

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 20 – 26 กรกฎาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในสาธารณรัฐประชาชนจีน มีข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติจีน ว่าการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์และการขายอสังหาริมทรัพย์ในรอบครึ่งแรกของปีนี้อยู่ในระดับสูง กล่าวคือมีการลงทุนสูงถึงประมาณ 2.625 ล้านล้านหยวน หรือมากกว่า 12 ล้านล้านบาท (มากกว่า GDP ประเทศไทยซึ่งอยู่ที่ประมาณ 10 ล้านล้านบาท) เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 33 เมื่อเทียบกับปริมาณการลงทุนในรอบครึ่งแรกของปีที่แล้ว ขณะเดียวกัน ยอดขายอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์และอสังหาริมทรัพย์ภาคที่อยู่อาศัยในรอบครึ่งแรกของปีก็เพิ่มขึ้นร้อยละ 24 เมื่อเทียบกับครึ่งแรกของปีที่แล้ว กล่าวคือมีการซื้อขายกันประมาณ 2.46 ล้านล้านหยวน หรือประมาณ 11.4 ล้านล้านบาท

จากข้อมูลดังกล่าว ทำให้รัฐบาลจีนเตรียมขยายพื้นที่ควบคุม ตามมาตรการจำกัดการซื้อบ้านจากเมืองชั้นหนึ่ง (First-Tier) ออกไปสู่เมืองชั้นสองและเมืองชั้นสาม (Second-Tier and Third-Tier) บางเมืองที่ราคาบ้านพุ่งขึ้นแรงด้วย ทั้งนี้ พบว่าราคาบ้านในเมืองชั้นหนึ่งได้เริ่มลดลงบ้างแล้วจากมาตรการต่างๆที่รัฐบาลจีนได้ประกาศออกมาก่อนหน้านั้น ทำให้ผู้ประกอบการต้องหันราคาบ้านในเมืองใหญ่และหันไปลงทุนในตลาดบ้านเมืองที่เล็กกลงโดยเฉพาะในเมืองที่มาตรการคุมเข้มยังคงครอบคลุมไปไม่ถึง

อนึ่ง รัฐบาลจีนยังมีนโยบายก่อสร้างบ้านราคาถูกของภาครัฐสำหรับผู้รายได้น้อยให้ได้ถึงประมาณ 10 ล้านหน่วยทั่วประเทศในปีนี้ด้วย ซึ่งจะผลทำให้เกิดแรงกดดันต่อราคาบ้านโดยทั่วไปในประเทศหรือในเมืองซึ่งมีการก่อสร้างบ้านเหล่านี้

ตลาดบ้านในประเทศไทยค่อนข้างนิ่งตลอดช่วงเดือนกรกฎาคม โดยตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคมเป็นต้นมาถึงก่อนสัปดาห์สุดท้ายของเดือนกรกฎาคม มีโครงการคอนมิเนียมเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลเพียง 2 โครงการ จำนวนหน่วยรวมกันเพียงประมาณ 310 หน่วยเท่านั้น เป็นของบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 1 โครงการ จำนวนหน่วยรวมกันเกือบ 300 หน่วย ส่วนโครงการของผู้ประกอบการรายเล็กมีจำนวนหน่วยน้อยมาก

ก่อนหน้าเดือนกรกฎาคมนี้ หากนับเพียงตลอดช่วงเวลาคั้งแรกของปีนี้ มีโครงการ คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่เฉพาะในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวมประมาณ 61 โครงการ ด้วยจำนวนหน่วย รวมกันประมาณ 26,600 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นโครงการที่เปิดขายใหม่โดยบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็น บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จำนวน 24 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 18,600 หน่วย หรือ ประมาณร้อยละ 70 ของหน่วยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ทั้งหมด

แม้จำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ประมาณ 26,600 หน่วยในรอบคั้งแรกของปีนี้จะมี มากกว่าที่เปิดขายในรอบคั้งแรกของปีที่แล้วซึ่งมีประมาณ 22,400 หน่วย แต่หากคาดคะเนยอดรวมหน่วย เปิดใหม่ตลอดทั้งปีจะมีไม่มากเท่าปีที่แล้ว เพราะโดยภาพรวมแล้ว ภาวะของขายในรอบคั้งแรกปีนี้ไม่ คึกคักเท่าปีที่แล้ว และแม้ในตลาดคอนโดมิเนียมมือสองก็มีการประกาศขายโดยนักลงทุนและนักเก็งกำไร จำนวนมาก ดังนั้น ในคั้งหลังของปีนี้จึงมีแนวโน้มที่ผู้ประกอบการจะไม่เปิดขายหน่วยใหม่เพิ่มขึ้นมากนัก หรือจะมีจำนวนลดลงมากเมื่อเทียบกับการเปิดขายหน่วยคอนโดมิเนียมใหม่เฉพาะในคั้งหลังของปีที่แล้ว มากเป็นประวัติการณ์ถึงประมาณ 43,800 หน่วย (ทำให้ในปีที่แล้วทั้งปี มีหน่วยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ รวมทั้งปีประมาณ 66,200 หน่วย)

เท่าที่ติดตามนโยบายของผู้ประกอบการรายใหญ่บางราย พบว่ามีแผนเปิดโครงการ คอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นไม่มากนักในคั้งหลังของปีนี้เมื่อเทียบกับคั้งหลังของปีที่แล้ว

โครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในคั้งแรกของปี 2554 นี้ ทั้งของรายเล็กและรายใหญ่ รวมกัน มีจำนวนหน่วยเฉลี่ยประมาณ 440 หน่วยต่อโครงการ เทียบกับคั้งแรกของปีที่แล้วมีจำนวนหน่วย เฉลี่ยต่อโครงการประมาณ 390 หน่วย ทั้งนี้ แม้บริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยจะทำโครงการที่มีจำนวนหน่วย เพิ่มขึ้น แต่พื้นที่รวมของโครงการอาจไม่เพิ่มขึ้นมากนัก เพราะห้องชุดคอนโดมิเนียมอาจมีขนาดต่อหน่วย เล็กกลง

ส่วนตลาดแนวราบ ในคั้งแรกของปีนี้ แม้จำนวนโครงการจะเพิ่มขึ้น จากไม่ถึง 140 โครงการใน คั้งแรกของปีที่แล้วเป็นประมาณ 145 โครงการในคั้งแรกของปีนี้ แต่จำนวนหน่วยใกล้เคียงของเดิมคือ ประมาณ 26,500-27,000 หน่วย แสดงว่าเฉลี่ยแล้วโครงการแนวราบมีขนาดเล็กกลง กล่าวคือจำนวนหน่วย ลดลงจากเฉลี่ยประมาณ 196 หน่วยต่อโครงการ ลดลงมาเหลือเฉลี่ยประมาณ 185 หน่วยต่อโครงการ