

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 31 สิงหาคม – 6 กันยายน 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ประมวลผลข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบในไตรมาสสองของปีนี้ พบว่ามีมูลค่ารวมกันประมาณ 96,200 ล้านบาท เมื่อรวมกับยอดในไตรมาสแรก 109,900 ล้านบาท ทำให้ในครึ่งแรกของปีนี้สถาบันการเงินทุกประเภททุกแห่งรวมกันปล่อยสินเชื่อใหม่เพื่อผู้ซื้อที่อยู่อาศัยทั้งสิ้นประมาณ 206,100 ล้านบาท นับเป็นยอดสูงมากที่สุดเท่าที่เคยเป็นมาสำหรับงวดครึ่งปี เทียบกับครึ่งแรกของปี 2552 มียอดปล่อยใหม่รวม 134,700 ล้านบาท

ปีที่แล้วทั้งปี สถาบันการเงินทุกแห่งรวมกันมียอดปล่อยใหม่ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยประมาณ 318,000 ล้านบาท เป็นยอดสูงที่สุดเท่าที่เคยมี สำหรับในปี 2553 นี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประเมินว่า ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่จะทะลุจากยอดเดิมของปีที่แล้ว และน่าจะสูงกว่า 330,000 ล้านบาท โดยคาดว่าธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกันจะปล่อยสินเชื่อใหม่ในปีนี้อีกมากกว่า 200,000 ล้านบาท และธนาคารของรัฐรวมกันจะปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากกว่า 130,000 ล้านบาท

สำหรับยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างในระบบทั้งสิ้น ณ สิ้นสุดไตรมาสสองของปีนี้ อยู่ที่ประมาณ 1.820 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นสุทธิประมาณ 104,000 ล้านบาท จากยอดรวม 1.716 ล้านล้านบาทเมื่อสิ้นปีที่แล้ว โดยธนาคารพาณิชย์รวมกันมีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างมากกว่าร้อยละ 57 ขณะที่ธนาคารของรัฐมีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างรวมกันมากกว่าร้อยละ 42

ส่วนต่างระหว่างยอดปล่อยใหม่ 206,100 ล้านบาทในครึ่งแรกของปีนี้ และยอดเพิ่มขึ้นสุทธิ 104,000 ล้านบาท หรือส่วนต่างประมาณ 102,100 ล้านบาทนั้น เป็นผลเนื่องมาจากการชำระคืนสินเชื่อค้ำของผู้กู้ และการ Re-finance ข้ามสถาบันการเงินซึ่งมักจะมีมากในภาวะดอกเบี้ยต่ำ

แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นในปีหน้า น่าจะส่งผลให้สัดส่วนการ Re-finance ข้ามสถาบันการเงินลดน้อยลง อนึ่ง ความร้อนแรงของตลาดที่อยู่อาศัยในปีนี้อาจมาจากปัจจัยภาวะดอกเบี้ยต่ำ บวกกับปัจจัยมาตรการกระตุ้นการซื้อขายในครึ่งแรกของปี รวมไปถึงสภาพคล่องในตลาดและความเฟื่องฟูของตลาดหลักทรัพย์ ทำให้ผู้บริโภคกลุ่มหนึ่งหันไปซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุนและเก็งกำไรมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม เมื่อหมดมาตรการกระตุ้น และอัตราดอกเบี้ยมีทิศทางขาขึ้นชัดเจน ทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภคต้องใช้ความระมัดระวังมากขึ้น เพราะจะหลีกเลี่ยงภัยจึ้นบวกร้อยลง และความเสี่ยงจะมีเพิ่มมากขึ้นในปีหน้า

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล เดือนกรกฎาคมซบเซาหนักตามคาด หลังสิ้นสุดมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียม แต่รวมกัน 7 เดือนแรกของปี 2553 (มกราคม – กรกฎาคม) ยังเพิ่มขึ้นร้อยละ 29 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

หากพิจารณาเฉพาะเดือนกรกฎาคม 2553 พบว่า มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเพียงประมาณ 5,200 หน่วย ลดลงมากถึงร้อยละ 77 เมื่อเทียบกับจำนวน 22,700 หน่วยในเดือนมิถุนายน และลดลงร้อยละ 62 เมื่อเทียบกับจำนวน 13,600 หน่วยในเดือนกรกฎาคม 2552 โดยมียอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลงในที่อยู่อาศัยทุกประเภท หลังจากที่จากที่ผู้บริโภคจำนวนมากเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยไปสองระลอก ทั้งในเดือนมีนาคม (โอน 37,800 หน่วย) และในเดือนมิถุนายน (โอน 22,700 หน่วย) ก่อนสิ้นสุดมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองไปเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน

ในจำนวนที่อยู่อาศัยโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกรกฎาคม ประมาณ 5,200 หน่วยนี้ แบ่งเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์มากที่สุด ประมาณ 1,700 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 33 ของหน่วยการโอนทั้งหมด) ห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 1,650 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 32) บ้านเดี่ยวมีจำนวนประมาณ 1,000 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 19) อาคารพาณิชย์ประมาณ 550 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 11) และบ้านแฝดจำนวนประมาณ 300 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 5) ทั้งนี้ ใน 6 เดือนแรกที่ผ่านมา ยอดการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น

