

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 27 มิถุนายน – 3 กรกฎาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในแต่ละปี มีผู้บริโภคส่วนหนึ่งที่ซื้อบ้านโดยการทำสัญญาสร้างบ้าน แยกออกต่างหากออกจากสัญญาซื้อที่ดินในโครงการจัดสรร หรือผู้ที่มีที่ดินเป็นของตนเองอยู่แล้วนอกพื้นที่โครงการจัดสรรอาจติดต่อบริษัทรับสร้างบ้านเพื่อใช้บริการสร้างบ้านให้ ซึ่งเกือบทั้งหมดเป็นบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ มีบริษัทรับสร้างบ้านที่มีคุณภาพหลายแห่งรวมตัวกันเป็นสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านและมีการควบคุมดูแลด้านจรรยาบรรณกันได้ดี แต่ก็ยังมีผู้ประกอบการนอกสมาคมบางรายที่อาจดำเนินการโดยไม่ได้มาตรฐานทำให้มีปัญหาการฟ้องร้องกันอยู่เนืองๆ

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้แนะนำเกี่ยวกับกรณีการจ้างปลูกสร้างบ้านว่า หากบริษัทผู้รับจ้างก่อสร้างนั้นไม่สามารถส่งมอบบ้านได้ทันตามกำหนด ผู้บริโภคมีสิทธิ์ขอยกเลิกสัญญาว่าจ้างได้ หรือกรณีมีแนวโน้มว่าการก่อสร้างจะไม่แล้วเสร็จตามกำหนด หรือล่าช้ากว่าที่เงินงวดค่าจ้างที่ชำระไปแล้ว ตามกฎหมายถือว่าบริษัทผู้รับจ้างก่อสร้างยังไม่ได้ละเมิดสัญญา เนื่องจากตามสัญญายังไม่ครบกำหนดส่งมอบบ้าน แต่ผู้บริโภคมีสิทธิขอหยุดพักการจ่ายเงินงวดได้ เพื่อให้บริษัทนั้นดำเนินการก่อสร้างให้คืบหน้าไปตามเงินงวดที่ได้จ่ายแล้ว และควรทำหนังสือแจ้งบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษรและเก็บไว้เป็นหลักฐาน

อนึ่ง ตลาดรับสร้างบ้านซึ่งค่อนข้างดีเมื่อ 12 เดือนก่อนหน้านั้น ในปัจจุบันความต้องการสร้างบ้านเองในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลลดลง ทำให้มีการแข่งขันกันรุนแรง มีการจัดโปรโมชั่นกระตุ้นยอดขายกันในกลางปีให้ส่วนลดราคาบ้านหรือแจกทอง ขณะที่ผู้ประกอบการรายเล็กประสบความยากลำบากในการทำธุรกิจและการเงินมากขึ้น และอาจเป็นสาเหตุหนึ่งของการเกิดปัญหาสร้างบ้านไม่ได้ตามกำหนด

อย่างไรก็ตาม ราคาวัสดุก่อสร้างในปัจจุบันยังอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างเคยขึ้นไปสูงสุดที่ระดับ 177.0 ตามภาวะราคาน้ำมันเมื่อเดือนกรกฎาคมปีที่แล้ว หลังจากนั้นได้ค่อยๆลดลงมาจนมาอยู่ที่ระดับเฉลี่ย 137.3 ในไตรมาสแรกของปีนี้ ดังนั้น ในแง่แรงกดดันด้านต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้าง ถือว่าได้ลดลงไปค่อนข้างมาก แต่ผู้ประกอบการรายเล็ก อาจมีปัญหาด้านสภาพคล่องและความต้องการสร้าง

บ้านลดลง เนื่องจากยังมีบ้านเดี่ยวที่สร้างโดยผู้ประกอบการเหลือขายจำนวนมากหลายทำเล ในราคาที่ไม่แพงนัก

