

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 14-20 มีนาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในโอกาสที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้นำคณะสื่อมวลชนไปจัดกิจกรรม Press Tour และเปิดสาขาย่อยเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จึงขอนำเสนอภาพรวมโครงการอสังหาริมทรัพย์บนเกาะสมุยพอสังเขป

ตั้งแต่ช่วงปี 2548 เป็นต้นมา มีผู้อพยพหนีภัยจาก 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ขึ้นมาอยู่ในพื้นที่ภาคใต้ตอนกลางมากขึ้น เช่น บริเวณหาดใหญ่ สงขลา ตรัง ภูเก็ต และสุราษฎร์ธานี ทำให้บ้านจัดสรรสำหรับตลาดคนไทยในพื้นที่ดังกล่าวเติบโตขึ้น สำหรับในอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี ธุรกิจบ้านจัดสรรมีการขยายตัวในปี 2548-2549 แต่นับจากปี 2549 เป็นต้นมา เมื่อเกิดกรณีการตรวจสอบนอมินีอย่างเข้มข้น ในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดท่องเที่ยวภาคใต้ ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยในหลายจังหวัดเหล่านี้ได้รับผลกระทบ แต่กระทบมากในตลาดที่อยู่อาศัยราคาแพงระดับบนที่ตอบสนองชาวต่างชาติ

บนพื้นที่เกาะสมุย มีที่อยู่อาศัยสำหรับตลาดคนไทยในลักษณะการจัดสรรบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์น้อยมาก เพราะส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์เพื่อที่อยู่อาศัยและรองรับการค้าขายไปพร้อมกัน โดยเน้นบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว ความน่าสนใจจึงอยู่ที่ตลาดที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติ ซึ่งมีทั้งตลาดคอนโดมิเนียมที่ชาวต่างชาติสามารถถือกรรมสิทธิ์ได้ในแบบ Freehold หรือได้กรรมสิทธิ์ครอบครอง (ภายใต้เงื่อนไขชาวต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ขายทั้งหมดในโครงการ) และวิลล่าหรือบ้านราคาแพงที่ชาวต่างชาติสามารถถือกรรมสิทธิ์ในรูปแบบสิทธิการเช่าระยะยาวหรือ Leasehold ระยะเวลา 30 ปี

ชาวต่างชาติกลุ่มใหญ่ที่สุดที่นิยมพื้นที่เกาะสมุย คือ ชาวอังกฤษ และสแกนดิเนเวียบางส่วน แต่ชาวสแกนดิเนเวียส่วนใหญ่มักนิยมย่านหัวหิน บางแสน และพัทยา ขณะที่ชาวออสเตรเลียนิยมตลาดภูเก็ต ชาวรัสเซียนิยมพัทยาและภูเก็ต ส่วนอเมริกัน จีน ญี่ปุ่น เกาหลี ก็นิยมแถบพัทยาและเชียงใหม่มากกว่า ดังนั้น จึงมีชาวอังกฤษจึงเป็นชาวต่างชาติกลุ่มใหญ่ในเกาะสมุย และมีห้างค้าปลีกรายใหญ่ทั้งยี่ห้อไทยและยี่ห้ออังกฤษ โดยรายยี่ห้ออังกฤษนั้น มีอยู่แล้ว 2 สาขาและต้องการเปิดสาขาที่ 3 แต่มีกลุ่ม

ชาวบ้านที่รวมตัวคัดค้าน อนึ่ง มีนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในเกาะสมุยยืนยันว่า David Beckham ได้มาซื้อวิลล่าบนเกาะสมุย

มีชาวอังกฤษกลุ่มหนึ่งได้เข้ามาเป็นผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อขายชาวต่างชาติด้วยกัน ซึ่งที่ผ่านมาได้เคยเกิดกรณีการจ้อโกง โดยมีการพัฒนาโครงการโดยเก็บเงินจากลูกค้าไปก่อนเป็นเงินจำนวนมากเกินครึ่ง แต่ผู้ประกอบการกลับไม่ได้ดำเนินการให้แล้วเสร็จ ทำให้เกิดหน่วยสร้างค้างจากโครงการจำนวนมาก และลูกค้าชาวต่างชาติ ซึ่งส่วนมากเป็นผู้บริหารธุรกิจชาวอังกฤษที่อาศัยอยู่ในฮ่องกง ต้องสูญเสียเงินทองที่ลงทุนดาวน์และผ่อนไปแล้วเป็นจำนวนมากแต่ไม่ได้บ้าน ทั้งนี้ รูปแบบการซื้อส่วนมากเป็นการซื้อด้วยเงินสด และไม่มีประกันจากสถาบันการเงินในประเทศไทย โดยอาจทำการซื้อขายกันนอกประเทศไทย คือในฮ่องกงหรือสิงคโปร์ และการซื้อขายมักเป็นรูปแบบ 10-30-30-30 กล่าวคือ วางเงินดาวน์ร้อยละ 10 ผ่อนเป็นงวดอีกร้อยละ 30 ระหว่างการก่อสร้าง เมื่อสร้างเสร็จจ่ายอีกร้อยละ 30 และเมื่อมีการโอนจึงจ่ายร้อยละ 30 สุดท้าย นอกจากนี้ ยังเคยมีรายงานข่าวเรื่องขบวนการมาเฟีย การบุกรุกพื้นที่ภูเขาและป่าสาธารณะ และการฟอกเงินจากกลุ่มอาชญากรชาวต่างชาติ จนมีการจับกลุ่มใหญ่ไปครั้งหนึ่งเมื่อประมาณกลางปี 2549 และยังมีกรณีตรวจสอบต่อเนื่องถึงปัจจุบัน

