดตัวในปี 2549-2551 และกำลังสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในปี นี้จะมีจำนวนลดลงเมื่อเทียบกับจำนวนประมาณ 82,000 หน่วยในปีที่แล้ว โดยใน 4 เดือนแรกของปีนี้ จำนวนหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีเพียงประมาณ 18,000 หน่วย ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (ซึ่งมีประมาณ 20,000 หน่วย) ประมาณร้อยละ 10 ทั้งนี้ แยกเป็นที่อยู่

อาศัยในเขตกรุงเทพฯ จังหวัดเดียวประมาณ 10,000 หน่วย และในปริมณฑล 5 จังหวัดรวมกันประมาณ 8,000 หน่วย ในเขตกรุงเทพฯ จำนวนหน่วยลดลงประมาณประมาณร้อยละ 12 และในเขตปริมณฑลจำนวนหน่วยลดลงประมาณ ร้อยละ 9 สะท้อนการชะลอตัวมากกว่าของโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในเขตกรุงเทพฯ ขณะที่ในเขตปริมณฑลซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบยังมีการลดลงของหน่วยสร้างเสร็จน้อยกว่า

เมื่อแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าในจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดประมาณ 18,000 หน่วยใน 4 เดือนแรกปีนี้นั้น แบ่งเป็นประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด คือประมาณ 9,500 หน่วย เป็นห้องอาคารชุด ประมาณ 5,000 หน่วย เป็นทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ประมาณ 3,000 หน่วย ที่เหลือไม่ถึง 500 หน่วยเป็นบ้านแฝด

เฉพาะในเขตกรุงเทพฯ จังหวัดเดียว มีที่อยู่อาศัยจดทะเบียนใหม่ เป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 4,200 หน่วย ห้องอาคารชุดประมาณ 4,100 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ประมาณ 1,500 หน่วย อย่างไรก็ตาม คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนเพิ่มในสัดส่วนที่มากขึ้นในช่วงเวลาที่เหลืออีก 8 เดือนของปี เนื่องจากผู้ประกอบการจะเร่งสร้างให้ทันมาตรการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีบางมาตรการ ที่มีการต่อเวลาออกไปถึงปลายปีและสิ้นไตรมาสแรกปีหน้า

ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ รวมกันมีสัดส่วนการตลาดประมาณร้อยละ 41 ในแง่จำนวนหน่วยและประมาณร้อยละ 25 ในแง่จำนวนโครงการ หากแยกเป็นประเภทคอนโดมิเนียม ผู้ประกอบการซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์รวมกันมีสัดส่วนการตลาดประมาณร้อยละ 50 ในแง่จำนวนหน่วยและประมาณร้อยละ 23 ในแง่จำนวนโครงการ และในส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบ ผู้ประกอบการซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์รวมกันมีสัดส่วนการตลาดประมาณร้อยละ 36 ในแง่จำนวนหน่วยและประมาณร้อยละ 25 ในแง่จำนวนโครงการ