

# เกาะคิดอสังหาฯ: ร้อนแรงไปหรือไม่?

สุรินทร์ อินตะขุ่ม

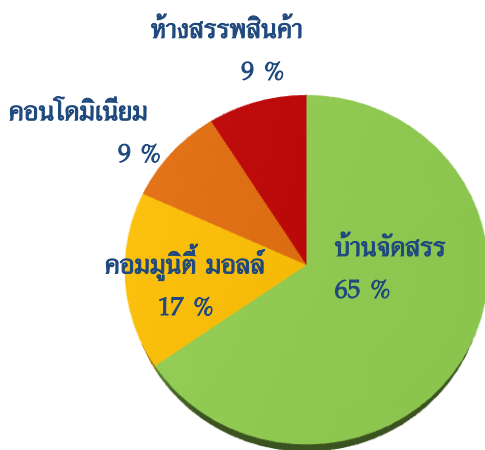
เศรษฐกรอาวุโส ส่วนเศรษฐกิจภาค

ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ ของภาคเหนือ โดยเฉพาะจังหวัดเชียงใหม่คึกคักมาตั้งแต่ปี 2554 และมีแนวโน้มเร่งตัวต่อเนื่องในช่วงปี 2555-2556 จากการลงทุนในโครงการใหม่ๆ ของกลุ่มทุนท้องถิ่นและจากส่วนกลาง (สัดส่วนประมาณ 70:30) ที่ผุดขึ้นให้เห็นรอบเมือง ดังที่เลขาธิการสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดเชียงใหม่-ลำพูนซึ่งเป็นผู้ใกล้ชิดในวงการได้ให้มุมมองและเป็นข้อยืนยันต่อการเติบโตดังกล่าวผ่านสื่อมวลชนว่า “ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้อาจจะขยายตัวสูงจากปี 2554 ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25-30 ตามความต้องการที่อยู่อาศัยของคนในพื้นที่และต่างถิ่นเพิ่มขึ้น”<sup>1</sup>

## แรงขับเคลื่อนตลาดอสังหาริมทรัพย์เชียงใหม่

(สัดส่วน: ร้อยละ ตามมูลค่าโครงการ)



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ไตรมาส 3 ปี 2554 และสื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ รวบรวมโดยผู้เขียน

ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน **กลุ่มบ้านจัดสรร**ซึ่งมีสัดส่วนประมาณเกือบ 3 ใน 4 ของตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ยังเติบโตในเกณฑ์สูง จากการขยายการลงทุนของผู้ประกอบการขนาดใหญ่จากส่วนกลาง รวมถึงกลุ่มทุนในท้องถิ่นก็มีการขยายการลงทุนเช่นเดียวกัน ซึ่งผู้ประกอบการท้องถิ่นหลายรายประเมินว่ามูลค่าการลงทุนในกลุ่มที่พักอาศัยไม่น่าจะต่ำกว่า 2,000 ล้านบาท

ขณะเดียวกัน **กลุ่มคอนโดมิเนียม**ก็ขยายตัวค่อนข้างสูง สะท้อนจากโครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมในภาคเหนือในอีก 1-2 ปีข้างหน้า โดยเฉพาะจังหวัดเชียงใหม่มีมากถึง 23 โครงการ แม้ส่วนหนึ่งจะเป็นการเร่งทำธุรกรรมเพื่อหลีกเลี่ยงข้อบังคับควบคุมการก่อสร้าง ก่อนประกาศใช้กฎหมายผังเมืองฉบับใหม่

