



ผู้เขียน : **ชาติชาย พุฒนาวิชัย**

รองกรรมการผู้จัดการ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

สินเชื่อกที่อยู่อาศัยเล็งเป้าหมายสู่ภูมิภาค

ในปีที่ผ่านมาอสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัดมีการเติบโตขึ้นอย่างเห็นได้ชัด ไม่ว่าจะเป็นเขาใหญ่-สระบุรี ชลบุรี เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์ เชียงใหม่ เชียงราย สงขลา ภูเก็ต สุราษฎร์ธานี ขอนแก่น นครราชสีมา อุตรดิตถ์ ฯลฯ ทั้งนี้เนื่องมาจาก

- ธุรกิจมีการขยายการลงทุนในพื้นที่ต่างจังหวัดมากขึ้น สะท้อนจากการขอรับส่งเสริมการลงทุน โดยการลงทุนในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีการเติบโตโดดเด่น
 - การกระจายความเสี่ยงจากภัยพิบัติน้ำท่วม
 - การเติบโตของรายได้ในเขตภูธร การขยายสู่ความเป็นเมืองหรือ Urbanization เนื่องจากรายได้ประชากรในต่างจังหวัดเพิ่มสูงขึ้น
 - การเตรียมรองรับ AEC จังหวัดที่มีเขตการค้าชายแดนติดต่อกับประเทศเพื่อนบ้าน มีแนวโน้มการเติบโต
 - โครงสร้างพื้นฐานภาครัฐด้านคมนาคมจะช่วยเปิดทำเลการค้าภาพเพิ่มมากขึ้น
- และเป็นที่คาดว่าปีนี้อสังหาฯ ต่างจังหวัดยังคงแรงต่อเนื่อง โดยเฉพาะตลาดอสังหาริมทรัพย์ของภาคอีสานมีการเติบโตอย่างรวดเร็วจากเศรษฐกิจการค้าตามแนวชายแดน และแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ ตลอดจนในเขตเมือง ที่น่าจับตามองเป็นพิเศษจะเป็นจังหวัด

นครราชสีมาและอุดรธานี ซึ่งนครราชสีมา มีพื้นที่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ เหมาะที่จะเป็น บ้านหลังที่สอง และมีโรงงานอุตสาหกรรม เปิดใหม่จำนวนมาก ในส่วนของอุดรธานี เป็นศูนย์กลางของภาคอีสาน ที่มีทั้งสนามบิน มหาวิทยาลัย โรงแรมใหญ่และห้างสรรพสินค้า เป็นศูนย์กลางการค้าขายของภาค อีสาน

นอกจากนี้ภาคอีสานยังมีโครงการ ทางพิเศษระหว่างเมือง (มอเตอร์เวย์) สาย บางปะอิน-สระบุรี-นครราชสีมา และโครงการ รถไฟฟ้าความเร็วสูงสายนครราชสีมา- หนองคาย ซึ่งเป็นเส้นทางสำคัญที่เชื่อมต่อ ขยายไปสู่ภาคอีสานตอนบนได้สะดวก ขึ้น ประกอบกับการเปิดการค้าเสรีอาเซียน ในปี 2558 ก็จะสามารถผลักดันเศรษฐกิจ การค้าและการท่องเที่ยวไปยังประเทศลาว เวียดนามและจีนได้

คราวนี้เพื่อให้เห็นภาพชัดเจนกันนะ ครับว่าที่หลายสำนักบอกว่านี่คือสิ่งหา ญจะ เป็นพระเอกนั้น เกิดขึ้นจากปัจจัยอะไร และมีจังหวัดใดบ้างที่มีแนวโน้มการเติบโตที่ ดี ซึ่งผมได้รวบรวมข้อมูลต่างๆ สามารถสรุป ได้ดังนี้

ปัจจัยแรก ได้แก่ จังหวัดที่มีรายได้ ประชากรต่อหัวสูง ประชากรในจังหวัด นั้น ๆ จะมีกำลังในการซื้อหรือลงทุน อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ หัวเมืองเศรษฐกิจที่ สำคัญของแต่ละภาค เช่น เชียงใหม่ ขลบุรี ระยอง ประจวบคีรีขันธ์ ภูเก็ต อยุธยา สงขลา ขอนแก่น นครราชสีมา

