

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 14 - 20 กุมภาพันธ์ 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สามสมาคมหลักด้านที่อยู่อาศัย คือ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และ สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกันจัดงาน “มหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 20” ในระหว่างวันที่ 19 - 22 กุมภาพันธ์ 2552 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ มีผู้ประกอบการหลากหลายประมาณ 150 บริษัท นำบ้านในโครงการต่างๆ รวมประมาณ 500 โครงการมาร่วมออกงานเพื่อขาย พร้อมกลยุทธ์แจกแถมอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ผู้ประกอบการบางรายแจ้งลดราคาบ้านใหม่เพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น เอ็น ซี เอส์ซึ่ง ประกาศลดราคาบ้านจัดสรรลงประมาณร้อยละ 5-10 และแกนด์ยูนิตี้ ลดราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมลงประมาณร้อยละ 20 สำหรับหน่วยเหลือขายในบางโครงการ นับเป็นงานใหญ่ประจำปี และผู้จัดงานคาดหวังว่าจะก่อให้เกิดการซื้อขายที่อยู่อาศัยได้ประมาณ 2,500 - 3,000 ล้านบาท

นอกจากนี้ ยังมีสถาบันการเงินต่างๆ ร่วมออกงานเพื่อให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้บริโภค รวมทั้ง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้คัดทรัพย์ NPA ราคาถูกออกขาย ด้วยเงื่อนไขส่วนลดสูงสุดร้อยละ 20 ผ่อนดาวน์ดอกเบี้ยร้อยละ 0 นานหนึ่งปี เฉพาะในงานนี้

ในระหว่างวันที่ 27 กุมภาพันธ์ - 1 มีนาคม 2552 สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน กำหนดจัดงาน **“Home Builders Focus”** ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลลาดพร้าว ทั้งนี้ ในปัจจุบันพบว่ามีการแข่งขันจำนวนหนึ่ง โดยเฉพาะผู้ที่มีที่ดินเปล่าของตนเองย่านชานเมือง นิยมจ้างบริษัทรับสร้างบ้านให้ปลูกสร้างบ้านให้เพิ่มมากขึ้น โดยนิยมปลูกสร้างเป็นบ้าน 3 ชั้น คอนกรีตเสริมพื้นที และผู้บริหารสมาคมฯ เคยประมาณว่าธุรกิจรับสร้างบ้านมีขนาดตลาดทั้งปี ละเอียดประมาณ 5 หมื่นล้านบาท

จากข้อมูลที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จัดเก็บ พบว่าในช่วง 4 - 5 ปีล่าสุดนั้น ในแต่ละปีมีบ้านแนวราบสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประมาณปีละ 58,000 - 61,000 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นบ้านที่สร้างตามโครงการบ้านจัดสรรประมาณร้อยละ 60 และอีกร้อยละ 40 เป็นบ้านที่ประชาชนสร้างเอง หรือจ้างผู้รับเหมาหรือบริษัทรับสร้างบ้านสร้างให้ หรือเป็นการซื้อที่ดินและบ้านจากโครงการบ้านจัดสรรแต่แยกออกเป็นสองสัญญา

ในส่วนห้องชุดคอนโดมิเนียม มีการก่อสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่เพิ่มมากขึ้นทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน โดยในปี 2551 มีจำนวนหน่วยสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 35,000 หน่วย และในปี 2552 ยังมีแนวโน้มคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จใหม่ในกรุงเทพฯเพิ่มขึ้น จากโครงการขนาดใหญ่เดิมที่ได้ก่อสร้างต่อเนื่องมาก่อนหน้า เช่น แอล พี เอ็น เจ้าตลาดคอนโดมิเนียมระดับล่าง จะมีหน่วยสร้างเสร็จใหม่ในปี 2552 ประมาณ 8,000 หน่วยจาก 7 โครงการที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดหวังว่าจะให้ทันกับเงื่อนไขเวลาของมาตรการกระตุ้นภาคที่อยู่อาศัยที่รัฐบาลได้ประกาศออกไปแล้ว

