

การจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของภาคเหนือ¹

นายณรงค์ ไชยสมบัติ
เศรษฐกรอาวุโส ส่วนวิชาการ

1. บทนำ

จากวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540 ส่งผลกระทบต่อราคาสินทรัพย์ในตลาด โดยเฉพาะตลาดอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดวิกฤตและปัญหาเสถียรภาพเศรษฐกิจ ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้ริเริ่มให้มีการจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยขึ้นเพื่อพัฒนาเป็นเครื่องชี้เศรษฐกิจประกอบการติดตามและดำเนินนโยบายที่ตอบสนองต่อความผันผวนของตลาดสินทรัพย์เพื่อรักษาเสถียรภาพเศรษฐกิจและการเงินของประเทศ

ในส่วนของภาคเหนือ ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ ได้จัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของภาคเหนือขึ้น นอกเหนือจากเพื่อพัฒนาเครื่องชี้เศรษฐกิจประกอบการดำเนินนโยบายการเงินแล้ว ยังมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการติดตามภาวะราคาอสังหาริมทรัพย์ของภาคเหนืออีกด้วย

2. แหล่งข้อมูลและลักษณะข้อมูล

2.1 ใช้ข้อมูลราคาประเมินหลักประกันจากฐานข้อมูลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ซึ่งมีสัดส่วนการให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 40 ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวม โดยราคาประเมินหลักประกันเป็นราคาหลักประกันที่ใช้ในการขอสินเชื่อ ซึ่งได้จากการประเมินแบบต้นทุน (Cost-based Appraisal) และวิธีตลาด (Market Comparisons Approach) ให้ใกล้เคียงกับราคาตลาดซึ่งเป็นวิธีการที่บริษัทประเมินสินทรัพย์ทั่วไปนิยมใช้

2.2 ระยะเวลาของข้อมูลเป็นรายไตรมาสเริ่มตั้งแต่ปี 2534 - ปัจจุบัน

2.3 ลูกค้ำของ ธอส. ส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้ระดับกลางถึงล่างทำให้ดัชนีราคาจัดทำเป็นตัวแทนของราคาบ้านระดับกลางถึงล่าง

3. ขอบเขตการจัดทำดัชนี

3.1 ขอบเขตการจัดทำดัชนีรวม 5 จังหวัด 12 อำเภอ โดยพิจารณาจากจังหวัดและอำเภอที่มีจำนวนข้อมูลมากและเพียงพอต่อการจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัย อีกทั้งเป็นจังหวัดที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจของภาคเหนือ ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่ (อำเภอเมือง ดอยสะเก็ด แม่ริม สันป่าตอง สันกำแพง สันทราย หางดง สารภี) ลำปาง (อำเภอเมือง) เชียงราย (อำเภอเมือง) นครสวรรค์ (อำเภอเมือง) และจังหวัดพิษณุโลก (อำเภอเมือง)

3.2 กำหนดให้ปี 2546 เป็นปีฐาน

3.3 การจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของภาคเหนือ จำแนกเป็น 3 ประเภท คือ

3.3.1 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว)²

3.3.2 ดัชนีราคาที่ดิน

3.3.3 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดิน

3.4 วิธีการจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยภาคเหนือ

ประเภทดัชนี	วิธีการจัดทำ
1. ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว)	Median Price
2. ดัชนีราคาที่ดิน	Median Price
3. ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดิน	ถ่วงน้ำหนัก

¹ ข้อคิดเห็นที่ปรากฏในบทความนี้ เป็นความเห็นส่วนตัวของผู้เขียนโดยเฉพาะ ซึ่งไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

² การเลือกจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยเป็นราคาบ้านเดี่ยว เนื่องจากสัดส่วนที่อยู่อาศัยของภาคเหนือประมาณร้อยละ 77 เป็นประเภทบ้านเดี่ยว

4. ขั้นตอนการจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของภาคเหนือ

4.1 จัดข้อมูลที่ไม่สมบูรณ์ โดยจัดข้อมูลที่มีลักษณะผิดปกติออก เช่น ราคาบ้าน หรือราคาที่ดินที่สูงหรือต่ำเกินไปโดยใช้วิธีทางสถิติ คือ ตัด (Trim) ข้อมูลที่มีราคาที่เป็น 1 Decile สูงสุดออกร้อยละ 5 และ 1 Decile ต่ำสุดออกร้อยละ 5 (Top and bottom 5 percentiles)

ตารางที่ 1 จำนวนข้อมูลที่ใช้จัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในภาคเหนือปี 2534-2548

