

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 7 - 13 กุมภาพันธ์ 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในครึ่งเดือนแรกของเดือนกุมภาพันธ์ ยังคงอยู่ในสภาพที่ชะลอตัว ธนาคารพาณิชย์หลายรายมีการปรับเพิ่มรายขั้นต่ำต่อเดือนสำหรับผู้บริโภคที่ต้องการยื่นขอสินเชื่อบ้านจากเดิมขั้นต่ำ 10,000 บาท ปรับเพิ่มเป็น 12,000 – 15,000 บาท

อย่างไรก็ตาม ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์สามารถรวบรวมข้อมูลการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินทุกประเภทในไตรมาส 4 ปี 2551 และได้ภาพรวมของตลาดสินเชื่อประจำปี 2551 ได้ครบถ้วนแล้ว โดยปรากฏว่า แม้ในไตรมาสสุดท้ายของปีสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะซบเซามากในด้านตลาดบ้านใหม่ แต่การปล่อยสินเชื่อในไตรมาสสุดท้ายกลับสูงผิดความคาดหมายเดิมว่าการปล่อยสินเชื่อจะซบเซาตามสภาพตลาด ส่วนหนึ่งอาจเป็นเพราะมีการซื้อขายบ้านมือสองและ NPA มาก หรือมีการ refinance เกิดขึ้นมาก โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ปล่อยสินเชื่อใหม่ได้ 24,777 ล้านบาทในไตรมาสสุดท้าย สูงกว่าทุกไตรมาสของปี (ไตรมาสแรก 14,491 ล้านบาท ไตรมาสสอง 20,031 ล้านบาท ไตรมาสสาม 22,504 ล้านบาท) ขณะเดียวกันธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกัน ยังปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้อีก 46,316 ล้านบาทในไตรมาสสี่ แต่เป็นยอดที่ลดลงจากไตรมาสสอง (55,728 ล้านบาท) และไตรมาสสาม (53,068 ล้านบาท) ในขณะที่ไตรมาสแรกของปี 2551 ธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ 32,996 ล้านบาท

รวมทั้งปี 2551 ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ได้ 188,108 ล้านบาท และธนาคารอาคารสงเคราะห์ปล่อยได้ 81,803 ล้านบาท เมื่อรวมกับสถาบันการเงินประเภทอื่นๆ แล้ว ระบบสถาบันการเงินไทยปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้รวมกัน 286,960 ล้านบาท สูงกว่าปี 2550 ซึ่งปล่อยได้ 270,466 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม พบว่าสินเชื่อสำหรับการจัดหาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงมีจำนวนน้อยกว่าแนวราบค่อนข้างมาก สะท้อนภาพความซบเซาของตลาดคอนโดมิเนียมในไตรมาสสุดท้ายของปี

ในช่วงต้นเดือนกุมภาพันธ์ ยังมีบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัย ประกาศเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นอีก ได้แก่

มั่นคงเคหะการ ประกาศเปิดโครงการใหม่ในปี 2552 อีก 3 โครงการ มีมูลค่าโครงการรวม 3,000 ล้านบาท โดยอยู่ในระหว่างการเจรจาซื้อที่ดินและเตรียมงบในการซื้อที่ดิน 500 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการและเปิดตัวในช่วงปลายปี เบื้องต้นคาดว่าจะพัฒนาเป็นทาวน์เฮาส์ 2 โครงการ ระดับราคา 2-3 ล้านบาท และบ้านเดี่ยว 1 โครงการระดับราคา 3 ล้านบาท และขยายโครงการในเฟสต่อเนื่องอีก 2 โครงการ ได้แก่ ชวนชื่น ไอส์แลนด์ ในโซนปทุมธานี และชวนชื่นเพชร

เกษม ทั้งนี้ ตั้งเป้ายอดขายไว้ที่ 2,500 ล้านบาท เดบิต 10% จากปีที่ผ่านมาซึ่งมียอดขาย 2,270 ล้านบาท แต่เป็นยอดขายจากโครงการที่เปิดขายในปัจจุบัน 17 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าเหลือขาย 5,000 ล้านบาท และคาดว่าภายในปีนี้จะสามารถปิดการขายได้ 6-7 โครงการ

ปริญญิติ มีแผนจะเปิดโครงการใหม่ 4 โครงการ มูลค่ารวม 4,000 – 6,000 ล้านบาท ทั้งโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ โดยแต่ละโครงการมีมูลค่าประมาณ 1,000 – 1,500 ล้านบาท

คาซ่าวิลด์ ในเครือควอลิตี้เฮ้าส์ ทำตลาดทาวน์เฮ้าส์ต่อเนื่องในช่วงไตรมาสแรกของปีนี้ โดยมีการเปิดตัวโครงการใหม่ “คาซ่า ซิตี้ เอกมัย - รามอินทรา นวลจันทร์ 2” เป็นลักษณะแบบทอปิคอลทาวน์โฮม สร้างเสร็จก่อนขาย ขนาด 3 ชั้น ราคาเริ่มต้น 3.59 ล้านบาท ตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 16 ตารางวาขึ้นไป

