

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ภาคเหนือ

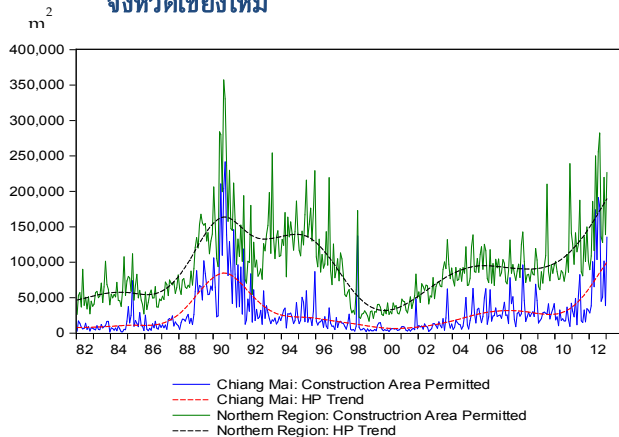
สุรินทร์ อินตะชุม
เศรษฐกรอาวุโส ส่วนเศรษฐกิจภาค
ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ

อสังหาริมทรัพย์เป็นภาคธุรกิจที่มีความเชื่อมโยงกับธุรกิจเกี่ยวเนื่องทั้งต้นน้ำ กลางน้ำ และปลายน้ำจำนวนมาก จึงมีอิทธิพลเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญต่อเศรษฐกิจในระดับสูง ก่อให้เกิดการจ้างงาน สร้างรายได้ และกำลังซื้อ และยังส่งผ่านกลับเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจได้ค่อนข้างดี ในยามที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวจึงช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจได้มาก อย่างไรก็ตาม การเร่งตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มากเกินไปอาจนำไปสู่ปัญหาฟองสบู่ด้านราคา และอาจกลายเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เกิดวิกฤติเศรษฐกิจได้ในที่สุด

บทความนี้จึงพยายามติดตามและวิเคราะห์ภาวะอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือที่กำลังเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะเชียงใหม่ซึ่งเป็นหัวเมืองหลัก ทั้งนี้ เพื่อประเมินสถานการณ์และชี้ประเด็นความเสี่ยงและโอกาสที่จะเกิดความเปราะบางต่อระบบเศรษฐกิจ

ความเคลื่อนไหวครั้งสำคัญ

รูปที่ 1 พื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลภาคเหนือและจังหวัดเชียงใหม่



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ

หมายเหตุ: Hodrick-Prescott Filter (หรือ HP Trend) เป็นเทคนิควิธีการปรับให้เรียบ (smoothing method) นิยมใช้กับเครื่องชี้เศรษฐกิจมหภาค เพื่อจัดความผันผวนระยะสั้น เส้นที่ได้จะแสดงถึงแนวโน้มระยะยาวและวัฏจักร

เพิ่มขึ้นทั้งจากผู้ซื้อภายในจังหวัด จังหวัดใกล้เคียง และผู้ซื้อจากส่วนกลาง นักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในท้องถิ่นและส่วนกลางตัดสินใจลงทุนก่อสร้างเพื่อตอบสนองอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น เห็นได้จากเกิดการเร่งตัวของการก่อสร้างที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และอาคารสูงในหัวเมืองใหญ่ ได้ช่วยผลักดันให้ภาคอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะจังหวัดหลักๆ เติบโตอย่างชัดเจน

นอกจากนั้นในช่วงปี 2554-2555 ยังมีปัจจัยบวกหลายประการช่วยผลักดันภาคอสังหาริมทรัพย์ให้เร่งตัว ทั้งเหตุการณ์มหาอุทกภัยช่วงปลายปี 2554 ทำให้ผู้ซื้อส่วนกลางเกิดแรงจูงใจซื้อบ้านหลังที่สองมากขึ้น ความสนใจลงทุนของนักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากส่วนกลางเริ่มขยายการลงทุนสู่ภูมิภาค เนื่องจากใช้เงิน

