

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 21-27 มีนาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ดำเนินการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และจังหวัดสำคัญในแต่ละภูมิภาค คือ จังหวัดเชียงใหม่ในภาคเหนือ จังหวัดภูเก็ตในภาคใต้ จังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยองในภาคตะวันออก จังหวัดนครราชสีมาและจังหวัดขอนแก่นในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และจังหวัดพระนครศรีอยุธยาในภาคกลาง และต่อมาได้จัดรายการสัมมนาเผยแพร่ข้อมูลเบื้องต้นในแต่ละพื้นที่ภูมิภาคครบถ้วนแล้ว โดยล่าสุดจัดขึ้นที่จังหวัดนครราชสีมา เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2552

จังหวัดที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ลงพื้นที่สำรวจเหล่านี้ ถือเป็นตลาดที่อยู่อาศัยที่มีขนาดใหญ่ที่สุดหรือเป็นตัวแทนของแต่ละภูมิภาค ซึ่งสามารถเปรียบเทียบภาพรวมระหว่างจังหวัด ได้ดังนี้

สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบ นับจำนวนหน่วยทั้งหมดที่อยู่ในผังโครงการ และนับเฉพาะโครงการที่ยังอยู่ในระหว่างการขาย และมีหน่วยเหลือขายอย่างน้อย 6 หน่วย สรุปรวมทุกจังหวัดใหญ่ที่สำรวจจมีรวมประมาณ 1,580 โครงการ มีจำนวนหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 225,000 หน่วย เป็นหน่วยที่ขายได้แล้วรวมประมาณ 133,500 หน่วย และเป็นหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 91,500 หน่วย แต่สำหรับหน่วยที่ขายได้แล้วทั้งหมดนั้น มีจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วประมาณ 99,500 หน่วย หรือมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วประมาณร้อยละ 75 ของหน่วยที่ขายได้จากตลาดใหญ่ทั่วประเทศ

ทั้งนี้ สามารถจัดอันดับขนาดตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบได้ว่า จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดกรุงเทพมหานคร เป็นสองจังหวัดที่มีขนาดของตลาดใหญ่ที่สุดในประเทศ ด้วยจำนวนหน่วยที่อยู่ในผังโครงการทั้งหมด (นับเฉพาะโครงการที่ยังอยู่ในระหว่างการขายและมีหน่วยเหลือขายอย่างน้อย 6 หน่วย) โดยมีจำนวนหน่วยขายประมาณจังหวัดละ 48,500 หน่วย

รองลงมาคือจังหวัดนนทบุรี มีจำนวนหน่วยบ้านแนวราบในผังโครงการที่ยังอยู่ระหว่างการขายประมาณ 26,000 หน่วย และรองลงมาจากนั้น เป็น จังหวัดชลบุรี จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดเชียงใหม่ มีจำนวนจังหวัดละประมาณ 16,000 หน่วย ในขณะที่จังหวัดสมุทรสาครมีประมาณ 11,500 หน่วย จังหวัดนครราชสีมาประมาณ 11,000 หน่วย จังหวัด จังหวัดภูเก็ตมีประมาณ 8,500 หน่วย

จังหวัดพระนครศรีอยุธยาประมาณ 7,000 หน่วย จังหวัดระยองมีประมาณ 6,000 หน่วย จังหวัดนครปฐมมีประมาณ 5,500 หน่วย และจังหวัดขอนแก่นมีขนาดตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบเพียงประมาณ 4,500 หน่วย น้อยที่สุดในบรรดาจังหวัดที่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ลงพื้นที่สำรวจ

