

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 16-22 พฤศจิกายน 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อมูลตลาดซื้อขายบ้านล่าสุดในสหรัฐ จากสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (National Association of REALTORS) เปิดเผยวันนี้ พบว่ายอดขายบ้านมือสอง (Existing Home sales) ดีขึ้นมากในเดือนตุลาคม ส่วนหนึ่งเป็นเพราะผู้บริโภคเกรงว่ารัฐบาลสหรัฐจะไม่ต่ออายุมาตรการให้ Tax Credits แก่ผู้บริโภคที่เป็นผู้ซื้อบ้านครั้งแรก (First-time Homebuyers) จึงรีบไปซื้อก่อนมาตรการจะครบกำหนดในเดือนพฤศจิกายน (ในภายหลัง ได้มีการประกาศต่ออายุมาตรการออกไปแล้ว) ถือว่ายอดขายบ้านในเดือนตุลาคมเป็นเดือนที่ดีที่สุดนับจากเดือนกุมภาพันธ์เป็นต้นมา นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยหนุนจากอัตราดอกเบี้ยต่ำ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Interest Rates) ในสหรัฐขณะนี้ อยู่ในระดับใกล้เคียงระดับต่ำที่สุดในรอบ 38 ปี โดยอัตราดอกเบี้ยคงที่สำหรับสินเชื่อบ้าน 30 ปี (Fixed-rate Mortgage) อยู่ที่ร้อยละ 4.95 เท่านั้นในเดือนตุลาคม ลดลงจากร้อยละ 5.06 ในเดือนกันยายน ขณะที่เมื่อเดือนตุลาคมปีที่แล้ว อัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 6.20 ล่าสุด มีรายงานว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่ 30 ปีดังกล่าวได้ขยับลดลงมาอีก เหลือร้อยละ 4.83 เมื่อสัปดาห์ที่แล้วนี้เอง บ้านที่ขายดีส่วนใหญ่เป็นบ้านระดับราคาต่ำที่สถาบันการเงินนำออกมาประมูลขาย ทำให้จำนวนบ้านมือสองคงเหลือในสต็อก ณ สิ้นเดือนตุลาคม มีเพียงพอสำหรับขายได้ประมาณ 7 เดือน ลดลงจากประมาณ 8 เดือน ณ สิ้นเดือนกันยายน จึงถือว่ามี Supply น้อยลง

ราคากลางของบ้านมือสองทุกประเภทเฉลี่ยทั่วประเทศสหรัฐเท่ากับ 173,100 เหรียญ หรือประมาณ 5.8 ล้านบาท ลดลงประมาณร้อยละ 7.1 เมื่อเทียบกับเดือนตุลาคมปีที่แล้ว โดยจากจำนวนบ้านที่ซื้อขายกันทั้งหมดในเดือนตุลาคมนั้น เป็นบ้านที่ถูกยึดมาขายประมาณร้อยละ 30 ราคากว่าที่ลดลงทำให้ความสามารถในการซื้อสูงขึ้น

ในสหรัฐ แบ่งโซนตลาดบ้านเป็น 4 โซน คือ Northeast, West, South และ Midwest ราคากว่าในโซน Northeast และ West จะค่อนข้างแพง ขณะที่อีก 2 โซนที่เหลือค่อนข้างถูก

ราคากลางบ้านในโซน Northeast อยู่ที่ 235,400 เหรียญ (ประมาณ 7.9 ล้านบาท) ลดลงร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว และ ราคากลางบ้านในโซน West อยู่ที่ 220,200 เหรียญ (ประมาณ 7.4 ล้านบาท) ลดลงมากถึงร้อยละ 14.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว

ราคากลางบ้านในโซน South อยู่ที่ 151,100 เหรียญ (ประมาณ 5.1 ล้านบาท) ลดลงร้อยละ 6.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว และ ราคากลางบ้านในโซน Midwest อยู่ที่ 146,600 เหรียญ (ประมาณ 4.9 ล้านบาท) ลดลงน้อยเพียงประมาณร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว

สำหรับในประเทศไทย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประมวลผลข้อมูลยอดการปล่อยสินเชื่อใหม่สำหรับผู้บริโภคที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไทย ในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปีนี้ พบว่ามีมูลค่ารวม 220,700 ล้านบาท โดยแยกเป็นการปล่อยในไตรมาสแรกของปี 64,000 ล้านบาท ไตรมาสสอง 70,700 ล้านบาท และไตรมาสสามสูงมากถึง 86,000 ล้านบาท คาดว่าในไตรมาสสุดท้ายจะมีการปล่อยสินเชื่อใหม่เพิ่มขึ้นอีกประมาณใกล้เคียง 80,000 ล้านบาท ซึ่งทำให้ทั้งปี ยอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ในปีนี้ทั้งปีจะใกล้เคียง 300,000 ล้านบาท ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับสูงผิดความคาดหมาย

