



โดย... **ประทักษ์ สิมะพิชัยเชษฐ**
ประธานมูลนิธิสถาบันที่ดิน

สรุปภาวะตลาดที่อยู่อาศัยปี 2549 และแนวโน้มปี 2550

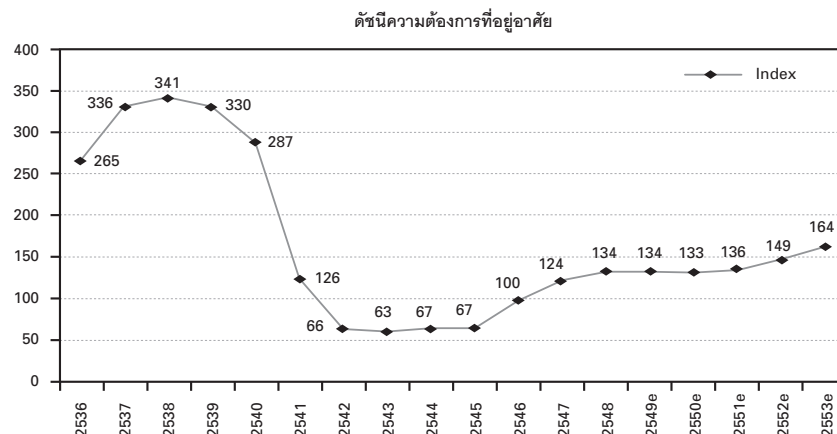
มูลนิธิสถาบันที่ดินได้รับมอบหมายจากการเคหะแห่งชาติ ให้ทำการศึกษาวิจัยเพื่อจัดทำดัชนีชี้วัดด้านที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นเครื่องมือในการติดตามและประเมินสถานการณ์ อันเป็นประโยชน์ในการตัดสินใจกำหนดนโยบายและจัดทำแผนการลงทุนที่อยู่อาศัย อีกทั้งสามารถสร้างระบบเตือนภัย (Warning System) ให้ประโยชน์ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน

การสรุปภาวะตลาดที่อยู่อาศัยปี 2549 นี้ มุ่งเน้นที่จะใช้ประโยชน์จากดัชนีชี้วัดที่อยู่อาศัยอย่างเต็มประสิทธิภาพ โดยนำดัชนีที่จัดทำขึ้นมาทั้งหมด มาบูรณาการและประยุกต์ใช้อธิบายสถานการณ์และคาดการณ์แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2550

ปี 2549 เป็นปีที่มีความผันผวนค่อนข้างสูง อันเนื่องจากราคาน้ำมันปรับตัวสูงขึ้น เป็นระยะ การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่อง ส่งผลถึงความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ปรับตัวลดลง อีกทั้งการชะลอตัวของการลงทุนในภาคอื่นก็ส่งผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยและความไม่มั่นคงทางการเมือง จะมีผลต่อภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในปีต่อไป

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2549

ความต้องการที่อยู่อาศัย (Housing Demand)



• บ้านใหม่

จากการสำรวจของมูลนิธิสถาบันที่ดินในปี 2549 ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 67,569 หน่วย ซึ่งมีการขยายตัวจากปี 2548 ร้อยละ -0.4 น้อยกว่าปี 2548 ที่มีการขยายตัวที่ ร้อยละ 8.0 โดยมีดัชนีอยู่ที่ 134 (ใช้ปี 2546 เป็นฐาน)

ความต้องการส่วนใหญ่ยังคงอยู่ที่บ้านเดี่ยวราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท และตลาดที่ได้รับความนิยมจากประชาชนมากในปี 2549 คือ อาคารชุดที่อยู่ใจกลางเมืองติดแนวรถไฟฟ้า ที่เปิดตัวใหม่โดยมีราคาตั้งแต่ 1 ล้านบาทขึ้นไป ในส่วนของทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์นั้นยังคงอยู่ในภาวะคงตัว

• บ้านมือสอง (Resale Home)

