



แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ปี 2556

ผู้เขียน : ศูนย์วิจัยธนาคารกสิกรไทย

สำหรับภาวะอสังหาริมทรัพย์ปี 2555 ที่ผ่านมา เริ่มฟื้นตัวจากปี 2554 ที่ต้องเผชิญกับภาวะน้ำท่วม โดยในปี 2555 ทางภาครัฐได้มีมาตรการที่เข้ามาช่วยกระตุ้นภาคอสังหาฯ เช่น มาตรการการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก มาตรการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย และโครงการสินเชื่อเพื่อช่วยเหลือผู้ประสบภัยน้ำท่วม (Soft Loan) ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

สำหรับสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2556 คาดว่ายังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากปี 2555 โดยปัจจัยที่ส่งเสริมให้อสังหาริมทรัพย์ยังขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ได้แก่

- การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ในปี 2558 คาดว่าจะมีชาวต่างชาติเข้ามาตามจังหวัดต่างๆ เพิ่มขึ้นและมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้น ดังนั้นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงเริ่มเข้าไปลงทุนโครงการใหม่ตามจังหวัดเศรษฐกิจหรือหัวเมืองใหญ่ เช่น เชียงใหม่ ชลบุรี อุดรธานี ขอนแก่น ภูเก็ต เป็นต้น

- นโยบายภาครัฐในการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน และเร่งผลักดันโครงการขนาดใหญ่ เช่น ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน โครงการรถไฟความเร็วสูง รวมถึงการสร้างระบบการป้องกันน้ำท่วม ซึ่งนับว่าเป็นผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในภาวะทรงตัว ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งในการกระตุ้นให้ผู้ที่มีทัศนคติซื้อที่อยู่อาศัยตัดสินใจได้ง่ายขึ้น และนักลงทุนหันมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยสำหรับกู้ยืมของลูกค้ำขั้นดีระยะยาว (MLR) ปัจจุบันอยู่ที่ 7-8% ถือว่าต่ำพอสมควรเมื่อเทียบกับอดีตที่สูงถึง 16%

ส่วนปัจจัยลบที่ส่งผลกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่คาดว่าจะราคาวัสดุก่อสร้างยังคงอยู่ในช่วงขาขึ้น จากความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างที่จะมีปริมาณเพิ่มสูงขึ้น อันเนื่องมาจากการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐที่เกิดขึ้นหลายโครงการพร้อมๆ กัน ซึ่งจะส่งผลให้ทิศทางราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้น นอกจากนี้ราคาที่ดินที่พุ่งสูงขึ้น ซึ่งไม่เพียงแต่เฉพาะในกรุงเทพฯ และปริมณฑล เท่านั้น แต่ราคาที่ดินในต่างจังหวัด เช่น เมืองท่องเที่ยว จังหวัดที่มีเขตการค้าชายแดน และจังหวัดที่มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานก็ปรับตัวสูงขึ้นเช่นกัน

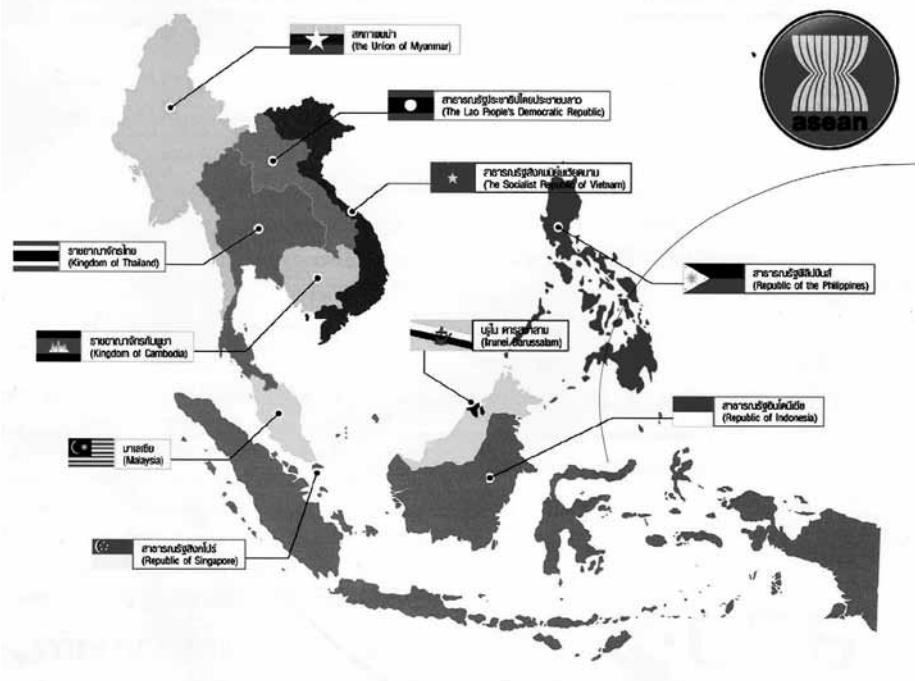
- ค่าแรง 300 บาท ที่ส่งผลทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นประมาณ 10% และค่าวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้

