

“ภาคก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ปี 2554 ของภาคใต้ ในยุคปัจจัยเสี่ยงรุมเร้า”

นายประจวบ เกลี้ยงเกิด
ส่วนเศรษฐกิจภาค
สำนักงานภาคใต้

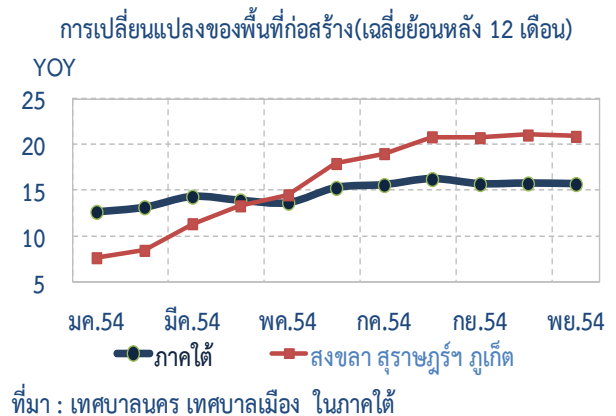
ในปี 2554 ซึ่งหมดยุคการลดค่าธรรมเนียมนการจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการ
จำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดรวมทั้งลดอัตรา
ภาษีธุรกิจเฉพาะในภาคอสังหาริมทรัพย์ เพื่อ
กระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ และดู
เหมือนว่าจะเป็นยุคที่มีปัจจัยลบมากมายมา
กระทบกับภาคการก่อสร้าง ได้แก่ อัตราดอกเบี้ย
เป็นช่วงขาขึ้น เงินเฟ้อเร่งตัวขึ้น และราคาน้ำมัน
เร่งตัวขึ้นในช่วงครึ่งปีแรก ส่งผลให้ต้นทุนวัสดุ
ก่อสร้างและค่าจัดการหรือค่าถมดินที่นำมาจัดสรร
เพิ่มขึ้น จึงเป็นคำถามว่าภาคการก่อสร้างและ
อสังหาริมทรัพย์จะยังคงขยายตัวในระดับดีต่อไปได้หรือไม่

ภาค/จังหวัด	ม.ค.-พ.ย.53	ม.ค.-พ.ย.54	% YOY	
สงขลา	-	พื้นที่ (ตรม.) 338,023	433,164	28.1
สุราษฎร์ธานี	-	พื้นที่ (ตรม.) 249,152	254,521	2.2
ภูเก็ต	-	พื้นที่ (ตรม.) 324,223	414,499	27.8
สงขลา สุราษฎร์ธานี และภูเก็ต	-	พื้นที่ (ตรม.) 911,398	1,102,183	20.9
รวมภาคใต้	-	พื้นที่ (ตรม.) 1,583,293	1,831,090	15.7

ที่มา : เทศบาลนคร เทศบาลเมือง ในภาคใต้

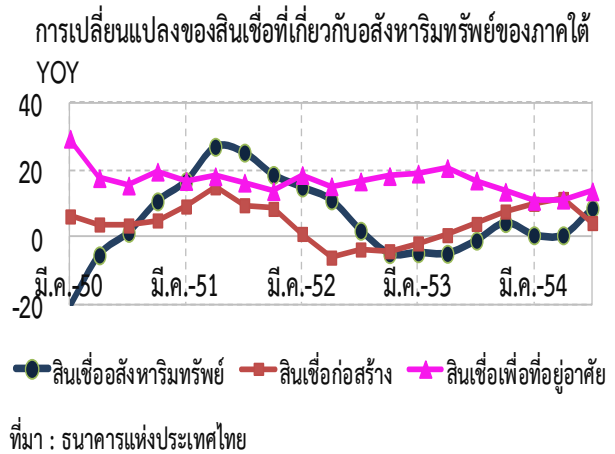
เมื่อพิจารณาในช่วง 11 เดือนแรกของปี 2554 ภาวะการก่อสร้างของภาคใต้ที่สะท้อนจากพื้นที่ที่
ได้รับอนุญาตก่อสร้างเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือน ยังมีทิศทางที่ดีต่อเนื่อง โดยมีอัตราการขยายตัว ร้อยละ
15.7 และเป็นการขยายตัวในอัตราที่ใกล้เคียงกับ 3 เดือนก่อนหน้า ที่ขยายตัวร้อยละ 16.2 15.7 และ
15.8 ตามลำดับ เนื่องจากมีปัจจัยบวกที่สำคัญช่วยสนับสนุนหลายปัจจัย ได้แก่ ภาวะการท่องเที่ยวที่ดี
ราคาขายพารา ราคาปาล์มน้ำมัน และราคากุ้ง อยู่ใน
เกณฑ์ดี

พื้นที่การก่อสร้างส่วนใหญ่ของภาคใต้จะ
อยู่ในแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ ได้แก่ จังหวัดสงขลา
จังหวัดภูเก็ต และจังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยใน 3
จังหวัดดังกล่าว มีพื้นที่รวมกัน ประมาณร้อยละ
60.2 ของพื้นที่ทั้งหมด และมีอัตราการขยายตัวร้อย
ละ 20.9 ซึ่งเป็นอัตราขยายตัวที่สูงกว่าอัตราการ
ขยายตัวของภาคใต้ทั้งภาค



