

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 22-28 ธันวาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หลังวิกฤตต้มยำกุ้งในปี 2540 ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะภาคที่อยู่อาศัยได้ถดถอยลงสู่ความตกต่ำประมาณ 4-5 ปี ระหว่างปี 2541-2545 และค่อยๆฟื้นขึ้นมาทีละน้อยตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมา และคาดว่าจะเริ่มร้อนแรงขึ้นมาในปี 2551 หากไม่เจอหางเลขจากวิกฤตแฮมเบอร์เกอร์เสียก่อน

เมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจคลี่คลายตั้งแต่กลางปี 2552 ต่อเนื่องกับปี 2553 ถือได้ว่าตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศได้กลับคืนมาสู่ยุคของการซื้อขายรุ่งเรืองอีกครั้ง เมื่อมีการทำลายสถิติสูงสุดในหลายด้าน ทั้งปริมาณสินเชื่อบ้านปล่อยใหม่ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปริมาณที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ และการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมใหม่ อีกทั้งจำนวนหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ได้ทะลุหลักสัดส่วนร้อยละ 50 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในปี 2552 และปี 2553 ติดต่อกัน 2 ปี ทั้งๆที่ก่อนหน้านี้เคยสูงสุดเพียงร้อยละ 40 ในปี 2551

ในรอบ 3 ไตรมาสแรกของปี 2553 สถาบันการเงินทุกแห่งให้สินเชื่อบ้านรวมกันทั่วประเทศประมาณ 281,300 ล้านบาท ถือเป็นยอดปล่อยสินเชื่อบ้านที่สูงสุดเป็นประวัติการณ์ และเพิ่มขึ้นร้อยละ 27 เมื่อเทียบกับยอดสินเชื่อบ้านรวมประมาณ 220,700 ล้านบาทในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2552 โดยในปี 2552 ทั้งปียอดสินเชื่อบ้านรวมได้ทะลุ 300,000 ล้านบาทเป็นครั้งแรก ปิดที่ประมาณ 318,900 ล้านบาท สำหรับในปี 2553 คาดว่ายอดรวมทั้งปีจะสูงกว่า 330,000 ล้านบาท

สำหรับยอดสินเชื่อบ้านคงค้างล่าสุด ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2553 อยู่ที่ประมาณ 1.84 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 124,300 ล้านบาทจากยอดคงค้างประมาณ 1.72 ล้านล้านบาท ณ สิ้นปี 2552

ส่วนยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลก็พุ่งสูงขึ้นมา ทั้งในเดือนมีนาคม และเดือนมิถุนายนก่อนกำหนดที่มาตราการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองและภาษีธุรกิจเฉพาะจะสิ้นสุดลง กล่าวคือ ในเดือนมีนาคม 2553 มียอดโอนกรรมสิทธิ์สูงถึงประมาณ 38,800 หน่วย มากกว่าเดือนใดๆในอดีต และยอดการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนมิถุนายน 2553 สูงประมาณ 23,300 หน่วย เมื่อนับตลอดครั้งแรกของปี 2553 มียอดโอนกรรมสิทธิ์รวมกันประมาณ 109,100 หน่วย

การสิ้นสุดลงของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ในเดือนมิถุนายน ทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลงมากอีกในเดือนถัดมา โดยยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลงเหลือเพียงประมาณ 5,400 ในเดือนกรกฎาคม กระทั่งขึ้นเป็น 9,400 หน่วยในเดือนสิงหาคม ก่อนจะปรับขึ้นเป็นประมาณ 12,600 หน่วยในเดือนกันยายน และ 10,500 หน่วยในเดือนตุลาคมตามลำดับ ทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์รวมในช่วง 10 เดือนแรกของปีอยู่ที่ประมาณ 147,000 หน่วย สูงกว่าปี 2550 ทั้งปี (137,900 หน่วย) และสูงกว่าปี 2551 ทั้งปี (146,500 หน่วย) และขาดอีกประมาณ 14,400 หน่วยก็จะเท่ากับยอดปี 2552 ทั้งปี (161,400 หน่วย)

เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2553 คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน (กนส.) ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ประกาศมาตรการคุมการปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ เพิ่มเติมจากเกณฑ์เดิมที่เคยกำหนดเฉพาะที่อยู่อาศัยที่มีราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งนี้ เกณฑ์ใหม่กำหนดสัดส่วนเงินให้สินเชื่อบ้านต่อราคาบ้าน (LTV) ที่มีราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาทด้วย โดยสำหรับคอนโดมิเนียมที่กำหนดว่าหากสถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อด้วย LTV ไม่เกินร้อยละ 90 ให้มีน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 35 แต่หากปล่อยเกินกว่าสัดส่วนดังกล่าว ต้องตั้งค่าความเสี่ยงเพิ่มเป็นร้อยละ 75 มีผลบังคับสำหรับกรณีการทำสัญญาซื้อขายตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 เป็นต้นไป สำหรับบ้านจัดสรรแนวราบนั้น กำหนดว่าหากสถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อด้วย LTV ไม่เกินร้อยละ 95 ให้มีน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 35 แต่หากปล่อยเกินกว่าสัดส่วนดังกล่าว ต้องตั้งค่าความเสี่ยงเพิ่มเป็นร้อยละ 75 มีผลบังคับสำหรับกรณีการทำสัญญาซื้อขายตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555

นอกจากนี้ คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ของธนาคารแห่งประเทศไทยก็มีการพิจารณาปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มขึ้นถึง 3 ครั้งในการประชุม 4 ครั้งสุดท้ายของปีนี้ ได้แก่ การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 1.25 เป็นร้อยละ 1.50 เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม ต่อมาปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 1.75 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม และครั้งล่าสุดปรับเพิ่มเป็นร้อยละ 2.00 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม ตามลำดับ อย่างไรก็ตามในแง่ดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านในช่วงเวลาเดียวกันนั้น มีการปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ยไม่เกินร้อยละ 25 เท่านั้น เพราะสภาพคล่องในระบบสถาบันการเงินมีอยู่สูงและสถาบันการเงินยังแข่งขันกันให้สินเชื่อบ้านอยู่

ในปี 2553 ผู้ประกอบการรายใหญ่หันมาเปิดโครงการคอนโดมิเนียมแข่งกันอย่างดุเดือด ด้วยยอดเปิดโครงการใหม่สูงถึงประมาณ 66,000 หน่วย โดยเฉพาะในเดือนกันยายนและตุลาคมมียอดเปิดใหม่มากกว่า 10,000 หน่วยต่อเดือน หากไม่มีการประกาศมาตรการ LTV ใหม่และการขึ้นดอกเบี้ยนโยบายถึง 3 ใน 4 ครั้งหลังแล้ว ยอดเปิดใหม่จะสูงกว่า 70,000 หน่วยตามที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เคยคาดประมาณไว้แน่นอน ทั้งนี้ยอดเปิดคอนโดมิเนียมใหม่ลดลงเหลือเพียงไม่ถึง 2,000 หน่วยในเดือนธันวาคม หลังประกาศของคณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงินและคณะกรรมการนโยบายการเงิน

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com