อย่างไรก็ตาม ในปี 2551 มีจำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมจากโครงการต่างๆ ในกรุงเทพฯ ที่ประกาศเปิดตัวโครงการใหม่ระหว่างปี รวมกันเพียงประมาณ 17,000 หน่วย โดยในครึ่งหลังของปีที่แล้ว มีการประกาศเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่น้อยลงมากเมื่อเทียบกับครึ่งแรกของปี และจำนวนในปี 2551 นับว่าลดลงประมาณร้อยละ 20 จากจำนวนประมาณ 21,000 หน่วยที่มีการประกาศเปิดโครงการใหม่ในปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ยังมีโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ที่ประกาศเปิดตัวไปก่อนหน้านี้และอาจต้องใช้เวลาก่อสร้างนานกว่า 2 ปี

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ลงพื้นที่สำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดหัวเมืองชายทะเลที่สำคัญ คือ ชลบุรี และภูเก็ต และทำการเผยแพร่ข้อมูลในระหว่างเดือนกุมภาพันธ์นี้ สำหรับข้อมูลจังหวัดชลบุรีนั้น ได้นำเสนอในบทสรุปและวิเคราะห์สถานการณ์ในสัปดาห์ที่แล้ว และได้นำเสนอในบทความของหนังสือพิมพ์ (ตามเอกสารแนบ)

สำหรับโครงการในจังหวัดภูเก็ต สำรวจพบโครงการแนวราบที่ยังเปิดการขายอยู่ประมาณ 90 โครงการ (เป็นโครงการที่ยังมีหน่วยเหลือขายอย่างน้อย 6 หน่วย) มีจำนวนหน่วยรวมประมาณ 8,600 หน่วย สร้างเสร็จแล้วประมาณ 3,000 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างและยังไม่สร้าง อย่างละประมาณ 2,800 หน่วย จากหน่วยทั้งหมดนี้ขายได้แล้วประมาณ 6,500 หน่วย แต่มียอดโอนแล้วเพียงประมาณ 2,700 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 40 ของยอดขาย

ในส่วนโครงการแนวสูง หรือคอนโดมิเนียม มีโครงการที่ยังเปิดการขายอยู่ประมาณ 50 โครงการ มีจำนวนหน่วยรวมประมาณ 3,700 – 3,800 หน่วย สร้างเสร็จแล้วประมาณ 400 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 2,500 หน่วย และยังไม่สร้างประมาณ 800 หน่วย จากหน่วยทั้งหมดนี้ขายได้แล้วประมาณ 2,100 หน่วย แต่มียอดโอนแล้วเพียงประมาณ 100 หน่วย ซึ่งถือว่าต่ำมากเพียงประมาณร้อยละ 5 และมีความเสี่ยงต่อการที่อาจจะไม่ได้โอนในอนาคต ทั้งนี้ แนวโน้มในครึ่งปีหลังอาจมีการปรับลดลงของ

ราคาที่ดินและคอนโดมิเนียม และผู้ประกอบการบางรายอาจต้องหยุดพัฒนาโครงการหรือประกาศขายโครงการให้ผู้ประกอบการรายอื่นที่มีศักยภาพสูงกว่า

ด้านสินเชื่อ ในช่วงต้นปีที่ผ่านมา ธนาคารพาณิชย์หลายแห่งได้เพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย เช่น ปรับเพิ่มรายได้ขั้นต่ำของผู้ขอกู้ จากเดิม 10,000 บาท เป็น 12,000 – 15,000 บาท และเพิ่มค่าความเสี่ยงของผู้ประกอบอาชีพในบางหมวดอุตสาหกรรม ทำให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มสูงขึ้น บางแห่งสูงถึงร้อยละ 40 และคาดว่า หลังจากที่ธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบได้ระดมปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยกันมากในปี 2551 ที่ผ่านมาแล้ว จะผ่อนแรงลงมากในปี 2552 เพื่อลดความเสี่ยงจากหนี้สูญ

ในวันอังคารที่ 25 กุมภาพันธ์ 2552 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ธนาคารแห่งประเทศไทย จะมีการประชุมครั้งที่ 83 (กนง. ประชุมปีละ 8 ครั้ง) เพื่อพิจารณานโยบายการเงิน คาดหมายว่า กนง. อาจพิจารณาปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงอีกประมาณ 50 basis points หลังจากที่ก่อนหน้านี้ ได้มีการลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงมาอยู่ที่อัตราร้อยละ 2.00 แล้ว ทั้งนี้ เนื่องจากภาวะชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยอย่างรุนแรง และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาที่เหลือของปีนี้ จึงยังมีแนวโน้มสูงที่จะลดลงอีก
