



ธนาคารแห่งประเทศไทย

รายงานแนวโน้มธุรกิจ

สำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
ไตรมาส 4 ปี 2555



ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
393 ถ.ศรีจันทร์ ต.ในเมือง อ.เมือง จ.ขอนแก่น

WWW.bot.or.th



รายงานแนวโน้มธุรกิจภาคตะวันออกเฉียงเหนือรายไตรมาส ตามโครงการแลกเปลี่ยนข้อมูลเศรษฐกิจการเงินระหว่างธนาคารแห่งประเทศไทยและภาคธุรกิจ (Economic/Business Information Exchange Programme Between the Bank of Thailand and the Business Sector) จัดทำขึ้นโดยส่วนเศรษฐกิจภาค ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยวิเคราะห์จากภาวะเศรษฐกิจของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และความคิดเห็นของนักธุรกิจที่ได้จากโครงการแลกเปลี่ยนข้อมูลเศรษฐกิจและการเงินระหว่างธนาคารแห่งประเทศไทยและภาคธุรกิจ ระหว่างเดือนตุลาคม - ธันวาคม 2555 จำนวน 67 ราย

Disclaimer : รายงานฉบับนี้ไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับความเห็นของธนาคารแห่งประเทศไทย และไม่ได้สะท้อนความเห็นของบริษัทใดบริษัทหนึ่ง สำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ใช้ข้อมูลนี้ เพื่อประกอบกับข้อมูลจากแหล่งอื่น ๆ ในการวิเคราะห์และประเมินภาวะเศรษฐกิจ

รายงานฉบับนี้สามารถดูได้จาก

<http://www.bot.or.th/Thai/EconomicConditions/Thai/Northeast/BusinessTrendReport/Pages/BusinessCon.aspx>

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

ธีรเมธ	พุทธรรัตน์	ผู้บริหารทีม	E-mail : TheeramP@bot.or.th
รักศักดิ์	ธรรมแสง	เศรษฐกิจอาวุโส	RuksakT@bot.or.th
สมบูรณ์	คูวัฒนสุชาติ	เศรษฐกิจอาวุโส	SomboonK@bot.or.th
อุดม	อ่ำกลาง	เศรษฐกิจอาวุโส	UdomU@bot.or.th
กฤษปסק	จุลเกษม	เศรษฐกิจอาวุโส	KritpasJ@bot.or.th
ดาราวรรณ	กำเหนิดหล่ม	เศรษฐกิจอาวุโส	DarawanK@bot.or.th

ส่วนเศรษฐกิจภาค

ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

โทรศัพท์ 0-4333-3000 ต่อ 3430 - 3435

โทรสาร 0-4323-9959

เว็บไซต์ธนาคาร www.bot.or.th



บทสรุปผู้บริหาร

ภาวะเศรษฐกิจของภาคตะวันออกเฉียงเหนือโดยรวมในไตรมาสที่ 4 ปี 2555 ยังขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน โดยมีการบริโภคภายในประเทศเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ ปัจจัยหนุนจากการสนับสนุนสินเชื่อของสถาบันการเงิน นโยบายการเงินที่ค่อนข้างผ่อนคลาย รวมทั้งมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐทั้งในส่วนของการลดหย่อนศัคนแรก การจำหน่ายพืชผลทางการเกษตร และการใช้จ่ายของรัฐบาล สอดคล้องกับการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชน ในขณะที่ภาคอุตสาหกรรมที่มีตลาดหลักในสหรัฐอเมริกาและยุโรป ซึ่งตลาดชะลอตัวลงตั้งแต่ไตรมาสก่อนเริ่มมีทิศทางที่ดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก เช่นเดียวกับภาคอสังหาริมทรัพย์ และการก่อสร้าง ที่มีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

การบริโภคภาคเอกชน ธุรกิจค้าปลีกและค้าส่งสินค้าอุปโภคบริโภคส่วนใหญ่ยังขยายตัวได้ตามเป้าหมายแม้ว่าจะมีการแข่งขันเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะโครงการลดศัคนแรกส่งผลให้การจำหน่ายทั้งรถยนต์ส่วนตัวและรถยนต์เพื่อการพาณิชย์ขยายตัวในอัตราที่สูงมาก สอดคล้องกับดัชนีการค้าปลีกและค้าส่งที่ขยายตัวอยู่ในเกณฑ์ดี โดยมีปัจจัยหนุนจากการสนับสนุนสินเชื่อของสถาบันการเงิน การใช้จ่ายของภาครัฐทั้งในส่วนของการใช้จ่ายประจำและงบลงทุน และการขยายการลงทุนของภาคเอกชนในพื้นที่ ในขณะที่การค้ารถจักรยานยนต์เริ่มเห็นสัญญาณชะลอตัว

ภาคอุตสาหกรรม อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม การผลิตที่เกี่ยวข้องกับรถยนต์ และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับเครื่องใช้ไฟฟ้า และการก่อสร้างยังขยายตัวอยู่ในเกณฑ์ดี ส่วนอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อุปกรณ์หรือเครื่องใช้ไฟฟ้า เพื่อการส่งออกตลาดสหรัฐอเมริกาหรือยุโรป เริ่มมีทิศทางที่ดีขึ้นแต่ยังต้องรอการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า ในขณะที่อุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานเป็นปัจจัยการผลิตหลักยังมีข้อจำกัดในการขยายธุรกิจเนื่องจากสูญเสียความสามารถในการแข่งขัน

ภาคบริการ ธุรกิจโรงแรมหลายแห่งได้รับผลกระทบจากการแข่งขันที่สูงขึ้นส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิอยู่ในระดับต่ำ ในขณะที่เดียวกันการก่อสร้างห้องประชุมของหน่วยงานราชการ ยังมีส่วนทำให้รายได้จากการจัดประชุมสัมมนาซึ่งเป็นรายได้หลักของธุรกิจลดลง

อสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง ธุรกิจโดยรวมของภาคอสังหาริมทรัพย์ยังมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการทยอยเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งในเขตเทศบาลและนอกเขตเทศบาล โดยเฉพาะในหัวเมืองหลัก เช่น ในจังหวัดขอนแก่น นครราชสีมา อุตรดิตถ์ และมหาสารคาม สำหรับทิศทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะขยายตัวมากในส่วนของการเช่า

แนวโน้มธุรกิจและการลงทุน อุปสงค์ในประเทศยังมีแนวโน้มขยายตัว ทั้งในส่วนของการค้าสินค้าเพื่อการอุปโภคบริโภคทั่วไปและรถยนต์ และคาดว่าภาคบริการในประเทศยังจะเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจในไตรมาสถัดไป ทั้งนี้ในส่วนของการลดศัคนแรกยังคงการส่งมอบตามโครงการลดศัคนแรกยังมีแรงส่งเพียงพอที่จะทำให้ยอดขายรถยนต์ในไตรมาส 1 ปี 2556 ขยายตัวและส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง สำหรับการผลิตเพื่อการส่งออกต่างประเทศแม้จะเริ่มเห็นสัญญาณที่ดีขึ้น แต่ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ยังไม่แน่นอนยังเป็นปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญที่ส่งผลให้ธุรกิจชะลอการขยายธุรกิจ แต่จะเน้นการลงทุนเครื่องจักรและเทคโนโลยีการผลิต เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต หรือทดแทนแรงงานที่ขาดแคลนรวมถึงรองรับปัญหาการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำใหม่ตามนโยบายของรัฐบาล



ภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจ ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2555 และแนวโน้มไตรมาสที่ 1 ปี 2556

