

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 16-22 กุมภาพันธ์ 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

เศรษฐกิจไทยปี 2553 เติบโตร้อยละ 7.8 ตามแถลงข่าวของสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ส่วนในปี 2554 คาดว่าจะเติบโตร้อยละ 4.4 ขณะที่คาดการณ์อัตราเงินเฟ้อประมาณร้อยละ 2.8-3.8 กัดดันให้มีแนวโน้มปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายได้อีก ในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินรอบหน้าในวันที่ 9 มีนาคม 2554

ในปี 2554 อาจเกิดการเคลื่อนย้ายเงินทุนไหลกลับจากภูมิภาคเอเชียกลับสู่ประเทศพัฒนาแล้วซึ่งมีแนวโน้มเศรษฐกิจดีขึ้น สืบเนื่องจากการขายสุทธิจำนวนมากของนักลงทุนต่างชาติในตลาดหุ้นไทยตั้งแต่ต้นปีถึงปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาสินค้าที่อยู่ในระดับบ่นทั้งในกรุงเทพฯและเมืองท่องเที่ยวอื่น

ขณะที่ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีแนวโน้มชะลอการเติบโตลงในปีนี้ ผู้ประกอบการจากส่วนกลางบางรายเริ่มให้ความสนใจตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาคมากขึ้น และโดยที่เชียงใหม่เป็นจังหวัดสำคัญที่สุดในภาคเหนือ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงจัดสัมมนา “วิเคราะห์สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดเชียงใหม่ ปี 2554” ขึ้นที่จังหวัดเชียงใหม่ ในวันที่ 22 กุมภาพันธ์นี้

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สืบค้นพบว่า ในจังหวัดเชียงใหม่มีหน่วยที่อยู่อาศัยระหว่างการขายตามผังโครงการทั้งสิ้นประมาณ 22,000 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรรแนวราบประมาณ 12,550 หน่วย อาคารชุดประมาณ 1,550 หน่วย บ้านเดี่ยวอาคารแนวราบประมาณ 3,500 หน่วย อาคารชุดอาคารแนวราบประมาณ 4,300 หน่วย และบ้านพักตากอากาศ (วิลล่า)ไม่ถึง 100 หน่วย

ในส่วนของบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขายประมาณ 12,550 หน่วยนี้ มาจากประมาณ 150 โครงการ มีมูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 34,000 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะอยู่ใน อำเภอสันทราย อำเภอดอยสะเก็ด อำเภอสันกำแพง อำเภอหางดง และอำเภอเมือง รวมกัน 5 อำเภอประมาณเกือบร้อยละ 90 ของบ้านจัดสรรทั้งหมด โดยมียอดขายได้แล้วประมาณ 8,150 หน่วย หรือร้อยละ 65 หนึ่ง บ้านจัดสรรที่นิยมในเชียงใหม่เป็นบ้านเดี่ยว มีมากกว่าร้อยละ 90 ของบ้านจัดสรรทั้งหมด ที่เหลือเป็นบ้านแฝดหรืออาคารพาณิชย์ ส่วนทาวน์เฮ้าส์ไม่ได้รับความนิยม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

บ้านเดี่ยว 2 ใน 3 เป็นบ้าน 2 ชั้น ที่เหลือเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยว 2 ชั้นที่ขายเฉลี่ยมี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 160-180 ตารางเมตร บนเนื้อที่ดินประมาณ 70-90 ตารางวา ราคาขาย 1-3 ล้านบาท ส่วนบ้านแฝดร้อยละ 80 เป็นบ้าน 2 ชั้น ที่เหลือเป็นบ้านแฝดชั้นเดียว เฉลี่ยมี 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 110-130 ตารางเมตร บนเนื้อที่ดินประมาณ 30-40 ตารางวา ราคาขาย 1-3 ล้านบาทเช่นกัน สำหรับสถานะของก่อสร้างของบ้านจัดสรร พบว่าเป็นหน่วยที่ยังไม่ก่อสร้างประมาณ 5,100 หน่วย อยู่ระหว่างก่อสร้างประมาณ 650 หน่วย และสร้างเสร็จประมาณ 6,800 หน่วย โดยหน่วยที่สร้างแล้วนั้นยังมีเหลือขาย (เป็นบ้านว่าง) เกือบ 600 หน่วย

