

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 3-9 พฤษภาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิกฤตการเงินในประเทศกรีซ นอกจากจะส่งผลกระทบต่อประเทศบ้านใกล้เรือนเคียง เช่น โปรตุเกส สเปน อิตาลี แล้ว หากไม่สามารถควบคุมได้ดีพออาจส่งผลกระทบต่อแวดวงการเงินโลก จนกลายเป็น Double-Dip Recession หรือเศรษฐกิจหดตัวเป็นครั้งที่สองติดต่อกัน และหากมีความเสี่ยงในตลาดการเงินเพิ่มมากขึ้นจะทำให้การระดมทุนในตลาดการเงินและตลาดพันธบัตรมีต้นทุนสูงขึ้น ส่งผลให้การระดมทุนของธุรกิจหรือบริษัทต่างๆ มีต้นทุนสูงขึ้นตามไปด้วย

แม้กลุ่มประเทศในสหภาพยุโรป (27 ประเทศ) กลุ่ม Euro Zone (กลุ่มประเทศที่ใช้เงินสกุลยูโร 16 จาก 27 ประเทศของสหภาพยุโรป) ร่วมกับกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ตกลงใจที่จะลงขันกันมหาศาลถึงประมาณ 750,000 ล้านดอลลาร์ หรือ ประมาณ 955,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 31.5 ล้านล้านบาท เพื่อพยุงเศรษฐกิจของหลายประเทศในกลุ่ม Euro Zone ทำให้ความมั่นใจในตลาดการเงินฟื้นคืนมาบ้าง แต่ในระยะข้างหน้าอาจยังมีผลกระทบทางอ้อมได้อีก

หากมาตรการดังกล่าวไม่ทำงาน อาจเป็นผลให้สถาบันการเงินในยุโรปไม่กล้าปล่อยสินเชื่อ ทั้งนี้ มีการประมาณว่าธนาคารในยุโรปรวมกัน (โดยไม่นับธนาคารในอังกฤษ) มีสัดส่วนการการตลาดประมาณหนึ่งในสี่ของสินเชื่อทั้งหมดที่ระบบเศรษฐกิจในเอเชียได้รับ ตรงกันข้าม หากมาตรการดังกล่าวทำงานดี ก็มีความเป็นไปได้ว่าบางส่วนของเม็ดเงินใหม่จากการอัดฉีดช่วยวิกฤตในยุโรปมากมายนี้ อาจวิ่งกลับเข้ามาในเอเชียเพิ่มขึ้นอีกในอนาคต ซึ่งหากเป็นเช่นนั้น เศรษฐกิจและราคาอสังหาริมทรัพย์ในเอเชียจะกลับร้อนแรงยิ่งขึ้นอีก ต่อเนื่องจากเดิมที่เราเห็นกันว่าในระยะเวลาที่ผ่านมา เศรษฐกิจในเอเชียโดยเฉพาะของจีนเติบโตพุ่งพรวด เพราะมีเม็ดเงินร้อนไหลเข้ามามาก จนทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์อื่นๆ พุ่งสูงขึ้นไปแล้วก่อนหน้านี้

อย่างไรก็ตาม สำหรับประเทศไทยในช่วงระยะสั้นขณะนี้ มีเม็ดเงินไหลออกจากตลาดหลักทรัพย์จากการเทขายหุ้นของนักลงทุนต่างชาติจำนวนมากนับหมื่นล้านบาท อันเนื่องมาจากทั้งปัจจัยความรุนแรงทางการเมืองในประเทศ และจากปัจจัยความไม่แน่ใจในสถานการณ์การเงินระหว่างประเทศจากกรณีกรีซ

สถานการณ์ทางการเมืองที่ยังยืดเยื้อและการชุมนุมยังไม่ได้จบลงตามความคาดหวัง ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งควรจะได้อานิสงค์จากการใกล้กำหนดสิ้นสุดมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอน และการจดจำนองนั้น กลับจะได้ผลไม่เต็มเม็ดเต็มหน่วยเท่าที่คาดหวังไว้เดิม (แต่ตลาดโดยรวมก็จะยังดีขึ้นกว่าเดือนเมษายนแน่นอน) อีกเหตุผลหนึ่งเป็นเพราะผู้ซื้อและผู้ขายจำนวนมากได้มีการเร่งใช้ประโยชน์จากมาตรการไปแล้วในไตรมาสแรก โดยเฉพาะในเดือนมีนาคม สะท้อนได้จากข้อมูลปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในไตรมาสแรกของปีนี้ ซึ่งเพิ่มสูงขึ้นกว่าในช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วมาก

ในไตรมาสแรกของปีนี้ มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเฉพาะในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวมทั้งสิ้นประมาณ 61,200 หน่วย แบ่งเป็นเดือนมกราคมประมาณ 9,910 หน่วย เดือนกุมภาพันธ์ประมาณ 13,450 หน่วย และในเดือนมีนาคมมีการโอนกันถล่มทลายถึงประมาณ 37,840 หน่วย มากกว่าไตรมาสแรกของปีที่แล้ว ซึ่งมีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งไตรมาสประมาณ 38,450 หน่วย (สำหรับข้อมูลรายละเอียดจะนำเสนอในรายงานประจำสัปดาห์หน้า)

