

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 17-23 พฤษภาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แม้สถานการณ์การชุมนุมทางการเมืองจะคลี่คลายลงแล้ว และประเทศไทยกำลังเข้าสู่กระบวนการเยียวยาทางจิตใจและทรัพย์สิน แต่การชุมนุมที่ยาวต่อเนื่องอยู่ประมาณ 2 เดือนครึ่ง ซึ่งมีช่วงเวลาของความรุนแรงอยู่นานนั้น ทำให้เหตุการณ์ต่างๆยังติดอยู่ในมโนภาพของคนทั่วประเทศและชาวต่างชาติที่ติดตามสถานการณ์ทั่วโลก ดังนั้น การที่จะนำประเทศกลับคืนสู่สภาพปกติที่มีเสถียรภาพและมีความสงบเรียบร้อยโดยไม่มีเหตุรุนแรงอีก น่าจะใช้ช่วงระยะเวลาไม่น้อยไปกว่าช่วงระยะเวลาที่เกิดเหตุการณ์

ประเทศไทยมีความสำคัญต่อโลกในฐานะเป็น Supply Chain ที่สำคัญโดยเฉพาะในด้านผลิตภัณฑ์อาหาร และชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ จึงจะยังมีการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment) เข้ามาต่อเนื่อง แต่ความน่าสนใจอาจลดลงเมื่อเทียบกับเพื่อนบ้านหากยังมีเหตุการณ์รุนแรง

อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ หรือ GDP ในไตรมาสแรกที่สูงมากถึงร้อยละ 12 เทียบปีต่อปี เป็นอัตราสูงสุดในรอบ 15 ปี ถือเป็นข่าวบวกที่เข้ามาถูกจังหวะเวลา แต่ต้องไม่ลืมตัวเลขที่ออกมาสูงมากเป็นเพราะว่าเศรษฐกิจไทย (และเศรษฐกิจโลก) ในไตรมาสแรกของปีที่แล้วอยู่ในระดับต่ำจนติดลบ

สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากปัจจัยการเมือง ในระหว่างเดือนเมษายน-พฤษภาคม จนทำให้การซื้อขายชะลอลงมาก เดิมมีแนวโน้มที่จะเห็นความซบเซาต่อเนื่องในเดือนมิถุนายนด้วย แต่ล่าสุดมีข่าวว่ากระทรวงการคลังจะต่อมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ออกไปอีกหนึ่งเดือน จากเดิมสิ้นสุดเดือนพฤษภาคมเป็นสิ้นสุดเดือนมิถุนายน การต่ออายุมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้สถานการณ์การซื้อขาย การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย และการโอนกรรมสิทธิ์ ในเดือนมิถุนายนกระเตื้องขึ้นได้บ้าง

ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะเป็นอย่างไรสำหรับระยะต่อไปในครึ่งหลังของปี ขึ้นอยู่กับความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ผู้ประกอบการ และความเชื่อมั่นจากต่างประเทศ แต่ในระยะเฉพาะหน้านี้ มีผู้ประกอบการอย่างน้อย 4-5 ราย ที่ได้ประกาศชะลอการเปิดโครงการใหม่บ้างแล้ว

แม้อนาคตจะยังไม่แน่นอน แต่หากมองย้อนหลังดูข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสแรกของปีก่อน เหตุการณ์ความรุนแรง จะพบว่าเป็นไตรมาสที่ดีมากสำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในแง่จำนวนที่อยู่อาศัย

สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ การขาย การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยสถาบันการเงิน ตลอดจนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภคทั่วประเทศ ประจำไตรมาสแรก ปี 2553 พบว่าสถาบันการเงินทั้งระบบทุกประเภทรวมกัน มียอดสินเชื่อปล่อยใหม่แก่ผู้บริโภคสำหรับซื้อที่อยู่อาศัย เป็นมูลค่ารวมประมาณ 109,900 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากไตรมาสสุดท้ายปี 2552 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 72 จากไตรมาสเดียวกันของปี 2552

โดยธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกัน มีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ในไตรมาสแรก ปี 2553 ประมาณ 72,100 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66 ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบ ธนาคารของรัฐ คืออาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสินรวมกัน มียอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ประมาณ 37,700 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34 ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบ

สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ณ สิ้นไตรมาสแรก ปี 2553 มีมูลค่า 1,778,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากไตรมาสสุดท้ายปี 2552 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกันมียอดคงค้างประมาณ 1,008,000 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 57 ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างทั้งระบบ ธนาคารของรัฐ คืออาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสินรวมกัน มียอดคงค้างประมาณ 762,000 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43 ของทั้งระบบ

ธนาคารไทยพาณิชย์ เป็นธนาคารที่ส่วนทางการตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงที่สุดในบรรดาธนาคารพาณิชย์ด้วยกัน สามารถปล่อยสินเชื่อใหม่สำหรับที่อยู่อาศัยได้สูงกว่า 10,000 ล้านบาทเฉพาะในเดือนมีนาคม เมื่อรวมกับยอดในเดือนมกราคมและกุมภาพันธ์ด้วย ทำให้ในไตรมาสแรกสามารถปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้มากกว่า 20,000 ล้านบาท ธนาคารกรุงไทยน่าจะมียอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในไตรมาสแรกประมาณ 16,000 ล้านบาท และธนาคารกสิกรไทยน่าจะมียอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยใกล้เคียงธนาคารกรุงไทย

