

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 21-27 กันยายน 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยล่าสุดในสหรัฐ มีตัวเลขสำคัญเผยแพร่ออกมาหลายรายการเมื่อ สัปดาห์ที่ผ่านมา โดยสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์สหรัฐ (National Association of REALTORS) ได้ประกาศตัวเลขยอดขายบ้านมือสองประจำเดือนสิงหาคม พบว่ามียอดขายเมื่อแปลงเป็นรายปี เท่ากับ 4.13 ล้านหน่วย สูงกว่าความคาดหมายที่ 4.10 ล้านหน่วย และเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 เมื่อเทียบกับยอดรายปีในเดือนกรกฎาคม อย่างไรก็ตาม ต้องไม่ลืมว่ายอดขายเดือนกรกฎาคมเป็นตัวเลขต่ำที่สุดในประวัติศาสตร์การขายบ้านมือสองนับตั้งแต่ปี 1999 ที่มีการเก็บตัวเลขนี้มา ดังนั้น การเพิ่มขึ้นครั้งนี้แม้จะทำให้ดัชนีตลาดหลักทรัพย์ที่นิวยอร์กเพิ่มสูงขึ้นแต่ก็ไม่น่าจะดีใจไปได้นาน อีกทั้งเมื่อเปรียบเทียบกับปีต่อกับเดือนสิงหาคมปีที่แล้ว ปรากฏว่ายอดขายลดลงถึงร้อยละ 19 ทั้งที่อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านในขณะนี้อยู่ในระดับต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยในช่วงเดียวกันของปีที่แล้วด้วยซ้ำ อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านที่ต่ำนี้ นอกจากจะมีที่มาสืบเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยนโยบายต่ำแล้ว ยังเป็นผลมาจากการที่ธนาคารกลางสหรัฐทุ่มเม็ดเงินเข้าซื้อหลักทรัพย์ที่อิงโดยสินเชื่อบ้าน (Mortgage-back Securities) มูลค่ามหาศาลนับล้านเหรียญสหรัฐ

นอกจากนี้ ในสัปดาห์ที่แล้วยังมีตัวเลขจากสมาคมผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ หรือ National Association of Homebuilders (คำว่า Homebuilders ในสหรัฐมีความหมายเช่นเดียวกับคำว่า Developers ในประเทศไทย คือเป็นผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่เป็นโครงการ ในขณะที่คำว่า Homebuilders ในประเทศไทยนั้น กลับหมายถึงบริษัทรับสร้างบ้านเป็นหลัก) ซึ่งได้ออกผลสำรวจดัชนีความเชื่อมั่น พบว่าความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการสร้างบ้านใหม่ออกมาต่ำกว่าคาดหมาย ซึ่งก็ต่ำอยู่แล้ว โดยผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นต่ำมากทั้งการขายในปัจจุบันและการขายในอนาคต และถือเป็นระดับต่ำที่สุดนับจากเดือนมีนาคม 2009 (ซึ่งต่ำมากในขณะนั้น หลังเริ่มเกิดวิกฤตการเงินในสหรัฐ)

แต่ในขณะเดียวกัน กลับมีตัวเลขยอดสร้างบ้านใหม่ (Housing Starts) และยอดการออกใบอนุญาตก่อสร้างใหม่ (Building Permits) ซึ่งออกมาดีกว่าคาดหมายทั้งคู่ โดย Housing Starts เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.5 แปลงเป็นตัวเลขรายปีได้ประมาณ 569,000 หน่วยทั่วประเทศ (เทียบกับความคาดหมายที่ 550,000 หน่วย) และยอด Building Permits เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 แปลงเป็นตัวเลขรายปี

ได้ประมาณ 569,000 หน่วย (เทียบกับคาดการณ์ที่ 560,000 หน่วย) อย่างไรก็ตาม จากจำนวนทั้งหมดพบว่ายอด Housing Starts ของบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 4.3 ในขณะที่บ้านประเภท Multi-Families (เช่น คอนโดมิเนียม บ้านแฝด บ้านสามหลังติดกัน บ้านสี่หลังติดกัน ฯลฯ) เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 32.2 และโดยที่บ้านประเภท Multi-Families มักกว้างตัวมาก จึงหมายความว่าผู้ประกอบการอาจเปลี่ยนใจไม่ก่อสร้างหรือก่อสร้างช้าหากอุปสงค์ไม่เพียงพอในอนาคต เช่นเดียวกับยอด Building Permits ซึ่งแม้จะดูดีขึ้น แต่หากเอาจำนวนของ Multi-Families ออก จะกลายเป็นยอดต่ำสุดนับจากเดือนเมษายนปีที่แล้ว

