

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 10-16 พฤษภาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สถานการณ์การเมืองในประเทศไทย ซึ่งปรากฏความรุนแรงต่อเนื่องมาหลายสัปดาห์ ส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์แน่นอน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ตั้งคำถามไว้ใน REIC Web Poll ถึงผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาที่เหลือของปีนี้จากเหตุการณ์ความรุนแรงทางการเมือง พบว่าประมาณหนึ่งในสามของผู้ตอบแบบสอบถามคิดว่าตลาดที่อยู่อาศัยจะซบเซาลงมาก และประมาณครึ่งหนึ่งคิดว่าตลาดที่อยู่อาศัยจะตกต่ำลงบ้าง

นอกจากที่อยู่อาศัย โรงแรมต่างๆ ในกรุงเทพฯ ได้รับผลกระทบรุนแรง มีอัตราการเข้าพักต่ำมากเพียงประมาณร้อยละ 30 จากการที่รัฐบาลมากกว่า 10 ประเทศออกคำเตือนระดับสูงสุดห้ามประชาชนของตนไม่ให้เดินทางเข้าประเทศไทย โรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวก็ได้รับผลกระทบไม่แพ้กัน ยกเว้นโรงแรมในพื้นที่บริเวณทลบางแห่งที่กลายเป็นทางเลือกให้ผู้มีความจำเป็นต้องจัดงานออกไปใช้สถานที่รอบนอกแทนการจัดงานในโรงแรมเซตธุรกิจ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการหรือนิติบุคคลบางรายที่เดือดร้อนจากการไม่สามารถเข้าใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในเขตที่มีการชุมนุม ต้องเลือกออกไปเช่าอาคารสำนักงานหรือใช้ห้องโรงแรมเป็นที่ทำงานแทน

โครงการคอนโดมิเนียมในเขตใกล้เคียงแหล่งชุมนุมได้รับผลกระทบ เนื่องจากผู้ขายและผู้บริโภคไม่สามารถดำเนินธุรกรรมได้โดยสะดวก และมีความเสี่ยงต่อความเสียหายจากการเข้าสู่พื้นที่ของฝูงชน คาดว่าหลังจากเหตุการณ์สงบลง ผู้บริโภคและผู้ประกอบการบางรายอาจต้องกลับมาทบทวนแผนการซื้อขายคอนโดมิเนียมในเมืองใกล้เคียงบริเวณที่อาจล่อแหลมต่อการชุมนุมในอนาคตกันบ้าง แต่คอนโดมิเนียมนอกเขตเมืองน่าจะได้รับผลกระทบน้อยกว่า ทั้งนี้ ความเชื่อมั่นทั้งของผู้ประกอบการและของผู้บริโภคน่าจะสั่นคลอน และอาจเลือกที่จะถือเงินสดแทนการลงทุน

ผู้ประกอบการรายใหญ่ รายย่อย และบริโภคบางราย ในเขตที่ธุรกิจได้รับผลกระทบจากปัญหาบ้านเมือง อาจจะขาดรายได้ที่พึงมี และทำให้ความสามารถในการซื้อหาที่อยู่อาศัยลดลง

มาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนอง ซึ่งต่ออายุมาจากปลายเดือนมีนาคม จึงไม่ได้ผลเต็มเม็ดเต็มหน่วยเท่าที่เคยคาดหวัง แต่อย่างไรก็ตาม ในช่วงไตรมาสแรกของปีนี้มาตรการดังกล่าวก็ได้ช่วยให้ตลาดเติบโตไปมาก ดังจะเห็นได้จากยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่พุ่งพรวดมากในไตรมาสแรก โดยเฉพาะในเดือนมีนาคม ดังข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่ศูนย์ข้อมูลนำเสนอ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยข้อมูลปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ประจำไตรมาสแรกของปี 2553 พบว่า มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ทั้งที่อยู่อาศัย ที่ดินเปล่า และอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ จำนวนรวมกันประมาณ 79,800 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 31 เมื่อเทียบกับไตรมาสสุดท้ายของปี 2552 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 51 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหรือไตรมาสแรกของปี 2552 หากนับเฉพาะที่อยู่อาศัย (โดยไม่รวมที่ดินเปล่าและไม่รวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ) จะมีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 61,200 แปลง เพิ่มขึ้นร้อยละ 35 จากไตรมาสที่แล้ว และเพิ่มขึ้นร้อยละ 59 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

