

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 20-26 กรกฎาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ผลการทำ Stress Test หรือการทดสอบภาวะวิกฤต สำหรับธนาคารต่างๆในยุโรป พบว่ามีธนาคารที่ไม่ผ่านเกณฑ์ 7 แห่ง คือ HyPo Real Estate ของเยอรมัน ATE Bank ของกรีซ และธนาคารระดับท้องถิ่นของสเปนอีก 5 แห่ง ถือว่าเป็นผลลัพธ์ในเชิงบวก (Positive) แม้จะมีข้อถกเถียงกันว่าธนาคารในบางประเทศเปิดเผยข้อมูลไม่ครบถ้วน หรือการทดสอบยังไม่ครอบคลุมก็ตาม ผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์อื่นๆยังมีจำกัด และตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่บอบช้ำที่สุดในยุโรปขณะนี้ยังคงเป็นสเปนและไอร์แลนด์

ในสหรัฐฯ ตัวเลขยอดขายบ้านใหม่ประจำเดือนมิถุนายนเมื่อปรับเป็นตัวเลขรายปีได้เท่ากับ 330,000 หน่วย ดีกว่าที่นักเศรษฐศาสตร์คาดหมายไว้ที่ 310,000 หน่วย และสูงกว่าตัวเลข 267,000 หน่วยของเดือนพฤษภาคม (ซึ่งมีการปรับปรุงข้อมูลใหม่ และเป็นตัวเลขต่ำที่สุดนับตั้งแต่มีการเก็บตัวเลขนี้มาเมื่อปี 1963 หรือ พ.ศ. 2506) แม้ตัวเลขในเดือนมิถุนายนจะดีกว่าเดือนพฤษภาคม แต่นับเป็นตัวเลขรายเดือนที่ต่ำเป็นที่สอง (รองจากเดือนพฤษภาคม) ในประวัติศาสตร์นับตั้งแต่มีการเก็บข้อมูลมา และเมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันของปีที่แล้วเท่ากับลดลงไปประมาณร้อยละ 16.7 จึงสะท้อนว่าเศรษฐกิจสหรัฐฯยังชะลอตัวหนึ่ง ราคา Median Price ของบ้านใหม่ที่ขายได้ทั่วประเทศเท่ากับ 213,400 เหรียญ (ประมาณ 7 ล้านบาท) ลดลงร้อยละ 1.4 จากเดือนพฤษภาคมและลดลงร้อยละ 0.6 จากเดือนมิถุนายนปีที่แล้ว

ขณะเดียวกัน ยอดขายบ้านมือสองประจำเดือนมิถุนายน (ปรับเป็นตัวเลขรายปี) เท่ากับ 5.37 ล้านหน่วย ลดลงร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับเดือนพฤษภาคม แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.8 เมื่อเทียบกับเดือนมิถุนายนปีที่แล้ว

ยอดสร้างบ้านใหม่ในเดือนมิถุนายน (ปรับเป็นตัวเลขรายปี) เท่ากับ 549,000 หน่วย ลดลงร้อยละ 5 จากเดือนพฤษภาคม และลดลงร้อยละ 5.8 จากเดือนมิถุนายนปีที่แล้ว สำหรับตัวเลขใบอนุญาตก่อสร้าง (ปรับเป็นตัวเลขรายปี) เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 จากเดือนพฤษภาคม เป็น 586,000 หน่วย ซึ่งดีกว่าที่นักเศรษฐศาสตร์คาดหมาย แต่เมื่อเทียบกับเดือนมิถุนายนปีที่แล้วกลับลดลงร้อยละ 2.3

แม้ราคากลางบ้านใหม่ที่ขายได้ทั่วประเทศจะลดลง แต่ราคาบ้านเฉพาะในนครใหญ่ 20 แห่งของสหรัฐกลับปรับเพิ่มขึ้น โดยดัชนี S&P/Case-Shiller Index of Property Values ประจำเดือนพฤษภาคมที่เพิ่งเผยแพร่เมื่อวานนี้ เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 จากเดือนเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมี 13 นครที่ราคาบ้านปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีต่อปี ทั้งนี้ San Francisco มีราคาปรับเพิ่มเพิ่มสูงสุดที่ประมาณร้อยละ 18 และ San Diego เพิ่มประมาณร้อยละ 12 แต่หากเทียบกับเดือนก่อนหน้า พบว่ามีถึง 19 นครที่ราคาปรับเพิ่มขึ้น โดย Las Vegas เป็นนครเดียวที่ราคายังปรับลดลง

ในประเทศไทย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือ BOI พบว่านับตั้งแต่มีการปรับเกณฑ์ส่งเสริมการลงทุนเมื่อกลางปีที่แล้ว มีผู้ประกอบการยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนมากขึ้นในครึ่งหลังของปีที่แล้วต่อเนื่องมาถึงไตรมาสแรกของปีนี้ แต่ในไตรมาสสองของปีนี้กลับแผ่วลงมาก น่าจะมีสาเหตุมาจากสถานการณ์ทางการเมือง ประกอบกับความอึดตัวของโครงการประเภทนี้ที่ผู้ประกอบการแต่ละรายต่างได้ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนไปมากพอแล้วก่อนหน้านี้

