

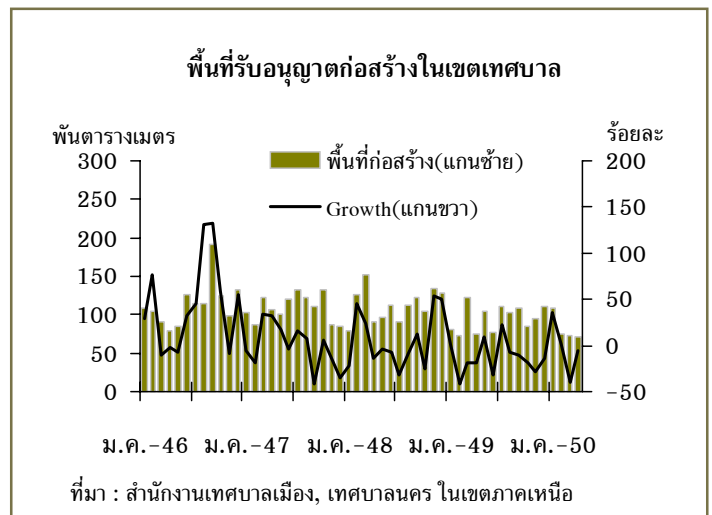
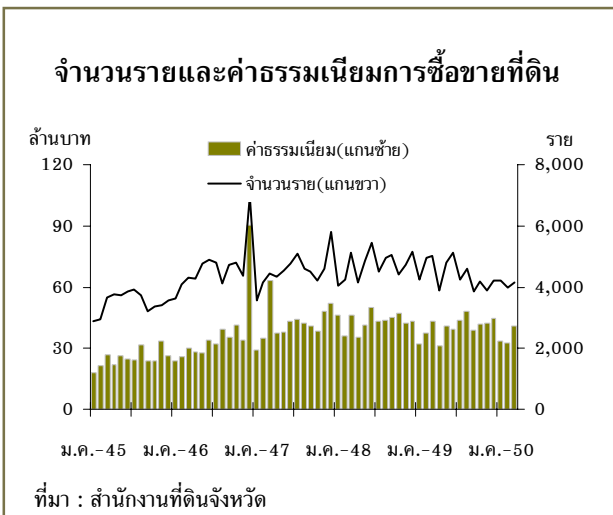
## ภาวะอสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือ ไตรมาส 1 ปี 2550<sup>1</sup>

นายรณรงค์ ไชยสมบัติ  
เศรษฐกรอาวุโส ส่วนวิชาการ

ไตรมาส 1 ปี 2550 ภาวะอสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือชะลอตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน การชะลอตัวยังเป็นผลจากการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคที่ล่าช้าออกไปจากความเชื่อมั่นต่อการบริโภคที่อ่อนตัว ขณะเดียวกันภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและสถานการณ์ทางการเมืองที่ไม่นิ่งได้ส่งผลกระทบต่อตลาดสินเชื่อเงินกู้ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือ อย่างไรก็ตามยังมีความสนใจลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยในบางพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ยู่ออาศัยรายย่อยรวมทั้งอพาร์ทเมนท์ เครื่องชี้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญได้แก่ พื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาลภาคเหนือลดลงจากระยะเดียวกันปีก่อนร้อยละ 7.2 เทียบกับที่ลดลงร้อยละ 21.1 ไตรมาสก่อน สำหรับพื้นที่ก่อสร้างประเภทที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.6 เทียบกับที่ลดลงร้อยละ 12.2 ไตรมาสก่อน โดยเพิ่มขึ้นกว่าเท่าตัวที่จังหวัดเชียงใหม่ และเพิ่มอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ปลายปีก่อน ทางด้านจำนวนรายและค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่ดินในภาคเหนือลดลงจากระยะเดียวกันปีก่อนร้อยละ 12.9 และร้อยละ 5.1 ตามลำดับ โดยจำนวนรายและค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่ดินที่จังหวัดเชียงใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 และ 3.7 ตามลำดับ เป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการบ้านจัดสรรให้กับผู้ซื้อตามคำสั่งซื้อที่มีมากในช่วงก่อนหน้า

