

แนวโน้มสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2555



โดย... ชาติชาย พุฒนาวิชัย

รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส ธนาคารกสิกรไทย

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2555

ผู้ประกอบการคงจะต้องเผชิญกับความท้าทายในการทำตลาดมากขึ้น ซึ่งปี 2555 นี้ จะมีปัจจัยหลากหลายที่ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค โดยปัจจัยบวกที่มีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์คือ มาตรการภาษีสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยไม่เกิน 5,000,000 บาท ที่จะสิ้นสุดลงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อาจปรับลดลง ซึ่งจะมีผลต่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยอาจมีการปรับลดลงเช่นกัน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี หากพิจารณาถึงปัจจัยแวดล้อมในด้านอื่นๆ ต้องยอมรับว่ามีปัจจัยที่เชื่อต่อการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555 นี้ค่อนข้างน้อย เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจในระยะข้างหน้ายังคงอยู่ภายใต้ความเสี่ยงต่อวิกฤตเศรษฐกิจโลกครั้งใหม่ ซึ่งอาจทำให้ผู้บริโภคมีความไม่มั่นใจต่อรายได้และการจ้างงานในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกิจกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้ชะลอลง นอกจากนี้ ตลาดยังมีปัจจัยสำคัญที่อาจ

มีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้อ่อนตัวลง ในระยะสั้นได้ โดยตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 จะมีการใช้ราคาประเมินที่ดินฉบับ พ.ศ. 2555-2558 ซึ่งราคาที่ดินประเมินรอบใหม่นี้ได้ปรับตัวสูงขึ้นเฉลี่ยประมาณร้อยละ 15-30 ของราคาประเมินที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ซึ่งจะมีผลต่อการระบายจ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน

นอกจากนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ คงจะต้องเผชิญกับความท้าทายมากขึ้น โดยเฉพาะวิกฤตน้ำท่วมหนักในปี 2554 ที่มีผลทำให้หมู่บ้านจัดสรรหลายแห่งต้องเผชิญกับภาวะน้ำท่วมที่สูง จากกรณีดังกล่าวนี้ น่าจะมีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกทำเลของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมากพอสมควร ดังนั้นผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีโครงการอยู่ในพื้นที่ที่โดนน้ำท่วมหนักหรือพื้นที่ที่เสี่ยงกับการเกิดน้ำท่วมนั้นคงจะต้องมีการพัฒนารูปแบบโครงการให้ได้รับผลกระทบจากภาวะน้ำท่วมที่อาจจะเกิดขึ้นในระยะข้างหน้าได้ให้น้อยที่สุด

ทั้งนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์อาจจะชะลอจนถึงช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2555 ซึ่งปัจจัยสำคัญที่ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์กลับมาเร็ว เนื่องจากกำลังซื้อของผู้บริโภคเกิดการชะลอตัวลงเพราะไม่มั่นใจว่าในอนาคตจะเกิดอะไรขึ้น ส่วนผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ไปแล้วและโครงการได้รับผลกระทบจากปัญหาน้ำท่วมก็จะชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ออกไป นอกจากนี้ ยังมีปัญหาการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างทั้งจากโรงงานผลิตสินค้าไม่ได้และการขนส่งสินค้าไม่ได้ รวมถึงปัญหาแรงงานก็เกิดภาวะขาดแคลนด้วยเช่นกัน โดยภายหลังจากน้ำท่วมจะมีกิจกรรมก่อสร้างเพิ่มเติม แต่เป็นการฟื้นฟูจากภาวะน้ำท่วมไม่ใช่การก่อสร้างใหม่และอาจเกิดความต้องการซื้อห้องชุดใจกลางเมืองเพิ่มขึ้นบ้าง แต่ก็คงไม่ได้คึกคักมากนักเนื่องจากเศรษฐกิจในปี 2555 เติบโตในอัตราที่ชะลอตัวลง



