

สินเชื่ออสังหาภูเก็ต1.4หมื่นล. กำลังซื้อ‘รัสเซีย’ทดแทนอียู

ภูเก็ต-นายก ส.อสังหาฯ ภูเก็ต เผยยอดสินเชื่อปี 2554 สูงกว่า 1.4 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้น 20% เหตุลูกค้ายุโรปชะลอตัว แต่มีตลาดรัสเซียทดแทน โดยเฉพาะบ้านราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาทยังขายได้ เผยผู้ประกอบการส่วนกลางรุกหนัก ขยายตลาดภูธร เหตุได้เปรียบแบรนด์-เทคโนโลยี-ราคา

นายธนันท์ ตันท์ไพบูลย์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ต เปิดเผยว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ของ จ.ภูเก็ตช่วง 2 ปีที่ผ่านมา (2553-2554) ในส่วนของตลาด

**ที่ดินภูเก็ตแพง
ทำราคาลำบาก
ทั้งทาวน์เฮ้าส์
บ้านเดี่ยว
ทำเลส่วนใหญ่
อยู่ในตำบลกะทู้**

ต่างชาติไม่ค่อยดีนัก เนื่องจากความเชื่อมั่นและปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นในไทย ที่สำคัญคือปัญหาเศรษฐกิจในสหภาพยุโรป ซึ่งเป็นลูกค้าตลาดหลักของ จ.ภูเก็ต

ทำให้กำลังซื้อลดลง

แต่ปี 2554 โชคดีที่มีตลาดรัสเซียเข้ามาทดแทน แต่ก็ยังไม่ดีเท่ากับช่วง 3-4 ปีก่อน ส่วนปี 2555 แนวโน้มก็ยังไม่ได้เท่าที่ควร เห็นได้จากการก่อสร้างวิลล่าตามเกาะต่างๆ ขายให้แก่ต่างชาติระดับราคา 1 ล้านดอลลาร์ขึ้นไป ได้ปรับมาเป็นโรงแรมหรือที่พักให้เช่าแทน เพื่อให้เหมาะกับภาวะตลาดขณะที่ ตลาดคนไทยดีต่อเนื่อง ในกลุ่มคอนโดมิเนียมขนาดเล็ก ราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท

ส่วนตลาดในประเทศถือว่าดีมาก โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก ประเภทคอนโดมิเนียมขนาด 28-30 ตารางเมตร ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท หรือ 1 ล้านบาทต้นๆ จะขายดีมาก โดยกลุ่มนักลงทุนส่วนใหญ่

มาจากส่วนกลาง เช่น กลุ่มแสนสิริ ศุภาลัย และพฤกษา ซึ่งได้เปรียบในด้านชื่อเสียงความน่าเชื่อถือของแบรนด์ รวมถึงเทคโนโลยีก่อสร้าง รูปแบบทันสมัย ใช้เวลาไม่นาน ทำให้ต้นทุนต่ำเมื่อเทียบกับนักลงทุนท้องถิ่น

“ส่วนใหญ่จะลงทุนคอนโดมิเนียม ขณะที่บ้านแนวราบมีน้อยมาก เพราะที่ดินจ.ภูเก็ตราคาแพง จึงทำราคาขายลำบาก ทั้งทาวน์เฮ้าส์ หรือบ้านเดี่ยว โดยทำเลส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่ ต.กะทู้ อ.กะทู้ เพราะเป็นกึ่งกลางระหว่างเมืองภูเก็ตกับหาดป่าตอง”

สำหรับการปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของ จ.ภูเก็ตนั้น นายสมชาย พิภูลทอง ประธานเขต ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขาภูเก็ตและพังงา กล่าวว่า จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) สาขาภาคใต้สรุปตัวเลขปล่อยสินเชื่อด้านอสังหาริมทรัพย์ปี 2554 จำนวน 14,060 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 20% เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจของจังหวัดภูเก็ตยังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะทางด้านการท่องเที่ยว

อย่างไรก็ตาม แนวโน้มในปี 2555 เชื่อว่าน่าจะมีการปล่อยสินเชื่อมากกว่าปี 2554 เพราะมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดใหม่หลายโครงการ แต่ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มทุนจากส่วนกลาง เช่น พฤกษา แสนสิริ ศุภาลัย เป็นต้น

เนื่องจากผู้บริโภคในพื้นที่ยังมีกำลังซื้อ โดยเฉพาะในตลาดระดับกลางลงล่าง ระดับราคาที่อยู่อาศัยต่ำกว่า 5 ล้านบาท ทั้งบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม ส่วนของตลาดบนที่เป็นวิลล่าระดับราคาแพงๆ หลักสิบล้านบาทขึ้นไปนั้น ตลาดเงียบเหงามาประมาณ 3-4 ปีแล้ว