ตั้งแต่ช่วงปี 2554 เป็นต้นมา ภาคอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือเริ่มส่งสัญญาณเร่งตัว ปัจจัยสำคัญเป็นผลจากการเติบโตของเศรษฐกิจ และการขยายการลงทุนของธุรกิจส่วนกลางสู่ภูมิภาค โดยเฉพาะธุรกิจส่วนกลางขนาดใหญ่ที่ลงทุนสร้างศูนย์การค้า ร้าน hypermarket และร้านกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค และวัสดุก่อสร้างในหลายจังหวัด นอกจากนั้นความโดดเด่นทางลักษณะภูมิศาสตร์และประเพณีวัฒนธรรมที่มีเอกลักษณ์ ทำให้ภาคเหนือเป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญและมีศักยภาพดึงดูดการลงทุน การเป็นศูนย์กลางสถานศึกษาสำคัญทั้งภาครัฐและเอกชนโดยเฉพาะในจังหวัดหลักของภาค ทำให้ประชากรเคลื่อนย้ายเข้ามาทำงานและศึกษาต่ออย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เศรษฐกิจในจังหวัดหลักเติบโต ความต้องการที่อยู่อาศัย

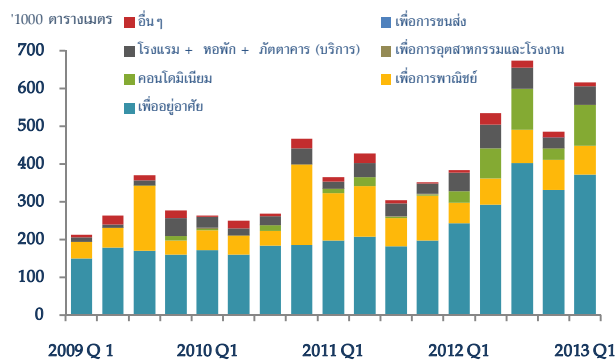
ลงทุนต่ำกว่าและมีอุปสงค์ต่อเนื่อง การลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐในหลายจังหวัด รวมทั้งแผนโครงการลงทุนรถไฟความเร็วสูงสู่ภาคเหนือ และกระแสการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ในปี 2558 ส่งผลให้เกิดการลงทุนเพื่อรองรับโอกาสในอนาคต ปริมาณการค้าชายแดนเพิ่มขึ้นและมีบทบาทต่อเศรษฐกิจภาคเหนือเป็นลำดับ ทำให้เกิดการลงทุนในจังหวัดที่มีพรมแดนติดต่อกับประเทศเพื่อนบ้านมากขึ้น ปัจจัยเหล่านี้ล้วนแต่ผลักดันให้ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือเร่งตัว

ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัทเอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส (AREA) ได้เปิดเผยข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555 ว่า มีการเปิดตัวทั้งสิ้น 419 โครงการ โดยมูลค่าและจำนวนหน่วยเพิ่มสูงกว่าปีก่อนถึงร้อยละ 17 และร้อยละ 19 ตามลำดับ นับว่าปี 2555 เป็นปีแห่งความเคลื่อนไหวครั้งสำคัญของภาคอสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือก็ว่าได้

การเร่งตัวของอุปทาน

ในด้านพื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลของภาคเหนือ ซึ่งเป็นเครื่องชี้นำสำคัญพบว่า เติบโตอย่างเร่งตัวและต่อเนื่องนับตั้งแต่ครึ่งหลังปี 2554 เช่นเดียวกับปริมาณจำหน่ายวัสดุก่อสร้างในภาคเหนือที่ขยายตัว สำหรับจังหวัดเชียงใหม่ตามผลสำรวจของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธอส. (REIC) ได้เผยแพร่ข้อมูลโครงการอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555 ว่า มีที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 149 โครงการ จำนวน 19,800 หน่วย จำแนกเป็นบ้านจัดสรร 105 โครงการ 13,700 หน่วย และอาคารชุด 44 โครงการ 6,100 หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นมากโดยเฉพาะจำนวนหน่วยของอาคารชุด ซึ่งปีที่แล้วมีเพียง 35 โครงการ 3,705 หน่วย

