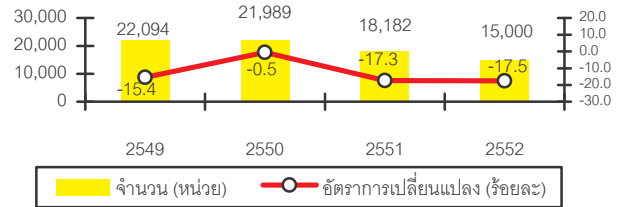




บ้านจัดสรรในจังหวัดชลบุรี : แนวโน้มควรระวัง

การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแนวราบเพื่ออยู่อาศัยในจ.ชลบุรี

เครื่องชี้ที่สำคัญ	2550	2551	2552	2553
มูลค่าตลาด (ล้านบาท) ^๑	61,500	52,700	45,000	45,900
อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)	-0.5	-14.3	-14.6	2.0



ที่มา : ประมาณการโดยฝ่ายวิจัยธุรกิจ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสงฆ์กรมทรัพย์

หมายเหตุ : ปี 2552 ประมาณการโดยฝ่ายวิจัยธุรกิจ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

ปี 2552 จังหวัดชลบุรีมีบ้านจัดสรรเสนอขายจำนวน 20,400 หน่วย และมีการขายไปแล้วร้อยละ 54.4 คิดเป็นจำนวน 11,100 หน่วย โดยอาคารพาณิชย์ในอำเภอเมืองได้รับความนิยมสูงจากผู้บริโภค เนื่องจากใช้เป็นที่อยู่อาศัยและสถานที่ประกอบการค้าได้ อย่างไรก็ดีภาวะเศรษฐกิจที่หดตัวลง ส่งผลให้ผู้ซื้อทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติต่างประสบปัญหาด้านรายได้ และมีกำลังซื้อบ้านลดลง ทำให้บ้านจัดสรรยังมีเหลือขายอีกจำนวน 9,300 หน่วย

ปี 2553 คาดว่าผู้ประกอบการจะพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรใหม่น้อยลง เนื่องจากยังกังวลกับภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างเปราะบาง อีกทั้งภาวะทางการเมืองภายในประเทศยังไม่สงบตัวลงดี อย่างไรก็ดีหากการท่องเที่ยวในจังหวัดชลบุรีกลับมาฟื้นตัว ก็จะส่งผลให้ชาวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวและดำเนินธุรกิจ รวมทั้งชาวไทยที่เข้ามาทำงานต่างต้องการซื้อบ้านเพื่อพักอาศัย

ปัจจัยสนับสนุน

- สถาบันการเงินหลายแห่งสนับสนุนการอำนวยความสะดวกเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย โดยให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระดับต่ำแก่ผู้บริโภค
- เป็นจังหวัดที่มีทำเลดี สามารถเดินทางเข้ากรุงเทพมหานครและสนามบินสุวรรณภูมิได้สะดวก
- จังหวัดชลบุรีมีแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ เช่น พัทยา และบางแสน ตลอดจนเป็นแหล่งอุตสาหกรรม ซึ่งจะมีผู้คนมาพักอาศัยเป็นจำนวนมาก

ปัจจัยเสี่ยง

- สถาบันการเงินนำสินทรัพย์รอการขายออกจำหน่ายในตลาดเป็นจำนวนมาก
- ราคาน้ำมันเชื้อเพลิงและวัสดุก่อสร้างที่โน้มสูงขึ้น จะส่งผลให้ต้นทุนค่าก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้นด้วย
- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้โน้มปรับสูงขึ้น จะส่งผลให้ผู้บริโภคมีภาระการผ่อนชำระเงินกู้เพิ่มขึ้น เป็นผลให้มีการชะลอการซื้อบ้านจัดสรร