

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 2-8 มีนาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ของธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนดประชุมครั้งที่ 99 หรือ ครั้งที่ 2 ประจำปี 2554 ในวันพุธที่ 9 มีนาคมนี้ แนวโน้มการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยค่อนข้างชัดเจน หลังจากที่มีการปรับเพิ่มขึ้นมาแล้ว 4 ครั้งในการประชุม 5 ครั้งหลังสุด และอัตราดอกเบี้ยนโยบายล่าสุดอยู่ที่ระดับร้อยละ 2.25 คาดว่า ณ สิ้นปีนี้ อัตราดอกเบี้ยนโยบายจะยืนอยู่ที่ระดับไม่ต่ำกว่าร้อยละ 3.00 ซึ่งจะส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ รวมถึงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยปรับสูงขึ้นตามไปด้วย

ในสัปดาห์ที่จะถึงนี้ สมาคมหลักของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย 3 สมาคม คือ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จะร่วมกันจัดงาน “มหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 24” ระหว่างวันที่ 10-13 มีนาคม 2554 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ มีผู้ประกอบการนำโครงการที่อยู่อาศัยทั้งประเภทแนวราบและแนวสูงประมาณ 600 โครงการมาร่วมเปิดจำหน่าย ถือเป็นงานแสดงสินค้าที่อยู่อาศัยที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย โดยปกติ งานในลักษณะเช่นนี้จะสามารถสร้างยอดขายให้แก่ผู้ประกอบการรวมกันได้ประมาณ 2,500-3,000 ล้านบาท หรือปริมาณหน่วยขายไม่ต่ำกว่า 1,000 หน่วย

ด้วยปริมาณสินค้าที่อยู่อาศัยซึ่งมีมาก อันเกิดจากการเปิดโครงการใหม่สะสมในช่วง 1-2 ปีก่อนหน้านี้ ประกอบกับแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ยังพุ่งสูงขึ้น อาจทำให้ต้นทุนการดำรงสินค้า (Holding Cost) ของผู้ประกอบการเพิ่มขึ้น จึงทำให้ผู้ประกอบการต้องเร่งระบายสินค้า ทั้งนี้ การเปิดจำหน่ายที่อยู่อาศัยในงานมหกรรมใหญ่ลักษณะเช่นนี้ มักมีรายการส่งเสริมการขายที่ให้มากกว่าปกติ ทั้งการให้ส่วนลด การออกค่าใช้จ่ายการโอนกรรมสิทธิ์หรือค่าใช้จ่ายจดจำนองแทนผู้ซื้อ การแถมเฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า หรือให้อัตราดอกเบี้ยที่จูงใจ ซึ่งผู้ประกอบการมักมีการเจรจาตกลงกับสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อไว้แล้ว ฯลฯ จึงถือเป็นโอกาสดีของผู้บริโภคที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจริงในการเลือกซื้อตามทำเลที่ต้องการ

แนวโน้มราคาที่อยู่อาศัยในปี 2554 น่าจะมีการปรับราคาขายสูงขึ้นในช่วงประมาณกลางปีเป็นต้นไป เนื่องจากราคาน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้นมาก ส่งผลให้ต้นทุนค่าขนส่งและค่าวัสดุก่อสร้างพุ่งสูงขึ้นตามไปด้วย แต่การปรับเพิ่มราคาน่าจะทำได้ในวงจำกัด เพราะหลังสิ้นสุดงานมหกรรมแล้ว ยังมีปัจจัยการเมืองที่จะตามมาอีกระลอก จากการชุมนุมทางการเมือง การอภิปรายไม่ไว้วางใจและแนวโน้มการยุบสภาซึ่งอาจมาเร็วภายใน 1-2 เดือนข้างหน้า

ขณะเดียวกัน แนวโน้มดอกเบี้ยขาขึ้น บวกกับความเข้มงวดในแง่กฎหมายสิ่งแวดล้อม อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงเพิ่มขึ้นได้ในอนาคต ทั้งในฝั่งผู้ประกอบการและผู้บริโภค จากการขาดความสามารถในการส่งมอบของผู้ประกอบการ หรือการขาดความสามารถในการชำระของผู้บริโภค ทั้งนี้ แม้พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา หรือกฎหมายเอสโครว์ (Escrow Business) จะได้ถูกประกาศใช้มานานประมาณ 3 ปีแล้ว แต่ยังไม่สามารถดำเนินการใช้กับภาคที่อยู่อาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพเนื่องจากกฎหมายระบุให้เป็นความสมัครใจของผู้ซื้อและผู้ขาย ซึ่งที่ผ่านมา ยังไม่มีผู้ประกอบการรายใดประกาศว่ายินดีนำโครงการเข้าสู่กระบวนการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญากับลูกค้า

อย่างไรก็ตาม ขณะนี้เริ่มมีแนวโน้มว่าอาจมีผู้ประกอบการบางรายกำลังพิจารณานำโครงการที่อยู่อาศัยบางโครงการมานำร่อง เพื่อให้เกิดการใช้กฎหมายเอสโครว์ในภาคที่อยู่อาศัยอย่างเป็นทางการ ทั้งนี้ จำเป็นต้องได้รับความร่วมมือจากสถาบันการเงินที่ประกอบธุรกิจดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา โดยในปัจจุบันมีธนาคารพาณิชย์ไทยได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจนี้แล้ว 4 ราย และธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศที่มีสาขาในประเทศไทยได้รับใบอนุญาตอีกประมาณ 5 ราย คาดว่าในเร็วนี้ สำนักงานเศรษฐกิจการคลังและสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคจะร่วมกันรณรงค์ผลักดันให้เห็นเป็นรูปธรรมต่อไป โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ยินดีร่วมให้การสนับสนุนแนวทางดังกล่าวด้วย

ในสัปดาห์แรกของเดือนมีนาคม มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ของผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ 4 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 3 โครงการ มีจำนวนหน่วยรวมประมาณ 550 หน่วย อยู่ในย่านชานเมืองทั้งสิ้น และโครงการอาคารชุด 1 โครงการ บนถนนสุขุมวิท จำนวนประมาณ 380 หน่วย นอกจากนี้ ยังมีโครงการอาคารชุดของผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์อีก 1 โครงการ อยู่บนถนนสุขุมวิทเช่นกัน จำนวนประมาณ 135 หน่วย

โดยสรุป ตั้งแต่ต้นปีถึงปัจจุบัน จึงมีจำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่แล้วประมาณ 40 โครงการ รวม 8,800 หน่วย และอาคารชุดประมาณ 20 โครงการ รวมประมาณ 6,200 หน่วย