

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 29 มีนาคม - 4 เมษายน 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เผยแพร่ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์สำคัญ 4 รายการ ได้แก่ ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาสแรก ปี 2553 ดัชนีค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ประจำไตรมาสแรก ปี 2553 ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ เดือนมกราคม 2553 และข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย 2 เดือนแรก ปี 2553

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาสแรก ปี 2553 ซึ่งสำรวจผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งที่เป็นบริษัทจดทะเบียนและไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน ในรอบไตรมาสล่าสุดนี้ มีผู้ตอบแบบสอบถามมากกว่าทุกไตรมาสที่ผ่านมา (สำรวจมาแล้ว 10 ไตรมาส) คือมีผู้ตอบแบบสอบถามมากถึง 165 ราย เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 28 บริษัท และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 137 บริษัท แยกเป็นความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบัน และความคาดหวังในอนาคต 6 เดือนข้างหน้า

ผลการสำรวจพบว่า **ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)** มีค่าเท่ากับ 59.0 ซึ่งสูงที่สุดต่อเนื่องมา 5 ไตรมาส หลังจากที่เคยต่ำสุดเมื่อไตรมาส 4/2551 โดยปรับสูงขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 57.8 ค่าดัชนีที่ปรับสูงขึ้นมาจากบริษัทจดทะเบียนเป็นหลัก โดยบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนมีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย

การที่ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันปรับตัวสูงขึ้นโดยภาพรวม สะท้อนมุมมองด้านบวกในแง่ ผลประกอบการ การลงทุน การจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่หรือเฟสใหม่เพิ่ม ด้วยผลของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์

สำหรับ**ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)** ปรับตัวลดลงเป็นครั้งแรกหลังจากได้ปรับขึ้นมาแล้วต่อเนื่องกัน 4 ไตรมาส โดยมีค่าดัชนีเท่ากับ 63.4 ลดลงจากการสำรวจในไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 70.4 ทั้งบริษัทจดทะเบียนและบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนมีความคาดหวังต่ออนาคตอีก 6 เดือนข้างหน้าหรือประมาณสิ้นไตรมาส 3 ปีนี้ ว่าสถานการณ์อาจไม่สดใสมากเท่าในไตรมาสแรก อาจเนื่องมาจากสถานการณ์การชุมนุมทางการเมืองที่มีแนวโน้มจะทวีความรุนแรงเพิ่มขึ้น

ประกอบกับมาตรการกระตุ้นธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ที่จะหมดอายุลงในวันที่ 31 พฤษภาคม 2553 และราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจจะปรับตัวสูงขึ้น

ดัชนีค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ได้มาจากความร่วมมือระหว่างศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์กับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน โดยจัดทำรายงาน “ดัชนีค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน” สํารวจเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เป็นรายไตรมาส โดยจัดทำครั้งแรกสำหรับข้อมูลประจำไตรมาส 1 ปี 2553 และจัดทำดัชนีจากข้อมูลย้อนหลังถึงปี 2543

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานสำหรับไตรมาสแรกของปี 2553 มีค่าเท่ากับ 127.7 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับค่าดัชนี 125.9 ในไตรมาสก่อนหน้า (ไตรมาส 4 ปี 2552) แต่ลดลงเมื่อเทียบกับค่าดัชนี 127.9 ในช่วงเดียวกันของปี 2552 (ไตรมาส 1 ปี 2552)

ดัชนีนี้ใช้ข้อมูลราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างของกระทรวงพาณิชย์ และค่าแรงขั้นต่ำของกระทรวงแรงงาน ในปี 2543 เป็นปีฐาน สมมุติฐานระยะเวลาก่อสร้างบ้านประมาณ 180 วัน ราคาค่าก่อสร้างบ้านรวม ค่าดำเนินการ และภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว แต่ไม่รวมราคาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน เช่น ค่าใช้จ่ายในการถมดิน และค่าปรับหน้าดิน

ใช้แบบบ้าน “ครอบครัวไทยเป็นสุข 5” ของกรมโยธาธิการและผังเมือง (ทั้งนี้ได้รับอนุญาตจากกรมโยธาฯ แล้ว) ซึ่งเป็นบ้าน 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 169 ตารางเมตร ขนาดที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างประมาณ 64 ตารางวา เป็นบ้านมาตรฐานในการคำนวณดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเป็นดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไม่ควรใช้วัดความเคลื่อนไหวของค่าก่อสร้างบ้านในโครงการจัดสรร

