

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 19-25 ตุลาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

กรณีธนาคารกลางของสาธารณรัฐประชาชนจีน (People's Bank of China) ประกาศปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายเมื่อวันอังคารที่ 19 ตุลาคม นั้น แม้นักเศรษฐศาสตร์จำนวนหนึ่งจะบอกว่าเป็นเรื่องน่าแปลกใจ แต่หากมองในภาพความร้อนแรงของตลาดที่อยู่อาศัยในจีนแล้ว การขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายครั้งนี้ก็ไม่ได้เป็นสิ่งที่เหนือความคาดหมายนัก เพราะมาตรการต่างๆ ก่อนหน้านี้ที่จีนออกมาเพื่อสกัดภาวะฟองสบู่ในภาคที่อยู่อาศัยไม่ให้ลุกลามนั้น ได้ผลบ้างไม่ได้ผลบ้าง ในครั้งนี้ทางการจีนจึงอาจต้องการส่งสัญญาณให้แรงกว่าที่เป็นมา

อนึ่ง อัตราดอกเบี้ยนโยบายของจีนใช้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเงินกู้ระยะเวลา 1 ปี นับว่าแตกต่างจากธนาคารกลางของประเทศอื่นๆ (รวมทั้งไทย) ซึ่งนิยมใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมข้ามคืนระหว่างธนาคาร (Overnight Repurchase Rate) เป็น Benchmark และการขึ้นอัตราดอกเบี้ยน่าจะส่งผลถึงตลาดที่อยู่อาศัยทั้งฝั่งผู้ประกอบการและผู้บริโภคได้ตรงกว่าโดยไม่อ้อมค้อม

ส่วนตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ใจกลางประเทศไทย ร้อนฉ่ำด้วยจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมที่ผู้ประกอบการรายใหญ่ถึงรายย่อยแข่งขันเปิดมากมายในรอบครึ่งแรกของเดือนตุลาคม ด้วยจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมเปิดให้จองใหม่ถึง 21 โครงการในช่วงตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม ถึงสุดสัปดาห์วันอาทิตย์ที่ 17 ตุลาคม หรือเฉลี่ยมากกว่าหนึ่งโครงการต่อวัน

มาในสัปดาห์ที่ผ่านมา ระหว่างวันที่ 18-24 ตุลาคม มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดใหม่อีก 3 โครงการ รวม 24 วันแรกในเดือนนี้ ผู้ประกอบการพาเหรดเปิดโครงการไปแล้ว 24 โครงการ เฉลี่ยวันละ 1 โครงการพอดี จำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้นประมาณ 11,150 หน่วย โดย 3 โครงการล่าสุดล้วนเป็นโครงการขนาดเล็กของผู้ประกอบการรายย่อยนอกตลาดหลักทรัพย์ และมีรวมกันเพียงประมาณ 330 หน่วย ได้แก่ โครงการย่านชอยลาดพร้าว 71 ประมาณ 180 หน่วย โครงการย่านติวานนท์ ประมาณ 70 หน่วย และโครงการย่านอ่อนนุช 65 อีกประมาณ 80 หน่วย

สรุปโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดใหม่ ระหว่างวันที่ 1-24 ตุลาคม 2553 เป็นโครงการของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Developers) รวม 13 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 8,520 หน่วย หรือเท่ากับประมาณร้อยละ 76 ของจำนวนหน่วยรวมทั้งหมดในโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดใหม่ทั้งหมดในช่วงเวลาดังกล่าว ส่วนผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์ (Non-Listed Developers) เปิดโครงการทั้งสิ้น 11 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 2,630 หน่วย คิดเป็นประมาณร้อยละ 24 ของจำนวนหน่วยรวมทั้งหมดในโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดใหม่ทั้งหมด

เมื่อนับถอยหลังไปตั้งแต่ต้นปี 2553 ถึงสิ้นปีล่าสุด จึงมีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดใหม่แล้วรวมกันถึง 137 โครงการ จำนวนหน่วยที่เปิดให้จองมีรวมประมาณ 54,450 หน่วย ในจำนวนนี้ ร้อยละ 74 พัฒนาโดย Listed Developers หรือเกือบ 3 ใน 4 ของทั้งหมด จึงนับว่าในปี 2553 นี้เป็นปีที่ผู้ประกอบการรายใหญ่ โดยเฉพาะระดับ Top Ten ตั้งหน้าตั้งตาแข่งกันเปิดโครงการมากมาย

จากการติดตามการประกาศข่าวของผู้ประกอบการตั้งแต่ต้นปีถึงปัจจุบัน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่ายังมีผู้ประกอบการที่เคยประกาศจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมในช่วงที่เหลือของปีนี้อีกประมาณ 30-40 โครงการ ด้วยจำนวนหน่วยรวมกันอีกประมาณ 15,000-20,000 หน่วย