แต่หากพิจารณาในแง่หน่วยเหลือขายตามผังโครงการ พบว่าจังหวัดปทุมธานีมีหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบที่ยังเหลือขาย (ในทุกสถานะของการก่อสร้าง คือ อาจสร้างเสร็จแล้ว หรืออยู่ระหว่างการก่อสร้าง หรือยังไม่เริ่มสร้างแต่อยู่ในผังโครงการ) มากที่สุด โดยมีหน่วยเหลือขายอยู่ประมาณ 20,500 หน่วย จังหวัดกรุงเทพมหานครมีหน่วยเหลือขายประมาณ 18,500 หน่วย ตามด้วยจังหวัดนนทบุรีประมาณ 11,500 หน่วย จังหวัดชลบุรีประมาณ 7,500 หน่วย จังหวัดสมุทรปราการประมาณ 6,500 หน่วย จังหวัดเชียงใหม่ประมาณ 5,500 หน่วย จังหวัดนครราชสีมาประมาณ 5,000 หน่วย จังหวัดสมุทรสาครประมาณ 3,500 หน่วย จังหวัดพระนครศรีอยุธยาและจังหวัดภูเก็ต จังหวัดละประมาณ 3,000 หน่วย จังหวัดระยองประมาณ 2,500 หน่วย ส่วนจังหวัดนครปฐมและจังหวัดขอนแก่นมีประมาณจังหวัดละ 2,000 หน่วย

ในจำนวนหน่วยที่ขายได้นั้น หากมีการโอนกรรมสิทธิ์กันแล้วมาก ก็ถือว่ามีความปลอดภัยทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย แต่หากมีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ต่ำ อาจแสดงให้เห็นปัญหาในอนาคต หากผู้ซื้อเผชิญพิษเศรษฐกิจหนักๆ และขาดความสามารถทางการเงินแล้ว ผู้ซื้ออาจเลิกไม่โอนกรรมสิทธิ์ และในส่วนของผู้ขายเอง ซึ่งหากดำเนินโครงการไม่ตลอดรอดฝั่งก็อาจไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้น ทั้งนี้ พบว่าจังหวัดที่มีสัดส่วนร้อยละของการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุดจากหน่วยที่ขายได้แล้ว คือ จังหวัดเชียงใหม่ มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 94 ส่วนจังหวัดอื่นในพื้นที่สำรวจที่มีสัดส่วนร้อยละของการโอนกรรมสิทธิ์เกินกว่าร้อยละ 75 ได้แก่ จังหวัดปทุมธานี จังหวัดขอนแก่น จังหวัดนครราชสีมา และจังหวัดกรุงเทพมหานคร และจังหวัดที่มีสัดส่วนร้อยละของการโอนกรรมสิทธิ์ต่ำกว่าร้อยละ 50 ได้แก่ จังหวัดชลบุรี และจังหวัดภูเก็ต

สำหรับที่อยู่อาศัยแนวสูงหรือคอนโดมิเนียม นับจำนวนหน่วยทั้งหมดที่อยู่ในผังโครงการ และนับเฉพาะโครงการที่ยังอยู่ในระหว่างการขาย และมีหน่วยเหลือขายอย่างน้อย 6 หน่วย สรุปรวมทุกจังหวัดใหญ่ที่สำรวจมีประมาณ 340 โครงการ รวมจำนวนหน่วยในผังประมาณ 110,000 หน่วย เป็นหน่วยที่ขายได้แล้วรวมประมาณ 80,500 หน่วย และเป็นหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 29,500 หน่วย แต่สำหรับหน่วยที่ขายได้ทั้งหมด มีจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วเพียงประมาณ 26,500 หน่วย หรือมีการโอนแล้วประมาณร้อยละ 33 ของหน่วยที่ขายได้ นับว่าน้อยกว่าแนวราบ (ซึ่งมีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์แล้วประมาณร้อยละ 75) มาก

สามารถจัดอันดับขนาดตลาดคอนโดมิเนียม ได้ว่า กรุงเทพมหานครเป็นจังหวัดที่มีขนาดของตลาดใหญ่มากที่สุดในประเทศ ด้วยจำนวนหน่วยที่อยู่ในผังโครงการ (นับเฉพาะโครงการที่ยังอยู่ใน