ในส่วนของอาคารชุดที่อยู่ระหว่างการขาย มีจำนวนประมาณ 1,550 หน่วยจากประมาณ 13 โครงการ มีมูลค่าโครงการทั้งสิ้นประมาณ 5,000 ล้านบาท เกือบทั้งหมดอยู่ในอำเภอเมือง โดยเฉพาะย่านถนนเลียบบคลองชลประทานและถนนนิมมานเหมินท์ เป็นอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น ประเภทห้องชุดที่ได้รับความนิยมเป็นแบบ 1 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 35-100 ตารางเมตร ราคาตารางเมตรละ 40,000 บาทขึ้นไป โดยพบว่า เป็นหน่วยที่ขายได้แล้วประมาณ 1,050 หน่วย เหลือขายประมาณ 500 หน่วย สำหรับสถานะของการก่อสร้างพบว่า เป็นหน่วยที่ยังไม่ก่อสร้างน้อยกว่า 300 หน่วย อยู่ระหว่างก่อสร้างประมาณ 550 หน่วย และสร้างเสร็จประมาณ 700 หน่วย โดยหน่วยที่สร้างเสร็จแล้วมีเหลือขายไม่ถึง 100 หน่วย

สำหรับบ้านพักตากอากาศ หรือวิลล่า ในจังหวัดเชียงใหม่มีจำนวน 3 โครงการ รวมประมาณ 90 หน่วย อยู่ในอำเภอแมริมและอำเภอเมือง ขายได้เพียงประมาณ 10 หน่วย เหลือขายอีก 80 หน่วย ในจำนวนนี้มีหน่วยที่ก่อสร้างเสร็จแล้วเหลือขายประมาณ 30 หน่วย

ด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยซึ่งพัฒนาโดยการเคหะแห่งชาติ พบว่ามีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายเป็นบ้านเอื้ออาทรแนวราบ 3 โครงการ รวมประมาณ 2,600 หน่วย อยู่ในอำเภอสันกำแพง อำเภอสันป่าตอง และอำเภอสันทราย โดยมีหน่วยเหลือขายในช่วงที่สำรวจประมาณ 550 หน่วย ทั้งหมดก่อสร้างเสร็จแล้ว และสำหรับอาคารชุดเอื้ออาทรที่ยังอยู่ระหว่างการขายมีจำนวน 5 โครงการ รวมประมาณ 4,300 หน่วย อยู่ในอำเภอเมืองและอำเภอหางดง ในจำนวนนี้เหลือขายประมาณ 350 หน่วย

ในเชียงใหม่ขณะนี้ กำลังมีการก่อสร้างศูนย์การประชุมนานาชาติ และจะมีโครงการสรรพสินค้าขนาดใหญ่เกิดขึ้นอย่างน้อยอีก 2 โครงการ มีถนนวงแหวนถึง 3 รอบ และมีอุโมงค์ลอดถนนเกือบ 10 จุด ทำให้สามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยต่อเนื่องได้ตามเส้นทางคมนาคม แต่ปัจจุบันผังเมืองเดิมหมดอายุและกำลังรอฉบับใหม่ ดังนั้น ในปี 2554 นี้คาดว่าผู้ประกอบการทั้งในท้องถิ่นและจากส่วนกลางจะเร่งพัฒนาโครงการใหม่ก่อนที่ผังเมืองฉบับใหม่ (ซึ่งมีความเข้มงวดมากขึ้น) จะเริ่มบังคับใช้ในอนาคต