ปัจจัยที่สอง ได้แก่ จังหวัดที่มีกิจกรรม การค้าขายแดน ถ้าดูจากกิจกรรมการค้า ขายแดนและผ่านแดนของไทยในช่วง 9 เดือน

แรกของปี 2555 มีมูลค่า 755,711 ล้านบาท นับว่าสูงที่สุดในภูมิภาคอาเซียน โดยจังหวัดที่มี มูลค่าการค้าขายแดนสูงที่สุด 10 อันดับแรก ได้แก่ สงขลา (หาดใหญ่) กาญจนบุรี หนองคาย สระแก้ว ตาก มุกดาหาร ตราด เชียงราย ระนองและอุบลราชธานี แน่นนอนครับว่ากิจกรรม การค้าขายแดนจะทำให้เศรษฐกิจในจังหวัดนั้นมีความคึกคัก มีเงินหมุนเวียน ผู้คนก็มีอำนาจ ในการจับจ่ายใช้สอย



ปัจจัยที่สาม จังหวัดที่ได้รับประโยชน์ จากโครงการภาครัฐ เช่น การเร่งผลักดัน โครงการขนาดใหญ่ อาทิ ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนและระบบป้องกันน้ำท่วม โครงการรถไฟความเร็วสูง โดยจะขอลงรายละเอียดในแต่ละภาคดังนี้ครับ

ภาคเหนือ

- โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 4 (ไทย-ลาว) ที่อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

- โครงการศูนย์เปลี่ยนถ่ายสินค้า อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย เชียงใหม่ และตาก

- รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-เชียงใหม่

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

- ทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง ช่วงบางปะอิน-สระบุรี-นครราชสีมา

- การก่อสร้างรถไฟสายใหม่ ช่วงบ้านไผ่-มหาสารคาม-อุบลราชธานี

- รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-หนองคาย

- รถไฟรางคู่จากกรุงเทพฯ-ขอนแก่น

- โครงการศูนย์เปลี่ยนถ่ายสินค้าที่อุบลราชธานีและนครราชสีมา

ภาคกลาง

- โครงการก่อสร้างมอเตอร์เวย์สายบางปะอิน-นครสวรรค์

- รถไฟรางคู่สายลพบุรี-ปากน้ำโพ

ภาคตะวันออก

- โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองสายพัทยา-มาบตาพุด

- ระบบรถไฟรางคู่สายฉะเชิงเทรา-แก่งคอย

- รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยอง

- ท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3

ภาคตะวันตก

- โครงการก่อสร้างมอเตอร์เวย์สายบางใหญ่-บ้านโป่ง-กาญจนบุรี และสายนครปฐม-สมุทรสงคราม-ชะอำ

- ปรับปรุงด้านชายแดน 3 แห่ง ได้แก่ ด้านเจดีย์สามองค์ ด้านสิงขร และจุดผ่อนปรนบ้านตะโกบน

- ระบบรถไฟทางคู่สายนครปฐม-หนองปลาตุ๊ก-หัวหิน

- โครงการถนนเลียบริมชายฝั่งทะเลอ่าวไทย

- การสร้างถนนจากเชิงเขาตะนาวศรีกอกะเร็ก

ภาคใต้

- ทางพิเศษสายกะทู้-ป่าตอง จังหวัดภูเก็ต

- รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ปาดังเบซาร์

- รถไฟรางคู่ที่จะเชื่อมต่อไปถึงจังหวัดชุมพร



- โครงการศูนย์เปลี่ยนถ่ายสินค้าที่สงขลาและสุราษฎร์ธานี
- บริเวณชายแดนภายใต้มีแผนที่จะก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโกลกเพิ่มขึ้นอีกสองแห่ง

การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐในต่างจังหวัดก่อให้เกิดกิจกรรมการค้า การลงทุน และมีการเคลื่อนย้ายของกำลังแรงงานไปในจังหวัดนั้นๆ รวมไปถึงการลงทุนพัฒนาเส้นทางคมนาคมขนส่งที่เชื่อมโยงสู่ทุกภาคส่วนของไทย โดยเฉพาะโครงการรถไฟความเร็วสูงจะช่วยเปิดทำเลศักยภาพในการลงทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไม่เพียงแต่ต้นทางและปลายทางเท่านั้น แต่อันสงส์จะตกถึงบริเวณเส้นทางหรือสถานีต่างๆ ที่โครงการคมนาคมเหล่านั้นพาดผ่านด้วย ไม่ว่าจะเป็นความเป็นเมืองและชุมชนที่จะเกิดขึ้นตามมา ความต้องการที่อยู่อาศัย สถานที่ทำงาน ร้านค้าปลีกและธุรกิจโรงแรม ที่พัก

นอกจาก 3 ปัจจัยข้างต้นที่ทำให้ อสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัดที่เติบโตอย่างเห็นได้ชัดแล้ว ในส่วนของการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ในปี 2558 ก็จะทำให้ประเทศไทยซึ่งมีภูมิศาสตร์ได้เปรียบในเชิงทำเล กล่าวคือไม่ว่าจะลากเส้นจากชายไปขวา จากเวียดนามไปพม่าหรือจากลาวไปอินโดนีเซีย ประเทศไทยของเราจะเป็นเหมือนจุดศูนย์กลางของภูมิภาค เป็นศูนย์กลางของการเดินทางติดต่อธุรกิจการค้า และระบบขนส่งสินค้าไปยังทุกจุดหมายปลายทางในภูมิภาคนี้ ดังนั้นย่อมเปิดโอกาสทางด้านเศรษฐกิจการค้า เรื่อยไปจนถึงการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีแนวโน้มที่จะ



เติบโตได้อย่างต่อเนื่องครับ

ในส่วนของสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากเหตุปัจจัย 3 ข้อข้างต้น ธนาคารกสิกรไทยได้เตรียมการรองรับในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนที่อยู่ในพื้นที่ต่างจังหวัด โดยหลายปีที่ผ่านมาธนาคารปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในเขตภูมิภาคเมื่อเทียบกลับกรุงเทพฯ และปริมณฑล จะอยู่ในระดับ 30% ต่อ 70% ปัจจุบันขยับขึ้นมาเป็น 40% ต่อ 60% แล้วครับ

อย่างไรก็ดีสำหรับสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัดถึงแม้จะรุ่งพุ่งแรงจนจุดไม่อยู่ แต่กระนั้นก็มีข้อควรสังเกตที่ต้องระมัดระวังคือข้อหนึ่ง ยังไม่มีหน่วยงานใดได้สำรวจความต้องการที่แท้จริงในการซื้อที่อยู่อาศัย ที่ผ่านมาเป็นเพียงการคาดการณ์ความต้องการ และบริษัทต่างๆ ก็ไปลงทุนพัฒนาโครงการต่างๆ ขึ้น

ข้อสอง ระมัดระวังเรื่องการเก็งกำไรในตลาดคอนโดมิเนียมต่างจังหวัดซึ่งมีการเติบโตเร็วมากและมีราคาค่อนข้างสูง บางจังหวัดมีราคาขาย 60,000-80,000 บาทต่อตารางเมตร และขายใบจองหมดภายใน 1 วัน ทั้งๆ ที่ราคาใกล้เคียงกับราคาคอนโดมิเนียมในเขตรถไฟฟ้าชานเมืองกรุงเทพฯ อีกทั้งต่างจังหวัดยังมีที่ดินแนวราบที่สามารถพัฒนาได้อีกมาก

นอกจากนี้ปัจจุบันราคาที่ดินต่างจังหวัดบางพื้นที่สูงขึ้นอย่างก้าวกระโดด จากการเข้าไปลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ สิ่งเหล่านี้ต้องติดตามและระมัดระวัง เพราะจากอดีตที่ผ่านมาเรามีบทเรียนสำคัญช่วงวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 ว่าฟองสบู่ มักจะเกิดขึ้นทุกครั้งเมื่อตลาดไม่สะท้อนภาพที่แท้จริง โดยเฉพาะตลาดที่มีผู้เล่นที่ต้องการเข้ามาเก็งกำไรครับ ▲