มาตรการค่าแรง 300 บาททั่วประเทศยังส่งผลให้บางจังหวัดขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง เช่น กรุงเทพมหานคร ชลบุรี เชียงใหม่ เป็นต้น เนื่องจากแรงงานส่วนใหญ่เริ่มเคลื่อนย้ายกลับไปทำงานที่ภูมิลำเนาของตนเอง ซึ่งในกรณีการขาดแคลนแรงงานนี้ทางผู้ประกอบการกำลังพยายามปรับตัว โดยเริ่มหันมาใช้พวกจีนส่วนสำเร็จรูปมากขึ้น เช่น ผังนคอนกรีตสำเร็จรูป ดาน-แผ่นพื้นคอนกรีตสำเร็จรูป เป็นต้น เพื่อช่วยลดปัญหาการขาดแคลนแรงงาน

- เศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกาและยุโรปที่ชะลอตัวลง ดังจะเห็นได้จากปัญหาหนี้ยุโรปที่ยืดเยื้อและปัญหาเสถียรภาพเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกา ซึ่งส่งผลให้กำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในประเทศไทยลดลง

- ผังเมืองกรุงเทพฯ ฉบับปัจจุบันจะหมดอายุในช่วงเดือนพฤษภาคม 2556 ซึ่งส่งผลกระทบต่อกระตุ้นใจเปิดโครงการใหม่ๆ เพราะเนื่องจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังรอดูความชัดเจนของผังเมืองฉบับใหม่

- มาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อชะลอความร้อนแรงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยการกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV) สูงสุดไม่เกิน 95% ของราคาซื้อขาย สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยมีผลบังคับใช้กับสัญญาซื้อขายบ้านที่ลงวันที่ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ซึ่งปัจจัยนี้อาจจะส่งผลให้ชะลอการเติบโตของ



ตลาดสินเชื่อบนที่อยู่อาศัย

สำหรับในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ในปี 2556 มีแนวโน้มดังนี้

ธุรกิจบ้านจัดสรร

บ้านแนวราบที่เคยชะงักตัวเมื่อปีที่ผ่านมาเริ่มมีแนวโน้มที่จะมาฟื้นตัวและคึกคักอีกครั้งหนึ่งในปีนี้ เนื่องจากผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่คลายความวิตกกังวลจากเรื่องของอุทกภัย โดยบ้านแนวราบส่วนใหญ่กระจายออกไปยังปริมณฑลและรอบนอกตัวเมืองมากขึ้น เนื่องจากราคาที่ดินในเมืองมีราคาที่สูงขึ้น ซึ่งจังหวัดปริมณฑลที่เป็นที่นิยม ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี เนื่องจากปัจจัยของรถไฟฟ้าสายสีม่วง, จังหวัดปทุมธานี ได้รับอานิสงส์จากการขยายตัวเมืองรังสิต และจังหวัดสมุทรปราการ เนื่องจากน้ำท่วมโซนตะวันตกทำให้โซนตะวันออกคึกคัก

นอกจากนี้ตลาดแนวราบในปีนี้น่าจะคึกคักคือตลาดทาวน์เฮ้าส์ หรือทาวน์โฮม เพราะราคาที่ดินที่ปรับขึ้นตามการประกาศใช้ราคาประเมินใหม่ของกรมธนารักษ์เมื่อกลางปี 2555 ส่งผลให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่คิดจะเปิดโครงการบ้านเดี่ยวหันมาบุกตลาดทาวน์เฮ้าส์ หรือทาวน์โฮมเพิ่มมากขึ้น เพราะพื้นที่ในการก่อสร้างต่อโครงการน้อยกว่าบ้านเดี่ยวแต่ได้จำนวนยูนิตที่มากกว่า ซึ่งทาวน์เฮ้าส์หรือทาวน์โฮมที่ระดับราคาอยู่ในช่วง 1,000,000-5,000,000 บาท น่าจะเป็นเซ็กเมนต์ที่มีความต้องการสูง



