

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 30 พฤษภาคม -5 มิถุนายน 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทยในเดือนพฤษภาคมนับว่าดีขึ้นกว่าเดือนเมษายน ซึ่งได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ความรุนแรงทางการเมืองในช่วงสงกรานต์ แต่เมื่อเทียบกับปีที่แล้วนับว่ายังคงดีกว่า อย่างไรก็ตาม ยอดขายในความหมายของการจองหน่วยไม่ได้หมายความว่ายอดขายในความหมายของการโอนจริงในอนาคตจะดีขึ้นตามไปด้วย

โครงการคอนโดมิเนียมเกิดใหม่มีลูกค้าให้ความสนใจลดลงอย่างเห็นได้ชัด แต่การปล่อยสินเชื่อสถาบันการเงินที่เกิดขึ้น มักเป็นการให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อซึ่งได้ผ่อนดาวน์มาเป็นระยะเวลาหนึ่งแล้ว โดยเฉพาะจากโครงการเดิมที่เปิดขายเมื่อช่วง 12-18 เดือนที่แล้วเป็นส่วนใหญ่ เพราะหากเป็นโครงการเดิมที่ลูกค้ามีการผ่อนดาวน์มาแล้วนานพอสมควรหรือลูกค้าใส่เงินลงไปแล้วมากพอ โอกาสที่ลูกค้าจะทิ้งดาวน์มีน้อยลง และสถาบันการเงินมักให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในอัตรา Loan-to-Value ต่ำกว่าแนวราบอยู่แล้ว เช่น ในอัตราประมาณร้อยละ 70-80 เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบซึ่ง LTV สูงกว่าร้อยละ 80

ความเข้มงวดในการให้สินเชื่อใหม่เกิดจากภาคธนาคารพาณิชย์เป็นหลัก เช่น การเพิ่มเกณฑ์รายได้ขั้นต่ำของผู้กู้และการให้น้ำหนักความเสี่ยงในบางวิชาชีพ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธนาคารพาณิชย์ที่มีผู้ถือหุ้นหลักเป็นต่างชาตินั้น มีบทบาทในการปล่อยสินเชื่ออย่างมาก ทำให้ธนาคารของรัฐทั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสินมียอดการปล่อยสินเชื่อใหม่ดีขึ้นในช่วง 5 เดือนแรกของปี จากช่องว่างที่ธนาคารพาณิชย์ไม่ปล่อยในตลาดล่างหรือกลางล่างซึ่งขายได้ดีกว่าในสถานะเศรษฐกิจไม่ดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ภาคอีสานซึ่งระดับราคาที่อยู่อาศัยต่ำกว่าภูมิภาคอื่น ส่วนธนาคารพาณิชย์ไทยรายใหญ่จะหันไปปล่อยสินเชื่อในระดับราคากลางบนหรือระดับกลาง และในส่วนของที่อยู่อาศัยระดับราคาแพงมากในกรุงเทพฯ หรือเมืองชายทะเล เช่น คอนโดมิเนียมราคาเกินกว่าตารางเมตรละ 8-9 หมื่นหรือเป็นแสนบาทนั้น ในช่วงระยะนี้ขายได้ยาก มีโครงการจำนวนมากขึ้นที่เดิมจะเปิดโครงการแต่ต้องเลื่อนแผนการเปิดการขายออกไป และที่เปิดการขายไปแล้วโดยหวังว่ายอดขายจะดีตามคาดหวัง แต่ก็ต้องเลื่อนแผนการปิดโครงการ

ออกไปอีกเพราะไม่ได้ยอดขายตามความคาดหมาย

ตัวเลขเบื้องต้นของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาสแรกของปีนี้ มีประมาณ 14,000 หน่วย เทียบกับประมาณ 16,000 หน่วยในช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว โดยในช่วงไตรมาสแรกดังกล่าว สัดส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนที่เป็นคอนโดมิเนียมยังสูงถึงประมาณร้อยละ 37 หรือไม่ต่ำกว่า 5,000 หน่วย ในจำนวนนี้มีครึ่งหนึ่งหรือประมาณ 2,500 หน่วยเป็นจำนวนที่สร้างเสร็จจดทะเบียนในเดือนกุมภาพันธ์ คาดว่าตลอดปี 2552 จะยังมีจำนวนหน่วยของคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 25,000 หน่วย แต่จะไม่สูงเท่าปี 2551 ซึ่งมีมากกว่า 32,000 หน่วย ทั้งนี้หน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนดังกล่าวเป็นหน่วยจากโครงการที่เปิดตัวไปแล้วในปี 2549 – 2551 แต่สำหรับการเปิดตัวในปี 2552 ที่ผ่านมามีจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยลดลงไปมากในไตรมาสแรก แต่เริ่มมีเพิ่มขึ้นในไตรมาสสอง

การปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารบางแห่ง อาจช่วยเพิ่มความสามารถในการซื้อของผู้บริโภคได้บ้างแต่ไม่มากนัก แต่ในครึ่งปีหลังมีการจัดกิจกรรมที่อยู่อาศัย ทั้งงานใหญ่งานเล็กมากมายทุกเดือน ทำให้คาดหมายว่ายอดขายน่าจะดีขึ้นในไตรมาสสุดท้าย