จำนวนหน่วยที่ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ทั่วประเทศไทย ในครึ่งแรกของปีที่แล้ว มีจำนวนประมาณ 2,850 หน่วย แบ่งเป็นกรุงเทพมหานครจังหวัดเดียวประมาณ 2,770 หน่วย ที่เหลืออยู่ในภาคอีสาน แต่ในครึ่งหลังของปี 2552 จำนวนหน่วยปรับเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 4,880 หน่วยในไตรมาส 3 และ 4,850 หน่วยในไตรมาส 4 หรือรวมกันครึ่งหลังของปีที่แล้วเท่ากับประมาณ 9,730 หน่วย โดยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครประมาณ 3,740 หน่วย จังหวัดนนทบุรีประมาณ 850 หน่วย จังหวัดสมุทรปราการประมาณ 1,380 หน่วย จังหวัดปทุมธานีประมาณ 2,300 หน่วย จังหวัดนครปฐมประมาณ 610 หน่วย จังหวัดสมุทรสาครประมาณ 760 หน่วย และที่เหลืออยู่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา

สำหรับในครึ่งแรกของปี 2553 นี้ จำนวนหน่วยทั่วประเทศกลับลดลงเหลือประมาณ 5,970 หน่วย แบ่งเป็นไตรมาสแรกประมาณ 3,840 หน่วย และไตรมาสสองประมาณ 2,130 หน่วย โดยอยู่ในเพียง 5 จังหวัด คือ เขตกรุงเทพมหานครประมาณ 3,270 หน่วย จังหวัดนนทบุรีประมาณ 1,270 หน่วย จังหวัดสมุทรปราการประมาณ 650 หน่วย จังหวัดปทุมธานีประมาณ 150 หน่วย และจังหวัดนครปฐมประมาณ 200 หน่วย

อนึ่ง สำหรับเกณฑ์ส่งเสริมการลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมตั้งแต่เดือนกรกฎาคมปีที่แล้ว คือ การขยายเขตอาคารพาณิชย์ห้องชุดในโซน 1 (กรุงเทพฯ-ปริมณฑล) จากเดิมไม่เกิน 600,000 บาท เป็นไม่เกิน 1 ล้านบาท พื้นที่ใช้สอยเดิมไม่ต่ำกว่า 31 ตารางเมตร เป็นไม่ต่ำกว่า 28 ตารางเมตร และบ้านจัดสรรแนวราบ จากเดิมไม่เกิน 600,000 บาท ปรับเป็นไม่เกิน 1.2 ล้านบาท

ในรอบสัปดาห์ที่แล้ว สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้จัดพิธีมอบโล่รางวัลจาก ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี แก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดี ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้มีส่วนร่วมในการดำเนินโครงการนี้มาตั้งแต่ต้นเมื่อปี 2551 ทั้งในแง่การสนับสนุนด้านข้อมูล และในแง่การนำเสนอแนวทางที่เหมาะสม ทั้งนี้ เนื่องจากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้รับข้อร้องเรียนจำนวนมากเกี่ยวกับความไม่รับผิดชอบของผู้ประกอบการบางส่วน อันเนื่องมาจากการไม่ดำเนินการตามสัญญา หรือการโฆษณาอันเป็นเท็จ ผู้บริโภคจำนวนหนึ่งซื้อบ้านแล้วไม่ได้บ้าน เพราะผู้ประกอบการสร้างไม่เสร็จ เมื่อทวงถามแล้วได้รับเงินคืนไม่ครบจำนวน เป็นต้น

เพื่อเป็นการสร้างเสริมผู้ประกอบการที่ดี สคบ. จึงได้ริเริ่มโครงการนี้ขึ้น อย่างไรก็ตามก็ดี คณะกรรมการพิจารณารางวัลอาจเปลี่ยนแปลงเกณฑ์การพิจารณาใหม่ในปีหน้า เป็นการพิจารณาให้รางวัลเป็นรายโครงการแทนการให้รางวัลเป็นรายบริษัท เพื่อให้เกิดความหลากหลายและสามารถควบคุมปริมาณเอกสารที่ผู้ประกอบการต้องนำเสนอประกอบการพิจารณาได้

ในช่วงที่ผ่านมา แม้ภายนอกจะเห็นว่ามีความตื่นตัวเปิดขายใหม่จำนวนมาก ทั้งในช่วงครึ่งหลังของปีที่แล้วและในปีนั้น แต่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ได้สร้างความได้เปรียบในการควบคุมกลไกการตลาด ทำให้ผู้ประกอบการรายใหญ่หรือผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักอยู่แล้ว ประสบความสำเร็จในการขายโครงการหมดในเวลาอันรวดเร็ว และสามารถดำเนินการก่อสร้างได้เสร็จสิ้นตามเวลาที่กำหนดเป็นส่วนใหญ่ แต่สำหรับผู้ประกอบการรายย่อยหรือรายกลางที่ไม่มีชื่อเสียงอาจประสบความสำเร็จในการขายและไม่สามารถก่อสร้างได้ตามกำหนดเวลา หรืออาจเนื่องจากติดกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการควบคุมสิ่งแวดล้อมทำให้การก่อสร้างล่าช้า จนในบางกรณีมีผู้บริโภคขอคืนเงิน เนื่องจากได้วางเงินดาวน์และผ่อนเงินค่างวดครบถ้วนแล้วแต่โครงการยังก่อสร้างไม่เสร็จ จนเกิดกรณีฟ้องร้องหรือร้องเรียนหลายราย เห็นได้ว่าการซื้อขายโครงการห้องชุดในปัจจุบัน แม้ดูภายนอกเหมือนตลาดสดใส แต่มีความเสี่ยงทั้งจากฝั่งผู้ซื้อที่อาจซื้อเพื่อการเก็งกำไรแต่ไม่โอนกรรมสิทธิ์หน่วยเมื่อสร้างเสร็จ และจากฝั่งผู้ขายที่อาจไม่สามารถดำเนินการโครงการให้สมบูรณ์ได้