

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 22-28 กุมภาพันธ์ 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้พิพากษาให้มีการยึดทรัพย์บางส่วนและคืนบางส่วนนั้น น่าจะเป็นทางออกที่ดีที่สุดในความเห็นของคนส่วนใหญ่ แต่เมื่อมีการประชุมคณะกรรมการเมืองครั้งใหญ่อีกครั้งหนึ่งในช่วงใกล้กลางเดือนมีนาคม น่าจะทำให้บรรยากาศการลงทุนโดยรวมซบเซาลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากมีลักษณะของความรุนแรงเกิดขึ้น

อย่างไรก็ตาม ในสัปดาห์ที่ผ่านมา รัฐบาลได้ตัดสินใจที่จะไม่ต่ออายุมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอน (จากปกติร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01) การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน (จากปกติร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01) รวมทั้งการลดหย่อนค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (จากปกติร้อยละ 3.3 เหลือร้อยละ 0.11) ซึ่งเดิมกำหนดหมดอายุของมาตรการลงในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 ทำให้คาดหมายได้ว่าจะมีการเร่งซื้อขายที่อยู่อาศัยจำนวนมากในช่วงต้นเดือนมีนาคม หลังจากที่ผู้บริโภคได้มีโอกาสไปรับทราบข้อมูลจากงานมหกรรมบ้านและคอนโดในเดือนกุมภาพันธ์แล้ว

อนึ่ง มาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมดังกล่าวระบุว่าต้องมีการโอนอสังหาริมทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนด ดังนั้น การซื้อขายต้องเกิดขึ้นก่อน และผู้ซื้อต้องเร่งขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินให้เสร็จสิ้นทุกกระบวนการก่อน จึงจะทำการโอนได้ทัน โดยกรมที่ดินได้ประชาสัมพันธ์ให้ต้องยื่นเรื่องโอนภายในเวลา 16.30 น. ของวันศุกร์ที่ 26 มีนาคม 2553 และสำนักงานที่ดินจะเปิดให้บริการจนถึงสิ้นสุดคืนดังกล่าว จึงคาดหมายได้เช่นกันว่ายอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินในเดือนมีนาคม และยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเดือนมีนาคมจะพุ่งสูงขึ้นมากแน่นอน เว้นแต่จะเกิดเหตุการณ์รุนแรงมากทางการเมืองที่ทอดระยะเวลายาวนานนับสัปดาห์

ด้วยเวลาที่บีบรัด อาจทำให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยไม่ใช้เวลาในการตัดสินใจเปรียบเทียบเลือกสถาบันการเงินมากนัก ดังนั้น สถาบันการเงินที่เข้าถึงลูกค้าได้ก่อนจึงน่าจะมีโอกาสสูงในการปล่อยสินเชื่อได้

แต่ภายหลังจากสิ้นสุดมาตรการแล้ว คาดว่าตลาดจะซบเซาลงในเดือนเมษายนเพราะสอดคล้องกับวันหยุดยาว และตลาดจะค่อยๆฟื้นกลับคืนมาในช่วงกลางปี ทั้งนี้ ยังมีปัจจัยบวกจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ และการแข่งขันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

เมื่อวันพุธที่ 24 กุมภาพันธ์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้จัดสัมมนาเผยแพร่ข้อมูลผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ต โดยมีผู้สนใจเข้าฟังประกอบด้วยผู้ประกอบการและบุคลากรในภาคอสังหาริมทรัพย์และภาคการเงิน รวมทั้งสื่อมวลชนท้องถิ่น

การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ดำเนินการในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2552 จึงเป็นข้อมูลสมบูรณ์ของงวดที่สิ้นสุดไตรมาสที่ 3 ของปีที่แล้ว สรุปผลได้ว่ามีโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม และบ้านแบบวิลล่า ดังนี้

มีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ในระหว่างการขาย (มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วยในแต่ละโครงการ) จำนวนรวมทั้งสิ้นเกือบ 60 โครงการ ด้วยจำนวนหน่วยในผังโครงการทั้งสิ้นประมาณ 8,950 หน่วย มูลค่าโครงการรวมประมาณ 31,600 ล้านบาท ในจำนวนนี้แบ่งออกเป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 3,700 หน่วย ทาวน์เฮาส์ประมาณ 2,700 หน่วย บ้านแฝดประมาณ 1,550 หน่วย และตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ประมาณ 800 หน่วย และเป็นที่ดินเปล่าจัดสรรประมาณ 200 แปลง หน่วยส่วนใหญ่ของโครงการจัดสรรอยู่ในเขตอำเภอเมืองมีประมาณ 6,500 หน่วย อยู่ในอำเภอถลางประมาณ 2,150 หน่วย และอยู่ในอำเภอกะทู้ประมาณ 300 หน่วย