จากที่อยู่อาศัยที่โอนทั้งหมด 61,200 หน่วยนั้น เป็นอาคารชุดมากที่สุดจำนวนประมาณ 26,800 ห้อง เพิ่มขึ้นร้อยละ 106 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็น ทาวน์เฮาส์จำนวน 16,800 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 33 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน บ้านเดี่ยวจำนวน 10,400 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 35 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อาคารพาณิชย์จำนวน 5,800 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 47 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และบ้านแฝดจำนวน 1,400 หน่วย ลดลงร้อยละ 26 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

สาเหตุที่ทำให้ยอดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์สูงเป็นประวัติการณ์นั้น เนื่องมาจากมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองที่เดิมมีกำหนดหมดอายุในวันที่ 28 มีนาคมที่ผ่านมา (ต่อมา มีการประกาศต่ออายุมาตรการ) ทำให้ทั้งผู้ซื้อ ผู้ขาย และสถาบันการเงินต่างเร่งดำเนินการธุรกรรมการโอนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก และเดือนมีนาคม 2553 เดือนเดียวมียอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประมาณ 37,800 รายการ เกือบเท่ากับจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ของไตรมาสแรกปีที่แล้วทั้งไตรมาสซึ่งมีจำนวนรวม 38,500 หน่วย โดยในปีที่แล้วมีจำนวนหน่วยการโอนเฉพาะเดือนมีนาคมประมาณ 18,000 หน่วย สำหรับอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ซึ่งไม่ใช่ที่อยู่อาศัย มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวนประมาณ 18,600 แปลง ส่วนใหญ่เป็นที่ดินเปล่าประมาณ 17,100 แปลง เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 45

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ประมาณการจากต้นทางการโอนกรรมสิทธิ์ได้ว่ามีอัตราส่วนของหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่ต่อหน่วยที่อยู่อาศัยมือสองโดยภาพรวมประมาณร้อยละ 56 ต่อ 44 เทียบกับในปี 2552 ซึ่งมีหน่วยขายใหม่ต่อหน่วยขายมือสองประมาณร้อยละ 49 ต่อ 51 ทั้งนี้ น่าจะเกิดจากที่ผู้ประกอบการเร่งสร้างที่อยู่อาศัยให้เสร็จทันการโอน

โดยห้องชุดคอนโดมิเนียมมีอัตราส่วนหน่วยใหม่ประมาณร้อยละ 73 ในขณะที่บ้านแฝดมีอัตราส่วนหน่วยใหม่ประมาณร้อยละ 64 ทาวน์เฮาส์มีอัตราส่วนหน่วยใหม่ประมาณร้อยละ 47 บ้านเดี่ยวมีอัตราส่วนหน่วยใหม่ประมาณร้อยละ 42 และอาคารพาณิชย์มีอัตราส่วนหน่วยใหม่เพียงประมาณร้อยละ 26 เพราะผู้ประกอบการรายใหญ่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลไม่นิยมสร้างอาคารพาณิชย์ขาย

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสแรกของปี 2553 มีรวมประมาณ 276,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 124 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เฉพาะประเภทที่อยู่อาศัยมีการโอนรวม 149,200 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 89 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนการโอนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ซึ่งไม่ใช่ที่อยู่อาศัยมีจำนวน 126,800 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 187 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

จากที่อยู่อาศัยที่โอนกรรมสิทธิ์รวมมูลค่าประมาณ 149,200 ล้านบาทนั้น เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมมูลค่า 69,600 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 47 ของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด) เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 179 รองลงมาเป็น บ้านเดี่ยว มูลค่า 39,000 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 26) เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 50 ทาวน์เฮาส์จำนวน 22,700 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 15) เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 44 อาคารพาณิชย์จำนวน 14,700 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 10) เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 45 และบ้านแฝดจำนวน 3,100 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 2) เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 38

การโอนกรรมสิทธิ์ประเภทอาคารชุดในไตรมาสแรกของปี 2553 มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 1.22 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 111 จากไตรมาสแรกของปีก่อน โดยในพื้นที่กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ประมาณ 1.02 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 115 รองลงมาเป็นจังหวัดนนทบุรี มีพื้นที่ประมาณ 115,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 69 และจังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ประมาณ 70,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 176