

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 15-21 กุมภาพันธ์ 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ต่อเนื่องจากสัปดาห์ที่แล้ว ซึ่งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้รายงาน ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในรอบปี 2552 มีรวมกันประมาณ 160,600 หน่วยนั้น สามารถแยกแยะได้เป็นหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ประมาณร้อยละ 51 หรือประมาณ 81,900 หน่วย และเป็นหน่วยที่อยู่อาศัยมือสองประมาณร้อยละ 49 หรือประมาณ 78,700 หน่วย ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ประมาณการจากหน่วยต้นทางที่โอนกรรมสิทธิ์ ว่าหากเป็นการโอนโดยนิติบุคคลถือเป็นหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ และหากเป็นการโอนจากบุคคลธรรมดาถือเป็นหน่วยที่อยู่อาศัยมือสอง ซึ่งแม้จะไม่ตรงทุกกรณีแต่ก็น่าจะใกล้เคียงมากที่สุด

ที่อยู่อาศัยประเภทที่มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด คือ ห้องชุดคอนโดมิเนียม มีการโอนประมาณ 56,100 หน่วย เป็นหน่วยสร้างใหม่ประมาณร้อยละ 64 หรือประมาณ 35,900 หน่วย และเป็นหน่วยบ้านมือสองประมาณร้อยละ 36 หรือประมาณ 20,200 หน่วย มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียม 24,350 หน่วยในครั้งแรกของปี และเพิ่มขึ้นอีก 31,750 หน่วยในครั้งหลังของปี

ที่อยู่อาศัยประเภทที่มีการโอนกรรมสิทธิ์รองลงมา คือ ทาวน์เฮ้าส์ มีการโอนประมาณ 51,500 หน่วย เป็นหน่วยสร้างใหม่ประมาณร้อยละ 45 หรือประมาณ 23,200 หน่วย และเป็นหน่วยบ้านมือสองประมาณร้อยละ 55 หรือประมาณ 28,300 หน่วย มีการโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮ้าส์ 24,050 หน่วยในครั้งแรกของปี และเพิ่มขึ้นอีก 27,450 หน่วยในครั้งหลังของปี

ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว มีการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 33,100 หน่วย เป็นหน่วยสร้างใหม่ประมาณร้อยละ 46 หรือประมาณ 15,200 หน่วย และเป็นหน่วยบ้านมือสองประมาณร้อยละ 54 หรือประมาณ 17,900 หน่วย มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยว 15,100 หน่วยในครั้งแรกของปี และเพิ่มขึ้นอีก 18,000 หน่วยในครั้งหลังของปี

ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ มีการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 15,300 หน่วย เป็นหน่วยสร้างใหม่ประมาณร้อยละ 27 หรือประมาณ 4,100 หน่วย และเป็นหน่วยบ้านมือสองประมาณร้อยละ 73 หรือประมาณ 11,200 หน่วย มีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ 7,100 หน่วยในครั้งแรกของปี และเพิ่มขึ้นอีก 8,200 หน่วยในครั้งหลังของปี

ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด มีการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 4,500 หน่วย เป็นหน่วยสร้างใหม่ประมาณร้อยละ 68 หรือประมาณ 3,100 หน่วย และเป็นหน่วยบ้านมือสองประมาณร้อยละ 32 หรือประมาณ 1,400 หน่วย มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแฝด 2,200 หน่วยในครั้งแรกของปี และเพิ่มขึ้นอีก 2,300 หน่วยในครั้งหลังของปี

จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่เกิดขึ้นในครั้งหลังของปี 2552 ปี เมื่อผู้ประกอบการและผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นเพิ่มมากขึ้น โดยในครั้งแรกของปีมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยรวมกันประมาณ 72,800 หน่วย แต่เพิ่มขึ้นอีก 87,800 หน่วยในครั้งหลังของปี โดยเดือนมีนาคมและเดือนธันวาคม เป็นสองเดือนที่มีสถิติการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงที่สุดในรอบปีที่แล้ว เป็นผลมาจากมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ใกล้เคียงอายุในรอบปีแรกเมื่อปลายเดือนมีนาคม และมาตรการนำค่าซื้อที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีซึ่งสิ้นสุดปลายเดือนธันวาคม ประกอบกับรายการส่งเสริมการขายจากผู้ประกอบการที่เข้มข้นในช่วงท้ายปี

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานข้อมูลการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปในรอบปี 2552 พบว่าในรอบปีที่แล้ว สถาบันการเงินทุกประเภทรวมกัน ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทั่วไปมากถึง 318,900 ล้านบาท นับเป็นยอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่สูงที่สุด นับจากที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้เก็บรวบรวมข้อมูลประเภทนี้ย้อนหลังมาตั้งแต่ปี 2537 โดยปีหลังสุดที่มีการปล่อยสินเชื่อมากที่สุดคือ ปี 2546 ซึ่งมียอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ประมาณ 296,700 ล้านบาทในปีนั้น

