

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 24-30 สิงหาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อสุดสัปดาห์ที่ผ่านมา ผู้บริหารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้เดินทางไปบรรยายข้อมูลทั่วจังหวัดภูเก็ต จึงขอเสนอบทสรุปข้อมูลตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภูเก็ต ดังนี้

ตั้งแต่ช่วงกลางปีที่ผ่านมา ความรุนแรงทางการเมืองของไทยลดระดับลงไปมาก ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นมาก โดยเฉพาะในพื้นที่ท่องเที่ยวชายทะเล เช่น ภูเก็ต พัทยา ซึ่งเป็นที่รู้จักกันดีของนักท่องเที่ยวทั่วโลก และโดยเฉพาะในไตรมาสสุดท้ายและไตรมาสแรกของปีซึ่งเป็นช่วง High Season ของนักท่องเที่ยวต่างชาติในไทย นักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาได้แก่ รัสเซีย ออสเตรเลีย จีน เกาหลี รวมถึงสิงคโปร์ อินเดีย

สถานการณ์ในภาคการท่องเที่ยวที่ดีขึ้น ทำให้นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศเริ่มให้ความสนใจอสังหาริมทรัพย์ในภาคธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทมากขึ้น ขณะเดียวกันสนามบินภูเก็ตมีการปรับปรุงเพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวและเที่ยวบินที่บินตรงจากต่างประเทศมากขึ้น ปัจจัยบวกอีกประการหนึ่ง คือ ความชัดเจนมากขึ้นของการก่อสร้างศูนย์การประชุมและนิทรรศการนานาชาติที่บริเวณไม้ขาว ด้วยงบประมาณก่อสร้าง 2,600 ล้านบาท กำหนดก่อสร้างเสร็จประมาณปลายปี 2556 เหล่านี้รวมกันทำให้มีความคาดหวังว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาคที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติว่าอาจจะกลับมาดีขึ้นในอนาคต แต่ยังไม่ใช้ในระยะเวลาเฉพาะหน้า เพราะยังมีปัจจัยลบเรื่องเศรษฐกิจโลกในภาคพื้นยุโรปและสหรัฐที่ค่อนข้างอ่อนแอ ทำให้อุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัยระดับหรูยังไม่กลับคืนมาในปีนี้

อย่างไรก็ตาม อานิสงค์จากภาคการท่องเที่ยวที่ดีขึ้น ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับตลาดผู้ซื้อที่เป็นคนไทยกลับดีขึ้น เพราะบุคลากรในภาคการท่องเที่ยวมีรายได้ดีขึ้น ผู้ประกอบการรายใหญ่จากกรุงเทพฯ หลายรายเริ่มขยายฐานออกไปทำโครงการที่อยู่อาศัยในภูเก็ตมากขึ้น และสามารถอาศัยชื่อเสียงและความได้เปรียบของขนาดผลิตสินค้ารองรับกำลังซื้อของผู้เริ่มซื้อที่อยู่อาศัยในภูเก็ต สามารถทำยอดขายและยอดขายได้ดี โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัยในระดับกลางซึ่งเดิมไม่ค่อยมีผู้พัฒนา เพราะผู้ประกอบการท้องถิ่นมักพัฒนาโครงการในราคาระดับราคากลางบนเป็นส่วนใหญ่

หากจะดูตลาดอสังหาริมทรัพย์ภาคที่อยู่อาศัยของภูเก็ต จึงต้องแยกส่วนให้ชัดเจนระหว่างที่อยู่อาศัยที่ขายให้ผู้ซื้อชาวต่างชาติและที่อยู่อาศัยที่ขายให้ผู้ซื้อชาวไทย เพราะตลาดสองส่วนนี้อาจตอบรับต่อปัจจัยแวดล้อมต่างกัน

หลังเหตุการณ์สีนามิถล่มชายฝั่งอันดามัน เมื่อปลายปี 2547 ก่อนขึ้นปีใหม่ 2548 ชื่อของภูเก็ตในฐานะแหล่งท่องเที่ยวที่สวยงามเป็นที่รู้จักไปทั่วโลก ตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับชาวต่างชาติในภูเก็ตได้รับความนิยมน่าขึ้นชัดเจนตั้งแต่กลางปี 2548 และร้อนแรงต่อเนื่องในช่วงระหว่างปี 2549-2550 มีโครงการที่อยู่อาศัยระดับหรูเกิดขึ้นมากมาย ขนานไปกับโรงแรมระดับ 5-6 ดาวจำนวนมากขึ้น โครงการที่อยู่อาศัยระดับราคาล้านเหรียญสหรัฐต่อหน่วยกลายเป็นสินค้าที่มีผู้จับจองซื้อหลักเป็นชาวต่างชาติ โดยเฉพาะจากกลุ่มประเทศสแกนดิเนเวีย อังกฤษ และชาติอื่นในยุโรป รวมถึงออสเตรเลีย