การบริโภคภาคเอกชน

ไตรมาส 4 การบริโภคภาคเอกชนของภาคอีสานยังขยายตัวเมื่อเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน และต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน ผลจากโครงการรถยนต์คันแรกที่ส่งผลให้การจำหน่ายรถยนต์ทั้งรถยนต์ส่วนตัวและรถยนต์เพื่อการพาณิชย์ขยายตัวในอัตราที่สูงมาก สอดคล้องกับดัชนีการค้าปลีกและค้าส่งที่ขยายตัวอยู่ในเกณฑ์ดี โดยมีปัจจัยหนุนจากการสนับสนุนสินเชื่อของสถาบันการเงิน การใช้จ่ายของภาครัฐทั้งในส่วนของค่าใช้จ่ายประจำ และงบลงทุน และการขยายการลงทุนของภาคเอกชนในพื้นที่

การค้าส่ง - ค้าปลีกสินค้าอุปโภคบริโภค

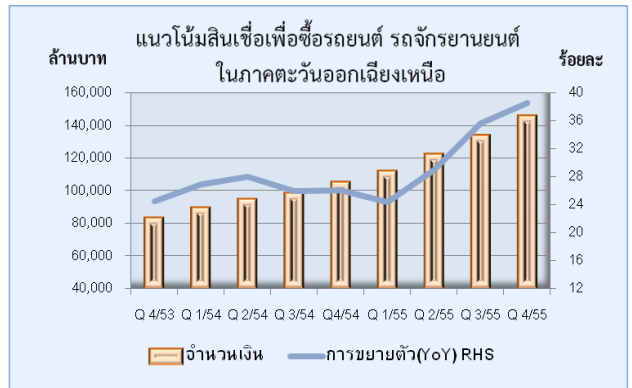
ธุรกิจค้าส่ง-ค้าปลีก แม้จะถูกแบ่งสัดส่วนตลาดเนื่องจากการแข่งขันขยายสาขาจำนวนมาก ทั้งธุรกิจขนาดใหญ่ประเภท Modern trade และร้านสะดวกซื้อ แต่ยอดขายของธุรกิจยังสามารถขยายตัวได้ตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ปัจจัยหนุนจากการขยายตัวของเศรษฐกิจ และการลงทุนในท้องถิ่นที่ทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายแรงงานเข้ามาในพื้นที่ ประกอบกับเป็นสินค้าที่จำเป็นต่อการบริโภคในชีวิตประจำวัน ทั้งนี้ ผู้ประกอบการมีแผนขยายสาขาให้ครอบคลุมพื้นที่ และเชื่อมั่นว่าการบริโภคภายในประเทศยังมีแนวโน้มขยายตัว

การจำหน่ายรถยนต์ รถจักรยานยนต์

การค้ารถยนต์ในไตรมาส 4 ยังคงขยายตัว สอดคล้องกับสินเชื่อเพื่อซื้อรถยนต์รถจักรยานยนต์ของธนาคารพาณิชย์ ที่ยังมีแนวโน้มขยายตัวนับตั้งแต่ต้นปี 2555 (ภาพประกอบที่ 1) จากความต้องการใช้สิทธิซื้อรถยนต์คันแรก ประกอบกับผู้ประกอบการเร่งประชาสัมพันธ์เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจก่อนจะหมดโครงการ และคาดว่าจะลดการ

ใช้สิทธิจำนวนมากจะยังมีแรงส่งให้ยอดจำหน่ายรถยนต์ในไตรมาส 1 ปี 2556 ขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่การค้ารถจักรยานยนต์ของผู้ประกอบการหลายรายยอดขายเริ่มชะลอตัวตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปี 2555 แม้ว่าผู้ประกอบการหรือผู้ให้สินเชื่อจะกระตุ้นยอดขายโดยวางเงินดาวน์เพียงเล็กน้อยหรือไม่ต้องจ่ายเงินดาวน์แล้วก็ตาม ส่วนหนึ่งเป็นผลจากกำลังซื้อของลูกค้าที่ลดลงจากการตัดสินใจใช้สิทธิซื้อรถยนต์คันแรก และหนี้ภาคครัวเรือนที่ขยายตัว ส่งผลให้สถิติการยืตรถจักรยานยนต์คันของผู้ประกอบการมีแนวโน้มสูงขึ้น คาดว่าความต้องการรถจักรยานยนต์จะยังชะลอตัวต่อไปไตรมาส 1/2556

ภาพประกอบที่ 1



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

แนวโน้มการบริโภคไตรมาส 1 ปี 2556

สินค้าเพื่อการบริโภคอุปโภคทั่วไป ยังมีแนวโน้มจะขยายตัว ผลจากการขยายสาขาของผู้ประกอบการที่ส่งผลให้เกิดแรงจูงใจในการจับจ่ายใช้สอยและดึงกำลังซื้อในพื้นที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับมีแรงหนุนจากการปรับค่าแรงขั้นต่ำในเดือน ม.ค.56 รายได้ภาคเกษตรที่คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้น และการลงทุนใหม่ ๆ ในพื้นที่ ในขณะที่ระยะเดียวกันยอดค้างการส่งมอบรถยนต์จากโครงการรถยนต์คันแรกในปีก่อน ยังมีแรงส่งเพียงพอที่จะทำให้การจำหน่ายรถยนต์ในไตรมาส 1 ขยายตัวจากระยะเดียวกันของปีก่อน ที่ธุรกิจรถยนต์เพิ่งฟื้นตัวหลังจากประสบภาวะอุทกภัยในช่วงปลายปี 2554 ส่วนการค้ารถจักรยานยนต์ คาดว่าจะชะลอตัว ผลจากหนี้ภาคครัวเรือนที่จะเริ่มสูงขึ้นส่งผลให้ความสามารถในการผ่อนชำระลดลง



ภาคอุตสาหกรรม

อุตสาหกรรมที่สำคัญของภาคอีสานในไตรมาส 4 ปี 2555 เช่น อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ยังมีทิศทางขยายตัว เช่นเดียวกับการผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ที่ได้รับประโยชน์จากโครงการรถยนต์คันแรก และการผลิตวัสดุตกแต่งอาคารที่ได้รับปัจจัยบวกจากการขยายตัวของการลงทุน และอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่อุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานเป็นปัจจัยการผลิตสำคัญยังมีข้อจำกัดในการขยายธุรกิจ และมีความเสี่ยงที่จะหดตัวต่อเนื่อง

การผลิตชิ้นส่วนยานยนต์

การผลิตยังขยายตัวตามทิศทางของการผลิตรถยนต์ที่ได้รับประโยชน์จากโครงการรถยนต์คันแรก และคาดว่าปริมาณการผลิตจะขยายตัวต่อเนื่องในไตรมาสถัดไป อย่างไรก็ตามธุรกิจที่รับจ้างผลิตจะได้รับผลกระทบจากการปรับค่าแรงขั้นต่ำในปี 2555 ที่ส่งผลให้กำไรของกิจการปรับตัวลดลง และจะปรับตัวลดลงอีกในไตรมาส 1 ปี 2556 หลังจากการปรับค่าแรงงานขั้นต่ำรอบใหม่ ซึ่งธุรกิจจำเป็นต้องปรับลดแรงงานเพื่อลดต้นทุน และรักษาสัดส่วนของผลตอบแทน

การผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์

คำสั่งซื้อจากตลาดเอเชียยังมีทิศทางขยายตัว ส่วนคำสั่งซื้อจากตลาดยุโรปและอเมริกายังไม่เห็นสัญญาณฟื้นตัวที่ชัดเจนสะท้อนจากคำสั่งซื้อล่วงหน้าที่ยังเป็นระยะสั้น และระยะเวลาการสั่งซื้อสินค้ารอบใหม่ช้าลงกว่าเดิม คาดว่าเกิดจากปัญหาเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้า ซึ่งทำให้ผู้ผลิตสินค้าปลายน้ำชะลอคำสั่งซื้อ อุปสรรคสำคัญได้แก่ทิศทางค่าเงินบาท ที่อาจส่งผลให้สัดส่วนกำไรของผู้ประกอบการที่ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงของค่าเงินลดลง

การผลิตอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ไฟฟ้า

การผลิตจอทีวีและเครื่องเล่น DVD เพื่อการส่งออกตลาดอเมริกา ยุโรปและญี่ปุ่น ยังมีคำสั่งซื้อล่วงหน้าระยะยาว แต่ปริมาณคำสั่งซื้อของ

ผู้ประกอบการบางรายมีแนวโน้มลดลงผลจากปัญหาเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้า ประกอบกับสูญเสียความสามารถในการแข่งขันด้านราคา ส่งผลให้มูลค่าขายโดยรวมของธุรกิจมีแนวโน้มลดลง จำเป็นต้องปรับเปลี่ยนเทคโนโลยีการผลิตเพื่อลดต้นทุนการผลิตให้ทัดเทียมกับคู่แข่ง

อุตสาหกรรมอาหาร

ความต้องการผลิตภัณฑ์แปรรูปจากเนื้อสัตว์ รวมถึงผลิตภัณฑ์แปรรูปจากพืชสวนหรือพืชไร่ ทั้งในประเทศและต่างประเทศยังขยายตัว แต่มีอุปสรรคด้านขาดแคลนวัตถุดิบ จากการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เพาะปลูกที่เกษตรกรหันไปปลูกยางพาราหรือพืชไร่อื่นที่ได้รับผลตอบแทนดีกว่า รวมทั้งโครงการรับจำนำพืชผลเกษตรที่ส่งผลกระทบต่อปริมาณข้าวเปลือกในตลาด และการเกิดโรคระบาดในสัตว์ที่ทำให้ธุรกิจต้องลดปริมาณการเลี้ยงเพื่อบรรเทาการระบาดของโรค ส่งผลกระทบให้การผลิตขยายตัวได้ไม่เต็มที่ อย่างไรก็ตามอุตสาหกรรมอาหารในระยะต่อไปยังมีทิศทางที่ดี ทั้งจากความต้องการของตลาดเดิม และการขยายตลาดใหม่ของผู้ประกอบการ ปัจจัยเสี่ยงได้แก่ ภัยแล้งที่อาจทำให้ผลผลิตภาคเกษตรลดลง

การผลิตวัสดุตกแต่งอาคาร

การผลิตยังขยายตัวได้ดี โดยมีปัจจัยบวกจากการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนของผู้ประกอบการจากส่วนกลางในพื้นที่ เช่น กิจการ Modern Trade ห้างสรรพสินค้า ผู้ค้าวัสดุก่อสร้างขนาดใหญ่ การลงทุนของภาครัฐ รวมถึงการลงทุนในสปป. ลาว ซึ่งส่งผลต่อการขยายตัวของภาคการก่อสร้าง และส่วนหนึ่งต้องนำเข้าสินค้าจากไทย คาดว่าการผลิตยังจะขยายตัวในระยะต่อไป

อุตสาหกรรมสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม

การผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป หรือผลิตภัณฑ์จากฝ้ายกำลังเผชิญกับปัญหาและอุปสรรคหลายด้าน ทั้งในเรื่องของคำสั่งซื้อจากต่างประเทศที่มีแนวโน้มลดลง เนื่องจากขาดความสามารถในการแข่งขันด้านราคา ซึ่งเกิดจากต้นทุนการผลิตใน



ประเทศปรับตัวสูงขึ้นจากการเพิ่มค่าแรงงานขั้นต่ำ ประกอบกับการขาดแคลนแรงงานที่จะผลิตให้ได้ปริมาณมากเพื่อลดต้นทุนโดยรวมต่อหน่วย ส่งผลให้แนวโน้มการผลิตในอุตสาหกรรมประเภทนี้ลดลงต่อเนื่อง จากการที่ผู้ประกอบการอยู่ระหว่างปรับฐานการผลิต โดยทยอยลดการลงทุนใหม่ในประเทศ และไปลงทุนในต่างประเทศที่มีค่าแรงงานต่ำกว่าแทน

อุตสาหกรรมเครื่องหนัง

คำสั่งซื้อของตลาดอเมริกาแม้จะยังมีคำสั่งซื้อล่วงหน้าแต่เป็นระยะสั้น คาดว่าเป็นผลจากปัญหาเศรษฐกิจ ในขณะที่ธุรกิจขาดแคลนวัตถุดิบไม่สามารถผลิตได้ตามคำสั่งซื้อ ยอดขายโดยรวมจึงลดลง ทั้งนี้ต้นทุนแรงงานที่ปรับตัวสูงขึ้น จะทำให้ความสามารถในการแข่งขันด้านราคาลดลง และส่งผลกระทบต่อให้ธุรกิจมีแนวโน้มชะลอตัวในไตรมาสถัดไป

อุตสาหกรรมยางพารา

ความต้องการยางของตลาดต่างประเทศยังทรงตัว ผลจากการการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก คำสั่งซื้อล่วงหน้ายังเป็นระยะสั้น ๆ ส่งผลให้ระดับราคายางต่ำกว่าระยะเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตามธุรกิจยังมีทิศทางที่ดี และคาดว่าความต้องการยังมีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตามผลกระทบจากข้อตกลงของไตรภาคียางพารา (ITRC - ไทย อินโดนีเซียและมาเลเซีย) ที่จะใช้มาตรการจำกัดการส่งออกยางพารา ของประเทศสมาชิกระหว่างเดือนตุลาคม 2555 - มีนาคม 2556 เพื่อยกระดับราคายางพารา หากมีผลในทางปฏิบัติจริงจะส่งผลให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนในการ Stock สินค้าเพิ่ม เนื่องจากช่วงไตรมาส 4 จะมีวัตถุดิบป้อนโรงงานมาก

การผลิตเครื่องปั้นดินเผา

คำสั่งซื้อของตลาดอเมริกาและยุโรปชะลอตัวคาดว่าจะเป็ผลจากปัญหาเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้า ประกอบกับธุรกิจได้ขยายการลงทุนไป

ต่างประเทศที่มีค่าแรงต่ำกว่า เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันด้านราคาและรองรับคำสั่งซื้อใหม่ ส่งผลให้การผลิตในไทยลดลง และคาดว่ายังมีแนวโน้มจะชะลอการผลิตในไตรมาสถัดไป หลังจากปรับค่าแรงขั้นต่ำในเดือน มกราคม 2556

แนวโน้มการผลิตในไตรมาส 1 ปี 2556

โดยที่ภาพรวมการส่งออกของประเทศไทยในไตรมาส 4 ปี 2555 เริ่มขยายตัวหลังจากที่หดตัวในไตรมาสก่อน โดยขยายตัวในเกือบทุกหมวดสินค้าสำคัญ ยกเว้นการผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป ที่ทยอยย้ายฐานการผลิตไปประเทศอื่นที่มีค่าแรงต่ำกว่า คาดว่าภาคอุตสาหกรรมต่าง ๆ ทั้งการผลิตเพื่อจำหน่ายในประเทศและเพื่อการส่งออกจะขยายตัวต่อเนื่องในไตรมาส 1 ปี 2556 ได้ชัดเจนขึ้น ปัจจัยหนุนจากคำสั่งซื้อภาคเอกชนที่ยังอยู่ในเกณฑ์ดีในขณะเดียวกันความกังวลเกี่ยวกับปัญหาเศรษฐกิจของอเมริกาและยุโรปเริ่มลดลง สำหรับอุตสาหกรรมเสื้อผ้า หรือการผลิตที่ใช้แรงงานเป็นปัจจัยการผลิตสำคัญยังคงมีข้อจำกัดในการขยายธุรกิจ