รูปที่ 2 พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลภาคเหนือ



ที่มา: สำนักงานเทศบาลเมืองและเทศบาลนคร 17 จังหวัดภาคเหนือ รวบรวมโดยธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ

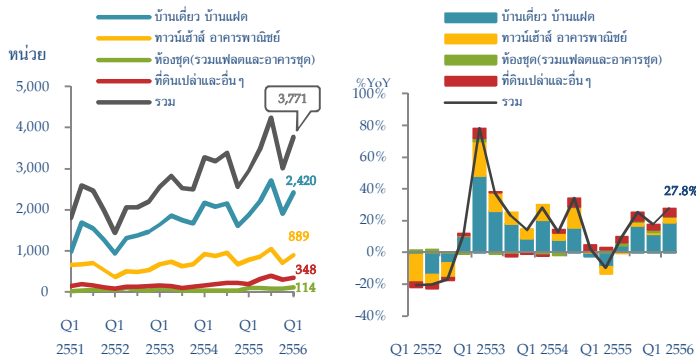
การขยายตัวของอุปทานส่วนใหญ่เกิดขึ้นในจังหวัดเชียงใหม่ โดยมีแรงขับเคลื่อนสำคัญจากก่อนการประกาศใช้ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ เห็นได้จากในช่วงครึ่งหลังปี 2555 นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างเร่งขออนุญาตก่อสร้างไว้ล่วงหน้าก่อนที่กฎหมายผังเมืองใหม่จะบังคับใช้เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2556 โดยเฉพาะกลุ่มทุนอสังหาริมทรัพย์จากส่วนกลางมีการขยายลงทุนสร้างตลาดและฐานลูกค้าใหม่ ทำให้โครงการที่อยู่อาศัยล้วนเติบโตอย่างก้าวกระโดด เพิ่มทางเลือกที่หลากหลายให้แก่ผู้บริโภค

ข้อสังเกต การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตเมืองเป็นไปในลักษณะแนวสูงมากขึ้น สอดรับกับพฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนไป ที่รูปแบบการใช้ชีวิตต้องการห้องพักขนาดเหมาะสม ไม่ใช่เวลาดูแลและทำความสะอาดมากเกินไป ทำเลที่ตั้งสามารถเดินทางได้สะดวก มีพื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่ รวมทั้งการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ทำให้โครงการคอนโดมิเนียมได้รับการตอบรับอย่างดี ขณะเดียวกันราคาคอนโดมิเนียมก็ปรับเพิ่มขึ้นค่อนข้างเร็ว โดยเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพสูง เช่น ย่านถนนนิมมานเหมินท์ซึ่งเปรียบเสมือนย่านทองหล่อของ กทม. และถนนซูเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง ราคาคอนโดมิเนียมต่างปรับเพิ่มจากประมาณ 3 หมื่นบาท/ตารางเมตร ในปี 2555 เป็นสูงกว่า 5 หมื่นบาท/ตารางเมตรในช่วงต้นปี 2556 เช่นเดียวกับราคาที่ดินปรับขึ้นกว่าเท่าตัวในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา

อุปสงค์เพิ่มขึ้นและมีต่อเนื่อง

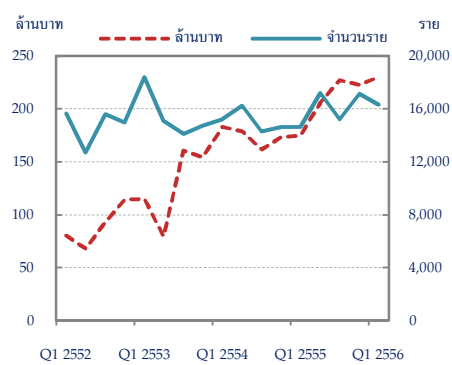
ความต้องการอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือเพิ่มขึ้นและมีต่อเนื่อง โดยสิ้นเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ใช้เป็นหลักประกันกับธนาคารพาณิชย์พบว่า มีทิศทางขยายตัว โดยจำนวนที่อยู่อาศัยได้รับอนุมัติสินเชื่อในช่วงไตรมาสแรกของปี 2556 เพิ่มขึ้น 760 หน่วยหรือร้อยละ 25 (จาก 3,011 หน่วย ในไตรมาสที่ 4 ปี 2555 เป็น 3,771 หน่วย ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2556) ทั้งนี้ เป็นการเพิ่มของที่อยู่อาศัยทุกประเภท โดยเฉพาะแนวราบ ทั้งบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พบว่า ได้รับอนุมัติสินเชื่อเพิ่ม 511 หน่วย จาก 1,909 หน่วย ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2555 เป็น 2,420 หน่วย ในไตรมาสที่ 1 ปี 2556