	จำนวน อำเภอ	จำนวนตัวอย่าง ทั้งหมด (1)	ข้อมูลไม่ สมบูรณ์ (2)	ข้อมูล ผิดปกติ (3)	จำนวน ตัวอย่าง (4)	สัดส่วน (%) (4)/(1)
เชียงใหม่	8	17,620	164	2,827	14,629	83.02
ลำปาง	1	6,926	252	677	5,997	86.59
เชียงราย	1	4,318	125	483	3,710	85.92
นครสวรรค์	1	3,380	110	442	2,828	83.67
พิษณุโลก	1	5,722	178	274	5,270	92.10
ภาคเหนือ	12	37,966	829	4,703	32,434	85.43

ตารางที่ 2 จำนวนข้อมูลที่ใช้จัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในภาคเหนือปี 2534-2548

	จำนวน อำเภอ	จำนวนตัวอย่าง ทั้งหมด (1)	ข้อมูลไม่ สมบูรณ์ (2)	ข้อมูล ผิดปกติ (3)	จำนวน ตัวอย่าง (4)	สัดส่วน (%) (4)/(1)
เชียงใหม่	8	17,620	202	2,246	15,172	86.11
ลำปาง	1	6,926	274	100	6,552	94.60
เชียงราย	1	4,318	128	140	4,050	93.79
นครสวรรค์	1	3,380	128	357	2,895	85.65
พิษณุโลก	1	5,722	196	87	5,439	95.05
ภาคเหนือ	12	37,966	928	2,930	34,108	89.84

4.2 คำนวณดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว) โดยใช้ค่ามัธยฐาน (Median)³ ของราคาบ้านต่อตารางเมตร มาจัดทำเป็นดัชนี จากการศึกษาพบว่าราคาที่อยู่อาศัยมีการกระจายตัว และค่าสถิติพื้นฐาน (Basic Statistics) รวมทั้งความผันผวนในแต่ละจังหวัดมีความแตกต่างกัน จึงไม่ใช้ค่ามัธยฐาน (Median) ในรูป Aggregate ของระดับภาค แต่ใช้วิธีแยกจัดทำดัชนีเป็นรายจังหวัด โดยหาค่ามัธยฐาน (Median) ของแต่ละจังหวัด และถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายจังหวัด ปี 2546 แล้วจึงจัดเป็นทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยรวมของภาคเหนือ

³ ค่ามัธยฐาน (Median) หมายถึง ค่ากลาง (ทางคณิตศาสตร์) การคำนวณดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของภาคเหนือใช้ค่ามัธยฐานของราคา (Median Price) มาจัดทำดัชนี กล่าวคือ เป็นการนำข้อมูลราคาทั้งหมดในแต่ละไตรมาสมาจัดเรียงจากน้อยไปหามากจากนั้นนำค่ากลางของข้อมูลมาเป็นตัวแทนในการจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยและดัชนีราคาที่ดิน

4.3 คำนวณดัชนีราคาที่ดิน โดยใช้ค่ามัธยฐาน (Median) ของราคาที่ดินต่อตารางวา และถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าที่ดินรายจังหวัด ปี 2546 โดยใช้วิธีเดียวกับการคำนวณดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (ตามข้อ 4.2)

4.4 คำนวณดัชนีราคาที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดิน ใช้วิธีรวมดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว) (ข้อ 4.2) และดัชนีราคาที่ดิน (ข้อ 4.3) เป็นดัชนีถ่วงน้ำหนัก โดยน้ำหนักที่ใช้เป็นน้ำหนักที่คำนวณจากมูลค่าบ้านต่อมูลค่าที่ดินเฉลี่ยของข้อมูล ธอส. ทั้งนี้ น้ำหนักบ้านต่อที่ดินเฉลี่ยของภาคเหนือเท่ากับ 63 : 37 (ตารางที่ 3)