ภาคบริการ

ธุรกิจโรงแรมมีการแข่งขันสูง จากการขยายตัวของผู้ประกอบการโรงแรม รีสอร์ท และอพาร์ทเมนต์รายวัน ส่งผลให้อัตราการเข้าพักแต่ละแห่งค่อนข้างต่ำเนื่องจากส่วนแบ่งตลาดลดลง ในขณะเดียวกันหน่วยงานภาครัฐยังเน้นการสร้างห้องประชุมเป็นของตนเองเพื่อลดการใช้จ่าย และเปิดให้บริการกับภาคเอกชนที่ขอใช้ห้องประชุม ส่งผลให้รายได้หลักจากการจัดประชุมสัมมนาลดลงเช่นเดียวกัน

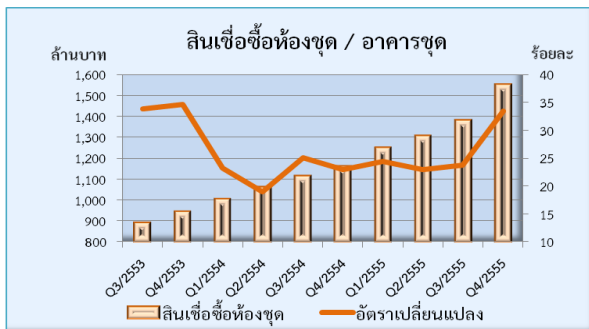
อสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง

อุปสงค์โดยรวมของภาคอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง สะท้อนจากสินเชื่อเพื่อการก่อสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง สินเชื่อบ้านพร้อมที่ดินเพื่ออยู่อาศัย และสินเชื่อเพื่อการซื้ออาคารชุด โดยไตรมาส 4 ปี 2555 ขยายตัวในอัตราค่อนข้างสูง เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน



ร้อยละ 40.0 18.1 และ 33.5 ตามลำดับ โดยเฉพาะ จ.ขอนแก่น สิ้นเชื่อเพื่อซื้ออาคารชุดขยายตัวในอัตราที่สูงถึงร้อยละ 74.0 เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน (ภาพประกอบที่ 2 - 5) ผลจากราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นมาก ไม่เหมาะสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวราบ ซึ่งจะทำให้ราคาบ้านสูงเกินกำลังซื้อของประชาชน เช่นเดียวกับ จ.อุดรธานี และ จ.นครราชสีมา

ภาพประกอบที่ 2 - 5



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในหัวเมืองหลักยังมีทิศทางขยายตัวโดยเฉพาะคอนโดมิเนียมที่ทยอยเปิดโครงการใหม่ ปัจจัยหนุนจากการขยายการลงทุนของภาคเอกชนในพื้นที่ที่ส่งผลให้เกิดการเคลื่อนย้ายแรงงานและความต้องการที่อยู่อาศัย ในขณะเดียวกันแนวโน้มราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ยังก่อให้เกิดกระแสการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยหวังมูลค่าทรัพย์สินที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตที่สูงกว่าผลตอบแทนจากการออมเงิน ซึ่งผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งสถาบันการเงิน ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ และธนาคารแห่งประเทศไทย จำเป็นต้องติดตามสถานการณ์ที่อาจจะเกิดภาวะฟองสบู่อย่างใกล้ชิด

การลงทุนภาคเอกชน

ผู้ประกอบการที่สำรวจหลายแห่งยังชะลอแผนการขยายธุรกิจ เพื่อติดตามสถานการณ์ที่เป็นอุปสรรค เช่น ปัญหาเศรษฐกิจของประเทศสหรัฐอเมริกาและยุโรป การขึ้นค่าแรงงานขั้นต่ำในต้นปี 2556 การขาดแคลนแรงงานและต้นทุนราคาวัตถุดิบ ประกอบกับกำลังการผลิตในปัจจุบันยังรองรับคำสั่งซื้อที่จะเพิ่มขึ้นได้ อย่างไรก็ดีธุรกิจมีแนวโน้มจะลงทุนเครื่องจักรใหม่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต รวมทั้งเป็นการทดแทนแรงงานที่ขาดแคลนและลดต้นทุนด้านแรงงาน

สำหรับการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ในไตรมาส 4 จำนวนเงินลงทุนลดลงจากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน โดยมีโครงการที่ได้รับอนุมัติจำนวน 40 โครงการ จำนวนเงิน 13,131.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 โดยมีการใช้แรงงานรวม 3,275 คน ลดลงร้อยละ 32.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (ภาพประกอบที่ 6) ประเภทอุตสาหกรรมที่มีเงินลงทุนสูงสุด ได้แก่ การผลิตไฟฟ้า การผลิตผลิตภัณฑ์จากโลหะ และอุตสาหกรรมเกษตร (การผลิตแป้งมันสำปะหลังผลิตอาหารจากเนื้อสัตว์แช่แข็ง และการเลี้ยงไก่เนื้อ) เงินลงทุน 8,298.0 ล้านบาท 1,904.5 ล้าน



บาท และ 1,327.1 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 63.2 ร้อยละ 14.5 และร้อยละ 10.1 ของเงินลงทุนรวมตามลำดับ

ภาพประกอบที่ 6



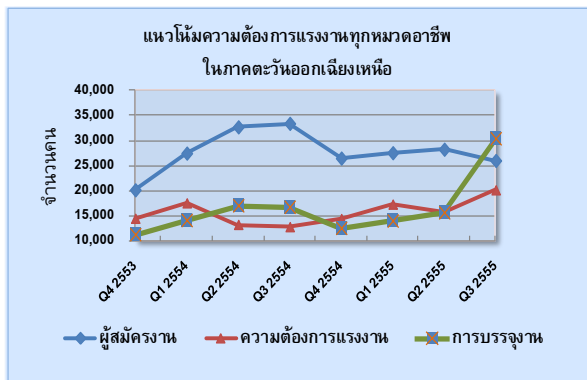
ที่มา : ศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

ภาวะการจ้างงาน

ผู้ประกอบการในภาคการค้า และการผลิตหลายแห่งยังประสบปัญหาการขาดแคลนแรงงาน แรงงานขาดคุณภาพ ธุรกิจส่วนใหญ่ต้องจ่ายค่าตอบแทนในอัตราที่สูงกว่าอัตราขั้นต่ำที่จะปรับขึ้นในต้นปี 2556 เพื่อรักษาแรงงานที่มีอยู่และจูงใจแรงงานใหม่ให้เข้าบริษัทเพื่อรองรับการขยายตัว

สำหรับสถานการณ์ด้านแรงงานในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ในไตรมาส 4 มีความต้องการแรงงานในทุกหมวดอาชีพรวมทั้งสิ้น 13,630 อัตรา ลดลงจากไตรมาสก่อนร้อยละ 32.1 มีการบรรจุงาน 13,751 อัตรา เท่ากับร้อยละ 100.9 ของความต้องการแรงงาน หรือร้อยละ 67.2 ของผู้สมัครงาน (ภาพประกอบที่ 7)