ทั้งนี้ ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกัน ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ในปี 2552 ประมาณ 185,000 ล้านบาท (ส่วนแบ่งการตลาดสินเชื่อปล่อยใหม่รวมกันร้อยละ 58) ลดลงจากปี 2551 ซึ่งปล่อยรวมกัน 188,100 ล้านบาท แต่ธนาคารของรัฐกลับปล่อยเพิ่มขึ้นมากตามนโยบายของทางการ โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ประมาณ 102,800 ล้านบาท (ส่วนแบ่งการตลาดสินเชื่อปล่อยใหม่ร้อยละ 32) เพิ่มขึ้นจากปี 2551 ซึ่งปล่อยประมาณ 81,800 ล้านบาท และธนาคารออมสินปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ประมาณ 30,700 ล้านบาท (ส่วนแบ่ง

การตลาดสินเชื่อปล่อยใหม่รวมกันร้อยละ 10) เพิ่มขึ้นจากปี 2551 ซึ่งปล่อยประมาณ 16,800 ล้านบาท

ทั้งนี้ ธนาคารพาณิชย์เข้มงวดการปล่อยสินเชื่อในครึ่งแรกของปี แต่กลับมาปล่อยใหม่มากขึ้นในครึ่งหลังของปี เมื่อความเชื่อมั่นกลับคืนสู่ตลาด

ในไตรมาสแรกของปีที่แล้ว สถาบันการเงินทุกประเภท ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป ประมาณ 64,000 ล้านบาท ในไตรมาสที่สองปล่อยประมาณ 70,700 ล้านบาท ในไตรมาสที่สามปล่อยประมาณ 86,000 ล้านบาท และในไตรมาสสุดท้ายปล่อยประมาณ 98,200 ล้านบาท จึงเห็นได้ชัดเจนว่า ยอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปในปีที่แล้วเพิ่มขึ้นเป็นขั้นบันไดในแต่ละไตรมาส เทียบกับปี 2551 ก่อนหน้า ยอดการปล่อยสินเชื่อในแต่ละไตรมาสเรียงกัน คือ 50,500 ล้านบาท 79,600 ล้านบาท 79,800 ล้านบาท และ 77,100 ล้านบาทตามลำดับ

สำหรับยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างล่าสุด ณ สิ้นปี 2552 อยู่ที่ประมาณ 1.716 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นสุทธิประมาณ 131,000 ล้านบาท จากสิ้นปี 2551 ซึ่งมียอดคงค้างอยู่ที่ 1.585 ล้านล้านบาท ดังนั้น ผลต่างระหว่างยอดปล่อยใหม่ทั้งปี 318,900 ล้านบาทกับยอดเพิ่มสุทธิ 131,000 ล้านบาท จึงเป็นยอดรวมของการที่ลูกหนี้ชำระหนี้คืนรวมกับยอดการ Refinance ระหว่างสถาบันการเงิน

ยอดสินเชื่อบุคคลทั่วไปคงค้าง 1.716 ล้านล้านบาท แบ่งเป็นของธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกัน 956,700 ล้านบาท (ส่วนแบ่งการตลาดสินเชื่อคงค้างร้อยละ 56) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 623,000 ล้านบาท (ส่วนแบ่งการตลาดสินเชื่อคงค้างร้อยละ 36) และธนาคารออมสิน 128,000 ล้านบาท (ส่วนแบ่งการตลาดสินเชื่อคงค้างร้อยละ 7)

สำหรับสัปดาห์นี้ การตัดสินใจตัดสินเชื่ออีอีพี 76,000 ล้านบาทจะเป็นจุดศูนย์กลางของความสนใจทั้งหมด บรรยากาศการซื้อขายที่อยู่อาศัยอาจชะลอลงบ้าง แต่เชื่อว่ายังมียอดการติดต่อซื้อขายจากงานมหกรรมบ้านและคอนโดครั้งที่ 22 ซึ่ง 3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์หลักจัดไปเมื่อสุดสัปดาห์ที่ผ่านมา น่าจะทำให้มีการปิดการขายได้ต่อเนื่องไปจนถึงเดือนมีนาคม

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กำหนดจัดรายการสัมมนา สรุปข้อมูลและสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต ในพุธที่ 24 กุมภาพันธ์นี้ ณ จังหวัดภูเก็ต โดยผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้สรุปรายงานข้อมูล รายละเอียดข้อมูลจะนำเสนอในรายงานสัปดาห์ต่อไป