

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 28 มีนาคม – 3 เมษายน 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จัดรายการสัมมนา “วิเคราะห์พฤติกรรม ใครซื้อคอนโดแนวรถไฟฟ้า?” เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 2 เมษายน 2552 โดยเป็นการเผยแพร่ผลการศึกษาพฤติกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ในรัศมี 2 กิโลเมตรจากแนวรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร.-ปริมณฑล สำรวจในช่วงปลายปี 2551 จากกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ได้ซื้อคอนโดมิเนียมแล้วภายในช่วงเวลา 1 ปีที่ผ่านมา จำนวน 205 ราย และกลุ่มที่สนใจจะซื้อคอนโดมิเนียมภายในช่วงเวลา 1 ปีข้างหน้า จำนวน 215 ราย เป็นผู้มีรายได้เฉลี่ย 20,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป ซื้อคอนโดมิเนียมในราคาหน่วยละไม่ต่ำกว่า 1 ล้านบาท

สำหรับกลุ่มที่ได้ซื้อคอนโดมิเนียมแล้วในช่วงเวลาไม่เกิน 1 ปีที่ผ่านมา พบว่า คุณลักษณะ (Profile) ส่วนใหญ่ของผู้ซื้อ อยู่ในช่วงอายุ 25 – 34 ปี (คิดเป็นร้อยละ 53 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) เป็นคนโสด (ร้อยละ 54) ทำงานบริษัทเอกชน (ร้อยละ 41) รายได้ส่วนตัวเฉลี่ย 20,000 – 40,000 บาท (ร้อยละ 61) และมีสถานะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (ร้อยละ 42) ส่วนใหญ่ซื้อคอนโดมิเนียมในระดับราคา 1.6 – 2 ล้านบาท (ร้อยละ 55) คอนโดมิเนียมที่ซื้อ มีขนาด 30.5 – 40 ตารางเมตร (ร้อยละ 69) พื้นที่ใช้สอย 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ (ร้อยละ 31) โดยผ่านพีปประชาสัมพันธ์ซึ่งมีการแจกแจงรายละเอียดของโครงการ เป็นสื่อที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อของคนกลุ่มนี้ (ร้อยละ 23)

สำหรับกลุ่มที่สนใจจะซื้อคอนโดมิเนียมภายใน 1 ปีข้างหน้า พบว่า คุณลักษณะ (Profile) ส่วนใหญ่ของคนกลุ่มนี้ คือ อยู่ในช่วงอายุ 25 – 34 ปี (ร้อยละ 56) เป็นคนโสด (ร้อยละ 59) ทำงานบริษัทเอกชน (ร้อยละ 55) รายได้ส่วนตัวเฉลี่ย 20,000 – 40,000 บาท (ร้อยละ 71) ปัจจุบันอาศัยอยู่ในห้องเช่าประเภทแฟลตหรืออพาร์ทเมนท์ (ร้อยละ 42) และมีสถานะเป็นผู้เช่า (ร้อยละ 41) ส่วนใหญ่สนใจซื้อในระดับราคา 1.6 – 2 ล้านบาท (ร้อยละ 42) คอนโดมิเนียมที่ซื้อ มีขนาด 30.5 – 40 ตารางเมตร (ร้อยละ 64) แบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ (ร้อยละ 30) โดยโทรทัศน์เป็นสื่อที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อของคนกลุ่มนี้ (ร้อยละ 20)

ขณะเดียวกัน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ปรับปรุงข้อมูลโครงการและหน่วยคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า หลังจากที่ได้เคยสำรวจและจัดรายการสัมมนาเผยแพร่ไปแล้วครั้งหนึ่งเมื่อประมาณ 6 เดือนที่แล้ว โดยล่าสุดได้ลงพื้นที่และปรับปรุงข้อมูลใหม่เมื่อเดือนกุมภาพันธ์

โดยสรุป ในปัจจุบันมีโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร เฉพาะที่อยู่ในรัศมีไม่เกิน 2 กิโลเมตรจากแนวรถไฟฟ้า รวมประมาณ 170 โครงการ ด้วยจำนวนหน่วยรวมประมาณ 50,000 หน่วย ตามผังโครงการ มียอดขายได้แล้วรวมประมาณ 36,300 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 73) และเหลือขายประมาณ 13,700 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 27)

ทั้งนี้ แบ่งเป็น โครงการในโซนสีลม-สาทร 21 โครงการ รวมประมาณ 5,300 หน่วย ซึ่งขายได้แล้วประมาณ 4,000 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 75

โครงการในโซนพหลโยธิน-ลาดพร้าว-รัชดาภิเษก 60 โครงการ รวมประมาณ 16,900 หน่วย ซึ่งขายได้แล้วประมาณ 12,300 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 73

