

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 27 กรกฎาคม – 2 สิงหาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

ตัวเลขเบื้องต้นของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวม 5 เดือนแรกของปี ระหว่างเดือนมกราคม-พฤษภาคม 2552 จัดทำโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พบว่ามีจำนวนรวมประมาณ 28,800 หน่วย เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 จากตัวเลขประมาณ 27,450 หน่วยในช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว

เมื่อแยกประเภทของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ พบว่าเป็นบ้านเดี่ยวจำนวนประมาณ 12,350 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 43 ของทั้งหมด เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 11,300 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 39 ของทั้งหมด เป็นทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ประมาณ 4,650 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 16 ของทั้งหมด และที่เหลือเป็นบ้านแฝดประมาณ 500 หน่วย

เมื่อแยกตามพื้นที่ พบว่าที่อยู่อาศัยทุกประเภทอยู่ในกรุงเทพฯจังหวัดเดียวประมาณ 14,700 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 51 อยู่ใน 5 จังหวัดรอบปริมณฑลของกรุงเทพฯ รวมประมาณ 14,100 หรือประมาณร้อยละ 49 แบ่งเป็น จังหวัดนนทบุรีประมาณ 5,900 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 20.5 จังหวัดสมุทรปราการประมาณ 2,750 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 9.5 จังหวัดนครปฐม ประมาณ 2,350 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 8 จังหวัดปทุมธานีประมาณ 2,100 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 7 และจังหวัดสมุทรสาคร ประมาณ 1,000 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 3.5

เมื่อคำนวณเฉพาะเดือนล่าสุดที่มีตัวเลข คือเฉพาะเดือนพฤษภาคม 2552 พบว่าที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีจำนวนรวมประมาณ 9,650 หน่วย นับเป็นเดือนที่มีจำนวนหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่สูงที่สุดนับจากต้นปีนี้มา กล่าวคือ ในเดือนมกราคมมีจำนวนเพียงประมาณ 3,450 หน่วย เดือนกุมภาพันธ์มีจำนวนประมาณ 6,000 หน่วย เดือนมีนาคมมีประมาณ 6,100 หน่วย และเดือนเมษายนซึ่งเกิดเหตุการณ์ความไม่สงบในประเทศมีน้อยมากเพียงประมาณ 3,550 หน่วย

เฉพาะเดือนพฤษภาคม 2552 เมื่อแยกประเภทของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ พบว่าเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุดถึงประมาณ 5,250 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 54 ของทั้งหมดในเดือนนั้น เป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 2,700 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 28 ของทั้งหมดในเดือน เป็นทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ประมาณ 1,550 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 16 ของทั้งหมดในเดือน และที่เหลือเป็นบ้านแฝดประมาณ 150 หน่วย หมายความว่าในเดือนพฤษภาคมเดือนเดียวมีห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

จดทะเบียนใหม่เกือบเท่ากับจำนวนของ 4 เดือนแรกรวมกัน ซึ่งระหว่างเดือนมกราคม-เมษายน มีห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่รวมกันประมาณ 6,050 หน่วย

ทั้งนี้ เมื่อแยกแยะแต่ละเดือน พบว่า ในเดือนมกราคมมีจำนวนห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประมาณ 750 หน่วย ในเดือนกุมภาพันธ์มีจำนวนห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประมาณ 2,550 หน่วย ในเดือนมีนาคมมีจำนวนห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประมาณ 1,700 หน่วย และในเดือนเมษายนมีจำนวนห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประมาณ 1,050 หน่วย

แม้จะยังมีหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนมาก แต่ไม่ใช่ยอดขาย และเป็นผลผลิตจากโครงการที่เริ่มก่อสร้างมาตั้งแต่ประมาณปี 2550 เป็นส่วนใหญ่ อีกทั้งสำหรับในช่วงครึ่งแรกของปีนี้มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ค่อนข้างน้อย โดยคาดว่าบริษัทขนาดใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จะมีการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมในครึ่งหลังของปีเพิ่มมากขึ้นกว่าในครั้งแรก โดยแนวโน้มจะเป็นโครงการที่มีราคาขายหน่วยละไม่เกิน 3 ล้านบาท เนื่องจากในสภาพเศรษฐกิจเช่นนี้ กำลังซื้อต่อหน่วยของผู้บริโภคส่วนใหญ่อยู่ในระดับปานกลางค่อนข้างต่ำ

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประจำไตรมาสที่สองของปีนี้ ซึ่งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประมวลผลในพื้นที่กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ พบว่าทั้งดัชนีราคาที่ดิน ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน ต่างลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสแรกหรือไตรมาสก่อนหน้า และเมื่อเทียบกับไตรมาสสองของปีที่แล้วพบว่าดัชนีราคาที่ดินกลับเพิ่มขึ้น แต่เมื่อรวมสิ่งปลูกสร้างทั้งบ้านและที่ดินแล้วก็ยังลดลง

ในรายละเอียดการคำนวณ ซึ่งใช้ปี 2534 เป็นปีฐาน พบว่า ดัชนีราคาที่ดินเปล่ามีค่าเท่ากับ 184.4 ลดลงร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสแรกที่ผ่านมา แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว ส่วนดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินมีค่าเท่ากับ 160.2 ลดลงร้อยละ 3.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสแรกที่ผ่านมา และลดลงร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว และ ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดินมีค่าเท่ากับ 154.6 ลดลงร้อยละ 3.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสแรกที่ผ่านมา และลดลงร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว ทั้งนี้ เป็นผลมาจากแรงกดดันด้านภาวะเศรษฐกิจและราคาวัสดุก่อสร้างที่ยังอยู่ในระดับต่ำ อนึ่ง เนื่องจากดัชนีราคาที่อยู่อาศัยนี้คำนวณจากฐานข้อมูลหลักประกันของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดังนั้น ดัชนีราคานี้จึงใช้ได้กับบ้านในระดับราคาปานกลางถึงต่ำ

ผลจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการให้การส่งเสริมการลงทุน (เงื่อนไขของ BOI) สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยราคาต่ำ ซึ่งอะลูมิเนียมต่อผู้ประกอบการมากขึ้นโดยการขยายเพดานราคาขายห้องชุดคอนโดมิเนียมในเขตส่งเสริมการลงทุนโซน 1 (กรุงเทพฯ-ปริมณฑล) จากไม่เกิน 600,000 บาทเป็นไม่เกิน 1

ล้านบาท และบ้านแนวราบเป็นไม่เกิน 1.2 ล้านบาท นั้น ทำให้ในไตรมาสสองที่ผ่านมาไม่มีการขอรับการส่งเสริมการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยจาก BOI เลย เพราะผู้ประกอบการต่างรอให้มีการประกาศใช้เงื่อนไขใหม่ซึ่งให้ประโยชน์ต่อผู้ประกอบการมากกว่า ล่าสุด นายกรัฐมนตรีได้ลงนามในคำสั่งแก้ไขปรับปรุงเงื่อนไขดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว จึงคาดว่าจะมีผู้ประกอบการหลายราย ทั้งที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์และนอกตลาด จะเบนเข็มมาสร้างที่อยู่อาศัยในราคาไม่เกินเพดานใหม่นี้เพิ่มขึ้นในอนาคต เพื่อรับการส่งเสริมจาก BOI และทำให้ได้รับสิทธิประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลานานถึง 5 ปีในโซน 1 ดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม การก่อสร้างดังกล่าวต้องใช้เวลา และระยะที่เหลืออีกไม่ถึง 5 เดือนของปีนี้ไม่เพียงพอที่จะสร้างโครงการใหม่ให้เสร็จทัน และจะไปสร้างเสร็จในปีหน้าหรือปีถัดไป จึงคาดว่าจำนวนที่อยู่อาศัยระดับราคากลางต่ำ (Lower-Middle Price Range) จะมีมากขึ้นในปีหน้า

ในสัปดาห์ที่ผ่านมา สภาพอุตสาหกรรมประกาศตัวเลขดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการภาคอุตสาหกรรม พบว่าระดับความเชื่อมั่นของภาคอุตสาหกรรมเพิ่มสูงขึ้นมาอยู่ที่ 83.5 (จากค่ากลาง 100) นับว่าสูงที่สุดในรอบเกือบหนึ่งปีครึ่ง สอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัยของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีค่าสูงที่สุดในรอบ 5 ไตรมาส (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประกาศตัวเลขนี้ไปแล้วเมื่อประมาณสองสัปดาห์ก่อนหน้านี้) นอกจากนี้ ตัวเลขดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจที่ธนาคารแห่งประเทศไทยจัดทำล่าสุดของเดือนพฤษภาคม (45.4) ก็เพิ่มสูงขึ้นกว่าเดือนเมษายน (39.2) มาก

อย่างไรก็ตาม สถานการณ์การเมืองแบ่งสีกำลังทวีความเข้มข้นขึ้นในช่วงสัปดาห์ที่จะถึงนี้ และอาจต่อเนื่องไปอีกระยะหนึ่ง รวมทั้งสถานการณ์ใช้หวัดสายพันธ์ุ 2009 ซึ่งยังไม่สร้างชาลง อาจทำให้ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการซึ่งทำท่าว่าจะดีขึ้นต่อเนื่องในระยะต่อไป อาจต้องสะดุดลงอีกครั้งหนึ่ง หากมีการใช้ความรุนแรง หรือมีอาการสะดุดทางการเมืองจากคดีความต่างๆ และผู้เกี่ยวข้องกับคดีความต่างๆ อีกทั้งในเดือนสิงหาคมและกันยายนนั้น มักเป็นเดือนที่ภาคการเมืองและภาคราชการหมกมุ่นกับการเปลี่ยนแปลงโยกย้ายตำแหน่งหน้าที่ จนอาจทำให้ประสิทธิภาพการผลิตและการบริการชะลอลง

อนึ่ง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กำหนดจัดงานสัมมนาด้านอสังหาริมทรัพย์ ประจำปี 2552 (REIC Real Estate Symposium 2009) ในหัวข้อ "อสังหา...ฝ่ากระแสเศรษฐกิจ" พบ 5 นายสมาคมด้านอสังหาริมทรัพย์ และพบ 5 ผู้นำสำนักข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ทั้งภาครัฐและเอกชน ในวันอังคารที่ 8 กันยายน 2552 ทั้งวัน ณ โรงแรมพูลแมน คิงส์ พาวเวอร์ กรุงเทพฯ ราคาบัตรสัมมนา 2,500 บาท ลดราคาเหลือ 2,000 บาทสำหรับสมาชิกวารสาร REIC สมาชิกเว็บไซต์ REIC หรือท่านที่จองและชำระค่าบัตรภายในวันที่ 25 สิงหาคม 2552 เท่านั้น