จากจำนวนบ้านจัดสรรทั้งสิ้นประมาณ 8,950 หน่วยนี้ มีการก่อสร้างเสร็จแล้วประมาณ 5,400 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 1,950 หน่วย และยังไม่ก่อสร้างประมาณ 1,600 หน่วย และจากหน่วยบ้านจัดสรรเหล่านี้ทั้งหมด มียอดการขายแล้วประมาณ 6,500 หน่วย และเหลือขายอยู่ประมาณ 2,450 หน่วย หรือขายได้แล้วประมาณร้อยละ 73 ของหน่วยที่อยู่ในผังโครงการทั้งหมด

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง หรือห้องชุดคอนโดมิเนียม มีทั้งสิ้นประมาณเกือบ 90 โครงการที่อยู่ในระหว่างการขาย (มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วยในแต่ละโครงการ) รวมจำนวนหน่วยตามผังโครงการประมาณ 5,000 หน่วย มูลค่าโครงการรวมประมาณ 40,800 ล้านบาท อยู่ในเขตอำเภอเมืองและอำเภอกะทู้ประมาณแห่งละ 1,800 หน่วย และอยู่ในอำเภอถลางประมาณ 1,400 หน่วย

จากจำนวนทั้งหมดนี้ มีการก่อสร้างเสร็จแล้วประมาณ 1,750 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 2,550 หน่วย และยังไม่ก่อสร้างประมาณ 700 หน่วย และจากทั้งหมดมียอดการขายแล้วประมาณ 2,750 หน่วย และเหลือขายอยู่ประมาณ 2,250 หน่วย หรือขายได้แล้วประมาณร้อยละ 55 ของหน่วยที่อยู่ในผังโครงการทั้งหมด

ส่วนโครงการในรูปแบบวิลล่าซึ่งเน้นการขายแก่ชาวต่างชาติและมักมีราคาแพง เนื่องจากเห็นวิวชายทะเลหรือเชิงเขา มีทั้งสิ้นประมาณ 80 โครงการที่อยู่ในระหว่างการขาย (มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 1 หน่วยในแต่ละโครงการ) รวมจำนวนหน่วยตามผังโครงการประมาณ 1,900 หน่วย มูลค่าโครงการรวมประมาณ 57,200 ล้านบาท อยู่ในเขตอำเภอเมืองประมาณ 700 หน่วย อำเภอกะทู้ประมาณ 350 หน่วย และอำเภอถลางประมาณ 850 หน่วย

จากจำนวนทั้งหมดนี้ มีการก่อสร้างเสร็จแล้วประมาณ 800 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 400 หน่วย และยังไม่ก่อสร้างประมาณ 700 หน่วย และจากทั้งหมดมียอดการขายแล้วประมาณ 900 หน่วย และเหลือขายอยู่ประมาณ 1,000 หน่วย

เมื่อรวมสินค้าบ้านทุกประเภทในจังหวัดภูเก็ต มีรวมกันตามผังโครงการประมาณเกือบ 16,000 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 130,000 ล้านบาท และขายได้แล้วประมาณ 74,000 ล้านบาท

ทิศทางอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ต มีโอกาสฟื้นตัวได้บ้างในปีนี้เป็นปีสำหรับโครงการที่ขายในตลาดคนไทยในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท เพราะการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตเริ่มฟื้น จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาหนาแน่นในช่วงช่วงกลางเดือนธันวาคมถึงกลางเดือนกุมภาพันธ์ ทำให้ตลาดแรงงานในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวเริ่มดีขึ้น สามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นให้แก่บุคลากรในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง เช่น ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าภูเก็ตมากในช่วงปลายปีถึงต้นปีที่ผ่านมา ได้แก่ รัสเซีย และสวีเดน หากตลาดท่องเที่ยวยังดีต่อเนื่อง ความต้องการที่อยู่อาศัยน่าจะเพิ่มขึ้นในจังหวัด แต่สำหรับตลาดระดับบนที่ขายให้แก่ชาวต่างชาติอาจยังต้องรอเวลาไปถึงสิ้นปี เพื่อดูว่าสถานการณ์เศรษฐกิจในต่างประเทศเป็นใจหรือไม่