แต่เมื่อเกิดค่ากลางแห่งความยุ่งยากของวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ การเงิน และเศรษฐกิจในสหรัฐตลอดทั้งปี 2550 จนนำไปสู่การล้มละลายของสถาบันการเงินขนาดใหญ่ในสหรัฐในช่วงปลายปี 2550 และส่งผลต่อเนื่องถึงวิกฤตคล้ายคลึงกันในอังกฤษและอีกหลายประเทศในยุโรปตั้งแต่นั้นมา ทำให้ค่าเงินในสกุลของประเทศเหล่านั้นอ่อนลงมากมายเมื่อเทียบกับค่าเงินบาท กำลังซื้อจากนักลงทุนหรือผู้ซื้อวัยเกษียณจากประเทศในยุโรปลดลงฉับพลันตามการอ่อนค่าของสกุลเงินต่างประเทศ หลายโครงการที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการชาวต่างชาติหยุดชะงักและมีปัญหาไม่สามารถสร้างได้เสร็จ ยิ่งทำให้ความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติต่อโครงการเหล่านี้มีน้อยลงไปอีก ผสมกับปัญหาความรุนแรงทางการเมืองในประเทศไทยที่ทวีมากขึ้นในช่วงปี 2551-2553 ดังนั้น ตั้งแต่ปี 2551 เป็นต้นมา ตลาดที่อยู่อาศัยระดับหรูเพื่อชาวต่างชาติที่มีฐานะจึงซบเซาลงไปมาก ส่วนโครงการที่ประสบความสำเร็จส่วนใหญ่เป็นโครงการที่ปิดการขายไปแล้วก่อนปี 2551

โดยที่ตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับชาวต่างชาติยังต้องเผชิญปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจรอบใหม่ในกลุ่มประเทศยูโรโซนและสหรัฐ ทำให้ผู้ประกอบการหันไปมองกลุ่มผู้ซื้อหรือนักลงทุนต่างชาติกลุ่มอื่น โดยเฉพาะชาวรัสเซีย จีน อินเดีย เกาหลี ดังจะเห็นได้ว่ามีเอกสารสิ่งพิมพ์หรือป้ายโฆษณาที่เป็นภาษารัสเซียมากขึ้น

ผลบวกจากการปรับปรุงพัฒนาสนามบินภูเก็ต และศูนย์การประชุมนานาชาติ จะทำให้แนวการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ทั้งภาคการโรงแรมและที่อยู่อาศัย จะขยับขึ้นสู่พื้นที่ด้านเหนือของภูเก็ตต่อเนื่องขึ้นไปถึงพื้นที่จังหวัดพังงา โดยราคาที่ดินตามแนวใกล้ชายฝั่งทะเลของพังงายังมีราคาไม่แพงนักเมื่อเทียบกับพื้นที่ใกล้ชายทะเลในจังหวัดภูเก็ตซึ่งถูกจับจองหรือมีเจ้าของเดิมเต็มหมดแล้ว

ส่วนในพื้นที่พัทยา มีโครงการที่อยู่อาศัยระดับ High End เกิดขึ้นในย่านวงศัอมาศย์และย่านพระตำหนัก ส่วนโครงการระดับกลางก็มีผู้ประกอบการรายใหญ่จากกรุงเทพฯ เปิดโครงการคอนโดมิเนียมถึง 2 โครงการในปี นี้ และได้รับการตอบรับจากผู้บริโภคในระดับดี

ผู้ประกอบการจากส่วนกลางจึงยังมีโอกาสค่อนข้างมากในพื้นที่ต่างจังหวัดในบริเวณซึ่งตลาดที่อยู่อาศัยมีการพัฒนาแล้วและมีการเดินทางสะดวก เพราะสามารถอาศัยซื้อเสียงและขนาดของธุรกิจสร้างความได้เปรียบในตลาด