อย่างไรก็ตาม แหล่งข้อมูลปฐมภูมิหลัก คือธนาคารแห่งประเทศไทย ไม่ได้แยกแยะตัวเลขนี้ ออกเป็นสินเชื่อใหม่จริงๆ หรือสินเชื่อที่เกิดจากการรีไฟแนนซ์ และไม่ได้แยกแยะตัวเลขออกเป็นสินเชื่อสำหรับที่อยู่อาศัยที่สร้างใหม่หรือสินเชื่อสำหรับที่อยู่อาศัยมือสอง ดังนั้น ข้อมูลนี้จึงยังสะท้อนสภาพตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ไม่ครบทุกด้าน

ตัวเลขยอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่นี้ เมื่อเทียบกับยอดปล่อยใหม่ 3 ไตรมาสแรกของปีที่แล้ว ซึ่งอยู่ที่ 210,000 ล้านบาท เท่ากับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 ทั้งนี้ ยอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในแต่ละไตรมาสของปีที่แล้ว คือ ไตรมาสแรก 50,500 ล้านบาท ไตรมาสสอง 79,700 ล้านบาท ไตรมาสสาม 79,800 ล้านบาท และไตรมาสสุดท้ายปีที่แล้ว 77,000 ล้านบาท รวมทั้งปี 2551 เท่ากับ 287,000 ล้านบาท

ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ใน 3 ไตรมาสแรกปีนี้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีประมาณร้อยละ 33 ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกันประมาณร้อยละ 59 ธนาคารออมสินประมาณร้อยละ 8 เทียบกับปี 2551 ทั้งปีซึ่งธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณร้อยละ 28 ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกันประมาณร้อยละ 66 และธนาคารออมสินประมาณร้อยละ 6

ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกันปล่อยสินเชื่อใน 3 ไตรมาสแรกประมาณ 130,000 ล้านบาท เทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้วประมาณ 141.800 ล้านบาท เท่ากับปล่อยลดลงประมาณร้อยละ 8 โดยในไตรมาสแรกปีนี้ธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยประมาณ 37,000 ล้านบาท (ไตรมาสแรกปีที่แล้วประมาณ 33,000 ล้านบาท) ในไตรมาสสองปีนี้ปล่อยประมาณ 42,000 ล้านบาท (ไตรมาสสองปีที่แล้ว

ประมาณ 55,700 ล้านบาท) ในไตรมาสสามปล่อยประมาณ 51,000 ล้านบาท (ไตรมาสสามปีที่แล้ว ประมาณ 53,000 ล้านบาท) แสดงให้เห็นว่าธนาคารพาณิชย์ซึ่งระมัดระวังและเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากในครึ่งแรกของปี ได้กลับมาทำการตลาดมากขึ้นในครึ่งหลังของปี อนึ่ง ในไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้ว ธนาคารพาณิชย์ปล่อยรวมกันประมาณ 46,300 ล้านบาท เมื่อรวมปีที่แล้วทั้งปี ธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมกันประมาณ 188,000 ล้านบาท

ธนาคารพาณิชย์ที่ปล่อยสินเชื่อมาก เรียง 3 อันดับแรก คือ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกสิกรไทย ส่วนธนาคารนครหลวงไทย ธนาคารกรุงเทพ และธนาคารกรุงศรีอยุธยา เกาะกลุ่มตามมา

ยอดคงค้างสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ณ สิ้นปี 2551 เท่ากับ 1.585 ล้านล้านบาท ขยับขึ้นมาเป็น 1.606 ล้านล้านบาทเมื่อสิ้นไตรมาสแรกปีนี้ แล้วเพิ่มขึ้นเป็น 1.648 ล้านล้านบาท ณ กลางปี ก่อนจะเพิ่มเป็น 1.665 ล้านล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีที่แล้ว 80,220 ล้านบาท ส่วนต่างจากสินเชื่อปล่อยใหม่ประมาณ 220,700 ล้านบาท จึงเป็นการรีไฟแนนซ์ส่วนหนึ่งและเป็นสินเชื่อเดิมชำระครบกำหนดอายุอีกส่วนหนึ่ง

เปรียบเทียบส่วนแบ่งการตลาดสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างสำหรับ 3 ไตรมาสแรกของปีนี้พบว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณร้อยละ 37 (สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างประมาณ 613,000 ล้านบาท) ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกันประมาณร้อยละ 55 (สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างประมาณ 922,500 ล้านบาท) และธนาคารออมสินประมาณร้อยละ 7 (สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างประมาณ 121,000 ล้านบาท)

ในเชิงเปรียบเทียบขนาดตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือ Home Loans หรือ Mortgages ในสหรัฐอเมริกา มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง (Total Mortgages Outstanding) ประมาณ 14.5 ล้านล้านเหรียญสหรัฐ หรือประมาณ 480 ล้านล้านบาท ตลาดสินเชื่อที่อยู่ในสหรัฐจึงใหญ่กว่าของไทยถึงประมาณ 290 เท่า

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ จะจัดสัมมนาเปิดเผยผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อการขาย ที่ยังมีหน่วยเหลือขายเกินกว่า 6 หน่วย ทั้งที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบและแนวสูง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 5 จังหวัด จัดรายการ ณ ห้องบอลรูม โรงแรมสุโขทัย ถนนสาทร วันพุธที่ 25 พฤศจิกายน 2552 เวลา 9.00-17.00 น. (รายละเอียดโปรดติดต่อ ฝ่ายประชาสัมพันธ์ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์)