ยังมีสาเหตุมาจากภาครัฐการส่งออกได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก จากภาวะน้ำท่วมนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ จึงมีโอกาสที่ความสามารถในการซื้อของประชาชนลดลง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงทางด้านภัยพิบัติต่างๆ ความมั่นคงทางการเมือง รวมถึงต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่จะปรับราคาสูงขึ้น ซึ่งจะทำให้ต้นทุนเฉลี่ยของผู้ประกอบการสูงขึ้น โดยผู้ประกอบการที่จะสามารถอยู่รอดได้ในสถานการณ์ปัจจุบันนั้น จะเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีประสบการณ์มาก่อน มีแหล่งเงินทุนสูง และมีสายป่านยาว รวมทั้งต้องพิจารณาทำเลตามความเหมาะสมของประเภทที่อยู่อาศัย และระดับความสูงของพื้นที่โครงการที่ไม่ได้อยู่ในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากภาวะอุทกภัยเป็นสำคัญ

สำหรับภาวะการแข่งขันทางตลาดในปี 2555 นี้ คงจะไม่อาจหลีกเลี่ยงภาวะการแข่งขันที่รุนแรง เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันนี้ มีผู้ประกอบการหลายรายที่มีสถานะที่เข้มแข็งทั้งในด้านเงินทุน ความเชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ความโดดเด่นในการทำตลาด ทำให้ผู้ประกอบการรายใหม่ที่จะเข้ามาทำตลาดในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยนี้ คงจะต้องเผชิญกับความท้าทายในการทำธุรกิจมากขึ้น อีกทั้งตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลขณะนี้ เป็นตลาดที่ผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ครอบงำแบ่งในด้านการขายไปกว่าร้อยละ 70 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายในตลาด ทำให้ผู้ประกอบการรายใหม่ที่จะเข้ามาทำธุรกิจในตลาดนี้ ต้องมีความพร้อมมากขึ้น อาทิ เงินทุนในการดำเนินธุรกิจ ความสามารถในการทำตลาด และมีที่ดินในทำเลที่ดี เป็นต้น

สำหรับในปี 2555 นี้ คาดว่า จะมีการเปิดโครงการใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลประมาณ 75,000-85,000 หน่วย โดยอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับปี 2554 ที่มีการเปิดโครงการประมาณ 77,250-82,000 หน่วย โดยการเปิดโครงการในปี 2555 นี้ คาดว่า นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมน่าจะทรงตัวเมื่อเทียบกับปี 2554 ซึ่งผู้ประกอบการคงจะให้น้ำหนักในการเปิดโครงการบ้านแนวราบมากขึ้น โดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้ามหานคร

ออกสู่ชนเมือง และรวมถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบใช้ระยะเวลาในการพัฒนาที่สั้น และสามารถสร้างเสร็จให้ทันมาตรการลดหย่อนภาษีที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ขณะที่ภาพรวมจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2555 นี้ คาดว่าน่าจะหดตัวประมาณร้อยละ 1.0-4.0 (โดยมีจำนวนประมาณ 85,575-89,950 หน่วย) จากที่คาดว่าจะหดตัวร้อยละ 14.5-16.0 ในปี 2554 ทั้งนี้ เนื่องจากแม้ว่ามีมาตรการบ้านหลังแรก ซึ่งคาดว่าจะมีส่วนช่วยกระตุ้นตลาดได้ระดับหนึ่ง แต่การหดตัวนี้คาดว่าจะเป็ผลมาจากการเปิดโครงการใหม่ในปีที่ผ่านมาชะลอลงลง เนื่องจากภาวะโดยรวมของเศรษฐกิจไทยยังมีความเสี่ยง อีกทั้งอุปทานที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายในตลาดยังคงมีอยู่จำนวนหนึ่ง ทำให้การเปิดตัวโครงการใหม่จึงต้องมีความระมัดระวังมากขึ้น