ในด้านของผู้บริโภค ช่วงครึ่งหลังของปีและต้นปีหน้าจะเป็นจังหวะเวลาที่ดีในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยตามความจำเป็นเพื่อใช้สิทธิประโยชน์จากมาตรการที่รัฐบาลหยิบยื่นให้ผู้ซื้อบ้าน แต่ขณะนี้ยังไม่ใช้ช่วงเวลาในการซื้อลงทุนหรือเก็งกำไร เพราะระดับราคาที่อยู่อาศัยในช่วงนี้ไปถึงปีหน้าจะยังไม่ปรับขึ้น ทั้งบ้านในแนวราบและแนวสูง และยังมีแรงกดดันด้านราคาจากการที่มีบ้านราคาต่ำออกสู่ตลาดมากขึ้นจากโครงการบ้านที่ได้รับสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนซึ่งต้องขายในราคาถูก

สำหรับผู้ซื้อห้องในอาคารชุดระดับบน ราคาต่อตารางเมตรใกล้เคียงหลักแสนบาท ที่ซื้อเพื่อความสะดวกในการเดินทางด้วยรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน โดยไม่ต้องต่อรถประเภทอื่นนอกจากบ้านนั้น มักเป็นผู้ที่ไม่ต้องการเดินเท้าในระยะไกลเกินไป ดังนั้น โครงการที่อำนวยความสะดวกตามวัตถุประสงค์นี้ควรตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าในระยะห่างไม่เกิน 500 เมตร หรือเต็มที่ไม่เกิน 1 กิโลเมตร รวมทั้งควรมีคุณภาพทางเท้าที่ดี แต่หากเป็นผู้ซื้อห้องในอาคารชุดระดับปานกลางลงมา ซึ่งแม้จะอยู่ในแนวรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน แต่ต้องนั่งซ้อนท้ายรถมอเตอร์ไซด์รับจ้างจากที่พักอาศัยมายังสถานีรถไฟฟ้านั้น อาจเป็นโครงการอาคารชุดที่มีระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าวอกไป 1-2 กิโลเมตร แต่สำหรับโครงการที่ตั้งอยู่ไกลออกไปกว่านั้นมากไม่ควรถือเป็นโครงการตามแนวรถไฟฟ้า

ความคืบหน้าของโครงการรถไฟฟ้าบางสาย จะทำให้มีการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่ใหม่ๆ ในรัศมีใกล้เคียงสถานีรถไฟฟ้าตามมาในอนาคตอย่างแน่นอน และโครงข่ายคมนาคมประเภททางด่วนและวงแหวนจะขยายออกไปสู่พื้นที่ใหม่ๆ รอบปริมณฑลมากขึ้น เช่น โครงการทางด่วน ศรีรัช-วงแหวน รอบนอกของการทางพิเศษฯ ซึ่งอาจเริ่มก่อสร้างได้ในกลางปีหน้า หรือโครงการก่อสร้างถนนขนาด 6-8 ช่องจราจร ของกรุงเทพมหานคร สำหรับช่วงถนนเกษตรฯตัดใหม่-นวมินทร์-ถนนเฉลิมพระเกียรติ (อ่อนนุช) ผ่านแนวถนนต่าง ๆ เช่น กรุงเทพฯกรีฑา ร่มเกล้า จะช่วยแบ่งเบาการจราจรให้ประชาชนมาใช้ถนนสายใหม่ ไม่ต้องไปกระจุกตัวที่แยกลำสาดีและถนนศรีนครินทร์ นอกจากนี้ ยังมีโครงการก่อสร้างถนนสายใหม่ พรานนก-พุทธมณฑลสาย 4 ระยะทางรวม 15 กิโลเมตร ขนาด 6 ช่องจราจร โดยทยอยก่อสร้างเป็นตอนๆ ซึ่งหากแล้วเสร็จ จะช่วยระบายการจราจรบริเวณแยกพรานนกตรงไปยังจังหวัดนครปฐมและจังหวัดใกล้เคียงได้ง่าย โดยไม่ต้องไปกระจุกตัวที่บริเวณถนนบรมราชชนนี โครงการเหล่านี้จะทำให้การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งที่เป็นแนวสูงและแนวราบสามารถกระจายตัวออกไปรอบนอกได้มากขึ้นเรื่อยๆ เช่นกัน