ด้วยแรงขับเคลื่อนจากศักยภาพของเมืองเชียงใหม่เองซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยว สถานศึกษา ประกอบกับการขยายตัวเพื่อรองรับศูนย์แสดงสินค้าและหอประชุมนานาชาติ ที่ใกล้จะแล้วเสร็จ ตลอดจนการจะเป็น Hub ของประเทศเพื่อนบ้านในด้านต่างๆ ภายหลังการเปิดประชาคมอาเซียน ทำให้มีความต้องการของคนในจังหวัดเชียงใหม่และต่างจังหวัด (สัดส่วนผู้จองซื้อประมาณ 50:50) อีกทั้งเพื่อตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้บริโภคสมัยใหม่ที่ต้องการความสะดวกสบายในการเดินทาง การสร้างครอบครัวใหม่ และความต้องการที่อยู่อาศัยของชาวต่างประเทศเข้ามาอยู่ในพื้นที่มากขึ้น และที่สำคัญคือ อัตราดอกเบี้ยทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ และอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่อยู่ในเป้าหมายแรกๆ ของสถาบันการเงินที่พร้อมให้การสนับสนุนสินเชื่อแก่ผู้ที่มีศักยภาพทั้งผู้ลงทุนและโดยเฉพาะผู้บริโภค

ปรากฏการณ์สำคัญล่าสุดที่น่าติดตาม คือ โครงการลงทุนก่อสร้างศูนย์การค้าและคอมมูนิตี้มอลล์ในจังหวัดเชียงใหม่คึกคักมีจำนวนมากถึง 21 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนประมาณ 15,000 ล้านบาท ทั้งในรูปแบบห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ซึ่งเป็นการลงทุนของผู้ประกอบการจากต่างประเทศ และส่วนกลาง ตลอดจนศูนย์การค้าขนาดเล็กหรือคอมมูนิตี้

<sup>1</sup> เชียงใหม่นิวส์ ฉบับวันที่ 24 เมษายน 2555

มอลล์ซึ่งเป็นการลงทุนของผู้ประกอบการในท้องถิ่นเพื่อรองรับการจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภคในทำเลซึ่งเป็นแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัย คอนโดมิเนียมหรืออาคารพาณิชย์อีกหลายแห่ง

การเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์สอดคล้องกับการขยายตัวของปริมาณการให้สินเชื่อในภาคอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง โดยไตรมาส 2 ปี 2555 สินเชื่อภาคอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือขยายตัวถึงร้อยละ 18.3 ส่วนใหญ่เป็นการจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัย เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และศูนย์การค้า สำหรับสินเชื่อภาคการก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 12.5 ซึ่งเป็นการก่อสร้างทั้งภาคเอกชนและรัฐบาล ทางด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยขยายตัวร้อยละ 9.6 ส่วนใหญ่เป็นสินเชื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดินและอาคารพาณิชย์ จากความต้องการซื้อบ้านอยู่อาศัยที่ยังคงมีอยู่นั่นเอง

**“ภาวะอุปทานล้นตลาดจะเกิดขึ้นอีกครั้งหรือไม่” คงไม่สามารถตอบได้อย่างชัดเจนในขณะนี้** เนื่องจากยังมีความต้องการและกำลังซื้ออยู่ ส่วนหนึ่งจากการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน ขณะเดียวกันก็มีความเสี่ยงต่อการขยายตัวดังกล่าวด้วย ปัจจุบันธนาคารพาณิชย์จึงมีความเข้มงวดในการพิจารณาคุณสมบัติของลูกค้าที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น นอกจากนั้นยังต้องคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมเกี่ยวกับ**ระบบสาธารณูปโภคด้วย** อาทิ สนามบิน ระบบเส้นทางคมนาคม ระบบไฟฟ้า แขนงรองรับและป้องกันน้ำท่วมที่สมบูรณ์แบบว่า สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้หรือไม่ รวมถึงข้อจำกัดของภาคก่อสร้างจาก**ปัญหาการขาดแคลนแรงงาน** โดยเฉพาะช่างฝีมือ จึงเป็นสิ่งที่ทุกฝ่ายต้องติดตามอย่างใกล้ชิดต่อไป

---

บทความนี้เป็นข้อคิดเห็นส่วนบุคคล จึงไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับความเห็นของธนาคารแห่งประเทศไทย