เมื่อวิกฤตเศรษฐกิจและการเงินโลกมาเยือนรุนแรงขึ้นตั้งแต่กลางปี 2551 ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติในเกาะสมุยเริ่มมีปัญหามากขึ้นอีกรอบหนึ่ง ทั้งผู้ซื้อขาดกำลังซื้อ และผู้ขายซึ่งพึ่งพิงเงินงวดจากผู้ซื้อขาดสภาพคล่อง ทำให้ในขณะนี้ไม่มีโครงการที่ต้องหยุดหรือชะลอการก่อสร้างหลายโครงการ ซึ่งอาจต้องชะลอออกไปประมาณ 12-24 เดือน ยกเว้นโครงการที่เป็นของเครือข่ายโรงแรมขนาดยักษ์ซึ่งยังมีทุนมากนั้นยังสามารถดำเนินการต่อได้

เกาะสมุยมีพื้นที่ประมาณ 250 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณครึ่งหนึ่งของจังหวัดภูเก็ต ขนาดตลาดจึงเล็กกว่าภูเก็ตตามไปด้วย มีจำนวนหน่วยตามผังโครงการที่ยังเปิดขายเมื่อประมาณไตรมาส 3 ปี 2550 อยู่อย่างละประมาณ 500 หน่วย แต่เนื่องจากในขณะนี้มีการชะลอการก่อสร้างและการขาย ดังนั้นขนาดตลาดจึงหดลงอีกมากกว่าครึ่ง และผู้ประกอบการอาชีพนายหน้าซื้อขายที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่หันมาให้บริการเช่าแทนการหาลูกค้าซื้อขาย

นอกเหนือไปจากเกาะสมุยแล้ว ขณะนี้มียางานว่าตลาดที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติในภูเก็ตและพัทยาซบเซาลงมากแล้ว และไม่มีโครงการใหม่ระดับ High-End

ย้อนกลับมาที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตัวเลขที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ตลอดปี 2551 มีจำนวนรวมประมาณ 82,000 หน่วย สูงกว่าคาดการณ์และสูงกว่าปี 2550 ซึ่งมีประมาณ 74,000 หน่วย ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตัวเลขโดยละเอียดแล้ว พบว่าจำนวนหน่วยที่เพิ่มขึ้นมา

ประมาณ 8,000 หน่วยนั้นเป็นบ้านเอื้ออาทรแทบทั้งหมด คือ มีหน่วยบ้านเอื้ออาทรที่สร้างเสร็จจดทะเบียนในกรุงเทพฯและปริมณฑลไม่ถึง 100 หน่วยในปี 2550 แต่มีมากถึงประมาณ 7,700 หน่วยในปี 2551 นอกจากนี้ปัจจัยจากบ้านเอื้ออาทรแล้ว อีกส่วนหนึ่งเป็นอานิสงค์จากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ เรื่องการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองซึ่งเริ่มเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2551 ทำให้ **ผู้ประกอบการเร่งผลิตหน่วยที่อยู่อาศัยออกมาให้ทันมาตรการเดิม** ซึ่งเดิมคาดว่าจะหมดอายุมาตรการในหนึ่งปี แต่ภายหลังรัฐบาลใหม่ได้ประกาศต่ออายุมาตรการนี้ออกไปอีกหนึ่งปี

อย่างไรก็ตาม การดำเนินการเพื่อต่ออายุมาตรการนี้เป็นไปอย่างล่าช้า ทำให้ล่าสุด แม้หลักการต่ออายุจะผ่านมติคณะรัฐมนตรีไปแล้วเมื่อวันอังคารที่ 17 มีนาคม 2552 ที่ผ่านมา แต่เนื่องจากยังไม่มี การประกาศเป็นกฎกระทรวง หรือการประกาศในราชกิจจานุเบกษาอย่างชัดเจน ทำให้ผู้ประกอบการและผู้ซื้อ ซึ่งมีกำหนดต้องโอนที่อยู่อาศัยในช่วงระหว่างวันที่ 28 มีนาคม 2552 ไปถึงตลอดเดือนเมษายน 2552 นี้ มีความกังวลอย่างมากว่าจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตราเต็มแทนในอัตราลดหย่อน **ซึ่งผู้ขายและผู้ซื้อ อาจหาทางออกโดยชะลอการโอนออกไปก่อนจนกว่าจะมีการประกาศอย่างชัดเจน** ทำให้ **แนวโน้มการโอนอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเดือนมีนาคมและเมษายนอาจลดลง**