ตลาดในปี 2549 มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง จากปี 2548 อันเป็นผลมาจากราคาบ้านใหม่มีราคาสูงต่างกับบ้านมือสองค่อนข้างมาก อีกทั้งในบริเวณแนวรถไฟฟ้า ไม่มีพื้นที่ว่างเพียงพอต่อการพัฒนาบ้านเดี่ยวเป็นโครงการจัดสรร จึงมีเพียงอาคารชุดที่เกิดขึ้นใหม่ ซึ่งผู้บริโภคมีโอกาสเลือกไม่มาก บ้านมือสองจึงมีความได้เปรียบด้านทำเล และรูปแบบที่หลากหลาย ทำให้บ้านมือสองยังคงได้รับความนิยมจากผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเมือง

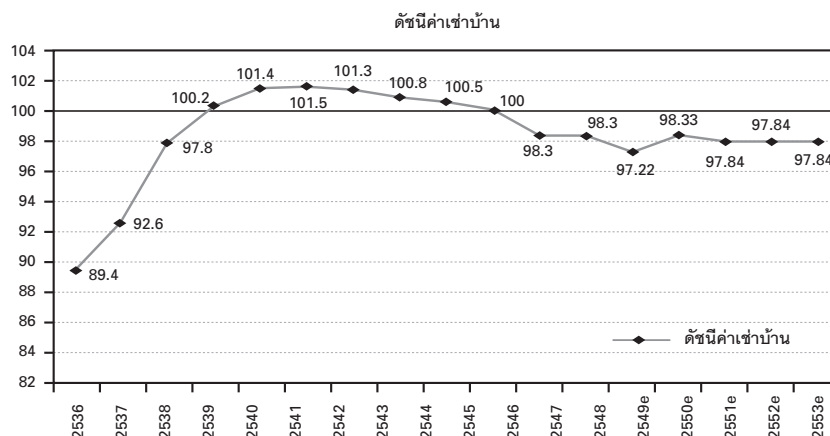
ความต้องการส่วนใหญ่ของบ้านมือสอง เป็นทาวน์เฮ้าส์ที่ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท และอาคารชุดราคาต่ำกว่า 5 แสนบาท ปรากฏว่า ปีนี้มีการปรับราคาลดลงจากปี 2548 ประมาณ 5 - 10% ส่งผลให้มียอดการซื้อขายที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในช่วงปลายปีมีการปรับตัวของราคาลง เนื่องจากมาตรการช่วยเหลือในเรื่องของค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีของภาครัฐมีข้อจำกัดมาก ทำให้การตั้งราคาต้องคำนวณค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมเข้าไปในราคาซื้อขายด้วย นอกจากนี้บริษัทขายอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ ได้ทำโฆษณาส่งเสริมการขายบ้านใหม่ ทั้งลดราคา / แจกของ สร้างแรงกดดันให้บ้านมือสองขายยากขึ้น

• บ้านเช่า (Rental Home)

เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น เงื่อนไขการพิจารณาสินเชื่อในระบบธนาคารเข้มงวดขึ้น ตลอดจนค่าใช้จ่ายภาคครัวเรือนที่เพิ่มขึ้น ทำให้ความต้องการของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง หันเข้ามาสู่ตลาดบ้านเช่าใกล้แหล่งงาน

วิถีชีวิตของคนกรุงที่มีการเปลี่ยนแปลง ต้องการลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้ามาทำงานในแหล่งงาน ความต้องการบ้านเช่าใกล้แหล่งงานจึงปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และปรากฏว่าปริมาณบ้านเช่าในเมืองไม่เพียงพอต่อความต้องการ โดยจะเห็นได้ชัดจากกรณีศึกษา สยามบิณสุวรรณภูมิ และแหล่งชุมชนใกล้เครือข่ายการขนส่ง