ภาพประกอบที่ 7

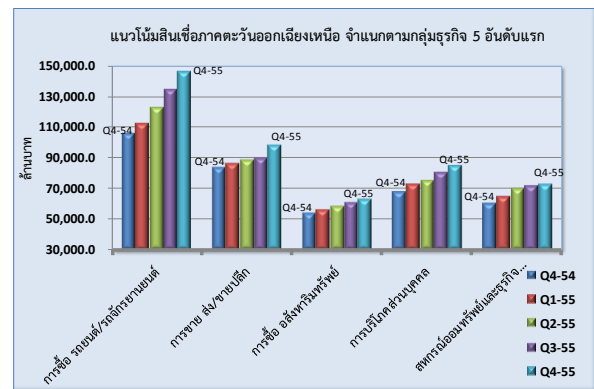


ที่มา : ศูนย์ข่าวสารตลาดแรงงานภูมิภาคจังหวัดขอนแก่น

ภาวะการเงิน

เพียงสิ้นไตรมาส 4 ปี 2555 ธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีปริมาณสินเชื่อคงค้างรวมทั้งสิ้น 651,027.8 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 21.7 เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนร้อยละ 6.6 มียอดเงินฝากคงค้างรวมทั้งสิ้น 572,902.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.8 เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน 2.3 โดยมีสัดส่วนสินเชื่อต่อเงินฝากเท่ากับร้อยละ 113.6 สำหรับความต้องการสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์จำแนกตามกลุ่มธุรกิจ 5 อันดับแรก (ภาพประกอบที่ 8) สินเชื่อแก่ภาคครัวเรือนที่มีอุปสงค์เพื่อการบริโภคอุปโภค หรือเพื่อการซื้อทรัพย์สินและใช้จ่ายส่วนตัว เช่น สินเชื่อเพื่อการซื้อรถยนต์รถจักรยานยนต์ การซื้ออาหาริมทรัพย์ และการบริโภคส่วนบุคคล รวมเท่ากับร้อยละ 45.2 ของสินเชื่อรวมในภาคฯ และยังมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น เช่นเดียวกับสินเชื่อแก่ภาคธุรกิจประเภทการขนส่ง-ขายปลีก และสินเชื่อเพื่อสหกรณ์ออมทรัพย์และธุรกิจการเงินอื่น ๆ

ภาพประกอบที่ 8



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย



แนวทางการปรับตัวของผู้ประกอบการ

1. การลงทุนเครื่องจักรเพื่อเพิ่มผลผลิตและทดแทนแรงงานที่ขาดแคลน
2. การย้ายฐานการผลิตไปประเทศที่มีต้นทุนค่าแรงต่ำ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและรักษาระดับผลตอบแทนของธุรกิจ
3. การปรับลดแรงงานบางส่วนให้สอดคล้องกับคำสั่งซื้อ หรือปิดโรงงานที่มีสัดส่วนการผลิตน้อยเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการผลิตและเพื่อการควบคุมต้นทุนการผลิต
4. การพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้น รวมทั้งการหาตลาดใหม่เพื่อทดแทนตลาดเดิมหรือเพื่อการขยายตลาด
5. การสำรองวัตถุดิบที่มีแนวโน้มขาดแคลนหรือราคามีแนวโน้มสูงขึ้น
6. การขยายธุรกิจให้ครบวงจร เพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขัน
7. ปรับปรุงกระบวนการผลิตและเพิ่มทักษะแรงงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อเพิ่ม Productivity โดยใช้แรงงานเท่าเดิม

โอกาสและปัจจัยหนุนในระยะต่อไป

1. เศรษฐกิจโลกที่มีสัญญาณฟื้นตัวชัดเจนยิ่งขึ้นและจะส่งผลให้การผลิตเพื่อการส่งออกปรับตัวดีขึ้น
2. ปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่ดี รวมทั้งนโยบายการเงิน นโยบายสถาบันการเงินที่ผ่อนคลาย และนโยบายการคลังที่ยังมีบทบาทสำคัญในการกระตุ้นเศรษฐกิจ ประกอบกับการปรับฐานรายได้ของแรงงาน และเงินเดือนของภาครัฐและเอกชนซึ่งจะส่งผลให้อุปสงค์ในประเทศขยายตัว
3. กระแสการปรับตัวเข้าสู่ AEC ที่ส่งผลให้เกิดการลงทุนของผู้ประกอบการจากส่วนกลางที่หันศักยภาพของภาคอีสาน ที่จะขยายธุรกิจได้

อย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยจากนักธุรกิจประเทศเพื่อนบ้าน รวมถึงกำลังซื้อต่อการบริโภคสินค้าทั่วไปในอนาคต

อุปสรรคและปัจจัยเสี่ยงในระยะต่อไป

1. ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ยังมีความไม่แน่นอน โดยเฉพาะนโยบายด้านการคลังของสหรัฐอเมริกาและความยืดหยุ่นในการแก้ปัญหาหนี้สาธารณะของกลุ่มประเทศยูโร
2. การไหลเข้าของเงินทุนจากต่างประเทศที่จะส่งผลต่อทิศทางของค่าเงินบาท และกระแสการเก็งกำไรที่จะส่งผลให้ราคาสินทรัพย์เร่งตัวสูงเกินความเป็นจริง ที่จะส่งผลต่อเสถียรภาพด้านการเงินของประเทศ และเป็นอุปสรรคต่อการขยายการลงทุนของภาคธุรกิจ
3. การเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนจากระบบ Zoning เป็นระบบ Cluster ทางธุรกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนในพื้นที่
4. ผลกระทบจากมาตรการของภาครัฐที่ทำให้กลไกตลาดถูกบิดเบือน
5. สถานการณ์ภัยแล้งที่จะส่งผลกระทบต่อรายได้ภาคเกษตร รวมทั้งหนี้สินภาคครัวเรือนที่เร่งตัวสูงขึ้นจนอาจส่งผลกระทบต่อภาคเอกชน
6. ข้อจำกัดด้านแรงงานทั้งที่เกิดจากการขาดแคลนแรงงาน และการปรับตัวของต้นทุนแรงงานที่สูงขึ้น
7. ระบบการชำระเงินกับกลุ่มประเทศ CLMV ที่ยังอยู่ระหว่างการพัฒนา



สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ : คอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น

สมบูรณ์ คุ้มตันสุชาติ
เศรษฐกรอาวุโส ส่วนเศรษฐกิจภาค
ธนาการแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

ในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดขอนแก่น โดยเฉพาะอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมในตัวเมืองจังหวัดขอนแก่นได้เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก และมีการตั้งข้อสังเกตเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นนี้ในจังหวัดขอนแก่น ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าเป็นเมืองหลวงของภาคตะวันออกเฉียงเหนือว่าจะเกิดภาวะ Over Supply ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และจะนำไปสู่ภาวะฟองสบู่*แตกหรือไม่ บทความนี้จึงขอเสนอข้อมูลจากการสำรวจพบปะกับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดขอนแก่น เพื่อสรุปสถานการณ์ปัจจุบัน (ณ พ.ย.55) ว่าเป็นอย่างไรบ้าง ความต้องการซื้อเป็นอย่างไร และมีสิ่งบ่งชี้ว่าจะเกินความต้องการหรือไม่

จากการสำรวจผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดในจังหวัดขอนแก่น ณ เดือนพฤศจิกายน 2555 พบว่ามีผู้ประกอบการธุรกิจคอนโดมิเนียมจำนวน 21 ราย ประกอบด้วย ผู้ประกอบการท้องถิ่น 19 ราย มีจำนวนโครงการที่ลงทุน 24 โครงการ และผู้ประกอบการจากกรุงเทพมหานคร 3 ราย มีจำนวนโครงการที่ลงทุน 5 โครงการ จำนวนอาคารทั้งสิ้น 51 อาคาร 6,836 ยูนิต ซึ่งโครงการส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณรอบๆ มหาวิทยาลัยขอนแก่น และถนนสายหลักในเขตเทศบาลนครขอนแก่น โดยเป็นโครงการขนาดไม่เกิน 79 ยูนิต จำนวน 21 โครงการ โครงการขนาดตั้งแต่ 80 ยูนิตขึ้นไป จำนวน 8 โครงการ ขณะนี้ก่อสร้างเสร็จแล้ว 5 โครงการ คือ เสดดินี้คอนโดมิเนียม พิมานเลคไซด์คอนโดมิเนียม เมโทรคอนโด A ริเวอร์เดล กรีนวิว โนนม่วง และริเวอร์เดล รีเจนท์ กังสดาล โอนกรรมสิทธิ์ได้แล้วประมาณ 300 ยูนิต ที่เหลือ 6,536 ยูนิต อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะใช้เวลาก่อสร้างประมาณ 1 - 3 ปี ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ ส่วนใหญ่ตั้งราคาขายยูนิตละ 800,000 - 1,500,000 บาท ราคาเริ่มต้นต่ำสุดยูนิตละ 690,000 บาท ราคาสูงสุดที่ตั้งไว้ยูนิตละ 5 ล้านบาท และพบว่ากว่า 10 โครงการสามารถขายการจองได้หมดแล้ว

จากการสำรวจยังพบว่า การก่อสร้างอาจแล้วเสร็จล่าช้ากว่าที่วางแผนไว้ เนื่องจากปัจจุบันขาดแคลนแรงงานในภาคก่อสร้าง นอกจากนี้ อาคารบางหลังอาจต้องใช้เวลาในการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA) เพิ่มเติมด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการยังคงทยอยเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ อย่างต่อเนื่อง

ปัจจัยสำคัญที่ทำให้คอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นมีการขยายตัวค่อนข้างมาก คือ

1. การขยายตัวของความเป็นเมืองของจังหวัดขอนแก่น ทำให้มีประชากรเข้ามาอยู่อาศัยในเขตเมืองขอนแก่นมากขึ้น มีวิถีชีวิตคนเมืองมากขึ้น มีความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมมากขึ้น การย้ายถิ่นฐานของบุคลากรที่เข้ามาทำงานในจังหวัดขอนแก่นตามการขยายตัวของหน่วยงานภาครัฐหรือการลงทุนของภาคเอกชน เช่น การขยายตัวของธุรกิจค้าสินค้าอุปโภคบริโภคทั้งขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็กที่เป็น Modern trade ได้แก่ บิ๊กซี โลตัส ห้างเซ็นทรัล และห้างโรบินสัน รวมถึงผู้ประกอบการค้าวัสดุก่อสร้างขนาดใหญ่ ได้แก่ โฮมโปร โฮมฮับ ดูโฮม โกลบอลเฮาส์ ไทวัสดุ อินเด็กซ์ และโฮมเวิร์ค เป็นต้น ซึ่งธุรกิจขนาดใหญ่แต่ละแห่งมีการจ้างงานจำนวนมาก

* ภาวะเศรษฐกิจฟองสบู่ (Economic Bubble หรือ Bubble Economy) คือภาวะที่ราคาของสินทรัพย์ เช่น อสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยลงทุนต่างๆ เพิ่มขึ้นสูงเกินกว่าราคาตามความเป็นจริง จนเกิดอุปสงค์เทียมจากการเก็งกำไรที่ทำให้ราคาเพิ่มสูงขึ้นไปเรื่อยๆ เป็นวงจร และขยายตัวเหมือนฟองสบู่ โดยส่วนใหญ่ภาวะฟองสบู่นี้จะจบลงเมื่อเกิดเหตุที่ทำให้นักลงทุนเลิกคาดหวังว่าราคาจะเพิ่มขึ้นอีก หรือรัฐบาลออกนโยบายเพื่อดึงราคาลงสู่ภาวะปกติ (เช่น การขึ้นอัตราดอกเบี้ย) จึงทำให้การเก็งกำไร และราคาที่สูงกว่าความเป็นจริงลดลง

ราคาสินทรัพย์ในภาวะฟองสบู่ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าราคาจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ดังนั้น เมื่อราคาลงลงภาวะฟองสบู่ก็จะหดตัวอย่างรวดเร็ว จนทำให้เกิดภาวะฟองสบู่แตกซึ่งมักจะทำให้เกิดปัญหาหนี้เสียเกิดขึ้นตามมา



นอกจากนี้ ในจังหวัดขอนแก่นยังมีผู้บริหารและบุคลากรทั้งภาครัฐและเอกชนที่ย้ายเข้ามาอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ซึ่งคนกลุ่มนี้มีกำลังซื้อเพียงพอที่จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแทนการเช่าซึ่งไม่ได้กรรมสิทธิ์ ประกอบกับการที่ราคาบ้านแนวราบในปัจจุบันมีราคาสูงจึงนิยมซื้ออาคารชุด โดยเฉพาะที่มีราคาเริ่มต้นที่ยูนิตละ 6 แสนกว่าบาทขึ้นไป ซึ่งเมื่อคำนวณค่าผ่อนชำระแล้วไม่แตกต่างจากค่าเช่ามากนัก

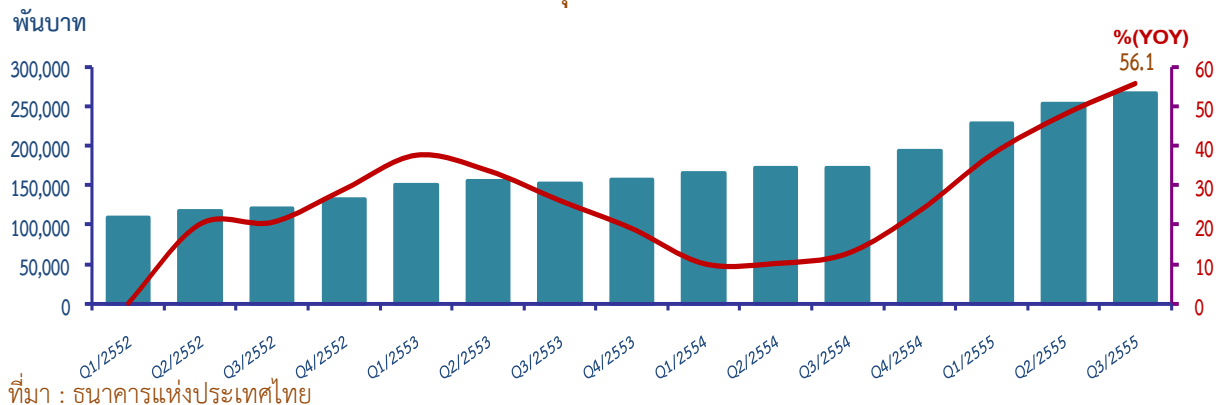
อีกประเด็นหนึ่งที่สังเกตเห็นคือ ความต้องการซื้อเพื่อให้บุตรหลานอยู่อาศัยเพื่อศึกษาในระดับมัธยมหรืออุดมศึกษาในสถาบันการศึกษาที่มีชื่อเสียงในจังหวัดขอนแก่นแทนการเช่า และการซื้อสำหรับเป็นบ้านอยู่อาศัยหลังที่ 2 ของลูกค้าในอำเภอรอบนอกและจังหวัดใกล้เคียง และจากกรุงเทพฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงน้ำท่วมใหญ่กรุงเทพฯ ซึ่งการซื้อลักษณะนี้เป็นการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง และมีการซื้ออีกลักษณะหนึ่งที่น่าจะเรียกได้ว่าเป็นการซื้อเพื่อลงทุน ซึ่งเป็นการซื้อเพื่อให้เช่า การซื้อของภาคเอกชนที่มีแผนจะมาลงทุนขยายธุรกิจในอนาคต การลงทุนเมื่อมูลค่าเพิ่มของทรัพย์สินที่จะเกิดขึ้นจากการขยายตัวของเศรษฐกิจในระยะยาวหรือรองรับการขยายตัวเป็นตลาด AEC รวมถึงการเก็งกำไรระยะสั้น เนื่องจากปัจจุบันผลตอบแทนจากการฝากเงินกับสถาบันการเงินมีผลตอบแทนที่ต่ำ