อนึ่ง มาตรการกระตุ้นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะหมดลงในวันที่ 31 พฤษภาคมนี้ ไม่เพียงแต่ครอบคลุมธุรกรรมการซื้อขายที่ดินเปล่า อาคาร และที่ดินพร้อมอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน อาคารสำนักงาน และห้องชุด เท่านั้น แต่ยังให้สิทธิสำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ หรืออาคารดังกล่าวพร้อมที่ดิน ที่ไม่ใช่ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินด้วย แต่ต้องมีเนื้อที่ไม่เกิน 1 ไร่ และต้องมีสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้น จึงถือว่าครอบคลุมทั้งบ้านใหม่และบ้านมือสอง ทั้งในโครงการจัดสรรและนอกโครงการจัดสรร แต่ไม่ครอบคลุมที่ดินเปล่านอกโครงการจัดสรร

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดทำรายงานโครงการที่อยู่อาศัยในย่านถนนเกษตราวุฒินทร์ หรือที่รู้จักกันในอีกชื่อหนึ่งว่าถนนประเสริฐมณูกิจ เป็นพื้นที่หนึ่งซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้ความสนใจเปิดโครงการหลากหลายประเภทและหลายระดับราคา ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด โดยเฉพาะโครงการบ้านเดี่ยวระดับหรู มีการเปิดตัวหลายโครงการในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากการเดินทางสะดวก ใกล้ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนเลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา อีกทั้งยังอยู่ใกล้สถานศึกษาที่มีชื่อเสียง และใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ผู้ซื้อบ้านในย่านนี้ส่วนใหญ่เป็นผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงเป็นหลัก มีเพียงส่วนน้อยที่ซื้อเพื่อการลงทุนหรือเก็งกำไร

โครงการที่กำลังเปิดขายอยู่ในขณะนี้ ซึ่งเปิดตัวตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นมา มีทั้งสิ้น 21 โครงการ รวมกันทั้งสิ้นประมาณ 6,850 หน่วย แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 900 หน่วย ทาวน์เฮาส์ 1,000 หน่วย และห้องชุด คอนโดมิเนียม 4,950 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นโครงการที่เปิดตัวใหม่ในปี 2553 ทั้งหมด 4 โครงการ โดยเป็นโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ 3 โครงการ จำนวนหน่วยของโครงการจากบริษัทจดทะเบียนมีมากกว่าร้อยละ 95 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดที่เปิดตัวในปีนี้ โดยผู้ประกอบการรายใหญ่มักตั้งราคาขายที่สูงกว่าโดยอาศัยการตอบรับด้านชื่อเสียงเป็นจุดขาย

จากโครงการที่เปิดขายทั้งเก่าและใหม่ 21 โครงการนั้น เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 10 โครงการ รวมทั้งสิ้นประมาณ 900 หน่วย และในจำนวนนี้มีเพียงโครงการเดียวที่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการรายย่อย บ้านเดี่ยวทั้งหมดมีหน่วยเหลือขายอยู่ที่ประมาณ 300 หน่วย หรือร้อยละ 35 ของหน่วยในผังโครงการทั้งหมด โครงการเหล่านี้เป็นโครงการระดับหรู มีราคาขายตั้งแต่ 6.2 ล้านบาท จนถึง 100 กว่าล้านบาท อัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 5 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน โดยโครงการที่ขายดีคือโครงการจากผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง ขนาดตั้งแต่ 4 ห้องนอนขึ้นไป อยู่ในช่วงระดับราคาตั้งแต่ 9 – 15 ล้านบาท และระดับราคา 25 – 40 ล้านบาท

โครงการทาวน์เฮาส์มี 5 โครงการ รวมทั้งสิ้นประมาณ 1,000 หน่วย โดยมีหน่วยเหลือขายประมาณ 400 หน่วย หรือร้อยละ 40 ของหน่วยในผังโครงการทั้งหมด มีราคาขายอยู่ที่ 2.2 – 5.8 ล้านบาท ต่อหน่วย มีอัตราการขายอยู่ที่ประมาณ 30 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน โครงการที่ได้รับความนิยมจะเป็นโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่ มีพื้นที่ใช้สอยมาก รูปแบบสวยงาม และราคาตั้งแต่ 3.5 ล้านบาทขึ้นไป

โครงการอาคารชุดในย่านนี้เป็นโครงการราคาระดับกลาง มีทั้งสิ้น 6 โครงการ รวมประมาณ 4,950 หน่วย โดยประมาณร้อยละ 85 อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จทั้งหมดปลายปี 2554 ขณะนี้มีหน่วยเหลือขายประมาณ 1,300 หน่วยหรือร้อยละ 25 ของหน่วยในผังโครงการทั้งหมด ราคาขายของห้องชุดอยู่ในช่วงตั้งแต่ 1 ล้านบาทต้นๆ จนถึงประมาณ 4 ล้านบาทต่อหน่วย หรือประมาณ 38,000 - 72,000 บาทต่อตารางเมตร มีอัตราการขายอยู่ที่ประมาณ 30 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน โดยโครงการที่ขายดีเป็นโครงการที่เน้นจุดขายที่ความคุ้มค่าของพื้นที่ใช้สอยและมีพื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่

ราคาประเมินที่ดินในย่านเกษตร-นวมินทร์อยู่ในช่วงประมาณ 37,000 – 80,000 บาทต่อตารางวา ขึ้นอยู่กับระยะห่างจากถนนใหญ่ แต่มีผู้ประกาศขายในราคาสูงกว่านั้น โดยเฉพาะที่ดินที่ติดถนนเกษตร-นวมินทร์ มีผู้ประกาศขายในราคา 130,000 บาทต่อตารางวา