

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 19-25 เมษายน 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

อสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีนยังร้อนแรงไม่หยุด นักวิเคราะห์ส่วนใหญ่เชื่อว่าเกิดฟองสบู่ขึ้นแล้ว เพียงแต่ยังไม่แตก จนรัฐบาลจีนต้องประกาศมาตรการเข้มขึ้นมากขึ้นเมื่อสัปดาห์ที่แล้ว กล่าวคือ คนจีนที่ซื้อบ้านหลังแรกที่มีเนื้อที่เกินกว่า 90 ตารางเมตร ต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 30 และหากซื้อบ้านหลังที่สอง ต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 50 หรือครึ่งหนึ่ง (จากเดิมกำหนดร้อยละ 40) สำหรับการที่จะซื้อบ้านหลังที่สาม นั้น รัฐบาลจีนขอให้สถาบันการเงินเข้มงวดมากจนถึงขั้นปฏิเสธ และยังกำหนดว่าอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อซื้อบ้าน ต้องไม่ต่ำกว่า 1.1 เท่าของอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

นอกจากนี้ ยังมีมาตรการอื่นๆ เช่น ให้รัฐบาลท้องถิ่นนำที่ดินเปล่าเข้าสู่ตลาดมากขึ้น เป็นการสร้างอุปทานของที่ดินเพื่อให้ราคาที่ดินถูกลง และเร่งสร้างบ้านภาครัฐราคาถูก เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถซื้อบ้านได้ ให้รัฐบาลท้องถิ่นจัดทำรายงานตรวจสอบผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยและรายงานต่อรัฐบาลกลางภายในเดือนมิถุนายนนี้ อีกทั้งรัฐบาลกลางของจีนยังกำลังพิจารณาปรับโครงสร้างการจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์ใหม่ โดยอาจเรียกเก็บภาษีประเภทใหม่หรือเก็บเพิ่มขึ้นในภาษีประเภทเดิม

แม้รัฐบาลจีนจะพยายามออกมาตรการต่างๆ เพื่อชะลอความร้อนแรงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ แต่ดูเหมือนผู้ซื้อกลับไม่กลัว (เป็นปรากฏการณ์ของความโลภ เช่นเดียวกับในสหรัฐก่อนวิกฤต) นอกจากนี้ การที่ตลาดคาดหมายกันว่าจะมีการปรับขึ้นค่าเงินหยวน ทำให้มีเม็ดเงินต่างชาติหลังไหลเข้าสู่จีนจำนวนมาก และทำให้เกิดสภาพคล่องล้นเหลือ จนเกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น แม้ว่าโดยปกติการขึ้นค่าเงินในประเทศจะช่วยลดภาวะเงินเฟ้อเพราะทำให้ราคาสินค้านำเข้าลดลง แต่จีนมีการนำเข้ามาก เฉพาะสินค้าที่เป็นวัตถุดิบ อุปกรณ์ และชิ้นส่วนประกอบ เป็นส่วนใหญ่ ดังนั้น การเพิ่มค่าเงินหยวนจึงจะไม่ช่วยประเทศจีนในประเด็นนี้ และจีนอาจต้องพิจารณามาตรการอัตราดอกเบี้ยแทนที่จะหันไปเพิ่มค่าเงินหยวน อนึ่ง เคยมีตัวอย่างที่ญี่ปุ่นเคยปรับเพิ่มค่าเงินเยนเมื่อทศวรรษ 1980s และต่อมาฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ในญี่ปุ่นก็แตกมาเป็นเวลานานถึงปัจจุบัน

ข้อมูลการซื้อขายบ้านมือสองในสหรัฐ ซึ่งจัดทำโดยสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์สหรัฐ (US National Association of REALTORS) ล่าสุดประจำเดือนมีนาคม เพิ่งเผยแพร่เมื่อวานนี้ พบว่าเมื่อคำนวณกลับเป็นตัวเลขรายปีโดยปรับปัจจัยตามฤดูกาลแล้ว (Seasonally Adjusted) มียอดซื้อขายทั่วประเทศรวมประมาณ 5.35 ล้านหน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 เทียบกับเดือนก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.1 เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันปีก่อนหน้า สำหรับราคาบ้านมือสองเฉลี่ยทั่วประเทศต่อหลังในเดือนมีนาคม เท่ากับ 170,700 เหรียญ (ประมาณ 5.5 ล้านบาท)

ราคาบ้านเฉลี่ยสูงที่สุดอยู่ในภูมิภาค Northeast (เช่น New England, New York, Pennsylvania, etc.) เฉลี่ยหลังละ 249,800 เหรียญ (ประมาณ 8.1 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 จากเดือนเดียวกันของปีที่แล้ว ราคาบ้านเฉลี่ยต่ำที่สุดอยู่ในภูมิภาค Midwest (เช่น Texas, Missouri, Oklahoma, etc.) เฉลี่ยหลังละ 139,300 เหรียญ (ประมาณ 4.5 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.2 จากเดือนเดียวกันของปีที่แล้ว

สำหรับอีก 2 ภูมิภาคที่เหลือ คือ ภูมิภาค South (เช่น Louisiana, Alabama, Florida, etc.) ราคาเฉลี่ยหลังละ 154,800 เหรียญ (ประมาณ 5.0 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 จากเดือนเดียวกันของปีที่แล้ว และภูมิภาค West (เช่น California, Oregon, Washington State, Nevada, etc.) ราคาเฉลี่ยหลังละ 209,400 เหรียญ (ประมาณ 6.8 ล้านบาท) นับเป็นภูมิภาคเดียวที่ราคาบ้านมือสองยังคงลดลง โดยลดลงร้อยละ 7.9 จากเดือนเดียวกันของปีที่แล้ว