เมื่อเทียบกับเดือนมิถุนายนซึ่งเป็นเดือนสุดท้ายของมาตรการ จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮ้าส์ลดลงร้อยละ 75 ห้องชุดคอนโดมิเนียมลดลงมากที่สุดร้อยละ 81 บ้านเดี่ยวลดลงร้อยละ 76 ขณะที่จำนวนหน่วยอาคารพาณิชย์ลดลงร้อยละ 72 และบ้านแฝดลดลงร้อยละ 54

และเมื่อเทียบกับเดือนกรกฎาคม 2552 หรือ 12 เดือนย้อนหลัง พบว่า ยอดลดลงเหมือนกัน กล่าวคือ จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮ้าส์ลดลงร้อยละ 60 ห้องชุดคอนโดมิเนียมลดลงร้อยละ 65 บ้านเดี่ยวลดลงร้อยละ 63 อาคารพาณิชย์ลดลงร้อยละ 59 และบ้านแฝดลดลงร้อยละ 35

จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมที่ลดลงมากและมีเพียง 1,650 หน่วยนั้น เทียบกับเดือนมิถุนายนมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 8,900 หน่วย และในรอบครึ่งแรกของปีนี้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมรวมกันมากถึงประมาณ 44,800 หน่วย ทำให้เดือน

กรกฎาคม 2553 กลายเป็นเดือนที่มียอดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมต่ำที่สุดนับตั้งแต่ศูนย์ข้อมูลฯ เคยจัดเก็บข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ย้อนหลังมาตั้งแต่ปี 2550

บ้านเดี่ยวมีค่ากลาง (Median) ของมูลค่าต่อหน่วยในการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด ที่ประมาณ 1.8 ล้านบาท โดยหน่วยขายใหม่ (โอนจากนิติบุคคล) มีค่ากลาง 3.9 ล้านบาท และหน่วยขายมือสอง (โอนจากบุคคลธรรมดา) มีค่ากลาง 1.4 ล้านบาท สำหรับห้องชุดคอนโดมิเนียมมีค่ากลางของมูลค่าต่อหน่วยในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ 580,000 บาท โดยหน่วยขายใหม่มีค่ากลาง 1.2 ล้านบาท และหน่วยขายมือสองมีค่ากลาง 390,000 บาท

สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองต่อการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่ อยู่ที่ประมาณ 60:40 ซึ่งแตกต่างจากในรอบ 6 เดือนแรกที่สัดส่วนการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองมีน้อยกว่าห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่ในสัดส่วนประมาณ 30:70 จึงอาจเป็นสัญญาณว่าห้องชุดคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่อาจลดความร้อนแรงลงเมื่อหมดมาตรการสนับสนุนการโอนแล้ว โดยก่อนหน้านี้ผู้ประกอบการเร่งสร้างหน่วยใหม่ออกมาขายจำนวนมากรองรับมาตรการจึงมีสินค้าห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่ให้โอนจำนวนมาก

สำหรับสรุปยอดรวม 7 เดือนแรกของการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีจำนวนรวมประมาณ 111,600 หน่วย แต่หากรวมที่ดินเปล่าและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ด้วยจะมีจำนวนรวมประมาณ 145,800 หน่วย

โดยใน 7 เดือนแรก มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมากที่สุดประมาณ 46,500 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 42 ของการโอนทั้งหมด) ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 32,450 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 29) บ้านเดี่ยวประมาณ 19,500 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 17) อาคารพาณิชย์ประมาณ 10,250 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 9) และบ้านแฝดประมาณ 2,900 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3)

** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กำหนดจัดงานสัมมนาทางวิชาการ ประจำปี (REIC Real Estate Symposium 2010) ในหัวข้อ “อสังหาริมทรัพย์ไทย... ไร้พรมแดน” ในวันพุธที่ 15 กันยายน 2553 ระหว่างเวลา 9.00-17.00 น. ณ ห้องบอลรูม โรงแรมพูลแมน คิงพาวเวอร์ ถนนรางน้ำ กรุงเทพฯ ผู้สนใจโปรดติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ โทรศัพท์ 02-202-1768 หรือ 02-643-2016

ทั้งนี้ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลฯ จะนำเสนอผลการศึกษาเปรียบเทียบสิทธิการถือครองที่อยู่อาศัยของคนต่างชาติในประเทศต่างๆ แถบเอเชีย และมีรายการเสวนาอีก 3 ช่วง ประกอบด้วยประเด็น พฤติกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในประเทศไทย สถานการณ์การซื้อขายและเช่าอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในประเทศไทย และ โอกาสของผู้ประกอบการไทยในต่างประเทศและประเด็นด้านกฎหมายที่น่าสนใจ **