

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 29 ธันวาคม 2553 – 4 มกราคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในสัปดาห์ที่แล้ว ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้นำเสนอสถิติและข้อมูลสำคัญในภาคที่อยู่อาศัยสำหรับปี 2553 ซึ่งพบว่าปริมาณสูงสุดทั้งสินเชื่อบ้านปล่อยใหม่ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย และการเปิดโครงการใหม่ของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม

โดยในรอบ 3 ไตรมาสแรกของปี 2553 สถาบันการเงินทุกแห่งให้สินเชื่อบ้านรวมกันทั่วประเทศประมาณ 281,300 ล้านบาท คาดว่ายอดรวมทั้งปี 2553 ไม่ต่ำกว่า 330,000 ล้านบาท ส่วนยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภททั้งบ้านใหม่และบ้านมือสองในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลรวมกันในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2553 อยู่ที่ประมาณ 147,000 หน่วย คาดว่ายอดรวมทั้งปี 2553 ไม่ต่ำกว่า 170,000 หน่วย

ในปี 2553 มียอดเปิดตัวคอนโดมิเนียมใหม่สูงถึงประมาณ 66,000 หน่วย ทั้งนี้ หลังจากคณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงินได้กำหนดเกณฑ์ LTV ใหม่เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2553 และคณะกรรมการนโยบายการเงินได้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย 3 ใน 4 ครั้งสุดท้ายของปี ทำให้ยอดเปิดตัวคอนโดมิเนียมใหม่ลดลงเหลือเพียงไม่ถึง 2,000 หน่วยในเดือนธันวาคม

สำหรับในปี 2554 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประเมินว่าผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่ที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และรายย่อยนอกตลาดจะยังคงเดินหน้าเปิดโครงการคอนโดมิเนียมต่อ แต่จำนวนหน่วยที่เปิดใหม่จะลดลง หรือนั่นทำโครงการขนาดเล็กลง จำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ในปี 2554 จะน้อยกว่าที่มีการเปิดใหม่ในปี 2553 โดยจะหันไปทำโครงการแนวราบ ประเภททาวน์เฮ้าส์แทน

โครงการที่อยู่อาศัยทั้งประเภทคอนโดมิเนียมและแนวราบในอนาคต หลีกไม่พ้นที่จะกระจายตัวออกไปสู่บริเวณกรุงเทพฯ รอบนอกและปริมณฑลใกล้กรุงเทพฯ เนื่องจากแปลงที่ดินสำหรับการทำโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในกรุงเทพฯ ชั้นในนั้นหาได้ยากและมีราคาแพงมากเกินไป ทำให้ผู้ประกอบการต้องขยายพื้นที่ออกไปรอบนอกมากขึ้น โดยมีโครงการขนส่งมวลชนที่เริ่มเห็นเป็นรูปธรรมว่ามีการก่อสร้างหรือ น่าจะมีการก่อสร้างจนเปิดให้บริการได้ในอีกประมาณไม่เกิน 5 ปีข้างหน้า หรือภายในปี 2559 อยู่ประมาณ 3 เส้นทางใหญ่ คือ สายสีม่วง สีแดง สีน้ำเงิน และ 2 เส้นทางต่อขยายคือ อ่อนนุช-บางรัก บางรัก-สมุทรปราการ และ วงเวียนใหญ่-บางหว้า

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

เส้นทางที่เป็นรูปธรรมที่สุด คือ ส่วนต่อขยายอ่อนนุช-แบบริ้ง ซึ่งจะเปิดให้บริการในเดือนสิงหาคม 2554 และน่าจะทำให้การขายโครงการที่อยู่อาศัยในย่านนี้กระตือรือร้น นอกจากนี้ ยังมีโครงการก่อสร้างในช่วงแบบริ้ง-สมุทรปราการ ซึ่งอาจจะมีการประกวดราคางานโยธาในต้นปี 2554 แต่มีเป้าหมายเปิดให้บริการค่อนข้างนานออกไป คือในปี 2558 ในขณะที่กรุงเทพมหานครมีแผนงานต่อขยายรถไฟฟ้าจากสถานีวงเวียนใหญ่-บางหว้า โดยอาจเปิดให้บริการภายในประมาณปลายปี 2555 หรือต้นปี 2556

รถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงบางซื่อ-บางใหญ่ กำลังมีการก่อสร้างงานโยธา โดยสามารถเห็นเสาตอม่อตามแนวกึ่งกลางถนนรัตนวิบูลย์ได้เป็นรูปธรรม คาดว่าจะสามารถเปิดบริการได้ในปี 2557 ส่วนรถไฟฟ้าสายสีแดงช่วงบางซื่อ-ตลิ่งชัน ก็กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างงานโยธาเช่นกัน ขณะที่ช่วงบางซื่อ-รังสิตได้เริ่มขายแบบประกวดราคา คาดว่าทั้งสองช่วงจะสร้างเสร็จและเปิดให้บริการได้ประมาณปี 2558 ในขณะที่รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ และ หัวลำโพง-บางแค กำลังรอการลงนามในสัญญาการก่อสร้างกับผู้รับเหมาในปี 2554 นี้ และมีกำหนดเปิดให้บริการในปี 2559

โครงการที่อยู่อาศัยทั้งแนวสูงและแนวราบที่เป็นที่ต้องการของผู้บริโภค จึงน่าจะเกาะแนวรถไฟฟ้า ส่วนต่อขยายและสายสีม่วงก่อนสิ่งอื่น ๆ เนื่องจากมีกำหนดสร้างเสร็จก่อน และถือเป็นปัจจัยบวกที่ทำให้ผู้ประกอบการยังมีการเปิดโครงการอย่างต่อเนื่องในปี 2554 นอกจากนี้ พื้นที่แนวรถไฟฟ้าดังกล่าวแล้ว พื้นที่อื่น ๆ ที่น่าจะมีศักยภาพดีขึ้น ได้แก่ พื้นที่ย่านถนนพระราม 9 และถนนเพชรบุรีตัดใหม่ในส่วนที่ต่อเนื่องกับถนนรัชดาภิเษกตอนต้น ซึ่งน่าจะได้รับการสนับสนุนจากการปรับปรุงสถานีรถไฟฟ้ามักกะสันให้ดีขึ้นกว่าปัจจุบัน และจากการเปิดโครงการห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ใกล้เคียง นอกจากนี้ พื้นที่ถนนแจ้งวัฒนะและใกล้เคียงที่อยู่ในโซนจังหวัดนนทบุรีน่าจะยังดีอยู่ หากการปรับปรุงถนนเพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรแล้วเสร็จ

ทิศทางดอกเบี้ยขาขึ้นและการเมืองภายในประเทศที่ยังมีแนวโน้มวุ่นวายในปี 2554 เป็นปัจจัยลบต่อตลาดที่อยู่อาศัย ที่จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการและผู้บริโภค เว้นแต่การเลือกตั้งทั่วไปในปี 2554 จะลงเอยด้วยความสงบและได้รัฐบาลที่มั่นคง นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยลบด้านราคาน้ำมันและราคาวัสดุก่อสร้างที่จะปรับตัวสูงขึ้น หลังจากกระทรวงพาณิชย์ได้ควบคุมราคาวัสดุก่อสร้างไว้ในช่วงปลายปี 2553 ส่วนผลกระทบเชิงลบจากวิกฤตเศรษฐกิจในยุโรป น่าจะถูกชดเชยโดยผลกระทบเชิงบวกจากความเติบโตที่ยังมีอยู่สูงในภูมิภาคเอเชียตะวันออกและเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

กล่าวโดยสรุป ความเติบโตโดยภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2554 ยังมีอยู่ แต่จะลดความร้อนแรงลงจากปี 2553 และเป็นไปในแนวทางเดียวกับความเติบโตในภาคเศรษฐกิจของประเทศซึ่งจะชะลอลงจากปี 2553 เช่นเดียวกัน