ธุรกิจคอนโดฯ

สำหรับที่อยู่อาศัยแนวสูงหรือคอนโดฯ ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยคอนโดฯ ที่จะเปิดตัวส่วนใหญ่ในปี 2556 น่าจะเป็นคอนโดฯ ประเภทโลว์ไรส์ขนาด 8 ชั้นในชอย เนื่องจากราคาที่ดินตามแนวถนนถึบตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับถนนสายเมนไม่สามารถขึ้นตึกสูงได้ โดยคอนโดฯ ส่วนใหญ่จะเน้นเจาะผู้มีรายได้ระดับกลางและคนที่เพิ่งเริ่มทำงาน ซึ่งทำเลส่วนใหญ่ยังคงเป็นเส้นแนวรถไฟฟ้าที่กำลังจะเกิดขึ้นใหม่ในย่านชานเมืองปริมณฑลรอบกรุงเทพฯ เช่น แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง นอกจากนี้จะเน้นสร้างคอนโดฯ ย่านนิคมอุตสาหกรรมหรือใกล้สถานศึกษา เพื่อเน้นเจาะลูกค้ากลุ่มนักลงทุนส่วนหนึ่งที่จะซื้อเพื่อปล่อยเช่าให้กับคนที่ทำงานหรือนิสิตนักศึกษา ซึ่งราคาคอนโดฯ จะเริ่มที่ราคา 1 ล้านบาท สำหรับการเปิดตัวคอนโดฯ ใหม่ๆ คาดน่าจะกระจุกตัวมากในช่วงไตรมาส 3/2556 หลังจากที่มีการประกาศใช้ผังเมืองใหม่อย่างเป็นทางการ เนื่องจากผู้ประกอบการจะเริ่มมีความมั่นใจในการเลือกที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการมากยิ่งขึ้น

ส่วนประเด็นที่ควรระวังหรือน่าจับตามองสำหรับธุรกิจคอนโดฯ คือ ความเสี่ยงเรื่องความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในบางพื้นที่ ซึ่งอาจจะเป็นโจทย์ที่สำคัญของผู้ประกอบการในปี 2556

ธุรกิจรับสร้างบ้าน

แนวโน้มตลาดรับสร้างบ้านในปี 2556 คาดว่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2555 ประมาณ 5-10% หรือมีมูลค่ารวมประมาณ 9,500-10,000 ล้านบาท ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลให้ตลาดรับสร้างบ้านขยายตัวก็เนื่องมาจากประชาชนเริ่มคลายความกังวลจากภาวะน้ำท่วม และตลาดรับสร้างบ้านมีแนวโน้มขยายตัวออกสู่ต่างจังหวัด

สำหรับปัจจัยหลักๆ ที่ผู้ประกอบการจะนำเข้ามาใช้เป็นกลยุทธ์และสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันปี 2556 คือ (1) นวัตกรรมก่อสร้างและระบบก่อสร้างที่สำเร็จรูป (2) การรับรู้และความน่าเชื่อถือในฐานะแบรนด์ผู้นำ และ (3) พื้นที่ให้บริการที่ครอบคลุมทั้งกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด โดยปัจจัยที่กล่าวนี้ถือเป็นความได้เปรียบของผู้ประกอบการรายใหญ่ ดังนั้นผู้ประกอบการรายกลางและเล็กจึงต้องเร่งปรับตัว

ธุรกิจบ้านมือสอง

ตลาดบ้านมือสองยังคงเป็นที่น่าสนใจของตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยคาดว่าจะเติบโตประมาณ 5-10% โดยปัจจัยที่สนับสนุนให้ตลาดบ้านมือสองขยายตัว เนื่องจากบ้านราคาใหม่ในปีนี้มีราคาสูงขึ้นจากเดิม 5-10% เพราะต้นทุนบ้านใหม่ขยับสูงขึ้น ทำให้ผู้ที่

ต้องการซื้อบ้านอาจจะหันมาซื้อบ้านหรือคอนโดฯ มือสองแทน เนื่องจากราคาบ้านมือสองมีราคาที่ถูกลงกว่าบ้านใหม่ถึง 20% เมื่อเปรียบเทียบในทำเลเดียวกัน

ภาวะอสังหาริมทรัพย์กรุงเทพฯ และปริมณฑล

แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2556 ตลาดกรุงเทพฯ คาดว่าจะโตประมาณ 4-5% โดยมีปัจจัยสนับสนุนมาจากพื้นฐานทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศที่ยังคงเติบโต ซึ่งปัจจุบันส่วนแบ่งตลาดของกรุงเทพฯ และปริมณฑลอยู่ที่ประมาณ 50% ของทั้งหมด แต่คาดว่าภายใน 2-3 ปีตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลอาจจะมีสัดส่วนค่อยๆ ลดลง เนื่องจากตลาดเริ่มอิ่มตัว ที่ดินค่อนข้างจะหายากและมีราคาค่อนข้างสูง

ภาวะอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคหรือต่างจังหวัด

แนวโน้มตลาดในภูมิภาคหรือต่างจังหวัดคาดว่าปีนี้จะคึกคักกว่าปีที่ผ่าน เพราะผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่มุ่งให้ความสำคัญในการขยายฐานธุรกิจภูมิภาคหรือต่างจังหวัดมากขึ้น ซึ่งไม่เพียงแต่ขยายตัวในภูมิภาคหรือจังหวัดที่เป็นหัวเมืองทางเศรษฐกิจ อาทิ เชียงใหม่ ขอนแก่น นครราชสีมา ชลบุรี ภูเก็ตและสงขลา เท่านั้น



แต่การเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค หรือจังหวัดที่เป็นหัวเมืองรองทางเศรษฐกิจของแต่ละภาคยังมีการเติบโตที่น่าสนใจ ได้แก่ เชียงราย อุดรธานี ปราจีนบุรี เป็นต้น

โดยปัจจัยที่สนับสนุนให้อสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคหรือต่างจังหวัดขยายตัวคือ

- การเติบโตทางเศรษฐกิจในภูมิภาคหรือต่างจังหวัดที่ขยายตัวจากการที่ภาคเอกชนต่างๆ ได้ขยายฐานการค้าเงินธุรกิจไปในพื้นที่ในภูมิภาคหรือต่างจังหวัดมากขึ้น เช่น ธุรกิจค้าปลีก และการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม

- การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและการวางรากฐานเศรษฐกิจตามภูมิภาค หรือจังหวัดที่มีพรมแดนติดต่อกับประเทศเพื่อนบ้านและจังหวัดใกล้เคียงของรัฐบาล

- กระแสการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) โดยผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มองว่าหลังจากการเปิดอาเซียน นักลงทุนและแรงงานจากกลุ่มประเทศอาเซียนจะเข้ามาซื้อและเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังจะเห็นได้ว่าแม้ AEC จะยังไม่ได้เปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการ แต่ก็มีนายหน้าต่างชาติเข้ามาทำงานและเปิดสาขาในเมืองไทยบ้างแล้ว เช่น สิงคโปร์ ฟิลิปปินส์ และเวียดนาม โดยคิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 20 ของนายหน้าทั้งหมด โดยเฉพาะตามเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญ เช่น พัทยา ภูเก็ต เชียงใหม่ หัวหิน เป็นต้น



อุปสรุ

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556 คาดว่าโดยยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องจากปี 2555 โดยปัจจัยหลักที่สนับสนุนให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวมาจากเรื่องของเศรษฐกิจ ที่คาดว่าจะยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เรื่องของการเปิดประชาคมอาเซียน (AEC) และการสนับสนุนโครงการเมกะโปรเจกต์ต่างๆ ของทางรัฐบาล ซึ่งในปี 2556 นี้โครงการในแนวราบจะเริ่มกลับมาคึกคักมากขึ้น โดยเฉพาะตลาดทาวน์เฮ้าส์หรือทาวน์โฮม ส่วนคอนโดฯ ก็ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยคอนโดฯ ที่ได้รับความนิยมจะเป็นคอนโดฯ ในแนวเส้นรถไฟฟ้า และราคาเริ่มต้นที่ประมาณ 1 ล้านบาท สำหรับบ้านจัดสรรและบ้านมือสองจะเติบโตประมาณ 5-10% โดยบ้านมือสองจะได้รับอานิสงส์จากราคาบ้านใหม่ในปีที่ขยับตัวสูงขึ้น จึงทำให้ผู้ที่ทำที่อยู่อาศัยหันมาซื้อบ้านมือสองในที่มีราคาถูกกว่าในทำเลเดียวกับบ้านใหม่

นอกจากนี้ในปีนี้อาจเป็นปีทองของตลาดภูมิภาคหรือต่างจังหวัด เพราะผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่จะเริ่มไปเปิดโครงการในภูมิภาคหรือต่างจังหวัดเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่มองว่าตลาดในภูมิภาคหรือต่างจังหวัดมีศักยภาพค่อนข้างสูง เพราะเนื่องจากจะมีการเปิด AEC ในปี 2558 ประกอบกับราคาที่ดินในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีราคาขยับตัวค่อนข้างสูงแล้ว และเริ่มอึดตัวในระดับหนึ่ง ▲