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัดนั้น กิจกรรมการซื้อขายและการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์จะค่อนข้างคึกคักในจังหวัดที่เป็นหัวเมืองเศรษฐกิจที่สำคัญ โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะเป็นคนท้องถิ่น ขณะที่ผู้ประกอบการรายใหญ่จากกรุงเทพฯ นั้นได้ลงไปทำตลาดในจังหวัดนั้นๆ มากขึ้นเช่นกัน โดยจะเป็นการเข้าไปทำโครงการโดยใช้แบรนด์ของตน และการเข้าไปร่วมทุนกับผู้ประกอบการท้องถิ่นนั้นเพื่อความคล่องตัวในการทำตลาด โดยจังหวัดที่เป็นเป้าหมายของผู้ประกอบการรายใหญ่ เช่น ภูเก็ต หัวหิน เชียงใหม่ รอนแก่น นครราชสีมา เป็นต้น ประเด็นที่ผู้ประกอบการยังคงต้องติดตามในปี 2555 คือ ผังเมืองกรุงเทพฯ ฉบับใหม่ ซึ่งผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครที่ใช้อยู่ในปัจจุบันจะสิ้นสุดลงในวันที่ 15 พฤษภาคม 2555 โดยร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับแก้ไขครั้งที่ 3 นี้มีทั้งผลดีและผลกระทบต่อผู้ประกอบการ อาทิ ร่างผังเมืองใหม่ฉบับนี้ มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งรวมถึงการลด การเพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินในบางพื้นที่ การกำหนดพื้นที่สีเขียวเพิ่มเติม และมาตรการการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินหรือ Floor Area Ratio Bonus (FAR Bonus) นอกเหนือจากที่ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบันได้ให้ไว้

สำหรับผู้บริโภคซึ่งมีที่อยู่อาศัยแนวราบและยังมีรายได้เพียงพออาจหันไปซื้ออาคารชุดในบริเวณอื่นที่อยู่ในเส้นทางรถไฟที่ขนส่งมวลชน ในระดับราคาที่มีความสามารถในการผ่อนชำระ อีกส่วนหนึ่งจะหันไปซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดใกล้เคียงที่สามารถเดินทางไปกลับกรุงเทพฯ ปริมาณลดได้สะดวก โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดชลบุรี อาจได้รับอนิสงส์จากผู้ที่ต้องการที่พักพิงในอนาคตหากประสบปัญหาอุทกภัยใหญ่อีก เพราะมีเส้นทางคมนาคมสะดวกกว่าเส้นทางอื่น และเป็นตลาดที่อยู่อาศัยทุกประเภท ซึ่งมีจำนวนที่อยู่อาศัยมากกว่ากรุงเทพฯ นนทบุรี-ปทุมธานี

กลยุทธ์ในการปรับตัวของ ผู้ประกอบการในการพัฒนา โครงการที่อยู่อาศัยในปี 2555

จากผลกระทบน้ำท่วมครั้งใหญ่ที่เกิดขึ้นนั้น ได้ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องมีการปรับตัวกันมากขึ้น โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่น้ำท่วมซึ่งได้รับผลกระทบรุนแรงกว่าผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่ไม่ถูกน้ำท่วม ดังนั้น จึงต้องมีการทบทวนแผนการพัฒนาโครงการที่มีความรอบคอบมากขึ้น สำหรับโครงการที่ยังคงพัฒนาในพื้นที่บริเวณน้ำท่วม จำเป็นต้องมีการลงทุนในส่วนของระบบการป้องกันน้ำท่วม การสร้างระบบสาธารณูปโภคเพิ่มเติมเพื่อรองรับกรณีเกิดน้ำท่วมซ้ำ หรืออาจจะขยายตลาดไปยังตลาดอื่น อาทิ ตลาดต่างจังหวัดโดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัยตามหัวเมืองใหญ่ ทั้งนี้ เนื่องจากหลังจากเกิดเหตุการณ์น้ำท่วมนั้น จะทำให้พฤติกรรมในการเลือกซื้อบ้านของผู้บริโภคจะเปลี่ยนแปลงไปและมีทางเลือกมากขึ้น โดยเฉพาะทำเลที่ผู้บริโภคจะให้ความสำคัญเป็นพิเศษ ซึ่งยังคงเป็นปัจจัยที่ผู้ประกอบการจำเป็นต้องให้ความสำคัญมากขึ้น

เลื่อนระยะเวลาการกำหนด LTV ไม่เกิน 95% สำหรับ ตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ

จากที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน (กนส.) ในวันที่ 14 พ.ย. 2554 ที่ผ่านมานั้น ได้มีมติให้เลื่อนระยะเวลาการกำหนดใช้หลักเกณฑ์อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน หรือ LTV ในสัดส่วนไม่เกิน 95% สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท

เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ไปอีก 1 ปี โดยกำหนดบังคับใช้จริงในวันที่ 1 ม.ค. 2556 จากระยะเวลาเดิมที่กำหนดไว้วันที่ 1 ม.ค. 2555 เนื่องจากสถานการณ์น้ำท่วมในช่วงที่ผ่านมาได้สร้างความเสียหายกับภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อช่วยลดปัญหาการขาดสภาพคล่องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระให้กับผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งโดยปกติผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบนั้นจะเป็นการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงต่างกับการซื้อขายอาคารชุดที่ยังหนักไปในทางธุรกิจมากกว่า

สถานการณ์ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีการเติบโตจาก 759,822 ล้านบาทในปี 2545 เป็น 1,873,784 ล้านบาทในปี 2553 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยประมาณ 12% ต่อปี โดยในปี 2554 จากเดิมมีการคาดการณ์ว่าตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะมีการเติบโตประมาณ 9.5% แต่จากผลกระทบเรื่องน้ำท่วมส่งผลให้มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยเพียงประมาณ 7.5% หรือคิดเป็นยอดสินเชื่อคงค้างทั้งระบบที่ 2,014,318 ล้านบาท สำหรับสัดส่วนของ

สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยโดยธนาคารภาครัฐ : ธนาคารพาณิชย์ ในปี 2545 มีสัดส่วนที่ 46:53 โดยในช่วงปี 2545-2553 ธนาคารพาณิชย์มีการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น รวมถึงมีธนาคารหลายแห่งเพิ่มปริมาณการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยมีอัตราการเติบโตของสินเชื่อคงค้างเพิ่มขึ้นมากกว่าธนาคารภาครัฐ โดยธนาคารพาณิชย์ มีอัตราการเติบโตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยประมาณ 12.8% ต่อปี ในขณะที่ธนาคารภาครัฐ มีอัตราการเติบโตในช่วงเดียวกันที่ประมาณ 11.0% ส่งผลให้ในปี 2553 สัดส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยโดยธนาคารภาครัฐ : ธนาคารพาณิชย์ อยู่ที่ 42:58 อย่างไรก็ตาม จากโครงการส่งเสริมการปล่อยสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำของรัฐบาล เช่น โครงการบ้านอัตราดอกเบี้ย 0% 2 ปี โครงการบ้านหลังแรก ส่งผลให้ในปี 2554 ธนาคารภาครัฐสามารถปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้สัดส่วนสินเชื่อคงค้างอยู่ที่ 43:59

ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในปี 2555 จากปัจจัยลบเรื่องภาระดอกเบี้ยที่อู่อาศัยของลูกค้า เนื่องจากต้องการทราบความชัดเจนของแผนการป้องกันน้ำท่วมของรัฐบาล รวมถึงการเลือกทำเลที่คาดว่าจะน้ำจะไม่ท่วม ส่งผลให้ลูกค้าให้ความสนใจที่อู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเพิ่มสูงขึ้นในส่วนของบริษัทฯ แม้ว่ารัฐบาลจะเลื่อนการใช้กฎเกณฑ์การกำหนดสัดส่วน LTV ไม่เกิน 95% สำหรับบ้านแนวราบจาก 1 ม.ค. 55 เป็น 1 ม.ค. 56 รวมถึงการกระตุ้นตลาดที่อู่อาศัยจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการจัด Campaign ต่างๆอย่างต่อเนื่อง แต่คาดว่าตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะมีการเติบโตในสัดส่วนที่ลดลงจากเดิม โดยจากเดิมที่มีการคาดการณ์ว่าตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะมีการเติบโต 11.5% คาดว่าจะเหลือการเติบโตเพียง 6.0% โดยมียอดสินเชื่อคงค้างสิ้นปี 2555 ที่ 2,135,176 ล้านบาท