โดยภาพรวมรายปี ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานปรับตัวเพิ่มขึ้นทุกปีในแต่ละปีตามดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง โดยในปีฐาน 2543 ดัชนีมีค่าเท่ากับ 100.0 และเพิ่มขึ้นเป็น 104.5 ในปี 2544 และเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจนมีค่าดัชนีเท่ากับ 111.8 ในปี 2547 และมีค่าดัชนีเท่ากับ 125.4 ในปี 2551 และมีค่าดัชนี 126.4 ในปี 2552 ตามลำดับ

ตั้งแต่ปี 2546 ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานมีการปรับตัวขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่าดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง สำหรับปี 2551 ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตามราคาน้ำมันและราคาเหล็กในตลาดโลก แต่โดยภาพรวมรายไตรมาสในระหว่างปี 2552 พบว่าในไตรมาสแรกดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานเพิ่มสูงขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้ามาก และลดต่ำลงในช่วง 3 ไตรมาสหลัง ก่อนจะกลับมาเพิ่มขึ้นอีกในไตรมาสแรกปีนี้

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานมีความผันผวนน้อยกว่าดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เนื่องจากวัสดุหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 26 ในการคำนวณดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง แต่มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 7 ในการคำนวณดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน

ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในเขตกรุงเทพฯและ 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) พบว่าในเดือนมกราคม 2553 มีจำนวนรวมประมาณ 6,000 หน่วย ลดลงร้อยละ 24 จากเดือนก่อนร้อยละ ธันวาคม 2552 แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 24 จากเดือนมกราคม 2552 แบ่งออกเป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพฯ ประมาณ 3,400 หน่วย และในจังหวัดปริมณฑลประมาณ 2,600 หน่วย

ในที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวน 6,000 หน่วย แบ่งออกได้เป็นอาคารชุดประมาณ 2,400 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 40 ของทั้งหมด แต่เป็นหน่วยจากโครงการบ้านเอื้ออาทร ประมาณ 850 หน่วย) บ้านเดี่ยว 2,050 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 34 ทาวน์เฮาส์ 1,300 หน่วย บ้านแฝด 200 หน่วย อาคารพาณิชย์ 50 หน่วย น่าสังเกตว่าในเดือนนี้มีจำนวนทาวน์เฮาส์เพิ่มขึ้นมากเป็นพิเศษ เมื่อเทียบกับช่วงที่ผ่านมา น่าจะเป็นผลจากการเปิดโครงการทาวน์เฮาส์จำนวนมากเมื่อต้นปีที่แล้ว

5 เขตที่มีที่อยู่อาศัยแนวราบสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มากที่สุด คือ เทศบาลตำบลบางเมือง สมุทรปราการ เขตมีนบุรี เขตบางเขน อำเภอเมืองปทุมธานี และเทศบาลนครนนทบุรี และ 5 เขตที่มีอาคารชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มากที่สุด คือ เขตดุสิต อำเภอบางพลี เขตพระโขนง เขตคลองสาน และอำเภอคลองหลวง อนึ่ง หน่วยอาคารชุดทั้งหมดในอำเภอบางพลีเป็นหน่วยในโครงการเอื้ออาทร

ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย งวด 2 เดือนแรก ปี 2553 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เฉพาะประเภทที่อยู่อาศัย ทั้งใหม่และมือสอง รวมกันประมาณ 23,400 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 14 แบ่งเป็นอาคารชุดมากที่สุดประมาณ 9,300 หน่วย รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ประมาณ 7,100 หน่วย บ้านเดี่ยวประมาณ 4,100 หน่วย อาคารพาณิชย์ประมาณ 2,400 หน่วย และบ้านแฝดประมาณ 500 หน่วย

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในช่วง 2 เดือนแรกนี้ มีประมาณ 49,300 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 23 แบ่งเป็นอาคารชุดประมาณ 21,000 ล้านบาท บ้านเดี่ยวประมาณ 12,900 ล้านบาท ทาวน์เฮาส์ประมาณ 8,900 ล้านบาท อาคารพาณิชย์ประมาณ 5,500 ล้านบาท และบ้านแฝดประมาณ 1,000 ล้านบาท

มูลค่าเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยที่โอนกรรมสิทธิ์กัน พบว่า บ้านเดี่ยวมีมูลค่าเฉลี่ยประมาณหน่วยละ 3.1 ล้านบาท ห้องชุดหน่วยละ 2.3 ล้านบาท อาคารพาณิชย์หน่วยละ 2.3 ล้านบาท บ้านแฝดหน่วยละ 2.0 ล้านบาท และทาวน์เฮาส์หน่วยละ 1.2 ล้านบาท