

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 23-30 พฤศจิกายน 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ผลการตัดสินใจขยับพรรคการเมือง โดยศาลรัฐธรรมนูญมีมติเสียงข้างมากให้ยกคำร้อง ทำให้บรรยากาศทางการเมืองดีขึ้นชั่วคราวในระยะเฉพาะหน้า แต่ในระยะต่อไปภาคธุรกิจและประชาชนยังต้องกังวลกับการเคลื่อนไหวทางการเมืองที่จะตามมา เช่น จากกลุ่มที่ไม่เห็นด้วยกับคำตัดสิน หรือ จากกลุ่มที่ต่อต้านการแก้ไขรัฐธรรมนูญ

ปี 2554 เป็นปีที่จะมีการเลือกตั้งทั่วไปค่อนข้างแน่นอน ในช่วงก่อนการเลือกตั้งมีโอกาสที่การตัดสินใจลงทุนของภาคธุรกิจจะชะลอลง และภายหลังการเลือกตั้งหากผลการเลือกตั้งไม่เป็นไปตามที่คาดหวังหรือมีความรุนแรงทางการเมืองตามมา ก็อาจกระทบการลงทุนหลังการเลือกตั้งได้ด้วย แต่หากการเลือกตั้งและผลที่ออกมาเป็นไปด้วยความเรียบร้อย ไม่มีแนวโน้มของปัญหาใหญ่ต่อเนื่อง การลงทุนในภาคส่วนต่างๆน่าจะกลับมาคึกคัก

ในสัปดาห์ที่แล้ว ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้เปิดเผยข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย โดยสรุป พบว่าใน 3 ไตรมาสแรกของปีนี้ มีการโอนกรรมสิทธิ์ทุกประเภทในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวมกันประมาณ 136,000 หน่วย แบ่งเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 54,900 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 40,800 หน่วย บ้านเดี่ยวประมาณ 23,900 หน่วย อาคารพาณิชย์ประมาณ 12,200 หน่วย และบ้านแฝดประมาณ 4,200 หน่วย

ในส่วนของ การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด พบว่าเป็นหน่วยใหม่ประมาณร้อยละ 68 เป็นหน่วยมือสองประมาณร้อยละ 32 โดยพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหน่วยใหม่มากที่สุด คือ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ เขตบางกะปิ อำเภอเมืองนนทบุรี เขตคลองสาน และพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหน่วยมือสองมากที่สุด คือ เขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ อำเภอบางใหญ่ อำเภอเมืองนนทบุรี

ในส่วนของ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบ พบว่าเป็นหน่วยใหม่ประมาณร้อยละ 43 เป็นหน่วยมือสองประมาณร้อยละ 57 โดยพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบหน่วยใหม่มากที่สุด คือ อำเภอลำลูกกา อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอเมืองสมุทรสาคร อำเภอบางใหญ่

และพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบหน่วยมือสองมากที่สุด คือ เขตบางกะปิ อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางบัวทอง เขตบางขุนเทียน อำเภอลำลูกกา

ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์เป็นข้อมูลที่สะท้อนการซื้อขายสุดท้ายของตลาดที่อยู่อาศัย เพราะมีการโอนกรรมสิทธิ์จริง จึงเท่ากับได้กรองตัวเลขการเก็งกำไรออกไปบางส่วน และเห็นภาพรวมได้ชัดเจนกว่า เพราะเป็นข้อมูลที่มีทั้งที่อยู่อาศัยที่สร้างขายใหม่และที่อยู่อาศัยมือสอง

ในสัปดาห์นี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั่วประเทศ-ปริมาณล่าสุด พบว่าในรอบไตรมาส 3 ปี 2553 มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่รวมทั้งแนวราบและแนวสูงประมาณ 22,350 หน่วย แบ่งออกเป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ ประมาณ 13,800 หน่วย และเป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตจังหวัดปริมาณจำนวนประมาณ 8,600 หน่วย

ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่เป็นข้อมูลด้านอุปทาน และเป็นข้อมูลถึงที่สุด เพราะแสดงให้เห็นหน่วยบ้านที่สร้างเสร็จใหม่จริง มีการขอเลขที่บ้านเรียบร้อยทั้งบ้านแนวราบและแนวสูง ซึ่งปกติจะแตกต่างและเหลื่อมเวลาจากข้อมูลการเปิดโครงการใหม่ประมาณ 12-24 เดือน (หรืออาจนานกว่านั้นสำหรับโครงการขนาดใหญ่) ตามระยะเวลาของการก่อสร้างหลังจากการเปิดขายโครงการใหม่

ในจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในรอบไตรมาส 3 นี้ แบ่งเป็นประเภทห้องชุด คอนโดมิเนียมประมาณ 10,500 หน่วย (ในจำนวนนี้เป็นอาคารชุดเคืออาหาร จำนวน 2,500 หน่วย) บ้านเดี่ยวประมาณ 7,850 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 3,200 หน่วย อาคารพาณิชย์ ประมาณ 600 หน่วย และบ้านแฝดประมาณ 200 หน่วย

หากพิจารณาข้อมูลรวมกันตลอด 3 ไตรมาสแรก (มกราคม – กันยายน) ของปี 2553 พบว่ามีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่รวมทั้งประมาณ 71,200 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แบ่งออกเป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ ประมาณ 40,600 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และในเขตปริมาณประมาณประมาณ 30,600 หน่วย ลดลงร้อยละ 2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด ในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2553 นั้น แบ่งออกได้เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 36,500 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 51 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทุกประเภทรวมกัน หนึ่งในจำนวนนี้เป็นอาคารชุดเคืออาหารประมาณ 11,500 หน่วย) บ้านเดี่ยวประมาณ 22,600 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 32) ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 9,900 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 14)

อาคารพาณิชย์ประมาณ 1,400 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 2) และบ้านแฝดประมาณ 800 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 1)

สำหรับพื้นที่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ซึ่งมีจำนวนหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มากที่สุดในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2553 คือ อำเภอบางพลี (เกือบทั้งหมดเป็นหน่วยในโครงการบ้านเอื้ออาทร) เขตพระโขนง อำเภอเมืองสมุทรปราการ เขตห้วยขวาง และเขตบางขุนเทียน ตามลำดับ โดยโครงการอาคารชุดในเขตบางขุนเทียนมีเพียงโครงการเดียว แต่เป็นโครงการขนาดใหญ่จากผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์

สำหรับพื้นที่ซึ่งมีที่อยู่อาศัยแนวราบสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มากที่สุดในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2553 คืออำเภอบางใหญ่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอเมืองสมุทรสาคร อำเภอบางบัวทอง และเขตคลองสามวา ตามลำดับ

จากห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดใน 3 ไตรมาสแรกปีนี้ แบ่งเป็นหน่วยที่สร้างโดยผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Developers) ประมาณร้อยละ 33 เป็นหน่วยจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์ประมาณร้อยละ 36 และที่เหลือเป็นหน่วยโครงการเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติประมาณร้อยละ 31

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ยังมีแนวโน้มความเติบโตของห้องชุดคอนโดมิเนียมต่อ เนื่องจากมีการเปิดโครงการใหม่จำนวนมากในช่วง 2-3 ที่ผ่านมา และจะไปสร้างเสร็จในปีถัดๆไป

ขณะเดียวกัน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้จัดทำข้อมูลการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนในรอบ 3 ไตรมาสแรกของปีนี้เช่นกัน โดยพบว่า ในระหว่างเดือนมกราคม-กันยายนที่ผ่านมา สถาบันการเงินในระบบทั้งหมด มีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนมากถึงประมาณ 281,300 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 27 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว และมากกว่าตัวเลขรวมทั้งปีของปีก่อนหน้านั้น

แบ่งเป็นการปล่อยในไตรมาสแรกประมาณ 109,900 ล้านบาท ไตรมาสที่ 2 ประมาณ 96,200 ล้านบาท และไตรมาสที่ 3 ประมาณ 75,200 ล้านบาท แม้จะมีประกาศเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทยออกมา แต่เนื่องจากไม่มีผลบังคับในปีนี้ จึงคาดว่าทั้งปี 2553 ยอดปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมน่าจะทะลุหลัก 330,000 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นยอดสูงสุดเป็นประวัติการณ์ ทำลายสถิติเดิม 318,900 ล้านบาทของปีที่แล้ว