

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 25-31 พฤษภาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ และสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างทั่วประเทศ สำหรับงวดไตรมาสแรกปีนี้

ในไตรมาสแรกของปี 2554 สถาบันการเงินทั้งระบบ ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และสถาบันการเงินย่อยอื่นๆ ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มูลค่ารวมกันประมาณ 82,260 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14 จากไตรมาส 4 ปีที่แล้ว (ซึ่งมียอดปล่อยใหม่ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยประมาณ 95,950 ล้านบาท) และลดลงมากถึงร้อยละ 25 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (ซึ่งมียอดปล่อยใหม่ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยประมาณ 109,890 ล้านบาท)

ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกันปล่อยสินเชื่อใหม่สำหรับที่อยู่อาศัยประมาณ 50,940 ล้านบาท หรือมีส่วนแบ่งการตลาดประมาณร้อยละ 62 ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่ทั้งระบบในไตรมาสแรกปีนี้ (ลดลงจากปี 2553 ซึ่งมีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อปล่อยใหม่ทั้งปีเกือบร้อยละ 64) ขณะที่ธนาคารของรัฐมียอดปล่อยสินเชื่อปล่อยใหม่รวมกันประมาณ 31,260 ล้านบาท หรือมีส่วนแบ่งการตลาดรวมกันประมาณร้อยละ 38 ที่เหลืออีกเล็กน้อยเป็นของสถาบันการเงินรายย่อยๆ

ในส่วนของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมียอดปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ลดลงมากจากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วนั้น พบว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมซึ่งเคยมียอดสูงเกินกว่าครึ่งหนึ่งของสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ในปีที่แล้ว มีสัดส่วนลดลงในปีนี้อย่างชัดเจน สอดคล้องกับสภาพตลาดในปีนีที่ผู้ประกอบการหันมาเน้นสินค้าแนวราบ

สำหรับด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างทั่วประเทศนั้น มียอดรวมประมาณ 1,910,400 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาสแรกของปี 2554 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จาก ณ สิ้นปี 2553 ซึ่งมียอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างทั่วประเทศประมาณ 1,878,240 ล้านบาท

ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกันมียอดคงค้างประมาณ 1,113,920 ล้านบาท หรือมีส่วนแบ่งตลาดประมาณร้อยละ 58 เปรียบเทียบกับยอดคงค้างประมาณ 1,087,450 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2553 ส่วน

ธนาคารของรัฐมียอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างรวมกันประมาณ 788,490 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาสแรก และมีส่วนแบ่งตลาดรวมกันร้อยละ 42 ในไตรมาสแรกปีนี้ เทียบกับยอดคงค้างประมาณ 782,700 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2553

แม้ยอดสินเชื่อในภาพรวมของไตรมาสแรกจะลดลงไปมาก แต่ในเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความคึกคักขึ้นจากมาตรการดอกเบี้ย 0% ใน 2 ปีแรก ผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยที่ส่วนหนึ่งของผู้กู้ในโครงการนี้อาจทับซ้อนกับผู้ที่ตั้งใจกู้ยืมแต่เดิมในโครงการปกติอยู่แล้ว ดังนั้น ยอดสินเชื่อใหม่คงไม่ได้เพิ่มขึ้นสุทธิเต็มทั้งจำนวน

โครงการดังกล่าวได้ปลูกกระแสให้ธนาคารพาณิชย์ทำโครงการดอกเบี้ย 0% หรือ 1% ระยะยาว ในรูปแบบต่างๆออกมาแข่งขัน โดยร่วมมือกับผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ธนาคารพาณิชย์ให้สินเชื่อโครงการอยู่ จึงถือเป็นการปลูกภาพทั้งตลาดไปโดยปริยาย และอาจจะทำให้ยอดสินเชื่อทั้งตลาดในเดือนพฤษภาคมและเดือนมิถุนายนดีขึ้นบ้าง

อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยกำลังเข้าสู่ช่วงเวลาของการเลือกตั้ง ประกอบกับฤดูฝนกำลังจะมาเยือน และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยในภาพรวมยังอยู่ในช่วงขาขึ้น ดังนั้น ในช่วงกลางปี ตลาดที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงยังมีปัจจัยลบ หลังจากนั้นต้องมาดูภาพการเมืองว่าผลการเลือกตั้งหลังในวันที่ 3 กรกฎาคม จะเป็นที่ยอมรับและเกิดความปรองดองที่นำไปสู่เสถียรภาพทางการเมืองและเศรษฐกิจได้หรือไม่ต่อไป

ในส่วนของสินเชื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ยอดสินเชื่อใหม่ในไตรมาสแรกมีเพียง 14,335 ล้านบาท ลดลงมากเมื่อเทียบกับยอดรวม 29,670 ล้านบาทในไตรมาส 4 ปีที่แล้ว แต่ยังสูงกว่ายอด 11,240 ล้านบาทในไตรมาสแรกปีที่แล้ว ทั้งนี้ในปี 2553 ยอดสินเชื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ปล่อยใหม่ทั้งปีอยู่ที่ประมาณ 66,120 ล้านบาท

สินเชื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์คงค้าง มียอด ณ สิ้นไตรมาสแรกที่ 180,820 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากยอด ณ สิ้นปี 2553 ซึ่งอยู่ที่ 178,455 ล้านบาท

ส่วนหุ้นกู้ออกใหม่ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มียอดรวมประมาณ 21,590 ล้านบาทในไตรมาสแรก เทียบกับยอด 31,600 ล้านบาทในไตรมาสสุดท้ายปีที่แล้ว และเทียบกับยอด 17,000 ล้านบาทในไตรมาสแรกของปีที่แล้ว ในขณะที่ยอดรวมหุ้นกู้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ออกใหม่ในปีที่แล้วทั้งปีมีรวมกันประมาณ 99,000 ล้านบาท ซึ่งถือว่าสูงมากเป็นประวัติการณ์ และเป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2548 เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หันมาออกหุ้นกู้กันเป็นจำนวนมาก หนึ่ง ในปี 2553 ยอดหุ้นกู้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ออกใหม่มีเพียงประมาณ 70,400 ล้านบาท