

## ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดผลสำรวจภาคสนาม ปี 2550

### Supply – Demand โครงการที่อยู่อาศัย จังหวัดภูเก็ต

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดสัมมนานำเสนอผลงานสำรวจภาคสนาม โครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค ปี 2550 สรุปภาพรวมเมืองภูเก็ต มีโครงการที่อยู่อาศัยเสนอขายออกสู่ตลาดกว่า 7,000 หน่วย จาก 94 โครงการ ขณะที่มืออยู่อาศัยให้เช่าเข้ามาในตลาดจำนวน 486 โครงการ รวม 9,038 หน่วย คาดว่าช่วงปลายปีมีโครงการเตรียมเปิดตัวใหม่อย่างน้อย 10 โครงการ เสนอขายไม่น้อยกว่า 423 หน่วย

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่าในปี 2550 ศูนย์ข้อมูลฯ ดำเนินโครงการสำรวจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล และจังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค เพื่อจัดเก็บข้อมูลที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายและที่อยู่อาศัยให้เช่า เพื่อให้มีฐานข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยครบถ้วนทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน ซึ่งเป็นการสำรวจข้อมูลครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพฯ 5 จังหวัดปริมณฑล และจังหวัดในภูมิภาคที่มีการเคลื่อนไหวด้านการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย ภาคเหนือ ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่ และลำพูน ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมา และขอนแก่น ภาคกลาง ได้แก่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และนครนายก ภาคตะวันออก ได้แก่ จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ภาคใต้ ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นโครงการที่ดำเนินการต่อเนื่องมาจากปี 2549

โดยในส่วนของภาคใต้ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รวบรวมและประมวลผลภาพรวมของการสำรวจภาคสนามโครงการบ้านจัดสรร อาคารชุด และโครงการอพาร์ทเมนท์ ในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีรายละเอียดที่น่าสนใจคือ ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2550 มีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขาย (แต่ละโครงการต้องมีหน่วยขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป) รวมทั้งสิ้น 94 โครงการ มีจำนวนหน่วยบ้านจัดสรรที่อยู่ในผังโครงการทั้งหมดรวม 7,037 หน่วย

เป็นหน่วยที่ขายได้ทั้งหมด หรือทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ตั้งแต่อดีตจนถึงสิ้นไตรมาส 3 ปี 2550 จำนวน 3,737 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นหน่วยที่ขายได้ใหม่ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2550 จำนวน 774 หน่วย มีหน่วยเหลือขายรวมทั้งสิ้น 3,300 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นบ้านสร้างเสร็จเหลือขาย (บ้านว่าง) จำนวน 290 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด โดยมีอัตราการดูดซับของตลาด (Absorption rate) ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2550 ร้อยละ 19

สำหรับประเภทบ้านจัดสรรที่อยู่ในผังโครงการพบว่าบ้านเดี่ยวมีการเสนอขายสูงสุด โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 2,695 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 38 ของหน่วยที่เสนอขาย รองลงมาเป็นบ้านแฝด 1,889 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 27 ทาวน์เฮาส์ 1,296 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 18 อาคารพาณิชย์ 797 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11 และ

ที่ดินเปล่า 360 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5 ของหน่วยที่เสนอขายทั้งหมด ระดับราคาขายบ้านจัดสรรที่อยู่ในผังโครงการ 3,777 หน่วยหรือร้อยละ 54 อยู่ในระดับราคา 1 - 2.99 ล้านบาท รองลงมาอยู่ในระดับราคา 3 - 4.99 ล้านบาทซึ่งมีจำนวน 1,340 หน่วย หรือร้อยละ 19

โครงการอาคารชุดที่อยู่ระหว่างการขายในจังหวัดภูเก็ต ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2550 มีจำนวนรวม 29 โครงการ จำนวนหน่วยอาคารชุดที่อยู่ในผังโครงการทั้งหมดรวม 1,866 หน่วย เป็นหน่วยที่ขายได้ทั้งหมด (หมายถึงทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว) ตั้งแต่อดีตจนถึงสิ้นไตรมาส 3 ปี 2550 จำนวน 835 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นหน่วยที่ขายได้ใหม่ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2550 จำนวน 164 หน่วย ในจำนวนหน่วยเหลือขายทั้งหมดเป็นบ้านสร้างเสร็จเหลือขาย (บ้านว่าง) จำนวน 29 หน่วย อัตราการดูดซับของตลาด (Absorption rate) ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2550 ร้อยละ 14

ประเภทห้องอาคารชุดที่อยู่ในผังโครงการมากที่สุด ได้แก่ แบบ 2 ห้องนอน จำนวน 742 หน่วย หรือร้อยละ 40 รองลงมาเป็นแบบ 1 ห้องนอน 646 หน่วย หรือร้อยละ 35 แบบ 3 ห้องนอนขึ้นไป จำนวน 304 หน่วย หรือร้อยละ 16 และแบบ Studio 148 หน่วย หรือร้อยละ 8 ระดับราคาขายอาคารชุดที่อยู่ในผังโครงการส่วนใหญ่ร้อยละ 48 อยู่ในระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป รองลงมา ร้อยละ 17 อยู่ในระดับราคา 3 - 4.99 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี จากการสำรวจพบว่าในไตรมาส 4 ปี 2550 จะมีโครงการเปิดตัวใหม่ออกสู่ตลาดอย่างน้อย 10 โครงการ หน่วยเสนอขายไม่น้อยกว่า 423 หน่วย ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรร 6 โครงการ มีหน่วยเสนอขาย 96 หน่วย และมีโครงการอาคารชุดพักอาศัย 4 โครงการ มีหน่วยเสนอขาย 327 หน่วย

โครงการอพาร์ทเมนท์ที่เปิดให้เช่าในช่วงไตรมาส 3 ปี 2550 (นับรวมเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อพาร์ทเมนท์ และหอพัก) มีจำนวนรวม 486 โครงการ จำนวนหน่วยอพาร์ทเมนท์ให้เช่ารวม 9,038 หน่วย เป็นหน่วยที่มีผู้เช่าทั้งหมดตั้งแต่อดีตจนถึงสิ้นไตรมาส 3 ปี 2550 จำนวน 7,834 หน่วย

ในจำนวนนี้เป็นหน่วยที่มีผู้เช่าใหม่ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2550 จำนวน 472 หน่วย หน่วยว่างที่ยังไม่มีผู้เช่ารวมทั้งสิ้น 1,204 หน่วย อัตราการเข้าพักของอพาร์ทเมนท์ ในจังหวัดภูเก็ตอยู่ที่ ร้อยละ 87 โดยประเภทห้องพักอพาร์ทเมนท์ที่เปิดให้เช่ามากที่สุด ได้แก่ แบบ Studio จำนวน 8,526 หน่วยหรือร้อยละ 94 ระดับราคาอพาร์ทเมนท์ที่เปิดให้เช่าทั้งหมดส่วนใหญ่ร้อยละ 43 อยู่ในระดับราคา 2,000 – 2,900 บาท/เดือน รองลงมา ร้อยละ 22 อยู่ในระดับราคา 3,000 -3,900 บาท/เดือน

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 0-2645-9675-6