

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 7-13 กันยายน 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดสัมมนาประจำปี ในวันที่ 14 กันยายน 2554 โดยมีวิทยากรร่วมบรรยายจากหลายหน่วยงาน ทั้งจากสมาคมผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ สำนักวิจัยด้านอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ และแวดวงตลาดทุนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

ขณะเดียวกัน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยข้อมูลสถิติภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงตั้งแต่นั้นปีนี้มา ว่ามีสัดส่วนลดลงเกือบทุกด้าน เช่น ยอดรวมที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ลดลงร้อยละ 14 เมื่อเทียบ 7 เดือนแรกปีนี้ (46,300 หน่วย) กับ 7 เดือนแรกปีที่แล้ว (54,100 หน่วย) ยอดรวมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ลดลงร้อยละ 23 เมื่อเทียบ 7 เดือนแรกปีนี้ (88,200 หน่วย) กับ 7 เดือนแรกปีที่แล้ว (114,600 หน่วย)

นอกจากนี้ โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลก็มีจำนวนลดลงในรอบ 8 เดือนแรกของปีนี้ โดยประเภทแนวราบหรือบ้านจัดสรร ลดลงร้อยละ 12 เมื่อเทียบ 8 เดือนแรกของปีนี้ (30,600 หน่วย) กับ 8 เดือนแรกของปีที่แล้ว (35,100 หน่วย) และประเภทแนวสูงหรืออาคารชุด ลดลงร้อยละ 15 เมื่อเทียบ 8 เดือนแรกของปีนี้ (27,800 หน่วย) กับ 8 เดือนแรกของปีที่แล้ว (32,900 หน่วย)

ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลรอบ 8 เดือนแรกของปีนี้ มีโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงรวมกัน 243 โครงการ จำนวนหน่วยรวมกันประมาณ 58,350 หน่วย โดยใน 6 เดือนแรกของปีมีการเปิดโครงการและจำนวนหน่วยใกล้เคียงกับครั้งแรกของปีที่แล้ว แต่มาลดลงมากในช่วงเดือนกรกฎาคมและสิงหาคม โดยเฉพาะในโครงการประเภทอาคารชุดนั้น มีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่เพียงประมาณ 1,250 หน่วยใน 2 เดือนล่าสุดของปีนี้

ผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งการตลาดสูงถึงร้อยละ 74 ในประเภทบ้านเดี่ยว ร้อยละ 69 ในประเภททาวน์เฮาส์ และร้อยละ 69 ในประเภทห้องชุด แต่มีส่วนแบ่งการตลาดน้อยเพียงร้อยละ 34 ในประเภทบ้านแฝด และร้อยละ 8 เท่านั้นในประเภทอาคารพาณิชย์

สำหรับโครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่มีหน่วยเปิดขายในโครงการตั้งแต่ 300 หน่วยขึ้นไป มี 28 โครงการใน 8 เดือนแรกของปีนี้ เป็นของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 24 โครงการ

จำนวนหน่วยรวมประมาณ 10,170 หน่วย เป็นของผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์ 4 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 2,010 หน่วย

สำหรับโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่ที่มีหน่วยเปิดขายในโครงการตั้งแต่ 1,000 หน่วยขึ้นไป มี 11 โครงการใน 8 เดือนแรกของปีนี้ เป็นของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 9 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 11,390 หน่วย เป็นของผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์ 2 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 1,920 หน่วย

โครงการอาคารชุดเปิดใหม่ แบ่งประเภทห้องได้เป็น ประเภทสตูดิโอคิดเป็นร้อยละ 4 ของทั้งหมด ประเภทหนึ่งห้องนอนคิดเป็นร้อยละ 44 ประเภทสองห้องนอนคิดเป็นร้อยละ 43 ประเภทสามห้องนอนขึ้นไปคิดเป็นร้อยละ 9 ทั้งนี้ ห้องประเภทสามห้องนอนขึ้นไปจะมีราคาสูงตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป

เขตหรืออำเภอที่มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดใหม่จำนวนมากที่สุดในรอบ 8 เดือนแรกของปีนี้ ได้แก่ อำเภอลำลูกกา อำเภอบางกรวย เขตทุ่งครุ อำเภอบางพลี อำเภอบางบัวทอง เขตคลองหลวง เขตสะพานสูง อำเภอสามพราน อำเภอปากเกร็ด และเขตสายไหม ส่วนเขตหรืออำเภอที่มีโครงการอาคารชุดเปิดใหม่จำนวนมากที่สุดในรอบ 8 เดือนแรกของปีนี้ ได้แก่ เขตบึงกุ่ม อำเภอปากเกร็ด เขตยานนาวา เขตวัฒนา เขตสวนหลวง เขตห้วยขวาง เขตดินแดง เขตปทุมวัน เขตประเวศ และเขตบางนา

ปัจจัยลบต่อผู้ประกอบการและตลาดที่อยู่อาศัยในขณะนี้ ได้แก่ ต้นทุนการพัฒนาโครงการและราคาที่อยู่อาศัยที่อาจปรับเพิ่มขึ้นจากภาวะเงินเฟ้อ การปรับเพิ่มค่าแรง ราคาวัสดุก่อสร้าง ภัยธรรมชาติ น้ำท่วม และปัจจัยต่างประเทศ รวมทั้งการขาดความชัดเจนของมาตรการกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยบวกต่อผู้ประกอบการและตลาดที่อยู่อาศัยในขณะนี้ ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจที่ยังมีความเติบโต แผนพัฒนาเส้นทางขนส่งมวลชนสายใหม่และแนวการตัดถนนเส้นทางใหม่ๆ และสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา กำลังซื้อที่อาจเพิ่มขึ้นจากการขึ้นค่าแรงและเงินเดือนข้าราชการ และมาตรการด้านที่อยู่อาศัยหากมีความชัดเจน

อนึ่ง ในปัจจุบัน แนวโน้มผู้ประกอบการรายใหญ่และรายกลางจากกรุงเทพฯ ต่างขยายพื้นที่ออกไปสู่จังหวัดภูมิภาคและพื้นที่รอบนอกมากขึ้น เช่น การเข้าสู่ตลาดที่อยู่อาศัยในภูเก็ต ชลบุรี อยุธยา ขอนแก่น ฯลฯ เพื่อสร้างโอกาสทางการค้าเพิ่มขึ้น

คาดว่าตลอดไตรมาสสามตลาดที่อยู่อาศัยยังมีการชะลอตัวต่อเนื่อง แต่อาจปรับตัวดีขึ้นได้ในไตรมาสสุดท้ายเมื่อตลาดมีความชัดเจนกับมาตรการ และเข้าสู่ฤดูมรสุมที่อยู่ออาศัยอีกรอบหนึ่งซึ่งผู้ประกอบการและสถาบันการเงินต้องปิดยอดการขาย