ปัญหาของอุตสาหกรรมสร้างบ้านขายในสหรัฐหรือที่อื่นใดในโลกก็คือ หากมีการเริ่มก่อสร้างใหม่มากเกินไปโดยที่อุปสงค์หรือความต้องการซื้อลดลงหรือมีน้อย ราคาบ้านก็จะตก ดังนั้น จึงไม่ควรมีการเริ่มก่อสร้างใหม่มากเกินไปหากตลาดอยู่ในช่วงขาลง

มีตัวเลขอีกรายการหนึ่งในสหรัฐ ที่ออกมาเมื่อสัปดาห์ที่แล้ว คือ ดัชนีราคาบ้านจากฐานข้อมูลของ Freddie Mac กับ Fannie Mae ที่เรียกว่าดัชนี Federal Housing Finance Agency's Home Price Index ซึ่งคล้ายคลึงกับดัชนีราคาบ้านของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพราะเป็นหน่วยงานสินเชื่อบ้านภาครัฐ เหมือนกัน ใช้วัดราคาซื้อขายซ้ำ (Repeated Transactions) ของบ้านประเภทเดียวกัน (ดังนั้นจึงไม่ได้รับผลกระทบจากการที่มีบ้านราคาแตกต่างกันออกมาใหม่ในตลาด) ดัชนีราคานี้ลดลงร้อยละ 0.5 ในเดือนกรกฎาคม ถือว่าลดลงเป็นเดือนที่สอง หลังจากเคยขึ้นติดต่อกันมาแล้ว 3 เดือน แสดงว่าสถานะของตลาดบ้านในสหรัฐอาจเริ่มแยลงอีก แม้อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านจะอยู่ในระดับต่ำ และหากอัตราดอกเบี้ยปรับเพิ่มขึ้นในปีหน้า (หลังจากอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางสหรัฐไม่ได้ปรับเพิ่มขึ้นเลยเป็นเวลาประมาณ 20 เดือนแล้วนับถึงปัจจุบัน) สถานการณ์การซื้อขายอาจมีปัญหามากกว่านี้ เว้นแต่ทางการสหรัฐจะออกมาตรกรใหม่ ๆ มาสนับสนุน

กลับมายังประเทศไทย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ทำการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง ซึ่งเป็นสายใหม่ที่กำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่ในปัจจุบันและคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2557 แต่ศูนย์ข้อมูลฯ สำรวจเฉพาะเส้นทางบนฝั่งพระนครก่อนข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา พบว่ารถไฟฟ้าเส้นทางนี้ได้สร้างโอกาสให้กับผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งรายใหญ่รายย่อย ตั้งแต่สถานีบางซื่อ (ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT) จนถึงสถานีสะพานพระนั่งเกล้า (ก่อนข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา) เนื่องจากราคาที่ดินค่อนข้างต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับที่ดินติดรถไฟฟ้าสายอื่นๆ อีกทั้งยังอยู่ไม่ไกลจากแหล่งชุมชน หน่วยงานราชการ และห้างสรรพสินค้า มีโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบระดับราคาปานกลาง และโครงการอาคารชุดส่วนใหญ่เป็นโครงการที่ราคาค่อนข้างต่ำ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์สำรวจพบว่าในช่วง 3-4 ปีมานี้ มีโครงการที่อยู่อาศัย ทั้งอาคารชุด คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และบ้านแฝด เปิดตัวในระยะ 1 กิโลเมตรจากแนวรถไฟฟ้าสายสี

ม่วงทั้งสิ้น 18 โครงการ รวมประมาณ 6,650 หน่วย โดยมีบางโครงการที่มีที่อยู่อาศัย 2 ประเภทในโครงการเดียว เช่น มีทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ หรือมีทั้งทาวน์เฮาส์และบ้านแฝด