ความคืบหน้าของโครงการรถไฟฟ้าเส้นทางใหม่ๆ ซึ่งไม่ค่อยคืบหน้า เพราะมีลักษณะ on again, off again อยู่ตลอดเวลา ทำให้ตลาดคอนโดมิเนียมที่ประกาศขายโดยอิงเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในอนาคตจะยังขายได้ช้าในขณะนี้ ยกเว้นโครงการที่มีลักษณะเด่นด้านราคาต่ำ เช่น ในช่วงที่ผ่านมา มีการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมตลาดล่างในราคาประมาณ 700,000 บาทสำหรับห้องขนาดสตูดิโอ 25 ตารางเมตร ในเขตพื้นที่ต่อเมืองด้านตะวันออก ซึ่งเป็นการแย่งตลาดจากที่อยู่อาศัยผู้เช่าเพราะค่าใช้จ่ายต่อเดือนใกล้เคียงกัน

ในเส้นทางรถไฟฟ้าที่เกิดขึ้นจริงแล้ว คือส่วนต่อขยายจากสะพานตากสินไปวงเวียนใหญ่ (ซึ่งไม่ควรเรียกว่า สถานีวงเวียนใหญ่ เพราะระยะทางเดินห่างจากวงเวียนใหญ่ไม่ต่ำกว่าหนึ่งกิโลเมตร) เป็นทำเลที่ยังทำโครงการได้ ทั้งนี้มีการจับจองพื้นที่ดินริมถนนใหญ่ไปมากแล้ว แต่สำหรับเส้นทางส่วนต่อขยายอ่อนนุชไปซอยแบริ่งนั้น แม้จะดูเหมือนมีความก้าวหน้าในเชิงการก่อสร้าง แต่การเปิดให้บริการจริงคงจะต้องล่าช้าออกไปอีกมากและไม่สามารถเปิดให้บริการได้ในปี 2552 และอาจจะไม่สามารถเปิดใช้ได้ไปจนถึงปลายปี 2553 เป็นอย่างเร็ว ซึ่งหมายความว่าโครงการจำนวนมากที่หวังพึ่งการเปิดส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าเพื่อให้เกิดแรงจูงใจในการซื้อ จะยังต้องรอต่อไปอีก และการขายจะช้าเพราะมีโครงการย่านสถานีอ่อนนุชจำนวนมากที่เปิดตัวในช่วงประมาณ 2 ปีที่ผ่านมา

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ มีการเปิดโครงการมากกว่าแนวสูงในขณะนี้ โดยในพื้นที่กรุงเทพฯ-

ปริมาณการออกใบอนุญาตจัดสรรประมาณ 46,000 หน่วย (แบ่งเป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 12,400 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด/ตึกแถว ประมาณ 32,700 หน่วย และที่ดินเปล่าประมาณ 900 แปลง) ในปี 2551 และในไตรมาสแรกปีนี้มี การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจำนวนประมาณ 13,200 หน่วย (แบ่งเป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 4,600 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด/ตึกแถว ประมาณ 8,200 หน่วย ที่ดินเปล่าประมาณ 400 หน่วย)

จำนวนดังกล่าวสูงกว่าตัวเลขในปี 2550 ที่มีจำนวนประมาณ 42,000 หน่วย และในปี 2549 ที่มีเพียงประมาณ 33,000 หน่วย แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการเริ่มให้ความสนใจพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบชานเมือง เพราะที่ดินในเมือง ราคาแพงมากขึ้นและตลาดคอนโดมิเนียมในเมืองมีมากขึ้นและขายช้าลง อย่างไรก็ตามในพื้นที่เมืองใหญ่ในต่างจังหวัด มีการขอใบอนุญาตจัดสรรน้อยลงมาก โดยเฉพาะในตลาดใหญ่ใกล้กรุงเทพฯ คือจังหวัดชลบุรี ลดลงจากประมาณ 5,500 หน่วยในปี 2550 เหลือประมาณ 4,100 หน่วยในปี 2551 และน้อยมากไม่ถึง 500 หน่วยในไตรมาสแรกปีนี้

แม้เราจะได้เห็นดัชนีตลาดหลักทรัพย์ไทยวิ่งขึ้นไปทะลุ 600 จุดได้เป็นครั้งแรกในรอบ 8 เดือน ณ สิ้นสัปดาห์เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน แต่เป็นไปเพราะกระแสเงินทุนไหลเข้ามาจากต่างชาติ เป็นการสะท้อนของภาคการเงินซึ่งแสวงหาผลตอบแทนที่ดีกว่าตลอดเวลา แต่ไม่ใช่ภาคเศรษฐกิจที่แท้จริงของคนทำงานหาเลี้ยงชีพในประเทศ (Wall Street, not Main Street) ดังนั้น การปรับตัวขึ้นของดัชนีจึงยังไม่ได้สะท้อนกำลังซื้อของผู้บริโภคส่วนใหญ่ในขณะนี้ ตลาดที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้นบ้างเดือนต่อเดือนจึงยังไม่ได้บ่งชี้ว่าเป็นการกลับทิศทางขึ้นถาวร

\*\*\*\*\*