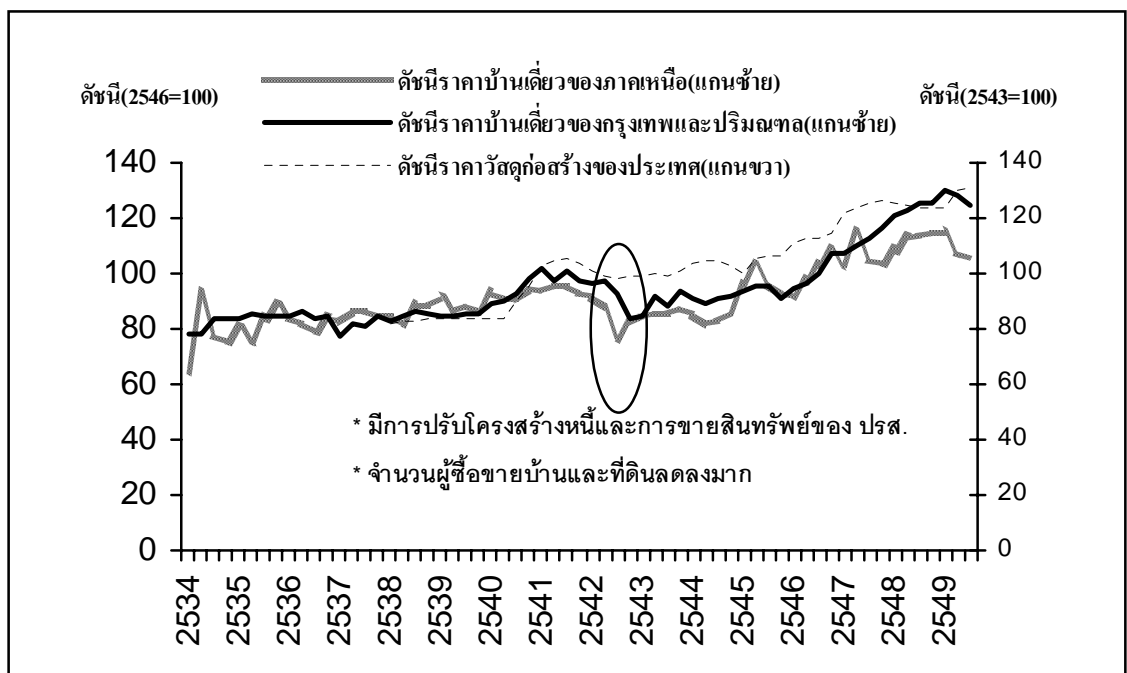
ตารางที่ 3 สัดส่วนมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของบ้านเดี่ยวและที่ดิน ปี 2543-2547

ปี	บ้านเดี่ยว (ร้อยละ)	
	สิ่งปลูกสร้าง	ที่ดิน
2543	58.44	41.56
2544	57.56	42.44
2545	62.10	37.90
2546	64.10	35.90
2547	71.51	24.49
เฉลี่ย	62.74	37.29

5. ผลการศึกษาการจัดทำดัชนี

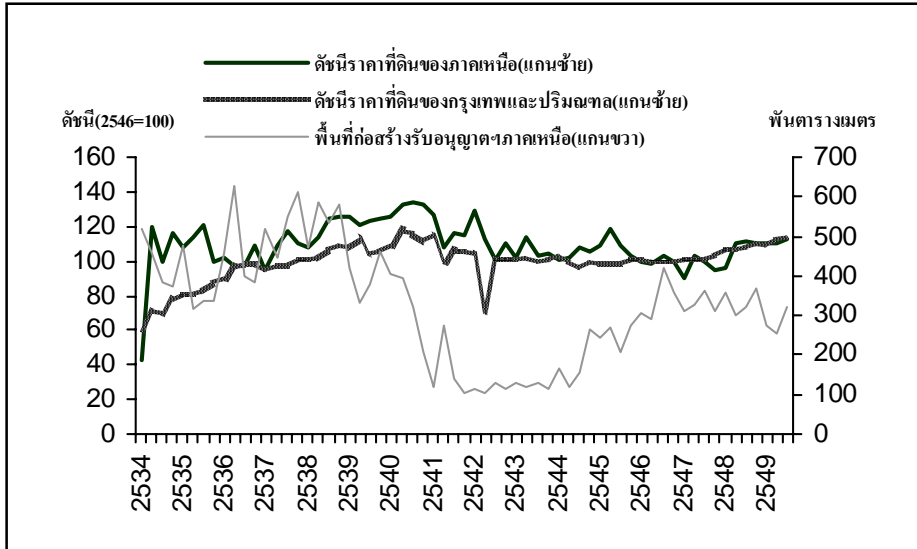
5.1 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว) ของภาคเหนือ มีทิศทางสอดคล้องกับดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างและดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว) ของกรุงเทพฯ และปริมณฑล (รูปที่ 1)