รูปที่ 3 จำนวนที่อยู่อาศัยของภาคเหนือที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากสห.



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ

รูปที่ 4 รายได้ค่าธรรมเนียมที่ดิน



ที่มา: สำนักงานที่ดิน 17 จังหวัดภาคเหนือ รวบรวมโดยธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ

ในด้านมูลค่าและปริมาณธุรกรรมที่ดินในภาคเหนือก็เพิ่มขึ้นเช่นกัน โดย ณ สิ้นไตรมาสแรกปี 2556 รายได้ค่าธรรมเนียมการจัดเก็บภาษีที่ดินเพิ่มขึ้นถึง 230.1 ล้านบาท หรือขยายตัวร้อยละ 31.6 จากช่วงเดียวกันปีก่อน โดยมีผู้ทำธุรกรรมทั้งสิ้น 16,355 ราย ขยายตัวร้อยละ 11.7 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการประกาศใช้ราคาประเมินที่ดินฉบับใหม่ ซึ่งบังคับใช้ตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2555 เป็นต้นมา ทำให้ราคาประเมินที่ดินสูงขึ้น ราคาที่ดินที่ซื้อขายในตลาดก็ปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับปริมาณธุรกรรมซื้อขายที่ดินเพิ่มขึ้นเช่นกัน

ทิศทางในระยะต่อไป

ก่อนที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะเกิดความเสียหายและส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวม จะส่งสัญญาณอุปทานส่วนเกินก่อนเสมอ ซึ่งเป็นผลจากในยามที่เศรษฐกิจดี ผู้ประกอบการคาดการณ์ความต้องการของผู้บริโภคเพื่อไว้ ยอดขายส่วนหนึ่งจึงมาจากการเก็งกำไร ทำให้มีอุปสงค์เทียมรวมอยู่ด้วย ผู้ประกอบการจึงเร่งสร้างอุปทาน นอกจากนั้นอุปสงค์เทียมหากมีมากเกินไป จะส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจนเกินกว่าราคาที่เหมาะสมผลมาก ๆ และนำไปสู่ผลกระทบที่รุนแรงต่อระบบโดยรวม นั้น อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์จะถูกจำกัดโดยกำลังซื้อหรือระดับรายได้ของผู้บริโภคคนสุดท้าย รวมทั้งราคาของสินค้าทดแทน (เช่น บ้านแนวราบ) ดังนั้น หากการเก็งกำไรไม่ได้มีต่อเนื่องและมากพอตลาดก็จะปรับตัวชะลอลงได้เอง

สถานการณ์ดังกล่าว ได้นำมาพิจารณากับการเปิดตัวของโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งจากการสำรวจของธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ เมื่อเดือนเมษายน 2556 พบว่า มีจำนวนผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมทั้งสิ้น 42 ราย 88 โครงการ มีอุปทานในตลาดรวม 10,856 หน่วย (ตั้งอยู่ในเขตเทศบาล 7,253 หน่วย และนอกเขตเทศบาล 3,603 หน่วย) ขณะที่ด้านอุปสงค์มียอดจอง 6,883

