

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 24-30 สิงหาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ รายงานยอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปในครั้งแรกของปีนี้ พบว่ามีมูลค่ารวมเท่ากับ 134,683 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 6 เดือนแรกของปีที่แล้วซึ่งปล่อยรวม 130,146 ล้านบาท เท่ากับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3 ทั้งนี้ยอดการปล่อยสินเชื่อดังกล่าว แบ่งเป็นไตรมาสแรกรวม 63,994 ล้านบาท และไตรมาสที่สองรวม 70,689 ล้านบาท

ส่วนแบ่งการตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่บุคคลทั่วไปของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 27 ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ในครั้งแรกของปีที่แล้ว และร้อยละ 29 ในปีที่แล้วรวมทั้งปี เป็นร้อยละ 34 สำหรับครั้งแรกของปีนี้ คือได้ปล่อยไปแล้ว 46,195 ล้านบาท เทียบกับครั้งแรกของปีที่แล้วปล่อยไปเพียง 36,914 ล้านบาท และปีที่แล้วทั้งปีปล่อยไป 81,800 ล้านบาท

ขณะที่ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปรวมกันในครั้งแรกปีนี้ เท่ากับ 78,950 ล้านบาท เป็นสัดส่วนร้อยละ 59 ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั้งหมด ในขณะที่ครั้งแรกของปีที่แล้วธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปรวมกันมากถึง 88,723 ล้านบาท เป็นสัดส่วนร้อยละ 68 ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั้งหมดในขณะนั้น และเมื่อเทียบกันครึ่งปีต่อครึ่งปีพบว่ายอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์หายไปถึงเกือบ 1 หมื่นล้านบาท อนึ่ง ในปีที่แล้วทั้งปี ธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมกัน 188,108 ล้านบาท

ที่ผ่านมาในครั้งแรกของปีนี้ ธนาคารพาณิชย์มีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเป็นอย่างมาก โดยการกำหนดเงื่อนไขในการให้สินเชื่อเข้มข้นกว่าปกติ เช่น บางแห่งกำหนดเกณฑ์รายได้ขั้นต่ำ 15,000 บาท บางแห่งกำหนดราคาบ้านขั้นต่ำ 1 ล้านบาทหรือสูงกว่านั้น ฯลฯ ในขณะที่ตลาดที่อยู่อาศัยในครั้งแรกของปีในภาวะที่เศรษฐกิจชะลอลดตัวนั้น การขายจะหนักไปทางตลาดระดับราคาปานกลางถึงต่ำ ทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยไหลมาทางธนาคารของรัฐ ซึ่งปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลธรรมดาที่มีมูลค่าต่อรายต่ำเฉลี่ยต่ำกว่า 1 ล้านบาท

ในครึ่งปีหลัง ธนาคารของรัฐถูกกำหนดโดยนโยบาย Fast Track ของกระทรวงการคลังให้ปล่อยสินเชื่อมากขึ้นและรวดเร็วขึ้น ในขณะที่ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยก็เริ่มมีความมั่นใจต่อการฟื้น

ตัวของเศรษฐกิจในประเทศมากขึ้น มีแผนออกโครงการมากขึ้นจากที่เงียบเหงาไปมากในครั้งแรกของปี ด้านธนาคารพาณิชย์ก็มีแนวโน้มที่ตั้งเป้าสินเชื่อสูงกว่าครึ่งปีแรก ทำให้แนวโน้มการปล่อยสินเชื่อในครึ่งปีหลังจะมีมากกว่าครึ่งปีแรก

สำหรับในปีที่แล้วทั้งปี มีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปทั้งระบบ 286,960 ล้านบาท โดยเป็นปล่อยในครั้งแรกของปีเพียง 130,146 ล้านบาท แต่มีการปล่อยในครึ่งหลังของปีสูงขึ้นมากเป็น 156,814 ล้านบาท หรือเท่ากับสัดส่วนการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในครึ่งปีแรกต่อครึ่งปีหลังคิดเป็น 45:55

สำหรับยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง ณ สิ้นไตรมาสสอง มีมูลค่าคงค้างรวมกันทั้งระบบ 1.648 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2551 ซึ่งมี 1.585 ล้านล้านบาท และจาก ณ สิ้นไตรมาสแรกปีนี้ซึ่งมี 1.606 ล้านล้านบาท เท่ากับในครึ่งปีแรก สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปทั้งระบบมีการเพิ่มขึ้นสุทธิเพียงประมาณ 63,000 ล้านบาท เมื่อนำมาหักลบกับยอดปล่อยใหม่ 134,683 ล้านล้านบาท ดังนั้น ส่วนที่เหลือประมาณ 72,000 ล้านบาทจึงเป็นยอดการชำระหนี้คืนและการ Refinance รวมกัน

สำหรับสินเชื่อผู้ประกอบการ หรือ Pre-Finance สำหรับธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในครึ่งปีแรกมีการปล่อยใหม่รวมกันเพียงประมาณ 22,842 ล้านบาท แบ่งเป็นไตรมาสแรก 15,264 ล้านบาท และไตรมาสสองน้อยมาก เพียง 7,578 ล้านบาท เทียบกับครั้งแรกของปีที่แล้วมียอดปล่อยรวม 36,482 ล้านบาท สะท้อนภาพความเป็นจริงว่าสถาบันการเงินต้องการป้องกันความเสี่ยง ไม่ให้มีการปล่อยสินเชื่อโครงการมากเกินไป

