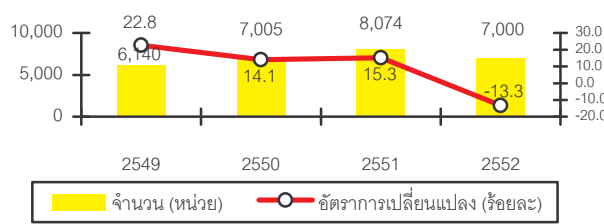




บ้านจัดสรรในจังหวัดภูเก็ต : แนวโน้มควรระวัง

การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแนวราบเพื่ออยู่อาศัยในจ.ภูเก็ต

เครื่องชี้ที่สำคัญ	2550	2551	2552	2553
มูลค่าตลาด (ล้านบาท) ^e	40,000	45,000	39,000	39,500
อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)	14.3	12.5	-13.3	1.3



หมายเหตุ: e = ประมาณการโดยฝ่ายวิจัยธุรกิจ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ: ปี 2552 ประมาณการโดยฝ่ายวิจัยธุรกิจ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

ปี 2552 ธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดภูเก็ตซบเซาลงตามภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นผลให้ผู้ซื้อทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติต่างประสบปัญหาด้านรายได้ และมีกำลังซื้อบ้านลดลง ขณะเดียวกันผู้ประกอบการต่างชะลอการเปิดโครงการบ้านจัดสรรใหม่ ทั้งนี้เพื่อรอประเมินสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมือง ส่งผลให้การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแนวราบเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ตหดตัวลงร้อยละ 13.3

ปี 2553 คาดว่าภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตที่โน้มฟื้นตัว จะส่งผลให้ตลาดบ้านจัดสรรกลับมาขยายตัว เนื่องจากชาวต่างชาติและกลุ่มคนต่างจังหวัดที่เข้ามาทำงานจะมีความต้องการที่พักอาศัยมากขึ้น อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการจะพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรน้อยลง เนื่องจากยังกังวลกับภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างเปราะบาง อีกทั้งภาวะทางการเมืองภายในประเทศยังไม่สงบ นอกจากนี้ที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งเหมาะสมแก่การพัฒนาบ้านจัดสรรนั้นหาได้ยากขึ้น

ปัจจัยสนับสนุน

- ภูเก็ตเป็นเมืองท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงไปทั่วโลก ในด้านความสวยงามของทิวทัศน์ทางทะเล ทำให้เป็นทำเลที่เหมาะสมแก่การพักอาศัย
- รัฐบาลมีนโยบายที่จะดำเนินการก่อสร้างศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติภายในจังหวัดภูเก็ต เพื่อจูงใจให้นักลงทุนรวมทั้งนักท่องเที่ยวเข้ามาดำเนินธุรกิจและพักอาศัยมากขึ้น
- สถาบันการเงินหลายแห่งสนับสนุนการอำนวยการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย โดยให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระดับต่ำแก่ผู้บริโภค

ปัจจัยเสี่ยง

- ความเข้มงวดในการอำนวยการสินเชื่อโครงการบ้านจัดสรรของสถาบันการเงิน ทำให้แหล่งเงินทุนมีจำนวนจำกัด
- สถาบันการเงินนำสินทรัพย์หรือการขายออกจำหน่ายในตลาดเป็นจำนวนมาก
- ที่ดินจัดสรรในจังหวัดภูเก็ตจำนวนมากมีเอกสารสิทธิไม่ถูกต้อง ซึ่งบางพื้นที่ตั้งอยู่ในเขตป่าสงวนของกรมป่าไม้ ทำให้ผู้ซื้อต้องตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิที่ดิน
- ชาวต่างชาติสามารถซื้ออาคารชุดพักอาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ แต่ไม่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในบ้านจัดสรร ทำให้ความต้องการซื้อบ้านจัดสรรชะลอลง
- ราคาน้ำมันเชื้อเพลิงที่โน้มสูงขึ้น จะส่งผลให้ต้นทุนค่าก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้นด้วย
- อัตราดอกเบี้ยที่อาจปรับเพิ่มขึ้นในช่วงกลางปี 2553 จะส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยออกไปก่อน