ไพรม์เนเจอร์ ปรับโครงการคอนโดมิเนียม ไพรม์เนเจอร์หัวหิน ให้มีขนาดเล็กลง และเพิ่มจำนวนหน่วยจาก 54 เป็น 94 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 55-240 ตารางเมตร ราคาขาย 85,000 – 100,000 บาทต่อตารางเมตร หรือเริ่มต้น 4.9 ล้านบาท มูลค่าโครงการ 700 ล้านบาท เป็นคอนโด 6 ชั้น 2 อาคาร บนพื้นที่ 2.5 ไร่

บัวทองพร็อพเพอร์ตี้ เปิด 2 โครงการใหม่ คือ โครงการทิพย์พیمان บ้านริมคลอง บางบัวทอง ใกล้สถานีรถไฟฟ้ามหานคร (บางใหญ่ – บางซื่อ) เป็นทาวน์เฮ้าส์ 147 หน่วย ราคาเริ่มต้น 1.79 ล้านบาท มูลค่าโครงการ 350 ล้านบาท คาดว่าจะสร้างเสร็จกลางปี 2553 อีกโครงการหนึ่งเป็นบ้านแฝด ใกล้แนวรถไฟฟ้าสีม่วง ราคาเริ่มต้น 2 ล้านบาท จะเริ่มก่อสร้างในปี

เอ็นซี เฮ้าส์ซิง ไม่เปิดโครงการใหม่เลย แต่ดำเนินการต่อเนื่องในโครงการเดิมที่มีอยู่แล้ว

รวมตั้งแต่ต้นปี 2552 มีบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ประกาศเปิดโครงการทั้งปีรวมกันแล้วไม่น้อยกว่า 110 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 120,000 ล้านบาท ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่า ส่วนใหญ่ยังเป็นเพียงแผนงานและเมื่อถึงกำหนดเวลาอาจมีความจำเป็นที่ผู้ประกอบการอาจต้องพิจารณาเลื่อนการเปิดตัวโครงการออกไปอีก เนื่องจากสถานการณ์ตลาดในปี 2552 ไม่น่าจะเอื้ออำนวยต่อการเปิดโครงการใหม่ ในขณะที่อุปทานยังมีอยู่สูง และเริ่มมีแนวโน้มของผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมราคาสูง

อนึ่ง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ สํารวจโครงการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล และจังหวัดสำคัญ พบว่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีโครงการคอนโดมิเนียมอยู่ในระหว่างการขายประมาณ 210 โครงการ โดยมีจำนวนหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างสูงถึง 41,000 หน่วย สร้างเสร็จแล้วประมาณ 36,500 หน่วย ยังไม่สร้างประมาณ 11,500 หน่วย รวมเป็นประมาณ 89,000 หน่วยในทุกโครงการ มียอดจำนวนหน่วยที่ขายได้แล้วในทุกสถานะของการก่อสร้างประมาณ 69,000 หน่วย เหลือขาย 20,000 หน่วย แต่หน่วยที่ขายได้แล้วนั้น มีการโอนแล้วเพียง 25,000 หน่วย และยังคงการโอนอีกประมาณ 44,000 หน่วย

เช่นเดียวกับในเขตจังหวัดชลบุรี ซึ่งมีตลาดคอนโดมิเนียมใหญ่เป็นที่สองรองจากกรุงเทพฯ มีโครงการคอนโดมิเนียมอยู่ในระหว่างการขายประมาณ 56 โครงการ มีจำนวนหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างสูงถึง 7,600 หน่วย สร้างเสร็จแล้วประมาณ 3,800 หน่วย ยังไม่สร้างประมาณ 2,500 หน่วย รวมเป็นประมาณ 13,900 หน่วยในทุกโครงการ มียอดจำนวนหน่วยที่ขายได้แล้วในทุกสถานะของการก่อสร้างประมาณ 8,000 หน่วย เหลือขาย 5,900 หน่วย แต่หน่วยที่ขายได้แล้วนั้น มีการโอนแล้วไม่ถึง 1,000 หน่วย และยังมีรอการโอนอีกประมาณ 7,000 หน่วย

จำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมที่รอการโอนถือว่าสูง และมีรายงานว่าเริ่มมีผู้ที่ซื้อไว้แล้วแต่โอนไม่ได้เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตพัทยา ซึ่งผู้ประกอบการแจ้งว่าลูกค้าคนไทยไม่โอนมากถึงร้อยละ 20 และลูกค้าต่างชาติไม่โอนมากถึงประมาณหนึ่งในสาม ประกอบกับเริ่มมีการลดราคาในคอนโดมิเนียมราคาสูงในเขตดังกล่าว นับเป็นสถานการณ์ที่พึงระมัดระวังอย่างยิ่งเพราะจะมีผลกดดันด้านราคาอสังหาริมทรัพย์ลงเป็นทอดๆ ไปสู่ที่อยู่อาศัยในระดับราคาอื่นๆ และประเภทอื่นๆ