ระหว่างการขายและมีหน่วยเหลือขายอย่างน้อย 6 หน่วย) ประมาณ 70,000 หน่วย หรืออีกนัยหนึ่ง กรุงเทพมหานครจังหวัดเดียวมีจำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมมากถึงประมาณเกือบ 2 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทั่วประเทศ และหากนับกรุงเทพมหานครและจังหวัดปริมณฑลรวมกันจะมีถึงประมาณร้อยละ 80 ของทั้งประเทศ

ตลาดคอนโดมิเนียมที่มีขนาดใหญ่รองลงมาคือ**จังหวัดนนทบุรี** มีจำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมในผังโครงการที่ยังอยู่ระหว่างการขายประมาณ 14,900 หน่วย (นับรวมโครงการเมืองทองธานี) และ**จังหวัดชลบุรี** มีจำนวนประมาณ 13,900 หน่วย ในขณะที่**จังหวัดภูเก็ต**มีประมาณ 3,800 หน่วย **จังหวัดสมุทรปราการ**มีประมาณ 2,800 หน่วย **จังหวัดเชียงใหม่** มีประมาณ 1,600 หน่วย และ**จังหวัดปทุมธานี**มีประมาณ 1,100 หน่วย ส่วนจังหวัดที่เหลือไม่ถึงจังหวัดละ 1,000 หน่วย

พิจารณาในแง่หน่วยเหลือขายตามผังโครงการ พบว่าจังหวัดกรุงเทพมหานครมีคอนโดมิเนียมเหลือขายประมาณ 17,500 หน่วย ตามด้วย**จังหวัดชลบุรี**ประมาณ 6,000 หน่วย **จังหวัดภูเก็ต**ประมาณ 1,700 หน่วย และ**จังหวัดนนทบุรี**ประมาณ 1,500 หน่วย

จากจำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วทั่วประเทศ (ซึ่งมีค่าเพียงประมาณร้อยละ 33 ของหน่วยที่ขายได้ทั้งหมด) พบว่า**จังหวัดที่มีสัดส่วนร้อยละของการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมแล้วต่ำมากและน่าเป็นห่วง ได้แก่ จังหวัดชลบุรี** ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละของการโอนกรรมสิทธิ์แล้วเพียงประมาณร้อยละ 10 และ**จังหวัดภูเก็ต**เพียงประมาณร้อยละ 5 สำหรับ**กรุงเทพมหานครมี**ประมาณร้อยละ 25 ในขณะที่**จังหวัดนนทบุรี** **จังหวัดปทุมธานี** และ**จังหวัดเชียงใหม่**มีสัดส่วนร้อยละของการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมแล้วสูงกว่าร้อยละ 50

พิจารณาจากจังหวัดใหญ่ในภูมิภาค พบว่า **ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ตและจังหวัดชลบุรี** เป็นตลาดที่จะได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจมากที่สุด เพราะมีโครงการที่อยู่อาศัยระดับราคาแพงที่เพิ่งเพิ่งกำลังซื้อจากชาวต่างชาติมาก และมียอดของการโอนกรรมสิทธิ์แล้วต่ำ ในขณะที่**จังหวัดเชียงใหม่**แม้จะได้รับผลกระทบ แต่น้อยกว่า เพราะมีโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมน้อยมาก และที่ดินยังมีราคาถูก

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีความน่าเป็นห่วงในส่วนโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงและระดับราคากลางสูง (ประมาณตารางเมตรละ 100,000 บาทขึ้นไป) ซึ่งในปัจจุบันมีผู้ประกอบการประกาศยุติหรือชะลอโครงการขนาดใหญ่ออกไปหลายรายแล้ว ซึ่งหากมองในมุมกลับถือว่าจะเป็นการช่วยลดอุปทานของตลาดในอนาคตและช่วยไม่ให้สภาพตลาดทรุดลงไปมากกว่านี้