ยอดปล่อยสินเชื่อ 109,900 ล้านบาทในไตรมาสแรกปีนี้ ถือเป็นยอดสูงที่สุดในรอบ 6 ปีเศษ โดยก่อนหน้านี้ ยอดปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงที่สุดที่เคยบันทึกไว้คือ 115,100 ล้านบาทในไตรมาสสุดท้าย ปี 2546 หนึ่ง ในปี 2552 สถาบันการเงินทุกแห่งรวมกันมียอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบ รวมทั้งปีประมาณ 318,900 ล้านบาท

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ยังนำเสนอข้อมูลที่อยู่อาศัยเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั่วกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ประจำไตรมาสแรกของปีนี้ พบว่ามีจำนวนสูงมากด้วย คือประมาณ 28,000 หน่วย เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 17,300 หน่วย หรือร้อยละ 62 ของจำนวนหน่วยสร้าง

เสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด เป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 7,500 หน่วย หรือร้อยละ 27 ของทั้งหมด และเป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 2,600 หน่วย หรือร้อยละ 9 ของทั้งหมด ที่เหลือเป็นบ้านแฝดและอาคารพาณิชย์

สัดส่วนของห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ถือว่าสูงมาก เมื่อเทียบกับตัวเลขในอดีต โดยแม้ในปี 2552 ซึ่งเป็นปีที่มีสัดส่วนห้องชุดคอนโดมิเนียมสูงที่สุดในประวัติศาสตร์ ก็ยังมีห้องชุดคอนโดมิเนียมเป็นสัดส่วนเพียงประมาณร้อยละ 49 ห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่ได้เบียดเข้าไปกินส่วนแบ่งของบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ บ้านเดี่ยวสร้างใหม่เคยมีสัดส่วนมากกว่าครึ่งหนึ่งของหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในช่วงก่อนหน้าปี 2551

จากหน่วยที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดนี้ อยู่ในเขตกรุงเทพฯ จังหวัดเดียวประมาณ 16,000 หน่วย และอยู่ในปริมณฑล 5 จังหวัดรวมกันประมาณ 12,000 หน่วย

จากจำนวนหน่วยเฉพาะห้องชุดคอนโดมิเนียมทั้งหมดประมาณ 17,300 หน่วยนั้น อยู่ในกรุงเทพฯ จังหวัดเดียวประมาณ 10,000 หน่วย อยู่ในจังหวัดสมุทรปราการประมาณ 5,100 หน่วย อยู่ในจังหวัดปทุมธานีประมาณ 1,800 หน่วย อยู่ในจังหวัดนนทบุรีประมาณ 300 หน่วย ส่วนจังหวัดสมุทรสาครและจังหวัดนครปฐมไม่มีหน่วยเลย โดยหน่วยที่อยู่ในจังหวัดสมุทรปราการและจังหวัดปทุมธานีแทบทั้งหมดเป็นหน่วยบ้านเดี่ยวหรือเป็นหน่วยเดี่ยวประมาณ 6,000 หน่วย และเป็นหน่วยที่สร้างโดยผู้ประกอบการเอกชนประมาณ 11,000 หน่วย

จากห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประมาณ 11,000 หน่วยที่สร้างโดยผู้ประกอบการเอกชน ซึ่งเกือบทั้งหมดอยู่ในกรุงเทพฯ นั้น เป็นของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Developers) เพียงประมาณ 4,000 หน่วย และเป็นของผู้ประกอบการรายกลางหรือรายย่อยซึ่งไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มากถึงประมาณ 7,000 หน่วย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เชื่อว่าในช่วงระยะเวลาที่เหลือของปีนี้ จะมีหน่วยของ Listed Developers ททยอยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ออกมาในสัดส่วนที่มากขึ้นเรื่อยๆ จนกลับไปแซงหน้าจำนวนหน่วยของรายกลางและรายย่อยได้อีก เพราะขณะนี้ยังมีหน่วยที่กำลังก่อสร้างค้างอยู่อีกจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม ยอดสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ไม่ได้ออกมาถึงความถึงยอดขายในทิศทางเดียวกัน แต่เป็นการสร้างเสร็จจากการเปิดโครงการในช่วงปี 2551-2552 เป็นส่วนใหญ่

สืบเนื่องจากสถานการณ์ทางการเมืองในช่วงก่อนหน้านี้อ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงได้พิจารณาเลื่อนกำหนดการจัดงานสัมมนา “สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล” ณ โรงแรมสุขโขทัย ถนนสาทร ออกไปจากเดิมกำหนดวันอังคารที่ 25 พฤษภาคม 2553 เปลี่ยนเป็นวันจันทร์ที่ 7 มิถุนายน 2553 สถานที่และเวลาเดิม