

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ - 6 มีนาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ผ่านพ้น 2 เดือนแรกของปี 2552 ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยรายใหญ่ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์บางราย ได้รายงานภาวะตลาดที่ดีขึ้น โดยเฉพาะรายใหญ่รายหนึ่ง ซึ่งผลิตที่อยู่อาศัยทั้งประเภทคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์ ในระดับราคาปานกลางถึงต่ำ แจ้งว่ายอดขายในเดือนมกราคมเพิ่มขึ้นจากเดือนธันวาคม 2551 (ซึ่งต่ำมาก) ประมาณเท่าตัว และยอดขายในเดือนกุมภาพันธ์เพิ่มขึ้นจากเดือนมกราคมประมาณร้อยละ 50 ทั้งนี้ ปัจจัยบวกเป็นไปตามที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ฯ วิเคราะห์ไว้แล้วว่า ในช่วงต้นปีผู้ประกอบการเร่งจัดงานมหกรรมที่อยู่อาศัย ทั้งในลักษณะรวมกลุ่มสมาคม และในลักษณะแยกกันทำรายบริษัท มีการจัดโปรโมชั่นให้สอดคล้องกับมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่รัฐบาลประกาศออกมาเมื่อกลางเดือนมกราคม อีกทั้ง ความเชื่อมั่นด้านปัจจัยการเมืองในประเทศเริ่มดีขึ้นในช่วงต้นปี

แต่ภาวะดังกล่าวอาจเป็นเพียงภาวะในช่วงต้นของมาตรการและมหกรรมกระตุ้น และในช่วงที่ตลาดแรงงานในประเทศยังคงย่ำแย่ คือคนงานไปสู่ความรุนแรงในอนาคต และเชื่อว่าผู้ประกอบการทุกรายหรือส่วนใหญ่จะมียอดขายที่กระเตื้องขึ้น เพราะผู้ประกอบการที่พึ่งพิงกำลังซื้อของต่างชาติ หรือ ผู้ประกอบการรายย่อยที่ไม่มีสภาพคล่องมากเหมือนรายใหญ่ในตลาด หรือผู้ประกอบการในส่วนภูมิภาค ยังคงเผชิญสภาวะซบเซาของตลาดต่อไป

ผู้ประกอบการบางรายที่มีโครงการค้างเดิมและมีหน่วยเหลือขายไม่มาก อาจพยายามลดค่าใช้จ่ายในการบริหารการขาย โดยยอมตัดหน่วยเหลือขายออกไปให้บริษัทนายหน้าเป็นผู้ขายแทนในราคาถูกกว่าราคาขายเดิม เพราะธรรมชาติของโครงการ ต้นทุนการบริหารงานขายจะต่ำในช่วงต้นเมื่อมียอดขายยังคงอยู่ แต่ในช่วงท้ายเมื่อยอดขายหรือจำนวนหน่วยเหลือขายน้อยลงต้นทุนต่อหน่วยจะสูงขึ้น ทั้งนี้ ต้นทุนในการบริหารงานขายมักอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3 ของราคาต่อหน่วย นอกจากนี้ ยังพบว่า แม้แต่ผู้ประกอบการโครงการค่อนข้างใหม่บางรายที่มียอดขายการขายดี ก็หันไปใช้กลยุทธ์นำหน่วยเหลือขายจำนวนหนึ่ง (ไม่ใช่ทั้งโครงการ) ให้บริษัทนายหน้าเป็นผู้ขายลดราคาแทน วิธีการเช่นนี้ ทำให้ผู้ประกอบการหลีกเลี่ยงที่จะไม่เป็นผู้ลดราคาเสียเอง อันอาจทำให้ผู้ซื้อเดิมซึ่งเคยจ่ายในราคาที่แพงกว่าต้องเสียความรู้สึก

ตลาดที่พึ่งพิงกำลังซื้อจากต่างชาติ โดยเฉพาะชาวสแกนดิเนเวีย น รัสเซีย หรือ อังกฤษ ซึ่งไม่ได้ใช้เงินสกุลยูโร และค่าเงินตกลงมากประมาณร้อยละ 20-30 เมื่อเทียบกับค่าเงินบาท ในช่วงประมาณครึ่งปีที่ผ่านมา ได้รับผลกระทบรุนแรง เพราะ ผู้ซื้อซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าของกิจการหรือผู้บริหารระดับสูง หรือผู้เกษียณอายุ อาจประสบปัญหา 3 ด้าน คือ (1) ขาดความมั่นคงในรายได้และหน้าที่การงาน (2) ความมั่งคั่งส่วนตัวลดลงจากดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์ที่ลดลงมากทั่วโลก และ (3) ขาดทุนอัตราแลกเปลี่ยนมาก ทำให้ความสามารถในการเดินทางมาเที่ยวพักผ่อนในประเทศไทย หรือ ความสามารถในการผ่อนชำระเงินงวดจากที่ได้วางดาวน์อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยไว้ลดลงมาก