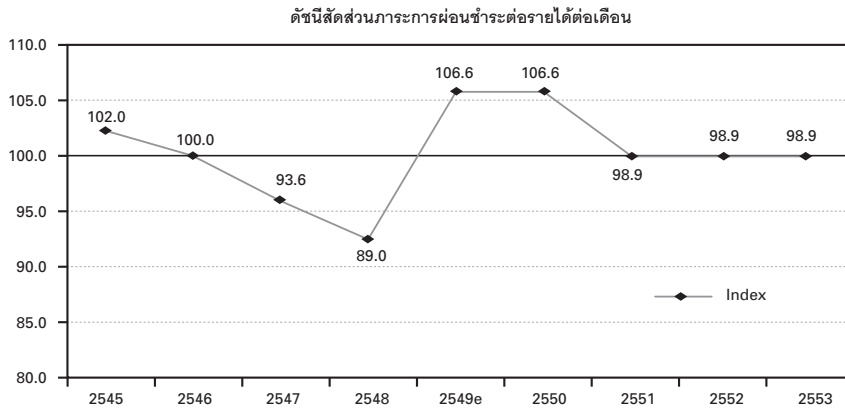
ราคาเช่าในบริเวณอิทธิพลของสยามบิณสุวรรณภูมิ เช่น ประเวศ ลาดกระบัง บางพลี กิ่ง อ.บางเสาธง มีการปรับค่าเช่าขึ้นตั้งแต่ 50 - 100% มีเพียงบริเวณรอบๆ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ที่ยังคงให้นักศึกษาเช่าในราคาเดิม บ้านเช่าที่มีความต้องการสูงที่สุดคือ บ้านเช่าหรือห้องเช่าที่อยู่ในรัศมีประมาณ 5 กิโลเมตรจากสยามบิณสุวรรณภูมิ แต่ไม่อยู่ในเส้นทางร่อนลงของเครื่องบิน ค่าเช่าจะสูง โดยที่ห้องเช่าขนาด 24 ตารางเมตร มีค่าเช่าต่อเดือนสูงถึง 4,000 บาท แต่ในภาพรวมค่าเช่ามีการปรับตัวลดลง โดยดัชนีอยู่ที่ 97.22



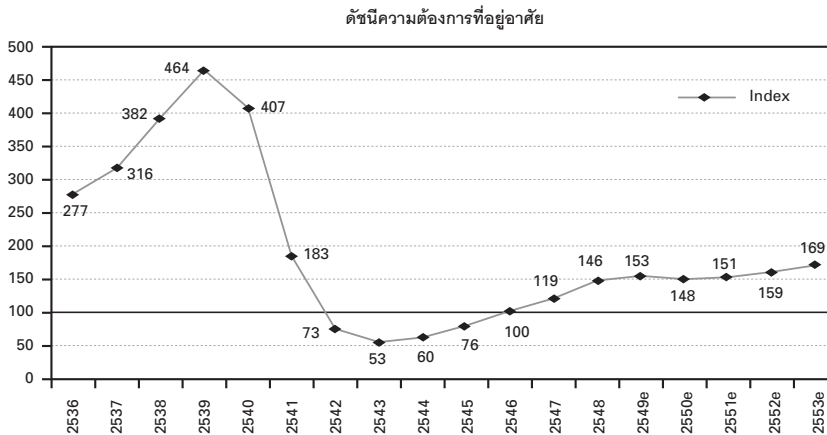
• **ความสามารถในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (Housing Affordability)**

ปี 2549 ความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ถดถอยลง ทั้งการปรับตัวขึ้นของอัตราดอกเบี้ย จะส่งผลถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะสามารถกู้ ต้องปรับเปลี่ยนตามไปด้วย การกู้ยืมเงินลำบากขึ้น ซึ่งส่งผลต่อความสามารถในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยน้อยลง เพราะเมื่อมีการคำนวณโดยนำอัตราเงินเพื่อเข้ามาเป็นตัวแปร ทำให้รายได้ที่แท้จริงของประชากรลดลง มีผลให้ภาระการผ่อนชำระต่อเดือนสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐาน โดยเฉพาะกลุ่มคนที่มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลาง

ปี 2549 มีสัดส่วนการผ่อนชำระต่อเดือนเฉลี่ย 42.92% ของรายได้ต่อเดือนซึ่งสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐาน ที่เคยกำหนดไว้ที่ 30% ของรายได้ต่อเดือนของผู้กู้ คือ เพิ่มขึ้นจากปี 2548 ประมาณ 20% โดยมีดัชนีอยู่ที่ 106.6



อุปทานที่อยู่อาศัย (Housing Supply)



• **จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ (Housing Start)**

โครงการเปิดตัวใหม่ของภาคเอกชนในปี 2549 (เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนหน้าที่มีการเปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวมากที่สุด รองลงมาเป็นอาคารชุด และทาวน์เฮ้าส์ตามลำดับ) โดยมีการเปิดตัวของอาคารชุดมากที่สุด และบ้านเดี่ยวน้อยที่สุดในขณะที่ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ยังอยู่ในภาวะคงตัว

ในปี 2549 มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จประมาณ 70,144 หน่วย ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2548 ร้อยละ 3.5 โดยมีดัชนีอยู่ที่ 153

• **จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแต่ไม่มีคนอาศัยอยู่ (Vacant Dwelling)**

การเข้าอยู่อาศัยของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จนั้น จากการสำรวจพบว่า บ้านเดี่ยวราคา 5 - 7 ล้านบาท มีการซื้อและเข้าอยู่อาศัยสูงที่สุด โดยมีอัตราการเข้าอยู่ร้อยละ 95 ส่วนกลุ่มที่ซื้อและเข้าอยู่อาศัยน้อยที่สุดคืออาคารชุดราคาต่ำ (0.25 - 0.4 ล้านบาท) โดยมีการเข้าอยู่เพียงร้อยละ 71 ซึ่งเป็นพฤติกรรมที่แสดงว่าการเก็งกำไรซื้อบ้านเดี่ยวแทบจะไม่มี แต่อาจจะมีการเก็งกำไรในกลุ่มอาคารชุดราคาต่ำ

- **ราคาที่อยู่อาศัยโครงการสร้างใหม่ (Housing Price)**

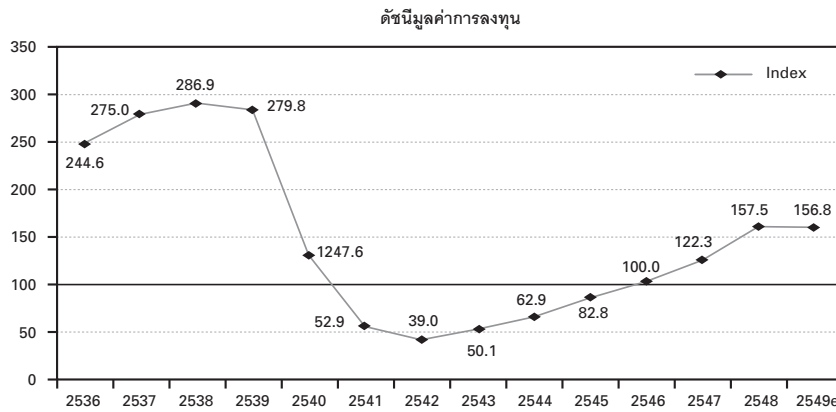
ระดับราคาก่อนบ้านเดี่ยวที่เสนอขายนั้นปรับตัวสูงขึ้น จากปี 2548 โดยมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยที่ร้อยละ 3.5 ในขณะที่ทาวน์เฮ้าส์มีการปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2548 ที่ร้อยละ 3.6 ส่วนอาคารชุดมีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อย โดยปรับลงในส่วนของอาคารชุดราคาต่ำ และคงตัวสำหรับอาคารชุดราคาสูง

ด้านการเงิน (Housing Finance)