หรือเท่ากับว่า ในปี 2553 นี้ จะมีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ทั่วทั้งกรุงเทพฯ-ปริมณฑลประมาณ 170-180 โครงการ จำนวนหน่วยเปิดใหม่รวมทั้งปีประมาณ 70,000-75,000 หน่วย นับว่ามากกว่าทุกปีที่ผ่านมา และมากกว่าแม้กระทั่งในปี 2538 หรือปี 2539 ซึ่งเป็นช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540

สำหรับโครงการบ้านจัดสรร หรือโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ มีโครงการเปิดใหม่ตั้งแต่ต้นปีถึงปัจจุบันประมาณ 210 โครงการ รวมประมาณ 41,000 หน่วย แบ่งเป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 13,900 หน่วย (หรือประมาณร้อยละ 34 ของจำนวนหน่วยบ้านแนวราบที่ประกาศเปิดทั้งหมด) เป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 24,300 หน่วย (หรือประมาณร้อยละ 60) เป็นบ้านแฝดประมาณ 2,100 หน่วย (หรือประมาณร้อยละ 5) ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์ประมาณ 700 หน่วย

และเช่นเดียวกับโครงการคอนโดมิเนียม พบว่าผู้ประกอบการที่เป็น Listed Developers ที่ส่วนแบ่งการตลาดในการเปิดโครงการใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลมากถึงประมาณร้อยละ 73 หรือเกือบ 3 ใน 4 ของทั้งหมด

หากมองไกลไปถึงสิ้นปี 2553 และหากเป็นไปตามแผนการเปิดโครงการที่ผู้ประกอบการรายต่างๆ ได้เคยประกาศไว้ จะมีโครงการบ้านจัดสรรหรือบ้านแนวราบเปิดใหม่ออกมาอีกประมาณ 60 โครงการ ด้วยจำนวนหน่วยตามผังโครงการอีกประมาณ 8,500 หน่วย

ซึ่งจะทำให้ทั้งปีนี้ มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดใหม่รวมกันประมาณ 270 โครงการ ด้วยจำนวนหน่วยที่เปิดการขายใหม่รวมกันประมาณ 50,000 หน่วย แบ่งเป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 18,300 หน่วย (หรือประมาณร้อยละ 37 ของจำนวนหน่วยบ้านแนวราบที่ประกาศเปิดทั้งหมด) เป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 28,200 หน่วย (หรือประมาณร้อยละ 57) เป็นบ้านแฝดประมาณ 2,200 หน่วย (หรือประมาณร้อยละ 4) ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์ประมาณ 700 หน่วย

รวมโครงการที่อยู่อาศัย ทั้งแนวราบและแนวสูงตลอดปี 2553 ตามการคาดประมาณจากแผนงานของผู้ประกอบการ พบว่าจะมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่รวมกันมากถึงประมาณ 125,000 หน่วย จาก 450 โครงการ โดยจำนวนหน่วยที่เป็นแนวราบมีประมาณร้อยละ 40 และจำนวนหน่วยที่เป็นแนวสูงหรือคอนโดมิเนียมมีประมาณร้อยละ 60

หากนับเฉพาะยอดสะสมตั้งแต่ต้นปีถึงปัจจุบัน มีจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดใหม่รวมกันประมาณ 350 โครงการ จำนวนหน่วยรวมกันทั้งแนวราบและแนวสูงประมาณ 95,000 หน่วย โดยจำนวนหน่วยที่เป็นแนวราบมีประมาณร้อยละ 43 และจำนวนหน่วยที่เป็นแนวสูงหรือคอนโดมิเนียมมีประมาณร้อยละ 57

ทั้งนี้ จำนวนหน่วยต่างๆ ที่สรุปมาแล้วนั้น ยังไม่ได้รวมจำนวนหน่วยโครงการเอื้ออาทร ซึ่งหน่วยบ้านเอื้ออาทรในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลส่วนใหญ่จะเป็นคอนโดมิเนียม เนื่องจากที่ดินมีราคาแพงเมื่อเทียบกับต่างจังหวัด

สำหรับสภาวะน้ำท่วมในหลายจังหวัดซึ่งกระทบต่อหลายแสนครัวเรือนนั้น บทสรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในสัปดาห์ที่แล้ว ได้ชี้ให้เห็นไปแล้วว่าอาจทำให้พืชผักและสินค้าทางการเกษตรขาดแคลนและมีราคาเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลกระทบต่อเงินเพื่อให้เพิ่มสูงขึ้น และอาจสร้างแรงกดดันต่ออัตราดอกเบี้ยขาขึ้นในอนาคต

นอกจากนี้ อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการวัสดุก่อสร้างเพื่อซ่อมแซมบ้านและสาธารณูปโภคทั้งถนนและสะพานภายหลังน้ำลด และอาจกระทบต่อราคาวัสดุก่อสร้างได้ โดยเฉพาะคอนกรีต และอิฐซึ่งโรงงานในพื้นที่น้ำท่วมไม่สามารถผลิตได้