

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 7 - 13 มีนาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ปรับตัวเลขสถิติที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในพื้นที่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล สำหรับปี 2551 ทั้งปี โดยมียอดสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ 82,437 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2550 ร้อยละ 10 หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 8,000 หน่วย ซึ่งสูงกว่าคาดการณ์มาก อย่างไรก็ตามเมื่อตรวจสอบข้อมูลเชิงลึกแล้ว พบว่าสาเหตุหลักของจำนวนที่เพิ่มขึ้นมากนั้น มาจากหน่วย บ้านเคืออาหารสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ที่ออกมามากถึงประมาณ 7,700 หน่วยในปี 2551 ขณะที่ ในปี 2550 มีหน่วยบ้านเคืออาหารสร้างเสร็จจดทะเบียนมีเพียงไม่ถึง 100 หน่วย ดังนั้น หากตัดในส่วนของ บ้านเคืออาหารออกไป จำนวนหน่วยรวมในปี 2551 จะใกล้เคียงกับปี 2550 คือประมาณ 74,000 หน่วย

นอกจากบ้านเคืออาหารแล้ว พบว่าจำนวนหน่วยห้องในอาคารชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ เพิ่มขึ้นมากจากประมาณ 17,000 หน่วยในปี 2550 เป็นประมาณ 31,500 หน่วยในปี 2551 โดย แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ รายเดียว มีหน่วยห้องในอาคารชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มากถึงประมาณ 8,000 หน่วยในปี 2551 หรือประมาณหนึ่งในสี่ของห้องในอาคารชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด

ทั้งนี้ ข้อมูลรายจังหวัด เป็นไปตามที่ได้นำเสนอในรายงานครั้งที่แล้วว่า ในกรุงเทพมหานครมียอดจดทะเบียนห้องในอาคารชุดใหม่ทั้งปีประมาณ 24,200 หน่วย นนทบุรีมีประมาณ 3,600 หน่วย สมุทรปราการ มีประมาณ 1,600 หน่วย นครปฐมมีประมาณ 1,400 หน่วย ปทุมธานีมีประมาณ 800 หน่วย ส่วน สมุทรสาครไม่มีเลย

ในส่วนภูมิภาคที่น่าสนใจ จังหวัดชลบุรีมียอดจดทะเบียนอาคารชุดใหม่ประมาณ 3,900 หน่วย จังหวัดระยองมีประมาณ 230 หน่วย จังหวัดภูเก็ตมีประมาณ 700 หน่วย และพื้นที่อำเภอหัวหิน จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์ บวกกับพื้นที่อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรีรวมกัน มีรวมกันประมาณ 300 หน่วย

จำนวนหน่วยห้องในอาคารชุดที่เพิ่มขึ้น ทำให้อัตราส่วนของห้องในอาคารชุด เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 38 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทุกประเภทรวมกัน แต่หากนับเฉพาะ กรุงเทพมหานครจังหวัดเดียว อัตราส่วนนี้จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 48 และเมื่อคำนึงถึงมาตรการ กระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐประกอบกับจำนวนการออกไปอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภท อาคารสูงในอดีต ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จึงคาดว่าจำนวนห้องในอาคารชุดที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่

สำหรับปี 2552 จะยังคงมีอัตราส่วนสูงขึ้นเมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทุกประเภทรวมกัน

สถานการณ์เศรษฐกิจและวิกฤตการเงินเริ่มคืบคลานเข้ามามีผลกระทบต่อบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศ ไม่เว้นแม้บริษัทขนาดใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยเมื่อไม่นานมานี้ มีรายงานข่าวว่าบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยชื่อภาษาอังกฤษรายหนึ่ง ประสบปัญหาสภาพคล่องจากยอดขายที่ลดลง โดยกำลังซื้อของชาวต่างชาติหายไปจากตลาดจำนวนมาก **สอดคล้องกับที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้วิเคราะห์ไว้ตั้งแต่เดือนกันยายนปีที่แล้วถึงผลกระทบจากวิกฤตการเงินว่าจะกระทบตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศที่พึ่งพึ่งกำลังซื้อของชาวต่างชาติก่อน และจะซึมลงไปกระทบกับที่อยู่อาศัยระดับล่างที่มีผู้ซื้อเป็นคนไทยต่อไป** และสาเหตุหลักประการหนึ่งของความซบเซาจากกำลังซื้อของชาวต่างชาติในประเทศไทยนั้น เป็นไปตามที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้วิเคราะห์ไว้ว่า เนื่องมาจากค่าเงินบาทที่แข็งขึ้นเมื่อเทียบกับค่าเงินในยุโรป เช่น ค่าเงินปอนด์ของอังกฤษปัจจุบันลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 50 บาทต่อหนึ่งปอนด์ จากที่เคยอยู่ในระดับ 62 บาทเมื่อประมาณปลายเดือนสิงหาคม 2551

บริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ที่พึ่งพึ่งกำลังซื้อจากต่างชาติ จึงต้องหันมาใช้กลยุทธ์เพิ่มกำลังซื้อ โดยการยืดระยะเวลาผ่อนผันออกไปตามระยะเวลาของโครงการที่เลื่อนชะลอออกไป บางรายหันกลับมาจับตลาดคนไทยโดยการลดขนาดห้องชุดเพื่อให้ราคาห้องชุดต่ำลงจากราคาที่เคยตั้งไว้สูงเพื่อขายต่างชาติ

สภาพคล่องที่ขาดหายจากยอดขายที่ลดลง และสถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อโครงการ น่าจะทำให้บริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่หลายแห่งที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หันมาใช้วิธีออกหุ้นกู้เพื่อระดมทุนเสริมสภาพคล่องเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ภาคอสังหาริมทรัพย์มีการออกหุ้นกู้มากขึ้นตามลำดับในช่วง 4 ปีย้อนหลัง กล่าวคือ ในปี 2548 มีการออกหุ้นกู้ประมาณ 13,900 ล้านบาท ต่อมาในปี 2549 เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 40,000 ล้านบาท และปี 2550 เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 59,500 ล้านบาท ส่วนในปีล่าสุด 2551 เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 65,900 ล้านบาท

แม้ผู้ประกอบการบางรายจะได้รายงานยอดขายเพิ่มขึ้นในช่วง 2 เดือนแรกของปีนี้เมื่อเทียบกับไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้ว แต่รายงานสถานการณ์เศรษฐกิจของโลก ของภูมิภาค และของประเทศ ในช่วงเวลาของไตรมาสแรกที่ผ่านมา ล้วนชี้ไปในทิศทางที่น่าหดหู่ หลายประเทศออกมาตรการระลอกที่สองหรือที่สาม หลังจากมาตรการระลอกแรกยังไม่ส่งผลสัมฤทธิ์ และประเทศอุตสาหกรรมและประเทศ Emerging Countries เข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอยเพิ่มมากขึ้น (เมื่อ GDP ติดลบสองไตรมาสติดต่อกัน) และอัตราการว่างงานเพิ่มขึ้นตลอดเวลา เช่น ในสหรัฐอเมริกา มี 4 มลรัฐแล้วที่อัตราการว่างงานพุ่งสูงขึ้นเกินร้อยละ 10 ได้แก่ Michigan (อัตราการว่างงานร้อยละ 11.6) South Carolina (อัตราการว่างงานร้อยละ 10.4) Rhode Island (อัตราการว่างงานร้อยละ 10.3) และ California (อัตราการว่างงานร้อยละ 10.1) และแม้ในมลรัฐเกษตรกรรม ที่มีอัตราการว่างงานต่ำที่สุด ก็ยังมีผู้ว่างงานเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนหน้า ได้แก่ Wyoming (อัตราการว่างงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 จากเดือนก่อนหน้า เป็นร้อยละ 3.7)

และ North Dakota (อัตราการว่างงานอัตราการว่างงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 จากเดือนก่อนหน้า เป็นร้อยละ 4.2)

สำหรับในประเทศไทย โรงงานอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมและนอกนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งในจังหวัดสมุทรปราการ สมุทรสงคราม พระนครศรีอยุธยา ลำพูน ฯลฯ ต่างทยอยปรับลดจำนวนพนักงานและลูกจ้าง หรือบางแห่งปิดโรงงานไปเลย สถานการณ์เช่นนี้ จะยิ่งกดดันตลาดที่อยู่อาศัยระดับล่าง และทำให้ธนาคารพาณิชย์หลายแห่งได้เริ่มปรับเกณฑ์ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย เช่น เพิ่มเกณฑ์รายได้ขั้นต่ำของผู้ขอสินเชื่อจากเดิม 10,000 บาท เป็น 12,000 – 15,000 บาท หรือไม่ปล่อยสินเชื่อสำหรับที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำมาก แต่การปรับเกณฑ์รายได้ในลักษณะเช่นนี้อาจไม่ใช่วิธีการรักษาความเสี่ยงที่ถูกต้องเสมอไป เพราะผู้มีรายได้ต่ำอาจเป็นลูกค้าที่ดีหากไม่มีภาระหนี้สินส่วนอื่นมากนัก

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ลงพื้นที่จัดสัมมนาให้ความรู้ผู้ประกอบการในจังหวัดเชียงใหม่ เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2552 ได้รับความสนใจจากผู้บริหารกิจการและสถาบันการเงิน โดยเฉพาะสำนักงานสาขาเชียงใหม่ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้เชิญลูกค้าของธนาคารเข้าร่วมรับฟังจำนวนมาก (รายละเอียดข้อมูลตลาดที่อยู่อาศัยของจังหวัด ตามข่าวแนบ)

อนึ่ง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีกำหนดลงพื้นที่จัดสัมมนาให้ความรู้ผู้ประกอบการในจังหวัดนครราชสีมาและขอนแก่นในวันที่ 25 มีนาคม 2552 เป็นจังหวัดสุดท้ายในรอบนี้ หลังจากนั้นจะได้สรุปภาพเพื่อเปรียบเทียบตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดสำคัญของประเทศเพื่อนำเสนอต่อไป