- **การลงทุนก่อสร้างด้านที่อยู่อาศัย (Residential Construction Investment)**

ในขณะที่ภาครัฐมีการขยายตัวอยู่ที่ ร้อยละ 20 ซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการในการอุดหนุนของรัฐ สำหรับผู้มีรายได้ น้อย (บ้านเอื้ออาทรที่สร้างเสร็จบางส่วน) การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย ในภาคเอกชนมีการขยายตัวที่ ร้อยละ -0.5 ซึ่งสะท้อน ความไม่มั่นใจของผู้ประกอบการภาคเอกชนต่อสภาพตลาด จึงชะลอตัวในโครงการต่างๆ มีการวิเคราะห์ความเสี่ยงที่ระมัดระวัง มากขึ้น

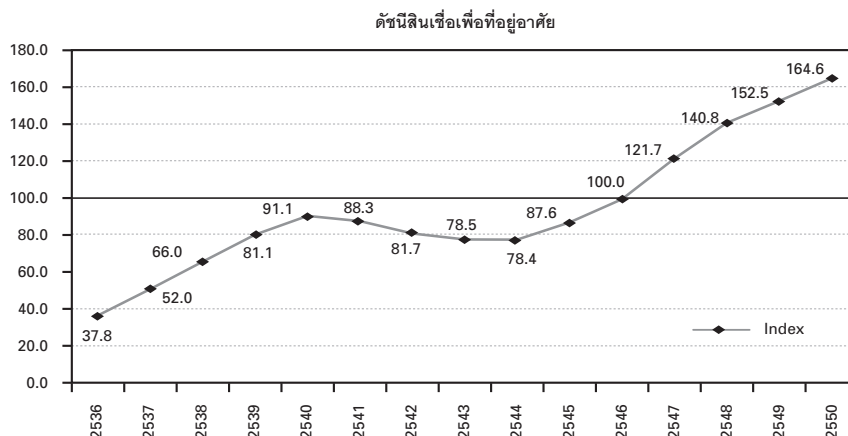
โดยภาพรวมแล้ว มูลนิธิสถาบันที่ดิน ประเมินการณ์ว่าจะมีการขยายตัวเพียงร้อยละ 1.1 ซึ่งเป็นการชะลอตัวลง ครั้งแรกในรอบ 7 ปี และหากแนวโน้มทางอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อและอัตราการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจมหภาคไม่ดีขึ้น ก็อาจเข้าสู่สภาวะการลงทุนถดถอยในปีต่อไป



- **สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย**

สภาวะการขยายตัวของสินเชื่อชะลอตัวลง โดยประมาณว่าขยายตัวที่ร้อยละ 8.3 เป็นปีแรกที่มีการขยายตัวต่ำกว่า ร้อยละ 10 ในรอบ 5 ปี

สัดส่วนปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างต่อสินเชื่อคงค้างทั้งหมดมีขยายตัวในอัตราที่ลดลงจากปี 2548 เล็กน้อย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 16.9 (ปี 2548 มีสัดส่วนร้อยละ 17.1) โดยมีดัชนีอยู่ที่ 152.5



แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2550

ความต้องการที่อยู่อาศัย (Housing Demand)

ความต้องการบ้านโครงการจัดสรรใหม่ในปี 2550 มีแนวโน้มซบเซาลงจากปี 2549 มีการขยายตัวในอัตราที่ลดลง เหลือประมาณร้อยละ -0.4 โดยมีปัจจัยในเรื่องของความไม่แน่นอนทางการเมืองและเศรษฐกิจ ความไม่มั่นคงในรายได้ ในขณะที่เดียวกันค่าใช้จ่ายครัวเรือนเพิ่มขึ้นจากแนวโน้มเงินเฟ้อที่ยังเป็นอยู่จากปัจจัยภายนอกประเทศ