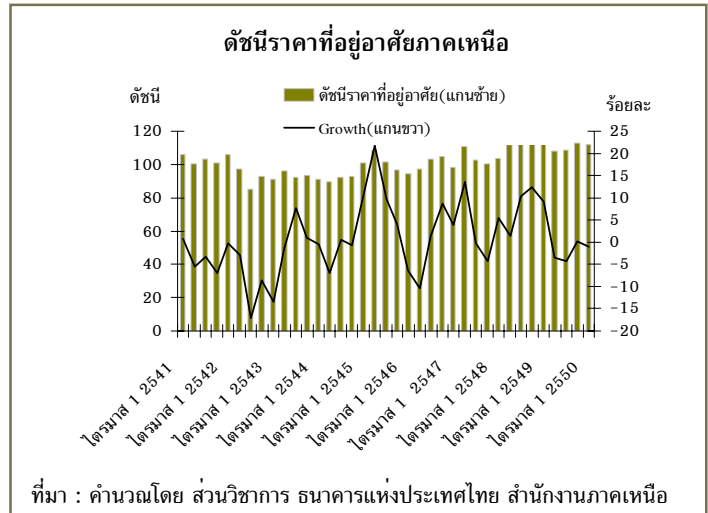
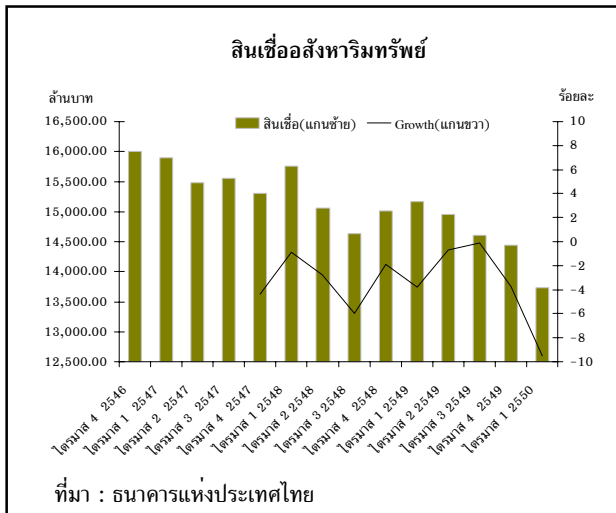
ทางด้านสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ที่ให้กับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือ ในไตรมาสแรกปี 2550 ลดลงจากระยะเดียวกันปีก่อนร้อยละ 9.5 เทียบกับที่ลดลงร้อยละ 3.4 ไตรมาส 4 ปี 2549 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเข้มงวดการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะสินเชื่อที่ให้กับกิจการรับเหมาก่อสร้างบ้านเพื่ออยู่อาศัยลดลงร้อยละ 16.3 เทียบกับที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 55.9 ไตรมาสก่อน ส่วนสินเชื่อที่ให้กับธุรกิจจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทที่อยู่อาศัยลดลงร้อยละ 5.6 เทียบกับที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 ไตรมาสก่อน ซึ่งสะท้อนถึงการชะลอตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือ

สำหรับราคาอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือพิจารณาจากดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของภาคเหนือ<sup>2</sup> พบว่า ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวในภาคเหนือลดลงจากระยะเดียวกันปีก่อนร้อยละ 6.3 ส่วนหนึ่งเนื่องจากผู้ประกอบการปรับลดระยะเวลาการก่อสร้างเพื่อลดต้นทุนการก่อสร้างโดยใช้วัสดุก่อสร้างสำเร็จรูปมากขึ้น ได้แก่ ผนังและพื้นสำเร็จรูป รวมทั้งการแข่งขันที่สูงขึ้นขณะที่กำลังซื้อชะลอตัว ทำให้ผู้ประกอบการบางส่วนปรับลดราคาบ้านเพื่อกระตุ้นการขายส่งผลให้ราคาบ้านลดลง สอดคล้องกับความต้องการซื้อบ้านของผู้บริโภคที่ต้องการซื้อบ้านในราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาทมากขึ้น ทางด้านดัชนีราคาที่ดินในภาคเหนือเพิ่มขึ้นจากระยะเดียวกันปีก่อนร้อยละ 8.4 ส่วนดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินลดลงจากระยะเดียวกันปีก่อนร้อยละ 1.0 เทียบกับที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.1 ไตรมาสก่อน ตามราคาบ้านที่ลดลง



<sup>1</sup> ข้อคิดเห็นที่ปรากฏในบทความนี้ เป็นความเห็นส่วนตัวของผู้เขียนโดยเฉพาะ ซึ่งไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

<sup>2</sup> คำนวณโดยส่วนวิชาการ ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ ซึ่งจัดทำจากฐานข้อมูลหลักประกันของธนาคารอาคารสงเคราะห์



**เครื่องใช้สังหาริมทรัพย์ภาคเหนือ**

	หน่วย	2549	2549				2550
			ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	
พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล <sup>1/</sup>	ตารางเมตร	1,144,763.0	276,598.6	256,931.5	322,497.5	289,967.4	256,821.0
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		-15.1	-22.5	-14.6	-0.4	-21.1	-7.2
- ที่อยู่อาศัย	ตารางเมตร	586,697.8	126,997.2	131,574.8	184,005.5	144,120.4	149,330.9
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		-0.9	-10.3	-10.9	32.5	-12.2	17.6
- พาณิชยกรรม	ตารางเมตร	270,460.5	50,499.7	61,325.3	74,973.0	83,662.5	50,319.0
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		-14.7	-35.4	-1.9	-28.5	16.6	-0.4
- อุตสาหกรรม	ตารางเมตร	1,780.0	720.0	210.0	0.0	850.0	0.0
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		-60.3	-75.1	100.0	-100.0	-46.5	-100.0
- บริการ/ขนส่ง	ตารางเมตร	146,051.0	71,358.0	32,327.0	19,497.0	22,869.0	20,115.0
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		-49.3	-36.7	-40.0	-56.4	-70.2	-71.8
- อื่นๆ	ตารางเมตร	139,773.7	27,023.7	30,262.5	44,022.0	38,465.5	37,056.1
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		-4.7	27.0	-17.6	24.3	-27.7	37.1
จำนวนรายการซื้อขายที่ดิน <sup>2/</sup>	ราย	52,959.0	14,208.0	13,787.0	12,709.0	12,255.0	12,375.0
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		-6.6	5.7	-4.5	-12.4	-14.2	-12.9
มูลค่าค่าธรรมเนียมซื้อขายที่ดิน <sup>2/</sup>	ล้านบาท	483.6	112.4	111.4	130.9	128.9	106.6
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		-6.8	-12.3	-12.1	-0.5	-2.5	-5.1
สินเชื่อสังหาริมทรัพย์ <sup>3/</sup>	ล้านบาท	19,163.0	18,754.0	18,889.0	19,135.0	19,163.0	19,233.0
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		13.0	6.2	11.2	11.5	13.0	2.6
ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน <sup>4/</sup> (ปี 2543=100)		110.7	113.0	108.1	108.4	113.2	111.9
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		0.2	9.1	-3.6	-4.3	0.1	-1.0

หมายเหตุ : 3/ รวมธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ, รวมสาขาธนาคารต่างประเทศ, รวมบริษัทเงินทุน/  
บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และรวมบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

ที่มา : 1/ สำนักงานเทศบาลในเขตภาคเหนือ

2/ สำนักงานที่ดินจังหวัดในเขตภาคเหนือ

3/ สายนโยบายสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย

4/ จำนวนโดย ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