ยอดคงค้างสินเชื่อผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ณ สิ้นไตรมาสที่สอง เท่ากับ 233,555 ล้านบาท เทียบกับยอดคงค้าง ณ สิ้นปี 2551 เท่ากับ 238,033 ล้านบาท และยอดคงค้าง ณ สิ้นไตรมาสแรกปีนี้เท่ากับ 229,646 ล้านบาท พบว่ายอดคงค้างกลับลดลงถึงประมาณ 4,478 ล้านบาทในรอบครึ่งปี

ขณะเดียวกัน มีการออกหุ้นกู้ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรอบ 6 เดือนแรกของปีนี้ เท่ากับ 35,110 ล้านบาท เทียบกับครั้งแรกของปีที่แล้วมีการออกหุ้นกู้ในกลุ่มนี้รวม 31,103 ล้านบาท เท่ากับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 13 สะท้อนว่า ผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความสามารถในการออกหุ้นกู้ ได้หันมาระดมทุนโดยการออกหุ้นกู้ทดแทนการขอสินเชื่อโครงการจากสถาบันการเงิน ในภาวะที่อัตราดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับต่ำและสถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อโครงการดังกล่าว

นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ยังได้ออกตัวเลขที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 5 จังหวัด สำหรับงวดครั้งแรกของปีนี้ โดยเป็นตัวเลขเบื้องต้นที่ยังขาดข้อมูลบางเขตที่ไม่มีนัยสำคัญมากนัก พบว่าจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนมรรอครบครั้งแรกของปีมี

ประมาณ 36,400 หน่วย เทียบกับครั้งแรกของปีที่แล้วมีประมาณ 32,800 หน่วย เท่ากับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 11 โดยแบ่งเป็น ห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 16,300 หน่วย คิดเป็นประมาณร้อยละ 45 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด บ้านเดี่ยวประมาณ 14,200 หน่วย คิดเป็นประมาณร้อยละ 39 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 3,900 หน่วย คิดเป็นประมาณร้อยละ 11 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด อาคารพาณิชย์ประมาณ 1,500 หน่วย คิดเป็นประมาณร้อยละ 4 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด ที่เหลือเป็นบ้านแฝดประมาณ 500 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 1

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน เป็นตัวเลขที่สะท้อนที่อยู่อาศัยที่มีการเปิดโครงการมาแล้วก่อนหน้านี้นี้ประมาณ 12-24 เดือนเป็นส่วนใหญ่ และอาจเป็นหน่วยที่ขายได้แล้วหรือยังขายไม่ได้ปะปนกัน อย่างไรก็ตาม การสร้างเสร็จและจดทะเบียนขอเลขที่บ้านแล้วนั้น เป็นการสะท้อนภาพอุปทานของสินค้าที่จับต้องได้หรือมีแน่นอน ซึ่งต่างจากตัวเลขเปิดโครงการซึ่งอาจไม่มีการสร้างจริงหากภาวะเศรษฐกิจหรือการเงินของผู้ประกอบการไม่เป็นใจ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จัดอบรมให้ความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์แก่สื่อมวลชนสายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อสุดสัปดาห์ 29-30 สิงหาคมที่ผ่านมา ณ อำเภอหัวหิน ประจวบคีรีขันธ์

โดยสำหรับสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในบริเวณ ชะอำ-หัวหิน-ปราณบุรี นั้น เนื่องจากย่านหัวหินมีร้านค้าและสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าชะอำ ทำให้โครงการที่อยู่คอนไปทางหัวหินจะได้รับความนิยมสูงกว่าโครงการด้านอื่น แต่โดยที่ชะอำ-หัวหิน-ปราณบุรี เป็นพื้นที่ที่เดินทางโดยเครื่องบินจากต่างประเทศไม่สะดวก ทำให้ตลาดต่างชาติไม่เฟื่องฟูมากเมื่อเทียบกับภูเก็ตหรือสมุย และทำให้การตลาดยังต้องอิงลูกค้าคนไทยระดับบน โครงการระดับบนในย่าน ชะอำ-หัวหิน-ปราณบุรี มักชูจุดขายติดสนามกอล์ฟและสมาชิกสนามกอล์ฟฟวงค์ด้วยเพราะมีสนามกอล์ฟจำนวนมาก โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มักเป็นโครงการผสม เช่น มีทั้งคอนโดมิเนียมและโรงแรม หรือคอนโดมิเนียมและบ้านเดี่ยว

โครงการในย่านชะอำ-หัวหิน-ปราณบุรี ได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจโลกเช่นเดียวกับ ภูเก็ต สมุย หรือ พัทยา ทำให้ลูกค้าต่างชาติหดหายไปมาก แม้จะมีการปรับเปลี่ยนสินค้าและกลุ่มเป้าหมายลูกค้าโดยการลดขนาดและลดราคาต่อตารางเมตรลงมาเพื่อให้คนไทยระดับได้แทนลูกค้าต่างชาติ ก็ยังไม่สามารถช่วยได้มากนัก บางแห่งต้องปรับตัวสู่ประสงค์การใช้ประโยชน์ และในปีนี้มีโครงการเปิดใหม่เพียง 1-2 โครงการ แต่มีผู้ประกอบการรายใหญ่จากกรุงเทพฯ 2 รายที่ออกข่าวว่ามีที่ดินแปลงใหญ่ในหัวหินที่จะดำเนินการพัฒนาเป็นโครงการขนาดใหญ่ในอนาคตเมื่อเศรษฐกิจฟื้นตัว