ความต้องการส่วนใหญ่ ผู้บริโภคจะหันมาให้ความสนใจอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้า ที่ราคาระหว่าง 1 - 2 ล้านบาท บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ที่มีราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาทยังคงมีความต้องการสูงและมีปริมาณที่เสนอขายไม่เพียงพอต่อความต้องการ

บ้านมือสองจะเป็นตลาดที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสนใจ ช่วยให้ตลาดมีความคึกคักขึ้น เนื่องจากปริมาณบ้านที่เสนอขายเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง เป็นตัวเลือกให้กับผู้บริโภค โดยระดับราคาอาจจะคงตัวหรือปรับตัวลดลงบ้างเล็กน้อยเพื่อกระตุ้นยอดขาย ซึ่งคาดว่าจะมีปริมาณการซื้อขายที่เพิ่มขึ้นจากปี 2549 ประมาณ 10 - 15% โดยจะเข้ามารองรับความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ โดยอาศัยความได้เปรียบในเรื่องของราคา และทำเลเข้ามาเป็นจุดขาย อีกทั้งผู้บริโภคยังสามารถพิจารณาในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวก สิ่งแวดล้อมตามที่เห็น สัมผัสได้ ก่อนที่จะตัดสินใจซื้อ

บ้านเช่า เป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ผู้บริโภคจะหันมาให้ความสนใจ เนื่องจากหลักเกณฑ์การพิจารณาผู้กู้เข้มงวดรัดกุมขึ้น จนคุณสมบัติของผู้ที่จะสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมีข้อจำกัดมาก อีกทั้งความผันผวนทางเศรษฐกิจที่อาจเกิดขึ้นในสถานการณ์ที่ยังไม่แน่นอนทางการเมือง ความไม่มั่นคงในรายได้ และความต้องการที่จะลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาทำงาน เป็นตัวแปรที่จะทำให้ตลาดบ้านเช่ามีความคึกคักขึ้นมากกว่าปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะบริเวณใกล้แหล่งงานหรือสถานศึกษา บ้านเช่าหรือห้องเช่าที่ราคาไม่แพง ได้รับความสนใจจนปริมาณไม่เพียงพอต่อความต้องการ ตั้งแต่ปี 2550 เป็นต้นไป การลงทุนทำบ้านเช่าหรือห้องเช่าเป็นการลงทุนที่นักลงทุนรายย่อยหันมาให้ความสนใจ โดยจะขยายตัวออกไปทางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร

อุปทานที่อยู่อาศัย (Housing Supply)

อุปทานที่อยู่อาศัยในปี 2550 มีแนวโน้มซบเซาลงอย่างต่อเนื่อง เป็นผลมาจากการชะลอการลงทุนของนักลงทุน โดยมีอัตราการขยายตัวที่ร้อยละ -3.2

อุปทานส่วนเกินจะไปอยู่ในบ้านเดี่ยวระดับราคาสูงกว่า 3 ล้านบาท อาคารชุดราคาสูงกว่า 5 ล้านบาท ควรจะต้องมีการเฝ้าระวังอย่างใกล้ชิด โดยในปี 2550 คาดว่าจะมีอุปทานส่วนเกินประมาณ 645 หน่วย เป็นผลจากการชะลอตัวของผู้บริโภคตั้งแต่ปี 2548 เป็นต้นมา

ส่วนโครงการในภาครัฐ ก็จะปลูกสร้างน้อยกว่าแผนงานที่กำหนดไว้ โดยเฉพาะโครงการบ้านเอื้ออาทร และโครงการสวัสดิการของหน่วยราชการอื่น เนื่องจากความเปลี่ยนแปลงทางการเมือง และนโยบายที่ไม่ต่อเนื่อง อีกทั้งประมาณการค่าใช้จ่ายการก่อสร้างก็ต้องสูงขึ้นจากราคาวัสดุก่อสร้างที่เปลี่ยนแปลงไป จึงเป็นช่วงปีที่มีการปรับเปลี่ยน / ชะลอตัว