จากโครงการที่เปิดขายทั้งหมด 18 โครงการนั้น เป็นโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียม 10 โครงการ รวมทั้งสิ้นประมาณ 6,100 หน่วย มียอดขายหรือจองแล้วถึงประมาณร้อยละ 83 เป็นหน่วยที่กำลังก่อสร้างประมาณร้อยละ 52 ราคาขายของห้องชุดอยู่ในช่วงตั้งแต่ 6 แสนบาท จนถึงประมาณ 3 ล้านบาทต้นๆ หรือประมาณ 26,000-70,000 บาทต่อตารางเมตร โดยผู้ซื้อห้องชุดในย่านนี้ส่วนใหญ่เป็นพนักงานในละแวกใกล้เคียง เช่น กระทรวงสาธารณสุข มีผู้ที่ซื้อเพื่อลงทุนปล่อยเช่าเพียงส่วนน้อย

จากโครงการอาคารชุดทั้งหมดนี้ เป็นโครงการจากผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ 4 โครงการ รวมประมาณ 4,700 หน่วย หรือเฉลี่ยต่อโครงการประมาณมากถึง 1,200 หน่วย มียอดขายแล้วร้อยละ 89 และมีอัตราการขายเฉลี่ยถึงประมาณ 40 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน ในขณะที่โครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดมีทั้งสิ้น 6 โครงการ รวมประมาณ 1,400 หน่วย หรือเฉลี่ยโครงการละประมาณ 200 หน่วย มียอดขายแล้วร้อยละ 61 และมีอัตราการขายเพียงประมาณ 3 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายใหญ่ได้เปรียบอย่างมากในตลาดอาคารชุดคอนโดมิเนียมในย่านนี้

โครงการบ้านเดี่ยวมีทั้งสิ้น 5 โครงการ (มีโครงการหนึ่งที่มีทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ในโครงการเดียวกัน) รวมทั้งหมดประมาณ 400 หน่วย โดยเป็นโครงการจากผู้ประกอบการในตลาดเพียง 1 โครงการ รวมประมาณ 200 หน่วย มียอดขายแล้วร้อยละ 91 และหน่วยจากผู้ประกอบการนอกตลาด 4 โครงการ รวมประมาณ 200 หน่วย มียอดขายแล้วถึงร้อยละ 94 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายย่อยยังคงมีโอกาสแข่งขันในตลาดบ้านเดี่ยว เนื่องจากสามารถแข่งขันด้วยราคาที่ต่ำกว่า

โครงการทาวน์เฮาส์มี 4 โครงการ (มีโครงการหนึ่งที่มีทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ในโครงการเดียวกัน) รวมทั้งสิ้นประมาณ 150 หน่วย โดยเป็นหน่วยเหลือขายประมาณครึ่งหนึ่งของหน่วยในผังโครงการทั้งหมด มีราคาขายอยู่ที่ประมาณ 2.5 – 4 ล้านบาทต่อหน่วย โดยหน่วยทั้งหมดนี้เป็นโครงการจากผู้ประกอบการรายย่อย ซึ่งแข่งขันกันที่ราคาและความคุ้มค่าของสินค้า โครงการทาวน์เฮาส์ในย่านนี้มักจะมีการออกแบบรูปลักษณะแบบดั้งเดิม ทั้งนี้ มีหนึ่งโครงการที่มีที่อยู่อาศัย 2 ประเภท คือ ทั้งทาวน์เฮาส์และบ้านแฝด โดยมีบ้านแฝดอยู่ประมาณ 25 หน่วย

สาเหตุที่ผู้ประกอบการรายใหญ่ไม่นิยมเปิดโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบนั้น อาจเนื่องมาจากราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าที่ปรับตัวสูงขึ้นมาก โดยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงนี้มีการปรับตัวขึ้นโดยเฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 30 จึงทำให้เป็นโอกาสของผู้ประกอบการรายย่อยที่มีที่ดินอยู่ก่อนแล้วในการพัฒนาโครงการที่มีราคาต่ำกว่า

โดยภาพรวม โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงสายบางใหญ่-บางซื่อ ได้เพิ่มอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยในทำเลใกล้เคียงอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้จะไม่มีการเปิดตัวโครงการหรือการขายที่หวือหวามากนัก แต่โครงการที่อยู่อาศัยย่านนี้ก็อีกหนึ่งทางเลือกของผู้ที่กำลังมองหาซื้อบ้านในราคาไม่แพงเกินไปนัก