ในช่วงปลายสัปดาห์ **ธนาคารแห่งประเทศไทย ประกาศผ่อนเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินสำหรับหน่วยที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป** โดยปรับเพิ่มเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักทรัพย์ (LTV) จากเดิมในสัดส่วนร้อยละ 70 เป็นร้อยละ 80 โดยหากสถาบันการเงินต้องการให้สินเชื่อเกินกว่าอัตราส่วนที่กำหนด จะต้องมีควมระมัดระวังเป็นพิเศษและมีระบบการบริหารความเสี่ยงที่ดี โดยสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระดับราคานี้ ให้คำนวณเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง (BIS Ratio) โดยใช้ Risk Weight ร้อยละ 35 หาก LTV ไม่เกินร้อยละ 80 และร้อยละ 75 หาก LTV เกินร้อยละ 80 การผ่อนเกณฑ์ดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยบวกได้บ้าง แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มีข้อสังเกตว่า ที่อยู่อาศัยในราคาระดับบนเป็นตลาดที่มีการเพิ่มขึ้นของราคาในสัดส่วนที่มากกว่าที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำกว่ามาก ทำให้ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจสินค้าระดับบนจะขายได้น้อยลงตามธรรมชาติ เว้นแต่ผู้ประกอบการจะปรับลดราคาลงมาอย่างชัดเจน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้รวบรวมสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดใหม่ในจังหวัดสำคัญ สำหรับปี 2551 ทั้งปี พบว่า **ในกรุงเทพมหานคร มียอดการจดทะเบียนอาคารชุดใหม่ทั้งปีประมาณ 24,200 หน่วย** โดยเขตที่มีการจดทะเบียนสูงสุด คือ เขตบางกะปิประมาณ 5,500 หน่วย และ เขตบางเขนประมาณ 3,900 หน่วย

ในจังหวัดปริมณฑล **นนทบุรี มียอดจดทะเบียนอาคารชุดรวมประมาณ 3,600 หน่วย** อยู่ในอำเภอเมืองนนทบุรี และอำเภอปากเกร็ด เท่าๆกัน **สมุทรปราการมีประมาณ 1,800 หน่วย** ส่วนมากอยู่ในอำเภอเมืองประมาณ 1,450 หน่วย **นครปฐมมีประมาณ 1,400 หน่วย** ปทุมธานีประมาณ 800 หน่วย ส่วยสมุทรสาครไม่มีเลย

ในส่วนภูมิภาคในย่านเมืองท่องเที่ยวชายทะเล **มียอดจดทะเบียนอาคารชุดใหม่ในจังหวัดชลบุรีประมาณ 3,900 หน่วย** อยู่ในอำเภอบางละมุง (ที่ตั้งของพัทยาและนาจอมเทียน) ประมาณ 2,100 หน่วย อำเภอเมืองประมาณ 1,000 หน่วย สัตหีบประมาณ 600 หน่วย และศรีราชาประมาณ 200 หน่วย **จังหวัดระยองมีประมาณ 230 หน่วย** **จังหวัดภูเก็ตมีประมาณ 700 หน่วย** นอกจากนี้ พื้นที่อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีประมาณ 230 หน่วย และอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรีมีหน่วยจะทะเบียนอาคารชุดใหม่ในปี 2551 เพียงประมาณ 90 หน่วย

ทั้งนี้ ในจำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมทั้งหมดทั่วประเทศ พิจารณาตามสถิติใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงและสถิติการจดทะเบียนอาคารชุด พบว่าประมาณร้อยละ 80 อยู่ในกรุงเทพมหานคร ร้อยละ 10 อยู่ในจังหวัดปริมณฑล และอีกร้อยละ 10 อยู่ตามพื้นที่จังหวัดหรืออำเภอท้องที่อื่น เช่น ชลบุรี ระยอง ภูเก็ต เชียงใหม่ หัวหิน ชะอำ ฯลฯ

เปรียบเทียบกับหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบ ทั้งที่อยู่ในโครงการจัดสรรและที่อยู่นอกโครงการจัดสรรรวมกัน เมื่อพิจารณาจากใบอนุญาตก่อสร้างพบว่าประมาณหนึ่งในสามอยู่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล และอีกสองในสามอยู่ในส่วนภูมิภาค แต่หน่วยก่อสร้างส่วนใหญ่ในกรุงเทพฯและปริมณฑลอยู่ในโครงการจัดสรร ขณะที่หน่วยก่อสร้างส่วนใหญ่ในส่วนภูมิภาคอยู่นอกโครงการจัดสรร