ขณะเดียวกัน ยอดขายบ้านใหม่ในสหรัฐ ซึ่งจัดประมวลผลข้อมูลโดยสำนักสำมะโนครัวประชากรสหรัฐ (US Census Bureau) สำหรับในงวดเดือนมีนาคม ซึ่งได้ปรับตัวเลขเป็นรายปีและสะท้อนฤดูกาลแล้ว มียอดขายเพียงประมาณ 411,000 หลังเท่านั้น แม้จะเพิ่มขึ้นจากยอดประมาณ 332,000 หน่วยในเดือนมีนาคมปีที่แล้ว แต่ยังต่ำกว่าจุดที่เคยสูงสุดในปี 2549 (2006) ซึ่งเคยขึ้นไปถึงมากกว่า 1 ล้านหน่วย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล สำหรับงวดสองเดือนแรกของปีนี้ พบว่า ในช่วงเดือนมกราคม-กุมภาพันธ์ มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 16,200 หน่วย สูงกว่าช่วงเดียวกันของปีที่แล้วซึ่งมีประมาณ 12,000 หน่วย

จากที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประมาณ 16,200 หน่วยดังกล่าว แบ่งเป็นห้องชุด คอนโดมิเนียมประมาณ 9,200 หน่วย หรือประมาณเกือบร้อยละ 57 ของหน่วยทั้งหมด เป็นบ้านเดี่ยว

ประมาณ 4,800 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 30 เป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 1,800 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 11 ของทั้งหมด ที่เหลือเป็นบ้านแฝดประมาณ 250 หน่วย และอาคารพาณิชย์ประมาณ 150 หน่วย

จำนวนหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 9,200 หน่วยนี้ เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 74 จากช่วงสองเดือนแรกของปีก่อน ซึ่งมีเพียงประมาณ 5,300 หน่วย อย่างไรก็ตามจากจำนวนทั้งหมดนี้ เป็นหน่วยห้องชุดจากโครงการบ้านเอื้ออาทรมากถึงประมาณ 4,600 หน่วยหรือครึ่งหนึ่งของหน่วยห้องชุดทั้งหมด โดยห้องชุดในโครงการบ้านเอื้ออาทรที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด อยู่ในเขตอำเภอเมืองหรืออำเภอบางพลีจังหวัดสมุทรปราการ ส่วนที่เหลือเป็นของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประมาณใกล้เคียงกัน ซึ่งกระจายอยู่ในเขตคลองเตย เขตคลองสาน เขตพระโขนง เขตจตุจักร เขตราชเทวี

เทียบกับในปี 2552 ทั้งปี ห้องชุดคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีประมาณ 46,500 หน่วย คิดเป็นประมาณร้อยละ 51 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดประมาณ 91,000 หน่วย

จำนวนประชากรเฉลี่ยต่อครัวเรือนในประเทศไทยยังคงลดน้อยลงอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2548 ทั้งประเทศมีจำนวนประชากรเฉลี่ย 3.28 คนต่อครัวเรือน และลดลงเหลือ 3.21 ในปี 2549 ลดลงเหลือ 3.14 ในปี 2550 ลดลงเหลือ 3.08 ในปี 2551 และลดลงล่าสุดเหลือ 3.00 หรือ 3 คนถ้วนๆในปี 2552

พบว่าในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล จำนวนเฉลี่ยประชากรต่อครัวเรือนยังต่ำกว่าเฉลี่ยทั่วประเทศ กล่าวคือ มีเพียง 2.37 คนต่อครัวเรือน เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร เฉลี่ยต่อครัวเรือนเท่ากับ 2.44 คน สมุทรสาครเฉลี่ย 2.12 คน นนทบุรีเฉลี่ย 2.13 คน ปทุมธานีเฉลี่ย 2.14 คน สมุทรปราการเฉลี่ย 2.34 คน แต่นครปฐมเฉลี่ยสูงที่สุดในจังหวัดปริมณฑลคือ 2.72 คน

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีประชากรเฉลี่ยสูงสุด 3.70 คนต่อครัวเรือน ภาคตะวันออกมีประชากรเฉลี่ยต่ำสุด 2.07 คนต่อครัวเรือน ภาคเหนือมีประชากรเฉลี่ย 2.90 คนต่อครัวเรือน ภาคใต้มีประชากรเฉลี่ย 3.12 คนต่อครัวเรือน และภาคกลางมีประชากรเฉลี่ย 3.00 คนต่อครัวเรือนหรือเฉลี่ยเท่ากับทั่วประเทศ

จำนวนประชากรต่อครัวเรือนที่ลดลงทุกปี เนื่องมาจากการคนรุ่นใหม่แยกจากครอบครัวของพ่อแม่เร็วขึ้น สร้างครอบครัวใหม่ช้าลง มีบุตรช้าลง มีอัตราการหย่าร้างสูงขึ้น ขนาดครอบครัวที่เล็กลงเป็นเหตุผลหนึ่งที่ทำให้มีความต้องการบ้านและความต้องการสินเชื่อบ้านอย่างต่อเนื่อง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กำหนดจัดสัมมนาเผยแพร่ข้อมูลผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยจังหวัดนครราชสีมา ในสัปดาห์นี้ ที่นครราชสีมา โดยจะสรุปผลสำรวจในรายงานประจำสัปดาห์หน้า