โครงการในโซนเพลินจิต-วิฑู 9 โครงการ รวมประมาณ 1,600 หน่วย ซึ่งขายได้แล้วประมาณ 1,100 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 70

โครงการในโซนสุขุมวิทตอนต้น 24 โครงการ รวมประมาณ 4,300 หน่วย ซึ่งขายได้แล้วประมาณ 2,900 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 68

โครงการในโซนสุขุมวิทตอนปลาย 36 โครงการ รวมประมาณ 10,800 หน่วย ซึ่งขายได้แล้วประมาณ 7,000 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 65

โครงการในโซนฝั่งธนบุรี 20 โครงการ รวมประมาณ 11,200 หน่วย ซึ่งขายได้แล้วประมาณ 9,000 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 80

ขณะเดียวกัน สํารวจพบว่า มีโครงการ อาคารชุดที่หยุดหรือชะลอการขาย 11 โครงการ โดยครั้งหนึ่งอยู่ในทำเลถนนสุขุมวิท และที่เหลือมีทั้งในทำเลถนนรัชดาภิเษก สาทร พหลโยธิน ราชดำริ สวรสสิน เหตุผลของการหยุดหรือชะลอการขาย มีทั้งในกรณีของการขาดสภาพคล่อง และการปรับกลยุทธ์ เปลี่ยนเป้าหมายกลุ่มลูกค้า หรือการเลื่อนกำหนดเวลาสร้างเสร็จออกไปโดยคาดหวังให้สภาพตลาดกลับคืนสู่สภาพที่ดีขึ้นในหนึ่งหรือสองปีข้างหน้า

ในแนวรถไฟฟ้าสาย Airport Link มีโครงการคอนโดมิเนียมในปัจจุบันที่สร้างเสร็จและขายหมดแล้วประมาณ 4 โครงการ รวมประมาณ 1,500 หน่วย ที่สร้างเสร็จแล้วแต่ยังอยู่ในระหว่างการขายประมาณ 5

โครงการ รวมประมาณ 1,400 หน่วย และอยู่ในระหว่างการขายแต่ยังสร้างไม่เสร็จอีก 4 โครงการ รวมประมาณ 2,200 หน่วย

ในปี 2552 มีผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ ทั้งในและนอกตลาดหลักทรัพย์ ประมาณ 12 ราย ประกาศแผนพัฒนาโครงการอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้ารวมประมาณ 30 โครงการ มีมูลค่าการลงทุนรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 40,000 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม พบว่า มีผู้ประกอบการบางรายที่ได้ประกาศแผนพัฒนาไปแล้ว แต่ในภายหลังได้ปรับเปลี่ยนแผนใหม่อีก เนื่องจากไม่ได้รับการสนับสนุนสินเชื่อโครงการจากสถาบันการเงิน

สำหรับสถานการณ์การขายที่อยู่อาศัยทุกประเภทโดยภาพรวมในไตรมาสแรก พบว่าตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาสแรกโดยภาพรวมกระเตื้องขึ้นจากภาวะตกต่ำสุดในไตรมาส 4 ปีที่แล้ว แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสแรกของปีที่แล้วถือว่าต่ำกว่าเล็กน้อย ทั้งนี้ ยอดการขายส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นเกิดจากการอั้นกำลังซื้อมาจากช่วง 1-2 ไตรมาสก่อนหน้า และมาใช้ประโยชน์จากมาตรการสนับสนุนเรื่องการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองของรัฐบาล โดยผู้ซื้อและผู้ขายส่วนหนึ่งมีความกังวลว่า แม้รัฐบาลจะได้ประกาศต่ออายุมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนอง (ซึ่งเดิมกำหนดหมดอายุในวันที่ 28 มีนาคมที่ผ่านมา) ไปแล้ว แต่การดำเนินการด้านเอกสารและกระบวนการขั้นตอนทางกฎหมายอาจไม่ทันกำหนด ทำให้เกิดช่วงสูญญากาศ ดังนั้น จึงมีการเร่งโอนในช่วงเดือนกุมภาพันธ์และมีนาคม โดยเฉพาะอย่างยิ่งในครึ่งเดือนหลังของเดือนมีนาคมค่อนข้างหนาแน่น แต่เมื่อกิจกรรมการซื้อขายและโอนทะลักออกมาในช่วงดังกล่าวแล้ว ประกอบกับเดือนเมษายนมีวันหยุดยาวหลายวัน ดังนั้น ในช่วงเดือนเมษายนการซื้อขายและโอนที่อยู่อาศัยจึงน่าจะชะลอลงมาก

\*\*\*\*\*