

ภาวะอสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือไตรมาส 2 ปี 2550¹

รณรงค์ ไชยสมบัติ

เศรษฐกรอาวุโส ส่วนวิชาการ

ภาวะอสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือไตรมาส 2 ปี 2550 ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อน แม้ว่าผู้บริโภคจะยังคงกังวลต่อภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและสถานการณ์การเมืองที่ขาดความชัดเจนทำให้การตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ล่าช้าออกไป แต่ยังคงมีความสนใจลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการที่มีตลาดเฉพาะหรือมีช่องทางการจำหน่ายเริ่มลงทุนเปิดโครงการประเภทอาคารพักอาศัย อพาร์ทเมนต์ และบ้านจัดสรร ส่วนใหญ่เป็นโครงการในจังหวัดเชียงใหม่ เครื่องชี้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ ได้แก่ พื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาลภาคเหนือประเภทที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากระยะเดียวกันปีก่อนร้อยละ 49.0 สูงกว่าที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.6 ไตรมาสก่อน ส่วนประเภทอาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.3 เทียบกับที่ลดลงร้อยละ 0.4 ไตรมาสก่อน แต่ประเภทบริการลดลงมีผลให้โดยรวมพื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาลภาคเหนือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.9 เทียบกับที่ลดลงร้อยละ 7.2 ไตรมาสก่อน

ทางด้านสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 2 ปี 2550 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 สูงขึ้นเล็กน้อยจากที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 ไตรมาสก่อน แต่ชะลอตัวจากที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 ระยะเดียวกันปีก่อน โดยสินเชื่อแก่ธุรกิจอาคารชุดที่พักอาศัยและอาคารแฟลตเพื่อขายเร่งตัวโดยเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนและระยะเดียวกันปีก่อนกว่าเท่าตัว ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นที่จังหวัดเชียงใหม่ อย่างไรก็ดี สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะธุรกิจจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างยังลดลงอย่างต่อเนื่องโดยลดลงอีกร้อยละ 13.8 จากที่ลดลงร้อยละ 5.5 ไตรมาสก่อน

ทางการซื้อขายที่ดินยังซบเซาโดยจำนวนรายและค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่ดินในภาคเหนือไตรมาสนี้ลดลงอีกร้อยละ 11.2 และร้อยละ 0.7 ตามลำดับ เทียบกับที่ลดลงร้อยละ 12.0 และร้อยละ 5.1 ไตรมาสก่อน

ส่วนความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรของผู้บริโภคทั่วไปชะลอตัว สะท้อนจากการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือเพื่อการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคลประเภทการซื้อที่ดิน การจัดหาที่อยู่อาศัย และการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4 ชะลอตัวจากร้อยละ 18.1 ไตรมาสก่อน และร้อยละ 12.5 ระยะเดียวกันปีก่อน ขณะที่สินเชื่อเพื่อการซื้อบ้านหรือที่ดินพร้อมบ้านอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยลดลงอย่างต่อเนื่อง

สำหรับราคาอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือพิจารณาจากดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินของภาคเหนือ³ พบว่าดัชนีราคาบ้านเดี่ยวในภาคเหนือลดลงต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนโดยลดลงร้อยละ 2.3 ต่ำกว่าที่ลดลงร้อยละ 6.3 ไตรมาสก่อน เป็นผลจากกำลังซื้อที่ชะลอตัวประกอบกับผู้ประกอบการพยายามกระตุ้นยอดขายโดยการปรับราคาบ้านลง ขณะที่ดัชนีราคาที่ดินในภาคเหนือปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.6 สูงกว่าที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 ไตรมาสก่อน ส่งผลให้ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 เทียบกับที่ลดลงร้อยละ 1.0 ไตรมาสก่อน

¹ ข้อคิดเห็นที่ปรากฏในบทความนี้เป็นความเห็นส่วนตัวของผู้เขียนโดยเฉพาะ ซึ่งไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

² รวมธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ รวมสาขาธนาคารต่างประเทศ รวมบริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และรวมบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

³ คำนวณโดย ส่วนวิชาการ ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ

เครื่องซื้อสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือ

	หน่วย	2549	2549				2550	
			ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2
พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล ^{1/}	ตารางเมตร	1,144,763.0	276,598.6	256,931.5	322,497.5	289,967.4	256,821.0	313,130.6
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		(-15.1)	(-22.5)	(-14.6)	(-0.4)	(-21.1)	(-7.2)	(21.9)
- ที่อยู่อาศัย	ตารางเมตร	586,697.8	126,997.2	131,574.8	184,005.5	144,120.4	149,330.9	195,989.6
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		(-0.9)	(-10.3)	(-10.9)	(32.5)	(-12.2)	(17.6)	(49.0)
- พาณิชยกรรม	ตารางเมตร	270,460.5	50,499.7	61,325.3	74,973.0	83,662.5	50,319.0	71,940.0
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		(-14.7)	(-35.4)	(-1.9)	(-28.5)	(16.6)	(-0.4)	(17.3)
- อุตสาหกรรม	ตารางเมตร	1,780.0	720.0	210.0	0.0	850.0	0.0	1,732.0
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		(-60.3)	(-75.1)	(100.0)	(-100.0)	(-46.5)	(-100.0)	(724.8)
- บริการ/ขนส่ง	ตารางเมตร	146,051.0	71,358.0	32,327.0	19,497.0	22,869.0	20,115.0	24,446.0
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		(-49.3)	(-36.7)	(-40.0)	(-56.4)	(-70.2)	(-71.8)	(-24.4)
- อื่น ๆ	ตารางเมตร	139,773.7	27,023.7	30,262.5	44,022.0	38,465.5	37,056.1	18,606.0
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		(-4.7)	(27.0)	(-17.6)	(24.3)	(-27.7)	(37.1)	(-38.5)
จำนวนรายการการซื้อขายที่ดิน ^{2/}	ราย	52,959.0	14,208.0	13,787.0	12,709.0	12,255.0	12,375.0	12,243.0
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		(-6.6)	(5.7)	(-4.5)	(-12.4)	(-14.2)	(-12.9)	(-11.2)
ค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่ดิน ^{2/}	ล้านบาท	483.6	112.4	111.4	130.9	128.9	106.6	110.6
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		(-6.8)	(-12.3)	(-12.1)	(-0.5)	(-2.5)	(-5.1)	(-0.7)
สินเชื่อสังหาริมทรัพย์ ^{3/}	ล้านบาท	19,163.0	18,754.0	18,889.0	19,135.0	19,163.0	19,237.0	19,812.8
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		(13.0)	(6.2)	(11.2)	(11.5)	(13.0)	(2.6)	(4.9)
สินเชื่ออุปโภคบริโภคส่วนบุคคล ^{4/}	ล้านบาท	37,582.0	32,458.4	35,498.8	36,968.4	37,582.0	38,323.2	39,552.7
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		(10.9)	(4.2)	(12.5)	(18.7)	(10.9)	(18.1)	(11.4)
ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน ^{5/} (ปี 2543=100)		110.7	113.0	108.1	108.4	113.2	111.9	112.5
$\Delta\%$ (Y-O-Y)		(0.2)	(9.1)	(-3.6)	(-4.3)	(0.1)	(-1.0)	(4.1)

หมายเหตุ 3/ รวมธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ รวมสาขาธนาคารต่างประเทศ รวมบริษัทเงินทุน/บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และรวมบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

4/ เฉพาะสินเชื่อเพื่อการซื้อที่ดิน/การจัดการที่อยู่อาศัย/การซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอื่น ๆ

ที่มา: 1/ สำนักงานเทศบาลในเขตภาคเหนือ

2/ สำนักงานที่ดินจังหวัดในเขตภาคเหนือ

3/ สายนโยบายสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย

4/ สายนโยบายสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย

5/ คำนวณโดย ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ

