



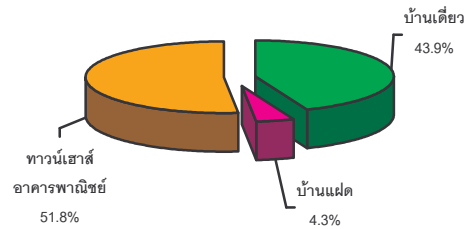
บ้านจัดสรรในเขต กทม.และปริมณฑล : แนวโน้มควรระวัง

เครื่องชี้ที่สำคัญ	2550	2551	2552	2553 ^e
บ้านจัดสรรสร้างเสร็จและจดทะเบียนในเขต กทม. และปริมณฑล (หน่วย)	32,757	27,513	23,486	23,000
อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)	1.7	-16.0	-14.6	-2.1
มูลค่าตลาดบ้านจัดสรรสร้างเสร็จและจดทะเบียนในเขต กทม. และปริมณฑล ^o (ล้านบาท)	73,834	74,780	74,615	75,900
อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)	-19.0	1.3	-0.2	1.7

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ: e = ประมาณการโดยฝ่ายวิจัยธุรกิจ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

สัดส่วนบ้านสร้างเสร็จและจดทะเบียนในเขต กทม.และปริมณฑล ปี 2552



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปี 2552 ภาวะเศรษฐกิจที่หดตัวลง ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความต้องการซื้อบ้านน้อยลงและชะลอการตัดสินใจซื้อออกไปก่อน จำนวนบ้านจัดสรรสร้างเสร็จและจดทะเบียนในเขต กทม.และปริมณฑลจึงหดตัวลงร้อยละ 14.6 ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรที่เป็นบริษัทมหาชนจึงหันมาก่อสร้างทาวน์เฮาส์เพื่อขายมากขึ้น โดยเฉพาะในทำเลที่ตั้งในเมืองหรือใกล้แหล่งคมนาคม เนื่องจากมีพื้นที่ใช้ประโยชน์ได้มาก ขณะที่ระดับราคา 1-3 ล้านบาท ซึ่งไม่สูงมาก จะตรงกับความต้องการของลูกค้า

ปี 2553 ผู้ประกอบการรายใหญ่ยังเป็นผู้ดำเนินการสร้างบ้านจัดสรร ซึ่งในปีนี้มีแนวโน้มมีแผนพัฒนาบ้านจัดสรรระดับราคา 1-5 ล้านบาท รวมทั้งบ้านบีไอไอ เพื่อรองรับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป เป็นความต้องการซื้อบ้านที่มีราคาถูกลงและขนาดเล็กลง อย่างไรก็ตาม ธุรกิจในระยะยาวจะเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ สูงขึ้น อาทิ ราคาน้ำมันเชื้อเพลิง วัสดุก่อสร้าง และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ใหม่ปรับเพิ่มขึ้น เป็นต้น ส่งผลให้ธุรกิจยังคงหดตัว และผู้บริโภคใช้เวลาตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยนานขึ้น

ปัจจัยสนับสนุน

- การลงทุนของภาครัฐในโครงข่ายคมนาคม เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายแอร์พอร์ตลิงค์ และโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง เป็นต้น จะทำให้ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรมากขึ้น ในบริเวณเส้นทางที่รถไฟฟ้าดังกล่าวให้บริการ
- คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีไอไอ) ปรับหลักเกณฑ์การขอส่งเสริมการลงทุนสำหรับโครงการบ้านบีไอไอที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่ต่ำกว่า 70 ตร.ม. ในพื้นที่ดินไม่น้อยกว่า 16 ตร.ว. และมีราคาไม่เกิน 1.2 ล้านบาท ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 30 ส่งผลให้ผู้ประกอบการหันมาพัฒนาโครงการบ้านระดับราคาดังกล่าวมากขึ้น
- ผู้ประกอบการที่เป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับสถาบันการเงินจะช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้ซื้อ อาทิ การจัดหาเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เป็นต้น

ปัจจัยเสี่ยง

- สถาบันการเงินนำสินทรัพย์หรือการขายออกจำหน่ายเป็นจำนวนมากและอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งเสนอเงื่อนไขพิเศษต่าง ๆ อาทิ ส่วนลดราคาบ้าน และอัตราดอกเบี้ยพิเศษให้ลูกค้า เป็นต้น
- อัตราดอกเบี้ยที่อาจโน้มสูงขึ้น จะส่งผลให้ผู้บริโภคมีภาระดอกเบี้ยในการผ่อนบ้านมากขึ้น
- มาตรการทางภาษีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จะสิ้นสุดลงในเดือนมิถุนายน 2553 ส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการซื้อบ้านออกไปก่อน ดังนั้น ในช่วงครึ่งหลังของปี 2553 การซื้อขายบ้านมีจำนวนลดลง