

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 27 เมษายน – 3 พฤษภาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตลอดเดือนเมษายนที่ผ่านมา มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 7 โครงการ มีจำนวนหน่วยรวมกันมากถึงประมาณ 6,550 หน่วย เป็นโครงการของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 5 โครงการ รวมกันประมาณ 5,250 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 80 ของหน่วยห้องชุดที่เปิดขายใหม่ในเดือนเมษายน ที่เหลือเป็นของผู้ประกอบการที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อรวมตลอด 4 เดือนแรกของปีนี้ จึงมีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่รวมกัน 43 โครงการ ด้วยจำนวนหน่วยรวมกันประมาณ 20,200 หน่วย โดยจำนวนหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่เริ่มมีมากในเดือนเมษายน เพราะผู้ประกอบการรายใหญ่ 3-4 รายเปิดโครงการขนาดใหญ่ที่มีหน่วยห้องชุดมากถึงโครงการละ 900-1,600 หน่วย

หน่วยห้องชุดที่เปิดขายใหม่มีระดับราคาค่อนข้างต่ำ กล่าวคือ ห้องชุดในระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทมีประมาณร้อยละ 50 ระดับราคา 1-1.99 ล้านบาทมีประมาณร้อยละ 30 ระดับราคา 2-2.99 ล้านบาทมีประมาณร้อยละ 8 หรือหากรวมหน่วยห้องชุดระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาททั้งหมดจะมีรวมกันประมาณร้อยละ 88 ส่วนห้องชุดที่มีระดับราคาสูงตั้งแต่ 3 ล้านบาทขึ้นไปต่อหน่วยนั้นมีเพียงประมาณร้อยละ 12 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด

เมื่อเทียบกับหน่วยที่เปิดขายใหม่ในปีที่แล้ว พบว่าในปี 2553 ห้องชุดเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ที่มีราคาไม่เกินหน่วยละ 3 ล้านบาทมีเพียงประมาณร้อยละ 66 จึงเห็นได้ชัดว่าโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในปีนี้นั้นเน้นระดับราคาที่ต่ำลงมากกว่าปีที่แล้ว โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่หันไปเปิดโครงการในทำเลรอบนอกกรุงเทพฯ มากขึ้น

เขตหรืออำเภอในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ที่มีหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่จำนวนมากในต้นปีนี้ ได้แก่ เขตบึงกุ่ม และอำเภอปากเกร็ด โดยมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่มากกว่า 2,000 หน่วยในแต่ละเขตหรืออำเภอดังกล่าว ส่วนเขตอื่นๆนอกจากนี้ที่มีหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่จำนวนมาก ได้แก่ เขตยานนาวา และเขตบางนา

แผนเปิดโครงการใหม่ในปี 2554 ของผู้ประกอบการรายใหญ่ ที่มีจำนวนโครงการมากที่สุด 10 ราย มีจำนวนรวมกันประมาณ 205 โครงการ แต่เป็นโครงการอาคารชุดเพียงประมาณ 52 โครงการ บ้านเดี่ยวประมาณ 79 โครงการ ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 73 โครงการ และอาคารพาณิชย์ 1 โครงการ อย่างไรก็ตาม ยังมีผู้ประกอบการรายอื่น ๆ อีกมากที่เน้นเปิดโครงการอาคารชุดขนาดเล็กถึงปานกลาง มีจำนวนหน่วยไม่มาก เพื่อเน้นให้ขายหมดได้เร็ว จำนวนหน่วยของโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในปีนี้นี้น่าจะลดลงจากปีที่แล้วซึ่งมีจำนวนรวมประมาณ 66,000 หน่วย

ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า ช่วงอ่อนนุช-แบริ่ง กำลังจะทดสอบระบบการเดินรถและอาจเปิดให้บริการโดยไม่เก็บค่าโดยสารก่อนในระหว่างเดือนสิงหาคม-ธันวาคมปีนี้ ก่อนที่จะเก็บค่าโดยสารจริงตั้งแต่ต้นปีหน้า ส่วนโครงการในช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ อยู่ในระหว่างการดำเนินการประกวดราคา มีกำหนดเริ่มก่อสร้างประมาณปลายปีนี้ และมีเป้าหมายเปิดให้บริการในปี 2558 ขณะที่สายสีม่วงและสายสีแดงมีพัฒนาการทางกายภาพเพิ่มขึ้น จึงน่าจะเป็นปัจจัยบวกแก่โครงการที่อยู่อาศัยในเขตรอบนอกกรุงเทพฯ ตลอดถึงปริมาณตลาดได้ในอนาคต

คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบโครงการบ้านธนาคารอาคารสงเคราะห์เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรก สำหรับผู้ที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ให้สามารถซื้อบ้านเป็นของตนเองได้ ในวงเงิน 25,000 ล้านบาท วงเงินรายละไม่เกิน 3 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 0% ต่อปีในช่วง 2 ปีแรก หลังจากนั้น ในปีที่ 3-5 อัตราดอกเบี้ยจะเท่ากับ MRR (ปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 6.75) - 0.50% ในกรณีเงินกู้สวัสดิการและเท่ากับ MRR ในกรณีเป็นรายย่อยทั่วไป และสำหรับในปีที่ 6 เป็นต้นไป อัตราดอกเบี้ยจะเท่ากับ MRR - 1.00% ในกรณีเงินกู้สวัสดิการและเท่ากับ MRR - 0.50% ในกรณีเป็นรายย่อยทั่วไป

ระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี และอายุของผู้กู้หลักที่ใช้สิทธิรวมกับจำนวนปีที่ขอกู้ต้องไม่เกิน 65 ปี โดยผู้กู้สามารถติดต่อยื่นกู้ได้ตั้งแต่วันจันทร์ที่ 9 พฤษภาคมนี้ ลูกค้าน่าจะต้องแสดงหลักฐานเอกสารต่างๆให้พร้อม และต้องทำนิติกรรมภายใน 4 เดือนหลังยื่นเรื่อง

โครงการดังกล่าวนี้ น่าจะปลุกตลาดที่อยู่อาศัยให้เกิดความคึกคักได้ในเดือนพฤษภาคม และเม็ดเงินจำนวน 25,000 ล้านบาทน่าจะหมดไปในเวลาอันรวดเร็ว ทั้งนี้ ผู้บริโภคที่ได้รับประโยชน์จะมีทั้งผู้ที่มิเจตนาจะซื้อบ้านหลังแรกในช่วงนี้อยู่แล้ว และผู้บริโภคซึ่งเดิมไม่ได้มีเจตนาจะซื้อบ้านหลังแรกก่อนจะเกิดโครงการนี้