หน่วย ทำให้มีอุปทานส่วนเกินอยู่ระหว่างรอขายถึง 3,973 หน่วย และล่าสุดในเดือนพฤษภาคม-มิถุนายน 2556 มีโครงการเปิดใหม่เพิ่มอีก 937 หน่วย ทำให้ตลาดคอนโดมิเนียมจังหวัดเชียงใหม่มีหน่วยเหลือขายมากขึ้น ซึ่งหากไม่มีโครงการเปิดใหม่ หน่วยที่รอขายทั้งหมดจะใช้เวลาประมาณ 1.5 เดือนจึงจะขายหมด และเมื่อเทียบกับหัวเมืองสำคัญ เช่น พัทยา หัวหิน-ชะอำ และภูเก็ต จำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมที่มีอยู่จะใช้เวลาขายถึง 5.2, 2.7 และ 2.3 เดือน¹ ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นว่า เชียงใหม่ยังขายดีกว่าที่อื่น และเกิด Oversupply พอสมควร อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งแรกปี 2556 หากดูแนวโน้มแต่ละเดือนพบว่า จำนวนโครงการคอนโดมิเนียมเปิดใหม่เริ่มชะลอลง ส่วนหนึ่งเพราะเร่งตัวไปแล้วในช่วงก่อนหน้า และด้านอุปสงค์จากอัตราดอกเบี้ยก็ชะลอลงเช่นกัน

ในด้านราคาคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยเฉลี่ยยังอยู่ในระดับความสามารถหรือบนกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยอมรับได้ อีกทั้งอยู่ในเกณฑ์ต่ำกว่าระดับราคาในภูมิภาคอื่น และแนวโน้มราคาไม่ได้เพิ่มขึ้นในอัตราเร่ง ซึ่งเป็นผลจากอุปสงค์ชะลอลง

บทสรุป

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือ และคอนโดมิเนียมในเชียงใหม่ ต้องยอมรับว่าช่วงปีที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันมีการเปิดตัวโครงการอย่างต่อเนื่องของนักลงทุนรายเก่า รายใหม่ ทั้งทุนท้องถิ่นและการเข้ามาของนักลงทุนจากส่วนกลาง จำนวนยูนิตเพื่อรองรับความต้องการเพิ่มขึ้นอย่างมากแม้ส่งผลต่ออุปทานส่วนเกินในตลาดเกิดขึ้น แต่โดยรวมไม่รุนแรงมากเมื่อเทียบกับหัวเมืองสำคัญอื่นๆ และที่สำคัญพบว่าขณะนี้การเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เริ่มชะลอลง และมีหลายโครงการได้มีการปรับแผนดำเนินการงานก่อสร้างของตน เหตุการณ์เหล่านี้ที่ปรากฏอย่างน้อยเพียงพอที่จะลดระดับความกังวลของหลายฝ่ายต่อการคาดการณ์ในผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมได้ ด้วยอุปทานและอุปสงค์ที่มีแนวโน้มชะลอลง ซึ่งนับเป็นสัญญาณที่ดีที่ตลาดเริ่มปรับตัว

อย่างไรก็ตาม ทุกฝ่ายคงต้องเฝ้าระวังและติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ประกอบการรายใหม่ที่จะเข้าสู่สนาม หรือรายเดิมที่มีแผนขยายโครงการ ทั้งนี้ เพื่อช่วยป้องกันไม่ให้เกิดความเปราะบาง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาพรวมเศรษฐกิจ แม้ในระยะยาวเศรษฐกิจภาคเหนือยังมีศักยภาพเติบโตได้จาก Momentum ที่ดี อัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำ โครงการลงทุนภาครัฐที่จะเกิดขึ้นในอนาคต การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และการพัฒนาความเชื่อมโยงกับประเทศเพื่อนบ้าน จะเป็นปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ดังนั้น ทั้งผู้ประกอบการ ผู้บริโภค สถาบันการเงิน และธุรกิจที่เกี่ยวข้องควรพิจารณาถึงปัจจัยพื้นฐานเป็นสำคัญ เพื่อให้ภาคอสังหาริมทรัพย์สามารถเติบโตและสนับสนุนเศรษฐกิจภาคเหนือได้อย่างยั่งยืน

บทความนี้เป็นข้อคิดเห็นส่วนบุคคล จึงไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับความเห็นของธนาคารแห่งประเทศไทย



¹ ที่มา: AREA แถลง ฉบับที่ 36/2556: 10 เมษายน 2556 และฉบับที่ 62/2556: 28 พฤษภาคม 2556