ด้านผู้ประกอบการ โครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวสร้างเสร็จแล้วในโครงการเดิมซึ่งเปิดการขายมานานนั้น ปัจจุบันสภาพตลาดซบเซาลงได้ซ้ากว่าโครงการที่เปิดใหม่กว่า หรือซ้ากว่าโครงการประเภททาวน์เฮ้าส์ซึ่งมีราคาตอบรับสภาพตลาดได้ดีกว่า ดังนั้น ผู้ประกอบการบางรายจึงใช้วิธีจัดโปรโมชั่นเร่งการขาย และจัดโปรโมชั่นรับบ้านหลังการขายด้วย โดยพยายามให้ช่วงระยะเวลาจากการขายถึงการโอนสั้นที่สุด ซึ่งบางรายที่มีบ้านพร้อมอยู่หรือสร้างเสร็จแล้วอาจทำได้ภายในไม่เกิน 3 เดือนหรือสั้นกว่า หรือบางรายใช้วิธีทำโปรโมชั่นร่วมกับสถาบันการเงิน เช่น จ่ายเงินดาวน์ไม่กี่หมื่นบาท แล้วสามารถกู้ส่วนที่เหลือได้เต็มจำนวน ซึ่งสถาบันการเงินต้องใช้ความระมัดระวังในการ

คัดกรองลูกค้าเหล่านี้เป็นพิเศษ

ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงเศรษฐกิจซบเซาต้องเน้นตอบสนองความต้องการที่แท้จริง ขายแล้วลูกค้ามีความสามารถโอนได้จริงโดยไม่ได้นำเอกสารไปขายต่อ ผู้ประกอบการจึงควรเน้นประเภทที่อยู่อาศัยและทำเลตลาดที่ตนเองถนัด แม้จะเห็นว่าเริ่มมียอดขายได้เพิ่มขึ้นบ้างก็ตาม

การเปิดโครงการใหม่ที่มีจำนวนโครงการและหน่วยน้อยลงมากในช่วงครึ่งแรกของปีนี้ พลอยทำให้ตลาดเฟอร์นิเจอร์และตกแต่งภายในตัวบ้านได้รับผลกระทบด้วย เพราะสำหรับผู้จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ระดับบน ต้องอาศัยฟังก์ชันตลาดโครงการทุกประเภทมากกว่าตลาดค้าปลีก

ตัวเลขจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ และในเขตกรุงเทพมหานคร-ปริมณฑลเพิ่มขึ้นมากในไตรมาสแรกของปีนี้ โดยเฉพาะหน่วยที่เป็นที่อยู่อาศัย (ไม่นับที่ดินเปล่า) ทั่วประเทศมีประมาณ 15,500 หน่วย ในจำนวนนี้อยู่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลถึงประมาณ 12,800 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 83 ของทั้งประเทศ เนื่องจากในสวนภูมิภาคมักมีการเลี้ยงจัดสรรโดยวิธีต่างๆ ทั้งนี้ แบ่งเป็นการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวทั่วประเทศประมาณ 5,600 หน่วย ในจำนวนนี้อยู่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลประมาณ 4,600 หน่วย เป็นทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด/ตึกแถวทั่วประเทศประมาณ 9,900 หน่วย ในจำนวนนี้อยู่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลประมาณ 8,200 หน่วย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์

เทียบกับในปี 2551 ทั้งปี มีจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเฉพาะแปลงที่อยู่อาศัยประมาณ 56,400 หน่วย ในจำนวนนี้อยู่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลประมาณ 45,100 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 80 ของทั้งประเทศ แบ่งเป็นการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวทั่วประเทศประมาณ 17,500 หน่วย ในจำนวนนี้อยู่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลประมาณ 12,400 หน่วย ลดลงจากปี 2550 (ทั่วประเทศ 19,000 หน่วย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 12,800 หน่วย) และเป็นการจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด/ตึกแถว ทั่วประเทศประมาณ 38,900 หน่วย ในจำนวนนี้อยู่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลประมาณ 32,700 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2550 (ทั่วประเทศ 35,400 หน่วย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 26,700 หน่วย) แสดงให้เห็นแนวโน้มผู้ประกอบการและผู้บริโภคที่หันมาเน้นบ้านแนวราบขนาดเล็กกลาง ที่มีราคาพอเหมาะกับสภาพเศรษฐกิจและจำนวนประชากรเฉลี่ยต่อครัวเรือนที่เล็กลงทุกปี ./.