2. ราคาที่ดินที่สูงขึ้นและการแข่งขันของผู้ประกอบการ ปัจจุบันที่ดินในเขตเมืองขอนแก่นมีราคาสูงชันมาก โดยเฉพาะการปรับเพิ่มราคาประเมินที่ดินครั้งล่าสุดเมื่อเดือนมิถุนายน 2555 จนผู้ประกอบการไม่สามารถนำมาพัฒนาโครงการในแนวราบได้เนื่องจากมีต้นทุนสูง หรือหากทำได้ก็จะมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในวงจำกัด ผู้ประกอบการจึงต้องหันมาพัฒนาในแนวสูงเป็นอาคารชุดคอนโดมิเนียมที่สอดคล้องกับความต้องการของคนรุ่นใหม่แทน ซึ่งที่ผ่านมาได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี สะท้อนจากการเปิดตัวอาคารชุดหลายแห่งสามารถขายได้หมดภายในเวลาอันรวดเร็ว ประกอบกับการมีนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของท้องถิ่นรายใหม่รวมทั้งนักลงทุนจากส่วนกลางซึ่งมีเงินทุนขนาดใหญ่และต้นทุนทางการเงินต่ำ และเล็งเห็นศักยภาพของจังหวัดขอนแก่น ได้เข้ามาลงทุนหรือเข้ามาแข่งขันในตลาดส่งผลให้อาคารคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

3. นโยบายหรือการส่งเสริมจากรัฐ โครงการบ้านหลังแรกสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ราคาบ้านไม่เกิน 1 ล้านบาท โดยเสียดอกเบี้ย 0 % ในช่วง 3 ปีแรก หรือการยกเว้นภาษีเงินได้บางส่วนสำหรับบ้านหลังแรกให้กับผู้ซื้อบ้านพร้อมที่ดินหรือห้องชุดที่มีมูลค่าไม่เกิน 5 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย เป็นมาตรการที่มีส่วนช่วยกระตุ้นให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

4. การสนับสนุนสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ปัจจุบันธนาคารพาณิชย์ยังให้การสนับสนุนสินเชื่อเพื่อการซื้อบ้านหรือคอนโดมิเนียมในอัตราดอกเบี้ยที่ไม่สูง อัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : LTV Ratio) ที่ค่อนข้างผ่อนคลายเป็นผลให้ความต้องการของประชาชนมีสูง โดยสินเชื่อเพื่อซื้ออาคารชุดของธนาคารพาณิชย์ในจังหวัดขอนแก่นช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมา มีการขยายตัวต่อเนื่อง ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี 2555 มียอดสินเชื่อคงค้างทั้งสิ้น 268.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 56.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

การให้สินเชื่อเพื่อซื้ออาคารชุดของธนาคารพาณิชย์ในจังหวัดขอนแก่น

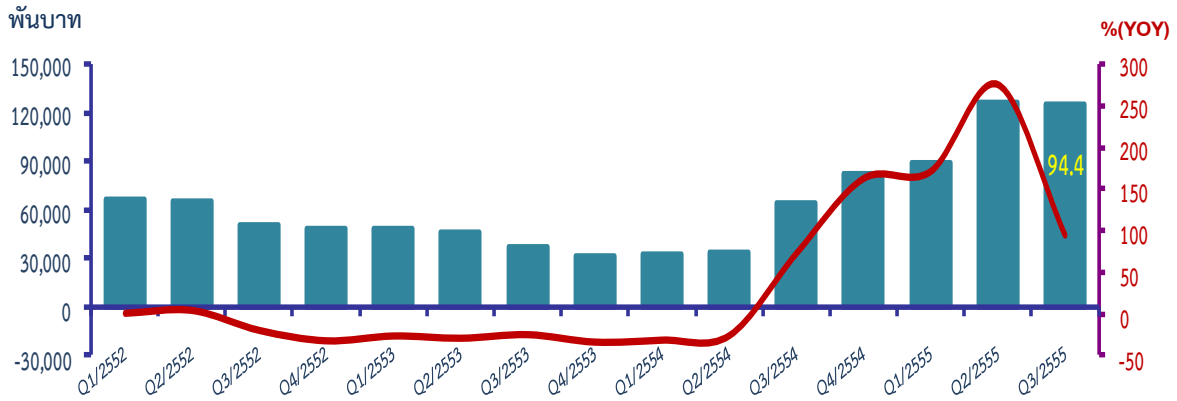


ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย



นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังได้รับการสนับสนุนเงินทุนด้านการก่อสร้างจากธนาคารพาณิชย์ โดย ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี 2555 มียอดสินเชื่อเพื่อการก่อสร้างอาคารชุดในจังหวัดขอนแก่นทั้งสิ้น 125.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 94.4 เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน แต่ชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ทั้งนี้ เงินลงทุนของผู้ประกอบการส่วนหนึ่งก็มาจากส่วนกลางและเงินทุนส่วนตัวเป็นสำคัญ

การให้สินเชื่อเพื่อการก่อสร้างอาคารชุดของธนาคารพาณิชย์ในจังหวัดขอนแก่น



ที่มา : ธนาการแห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ คาดว่าโครงการต่างๆ จะก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์กันใน 1 - 3 ปีข้างหน้า ซึ่งน่าจะมีการปล่อยสินเชื่อเพื่อการซื้ออาคารชุดเพิ่มขึ้นในระยะต่อไป

สำหรับความกังวลว่าจะเกิดภาวะฟองสบู่เหมือนช่วงที่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 หรือไม่นั้น ในช่วงนี้ยังไม่มีสิ่งบ่งชี้ที่ชัดเจนว่าจะมีเหตุดังกล่าว เนื่องจากยังไม่เห็นพฤติกรรมเก็งกำไรด้วยการปั่นราคาซื้อขายโดยการใช้เงินกู้จากสถาบันการเงิน และหากวิเคราะห์สภาพแวดล้อมการเกิดฟองสบู่แตกที่เกิดขึ้นในภาคอีสานในช่วงวิกฤตปี 2540 จะเห็นว่าค่อนข้างมีความแตกต่างจากปัจจุบันพอสมควร กล่าวคือ ก่อนวิกฤตเศรษฐกิจในช่วงนั้น มีการเก็งกำไรและปั่นราคาที่ดินกันอย่างกว้างขวาง ภาคเอกชนกู้เงินโดยตรงจากต่างประเทศที่มีดอกเบี้ยต่ำเพื่อมาเก็งกำไรในที่ดิน สินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัดขอนแก่นขยายตัวสูงมาก มีการอนุมัติสินเชื่อเพื่อการจัดสรรที่ดินเปล่าหรือบ้านจัดสรรจำนวนมาก โดยไม่สอดคล้องกับการขยายตัวทางเศรษฐกิจและการลงทุนในพื้นที่ในช่วงเวลานั้น ซึ่งจากประสบการณ์ที่ผ่านมานับเป็นบทเรียนที่สำคัญให้กับทั้งผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสถาบันการเงินที่เป็นผู้ให้สินเชื่อได้มีความรอบคอบมากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าขณะนี้ยังไม่มีสิ่งบ่งชี้ที่ชัดเจนถึงภาวะฟองสบู่ แต่ในระยะ 1 - 3 ปีข้างหน้า ซึ่งโครงการต่างๆ จะทยอยก่อสร้างเสร็จ จะเป็นสิ่งที่น่าจับตามองต่อไป โดยเฉพาะแนวโน้มการไหลเข้าของเงินทุนต่างประเทศจำนวนมากที่จะมายังประเทศไทย การเข้ามาแข่งขันของผู้ประกอบการรายใหม่ กำลังซื้อจากส่วนกลางและจังหวัดใกล้เคียง ความต้องการที่ดินที่สูงขึ้น การเข้ามาซื้อที่ดินของนักลงทุนจากภาคใต้เพื่อลงทุนในธุรกิจยางพาราในภาคอีสาน ซึ่งปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจทำให้เกิดการเก็งกำไร ทำให้ราคาสินทรัพย์รวมถึงที่ดินเร่งตัวสูงขึ้นกว่าที่ควรจะเป็น ซึ่งจะเป็นอุปสรรคต่อการลงทุน และพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดขอนแก่นระยะต่อไป และอาจนำไปสู่ภาวะ Over Supply อย่างที่หลายฝ่ายวิตกได้ จึงสมควรอย่างยิ่งที่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องควรต้องติดตามภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารชุดคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น และจังหวัดขนาดใหญ่ในภาคอีสานอย่างใกล้ชิดต่อไป

บทความนี้เป็นข้อคิดเห็นส่วนบุคคล จึงไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับข้อคิดเห็นของธนาการแห่งประเทศไทย



ข้อมูลคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น ณ 30 พฤศจิกายน 2555

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ผู้ประกอบการ	จำนวนอาคาร	จำนวนชั้น	จำนวนห้อง	ราคา
1	กิลปพฤกษ์ คอนโดมิเนียม	บมจ. ซี.พี.แลนด์	3	8	237	699,000 - X,XXX,XXX
	กิลปพฤกษ์ พาร์ค	บมจ. ซี.พี.แลนด์	2	8	176	880,000 - X,XXX,XXX
	กิลปพฤกษ์ เลควิว	บมจ. ซี.พี.แลนด์	4	8	237	799,000 - 1,190,000
2	The Base Height มิตรภาพ	บมจ. แสนลอรี่	1	36	983	1,590,000 - 4,000,000
	The Base ขอนแก่น	บมจ. แสนลอรี่	1	19	517	990,000 - X,XXX,XXX
3	เดสทินคอนโดมิเนียม***	บจก. พิกเซล วัน โปรดักชั่น	1	7	56	1,000,000 - 2,500,000
4	กันยารัตน์ เลควิวล์ คอนโดมิเนียม	บจก. กันยารัตน์ พร็อพเพอร์ตี้	1	14	222	1,900,000 - 4,500,000
5	PIMAN LAKESIDE CONDOMINIUM***	บจก. อีสานพิมานกรุ๊ป	1	12	50	2,000,000 - 5,000,000
	TERRACE WHITE CONDO	บจก. อีสานพิมานกรุ๊ป	1	6	70	800,000 - 1,200,000
	Metro Condo (A,B,C,D,) (A 66 ยูนิต) ***	บจก. อีสานพิมานกรุ๊ป	4	7 - 8	400	800,000 - 1,500,000
	North Park Condo (อาคาร 1 = 201 ยูนิต)	บจก. อีสานพิมานกรุ๊ป	2	8	400	890,000 - 1,400,000
	City Park Condo (อาคาร 1 = 74 ยูนิต)	บจก. อีสานพิมานกรุ๊ป	3	7	480	990,000 - X,XXX,XXX
6	DI Classe'	หจก. รันตอาหาร ดีเวลลอปเม้นต์	1	8	69	1,102,000 - 2,166,000
7	จินายน คอนโด ทาวน์	บจก. จินายน กรุ๊ป	3	8	156	800,000 - X,XXX,XXX
	Rivendell Green view โนนม่วง***	บจก. พิวาร์ที แพคเตอร์ส	1	8	77	800,000 - 1,600,000
	Rivendell Regent กังสดาล***	บจก. พิวาร์ที แพคเตอร์ส	1	8	71	1,155,000 - 1,885,000
9	Rivendell Park view โนนม่วง	บจก. ริเวนเดลล์	1	7	79	975,000 - 2,555,000
10	Rivendell Absolute กังสดาล	บจก. คหการ	1	8	77	1,310,000 - 2,750,000
11	City plus Condominium	บจก. เพ็ริวราลอรี่	1	7	78	800,000 - 1,200,000
12	Everest Condominium เอเวอเรสต์	บจก. ทีเคเอส คอนโดมิเนียม	3	8	630	690,000 - X,XXX,XXX
13	The Great Resident Condominium	บจก. บูลาสอรี่	4	8	352	799,000 - X,XXX,XXX
14	ดี ไอซิส คอนโด (THE Isis Condo)	บจก. ไพร์พี แลนด์	1	7	70	1,412,000 - X,XXX,XXX
15	OHANA Condo บ้านโนนม่วง	บจก. เบิร์ท ดีคอน	1	5	50	1,050,000 - 2,200,000
16	The Tana Condo	บจก. SAHATEENASOM CO.,LTD	2	8	261	2,000,000 - X,XXX,XXX
17	Luxury Condominium	บจก. ลักซูรี่ คอนโดมิเนียม	1	6	78	1,135,000 - 1,620,000
18	El Cielo Condo (เอล ซิโอโร คอนโด)	บจก. ศิริวิชัย พัฒนา กรุ๊ป	1	7	79	2,200,000 - X,XXX,XXX
19	Green Lake Condominium	n.a.	1	8	59	1,590,000 - 1,840,000
20	More Condo Khon Kaen	บจก. เซลโอเดย์ส์	1	8	22	799,000 - 1,900,000
21	เดอะเฮาส์ คอนโดมิเนียม	n.a.	3	37	800	1,500,000 - 5,000,000
รวม			51		6,836 ยูนิต	

ที่มา: รวบรวมโดย ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ *** อาคารชุดที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว



แบบสำรวจความพึงพอใจของผู้ใช้รายงานแนวโน้มธุรกิจ
ตามโครงการแลกเปลี่ยนข้อมูลเศรษฐกิจการเงินระหว่างธนาคารแห่งประเทศไทย
กับนักธุรกิจในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

เรียน ท่านผู้ใช้รายงาน

ด้วยธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (ธปท.สกอ.) มีความประสงค์จะ
สำรวจความคิดเห็นการใช้รายงานแนวโน้มธุรกิจ ตามโครงการแลกเปลี่ยนข้อมูลเศรษฐกิจการเงินระหว่าง
ธนาคารแห่งประเทศไทย กับนักธุรกิจภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เพื่อเป็นข้อมูลในการปรับปรุงรายงานให้
เป็นประโยชน์ต่อผู้ใช่มากยิ่งขึ้นต่อไป

ธปท. สกอ. จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ท่านให้ความเห็นต่อรายงานตามแบบสำรวจนี้

โปรดใส่เครื่องหมาย X ในคอลัมน์ระดับความพึงพอใจตามความเห็นท่าน

หัวข้อที่สำรวจ	ระดับความพึงพอใจ				
	ดีมาก	ดี	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
รูปแบบรายงาน					
เนื้อหา					
ช่วงเวลาที่เผยแพร่					
ประโยชน์และการนำไปใช้					
ความพึงพอใจโดยรวม					

ข้อเสนอแนะ

.....

.....

.....

.....

.....

ส่วนเศรษฐกิจภาค
ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
โทร. 0 4333 3000 ต่อ 3430

หมายเหตุ : ส่งแบบสำรวจได้ที่คุณสมบูรณ์ คุ้มตนสุขชาติ E mail : SomboonK@bot.or.th
หรือ สามารถ Down load File แบบประเมิน โดย [คลิกที่นี่](#)

