



ฉบับที่ 14/2556

## เรื่อง ผลการศึกษาปัจจัยในการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น

ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ร่วมกับศูนย์วิจัยธุรกิจและเศรษฐกิจอีสาน (ECBER) คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น ได้สำรวจพฤติกรรมของผู้บริโภค ในการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น ซึ่งมีการเปิดโครงการเป็นจำนวนมากในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ซึ่งขยายตัวสูงมาก ตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา ทำให้หลายฝ่ายเกิดความกังวลว่าอาจเกิดภาวะฟองสบู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ ข้อมูลจากการสำรวจ ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2556 จังหวัดขอนแก่น มีโครงการคอนโดมิเนียม ทั้งสิ้น 47 อาคาร เพิ่มขึ้นจากที่มีเพียง 8 อาคารเมื่อสิ้นปี 2554 มีจำนวนห้องชุดเปิดขายรวมทั้งสิ้น 5,664 ยูนิต ในจำนวนนี้ขายได้แล้ว 3,820 ยูนิต หรือร้อยละ 67.4 และจากการสำรวจผู้ซื้อคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น จำนวน 200 ราย ระหว่างเดือนพฤษภาคม – มิถุนายน 2556 พบว่า

ผู้ซื้อส่วนใหญ่จะซื้อคอนโดมิเนียมที่มีราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท เป็นการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงถึงร้อยละ 59.4 อีกร้อยละ 20.7 เป็นการซื้อเพื่อการลงทุนปล่อยเช่า ร้อยละ 18.0 เป็นการซื้อเพื่อการเก็งกำไร ในจำนวนนี้เป็น การจองซื้อเพื่อขายต่อทำกำไรหลังโอนกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 12.6 และจองซื้อเพื่อขายไปจองทำกำไรระยะสั้น ร้อยละ 5.4 ที่เหลืออีกร้อยละ 1.9 ซื้อเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ราคาเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม รองลงมา คือ ทำเล และเงินค่างวด สำหรับสัดส่วนเงินค่างวดต่อราคาอาคารชุดอยู่ที่ประมาณ 13% ซึ่งถือว่าค่อนข้างสูง

ผู้ซื้อส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 20-29 ปี มีวุฒิการศึกษาปริญญาตรีขึ้นไป มีอาชีพรับราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และพนักงานบริษัทเอกชน มีรายได้เฉลี่ย 20,000 ถึง 40,000 บาท และพบว่า กลุ่มที่มีรายได้ไม่เกิน 20,000 บาท ที่มีสัดส่วนถึงร้อยละ 18.3 ซึ่งเป็นกลุ่มที่น่าจะมีความเสี่ยงในด้านความสามารถในการขอสินเชื่อ และการผ่อนชำระเงินกับสถาบันการเงิน โครงการคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น ส่วนใหญ่ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะทยอยแล้วเสร็จในปี 2557 เป็นต้นไป ซึ่งความคืบหน้าการก่อสร้างว่าจะสามารถสร้างให้แล้วเสร็จได้ตามที่กำหนดไว้หรือไม่ ผู้จองซื้อจะสามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ตามสัญญาหรือไม่ รวมทั้งสถาบันการเงินจะมีการสนับสนุนสินเชื่อให้กับผู้ซื้ออย่างน้อยเพียงใด เป็นประเด็นที่น่าติดตามเป็นอย่างยิ่งต่อไปในอนาคต

ธนาคารแห่งประเทศไทย  
สำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ  
2 สิงหาคม 2556

ข้อมูลเพิ่มเติม : ส่วนเศรษฐกิจภาค  
โทร: 0 4333 3000 ต่อ 3432  
E-mail: [SomboonK@bot.or.th](mailto:SomboonK@bot.or.th)