รูปที่ 1 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว) ของภาคเหนือ



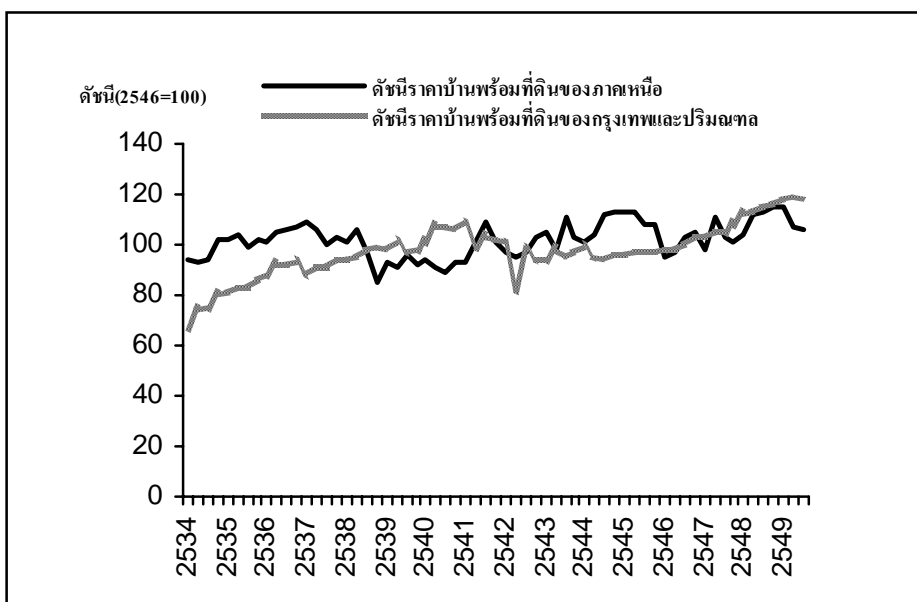
5.2 ดัชนีราคาที่ดินของภาคเหนือ มีทิศทางสอดคล้องกับดัชนีราคาที่ดินของกรุงเทพฯ และปริมณฑลและพื้นที่ก่อสร้างรับอนุญาตในเขตเทศบาลภาคเหนือ (รูปที่ 2)

รูปที่ 2 ดัชนีราคาที่ดินของภาคเหนือ



5.3 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดินของภาคเหนือ มีทิศทางสอดคล้องกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดินของกรุงเทพฯ และปริมณฑล (รูปที่ 3)

รูปที่ 3 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดินของภาคเหนือ



6. ข้อจำกัดของดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของภาคเหนือสามารถเป็นตัวแทนของราคาที่อยู่อาศัยในระดับกลางและล่างเท่านั้น เนื่องจากข้อมูลที่ใช้เป็นฐานข้อมูลจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่มีอำนาจซื้อที่อยู่อาศัยในราคาระดับกลางและระดับล่าง และปรับตัวรับการเปลี่ยนแปลงของราคาที่อยู่อาศัยได้ช้ากว่ากลุ่มลูกค้าของธนาคารพาณิชย์ที่ส่วนใหญ่มีอำนาจซื้อที่อยู่อาศัยในราคาระดับกลางและระดับบน ดังนั้น การใช้ประโยชน์ของดัชนีราคาที่อยู่อาศัย จำเป็นจะต้องเข้าใจวิธีการจัดทำและใช้ด้วยความระมัดระวัง เนื่องจากข้อจำกัดของข้อมูล

7. วิเคราะห์ผลการจัดทำดัชนี

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว) ของภาคเหนือ มีทิศทางสอดคล้องกับดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างและดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพฯ และปริมณฑล (รูปที่ 1) โดยหลังจากประสบวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540 ภาวะอสังหาริมทรัพย์เริ่มชะลอส่งผลกระทบต่ออุปทานส่วนเกินที่เกิดจากการขยายตัวอย่างมากในช่วงก่อนหน้า และทำให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องในช่วงปี 2541-2542 ประกอบกับสถาบันการเงินมีหนี้เสียและมีทรัพย์สินที่ถูกบังคับจำนองมากขึ้นจึงต้องนำอสังหาริมทรัพย์ออกขาย ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยลดลงและทรงตัวในช่วงปี 2543-2544 อย่างไรก็ตาม ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยเริ่มปรับตัวสูงขึ้นอย่างช้า ๆ ซึ่งเป็นช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มฟื้นตัวในปี 2545 รวมทั้งเป็นผลจากราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้น

ดัชนีราคาที่ดินของภาคเหนือ ปรับลดลงในช่วงประสบภาวะวิกฤตเศรษฐกิจในช่วงปี 2540-2542 และทรงตัวในระดับต่ำช่วงปี 2543-2547 จากนั้นเริ่มปรับตัวสูงขึ้นในช่วงปี 2548 และทรงตัวจนถึงปัจจุบันส่วนหนึ่งเป็นผลจากความต้องการที่ดินเพื่อจัดทำโครงการบ้านจัดสรร หลังจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มฟื้นตัวอย่างชัดเจน

8. แนวทางการดำเนินงานในระยะต่อไป

- 8.1 เพื่อให้ดัชนีสามารถสะท้อนโครงสร้างของภาวะราคาอสังหาริมทรัพย์ได้ดีต้องมีการประมาณการดัชนีราคาใหม่ทุก ๆ 5 ปี
- 8.2 ขยายกลุ่มตัวอย่างเพื่อให้การวิเคราะห์ภาวะราคาอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือให้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น