ใน 3 จังหวัดดังกล่าว พื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างขยายตัวสูงสุด ได้แก่ จังหวัดสงขลา โดยขยายตัวร้อยละ 28.1 โดยเฉพาะในอำเภอหาดใหญ่เนื่องจากเป็นแหล่งที่มีสถานศึกษาและโรงพยาบาลที่มีชื่อเสียงตั้งอยู่ และจากภาวะน้ำท่วมใหญ่ในอำเภอหาดใหญ่ทำให้การขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในพื้นที่สูงน้ำไม่ท่วมมากขึ้น รองลงมาจังหวัดภูเก็ตพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 27.8 ส่วนใหญ่เป็นการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในบริเวณหาดป่าตอง ตามด้วยจังหวัดสุราษฎร์ธานี พื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง ขยายตัว ร้อยละ 2.2 ทั้งนี้ จังหวัดสุราษฎร์ธานีพื้นที่การก่อสร้างยังมีโอกาสจะขยายไปยังพื้นที่รอบนอกของตัวจังหวัด เนื่องจากชุมชนเมืองยังมีโอกาสขยายตัวได้อีกมาก ประกอบกับปัจจุบันมีนักลงทุนต่างถิ่นได้จัดหาที่ดินและเริ่มก่อสร้างสำนักงาน เพื่อเปิดดำเนินธุรกิจในจังหวัดสุราษฎร์ธานี อาทิ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล

เมื่อพิจารณาด้านสินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับในภาคอสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้ สินเชื่อทุกประเภทขยายตัวสอดคล้องกับพื้นที่ก่อสร้าง ทั้งสินเชื่อภาคอสังหาริมทรัพย์ สินเชื่อก่อสร้าง และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดย ณ สิ้นไตรมาส 3/2554 มียอดคงค้าง 22,087 9,976 และ 95,212 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 8.6 4.2 และ 13.7 ตามลำดับ



ด้านปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ย ค่าวัสดุก่อสร้าง ปัญหาแรงงาน ราคาที่ดินในการพัฒนาโครงการ และภาวะเงินเฟ้อที่สูงขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนการดำเนินธุรกิจในปี 2554 มีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นแรงกดดันด้านต้นทุนให้เพิ่มขึ้นและจะส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในอนาคต

อัตราดอกเบี้ยที่ปรับเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วจะทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง เพราะอัตราดอกเบี้ยเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อกำลังซื้อในภาคอสังหาริมทรัพย์โดยตรง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดที่อยู่อาศัยระดับล่างที่ผู้ซื้อส่วนใหญ่จะมีรายได้ค่อนข้างจำกัด

วัสดุก่อสร้างโดยรวมมีราคาเพิ่มสูงขึ้น โดยดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ในเดือนพฤศจิกายน 2554 เท่ากับ 122.9 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 7.3 ทั้งนี้ เนื่องจากยังคงมีความต้องการวัสดุก่อสร้างมากขึ้นเพื่อการฟื้นฟูระบบสาธารณสุขโรคและที่อยู่อาศัย ภายหลังจากสถานการณ์น้ำท่วมในหลายพื้นที่เริ่มคลี่คลายเกือบเข้าสู่ภาวะปกติ ประกอบกับแหล่งผลิตวัสดุก่อสร้างบางจังหวัดในภาคกลาง

ได้รับผลกระทบไม่สามารถผลิตได้เต็มที่ และการขนส่งวัตถุดิบและสินค้ายังคงเป็นอุปสรรค ส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างในเดือนพฤศจิกายนปรับตัวสูงขึ้น

ปัญหาการขาดแคลนแรงงานเป็นปัญหาการจ้างงานในภาคการก่อสร้างที่ต้องใช้แรงงานประเภทแรงงานกรรมกรและแรงงานมีฝีมือจำนวนมาก ยิ่งไปกว่านั้นการจ้างงานในภาคการก่อสร้างโดยปกติจะมีอัตราค่าจ้างแรงงานสูง เมื่อธุรกิจอื่นปรับค่าแรงเพิ่มส่งผลให้ภาคการก่อสร้างต้องปรับค่าแรงงานเพิ่มขึ้นด้วยเพื่อดึงแรงงานไว้ทำงาน ทำให้ธุรกิจได้รับผลกระทบจากนโยบายการปรับเพิ่มอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ 300 บาท ของรัฐบาล ซึ่งจะส่งผลให้มีการจ้างแรงงานต่างด้าวโดยเฉพาะแรงงานกรรมกรเข้ามาทดแทนมากขึ้น

แนวโน้มปีหน้า คาดว่าภาวะการก่อสร้างในภาคใต้จะมีภาวะที่ขยายตัวตามภาวะของอสังหาริมทรัพย์ที่ยังคงมีทิศทางที่ดีจากอำนาจซื้อของประชาชนที่ยังอยู่ในระดับสูงจากภาวะการท่องเที่ยวที่ดีและราคาพืชเกษตรยังอยู่ในเกณฑ์ดี ซึ่งจะเป็นปัจจัยหนุนให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวต่อเนื่อง ประกอบกับนโยบายกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลโดยการใช้มาตรการอัตราดอกเบี้ยต่ำหรือไม่มีดอกเบี้ยในช่วงแรก (ดอกเบี้ย 0%) เพื่อช่วยเหลือผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยหลังแรกผ่านทางสถาบันการเงินของรัฐ (ธอส.) เป็นตัวขับเคลื่อน ซึ่งจะเป็นตัวเสริมให้ธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ เกิดการแข่งขันทางด้านอัตราดอกเบี้ยมากขึ้น