

คอนโดมิเนียมภาคใต้แผ้วซาด

ภูเก็ตเหลือมากที่สุด 1.5 หมื่นยูนิตกว่า 6.5 หมื่นล. ลุ้นราคาเกษตร

โพสต์ทูเดย์ - คอลลิเออร์ส ซีคอนโดในภาคใต้ชะลอ เหตุราคาสินค้าภาคเกษตรยังไม่ฟื้นตัว ส่งผลต่อกำลังซื้อในพื้นที่

นายภัทรชัย ทวีวงศ์ ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย เปิดเผยว่า ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ภาคใต้จนถึงปัจจุบันยังอยู่ในช่วงชะลอตัว ยกเว้น จ.ภูเก็ต เนื่องจากภาพรวมของเศรษฐกิจในภาคใต้ยังไม่ดีขึ้นเท่าที่ควร ปัจจัยหลักคือรายได้ประชากรส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับราคาสินค้าในภาคเกษตร โดยเฉพาะยางพาราและปาล์มน้ำมัน ส่งผลให้กำลังซื้อของประชาชนในพื้นที่น้อยลง

สำหรับผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นการซื้อเพื่อการอยู่อาศัย ขณะที่กลุ่มนักเก็งกำไรค่อนข้างน้อยที่ประมาณ 5-10% เพราะผู้บริโภคที่จะมาซื้อต้องมีไม่มาก และมีโอกาสทำกำไรจากส่วนต่างราคาน้อย มีบ้างที่เป็นการซื้อ

เพื่อการปล่อยเช่าแต่ถือว่ายังน้อย ซึ่งต่างจากกรุงเทพฯ. และจังหวัดตามหัวเมืองท่องเที่ยวอื่น

ขณะที่ไตรมาส 3 ปี 2561 พบว่ามีอุปทานที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมดกว่า 2.2 หมื่นยูนิต รวมมูลค่าการลงทุนกว่า 8.9 หมื่นล้านบาท ขายไปแล้วกว่า 1.7 หมื่นยูนิต หรือประมาณ 78% เหลือขาย 5,005 ยูนิต หรือคิดเป็น 23% ของอุปทานทั้งหมดที่อยู่ระหว่างการขาย

“พบว่าภูเก็ตเป็นจังหวัดที่มีคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการขายมากที่สุดในกลุ่มจังหวัดภาคใต้ของประเทศอยู่ที่ประมาณ 1.5 หมื่นยูนิต หรือรวมมูลค่าการลงทุนกว่า 6.5 หมื่นล้านบาท ซึ่งมากถึง 67% ของอุปทานรวมที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมดของคอนโดมิเนียมในภาคใต้ของประเทศ รองลงมาคือ สงขลา และสุราษฎร์ธานี และพบว่าในบางจังหวัด เช่น

นครศรีธรรมราช ตรัง ปัตตานี มีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการขายเพียงแค่ 1-2 โครงการเท่านั้น และหลายจังหวัดส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดเล็กที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ แต่ยังมีเหลือหน่วยขายที่รอการดูดซับ” นายภัทรชัย กล่าว

ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีผู้ประกอบการรายใหญ่หลายราย ไม่ว่าจะเป็นบริษัท แอสสิริบริษัท หาดใหญ่นครินทร์ ในเครือบริษัท ศุภาลักษณ์ รวมถึงบริษัท ซีพี แลนด์ ได้เข้าไปพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในภาคใต้เช่นเดียวกัน เช่น บริษัท ซีพี แลนด์ ที่เข้าไปพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทั้งในจ.สงขลา ในพื้นที่ อ.หาดใหญ่ จ.สุราษฎร์ธานี และบริษัท แอสสิริ สนใจเข้าไปพัฒนาทั้งในจ.สงขลา ในพื้นที่ อ.หาดใหญ่ จ.สุราษฎร์ธานี และภูเก็ต ส่วนบริษัท หาดใหญ่นครินทร์ ในเครือบริษัท ศุภาลักษณ์ พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมแล้ว 3 โครงการในจ.สงขลา

และบริษัท ศุภาลักษณ์ ก็พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมแล้วกว่า 4 โครงการใน จ.ภูเก็ต

“ภาพรวมของตลาดคอนโดมิเนียมในกลุ่มจังหวัดภาคใต้ส่วนใหญ่จะยังอยู่ในช่วงชะลอตัว เนื่องจากกำลังซื้อไม่มากนักเมื่อเทียบกับหัวเมืองใหญ่อื่นๆ แต่พบว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่ก็ทราบถึงปัญหาเหล่านี้เป็นอย่างดี มีการปรับตัวเน้นระบายสต็อกที่ยังคงค้างในตลาด และชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ เพื่อระบายสินค้าค้างออกเพื่อให้ตลาดกลับสู่ภาวะสมดุล” นายภัทรชัย กล่าว

นอกจากนี้ หากภาพรวมของเศรษฐกิจเติบโตในอนาคต และปัญหาราคายางพาราและปาล์มน้ำมัน รวมถึงสินค้าการเกษตรที่เป็นรายได้หลักของประชากรในพื้นที่ภาคใต้ได้รับการแก้ปัญหา การใช้จ่ายจะกลับมาคึกคักอีกครั้ง รวมถึงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน เช่น รถไฟฟ้าทางคู่สายใต้ ■