



แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
Real Estate Business Trend

การปฏิบัติสหกิจศึกษา ครั้งที่ 2

กนิษฐา ทองใบ
Kanittha Thongbai

หลักสูตรบริหารธุรกิจ (เน้นการเงิน) สำนักวิชาการจัดการ
มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์ อำเภอท่าศาลา จังหวัดนครศรีธรรมราช 80161

Bachelor of Business Administration Program (Concentration in Finance)
School of Management, Walailak University,
Thasala, Nakhon Si Thammarat 80161

แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ Real Estate Business Trend

บทคัดย่อ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยนั้นมีความหลากหลายรูปแบบ อาทิเช่น บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์หรือ ตึกแถว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม การศึกษาถึงแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะเห็นได้ว่าดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง สะท้อนให้เห็นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นยังมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี ซึ่งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นทางเลือกที่สร้างผลกำไรให้แก่นักลงทุนได้สูง เพราะมีมูลค่าที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าเศรษฐกิจจะชะลอตัวก็ตาม โดยมุมมองของผู้ประกอบการนั้น มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นโดยภาพรวมอยู่ที่ระดับ 50.5 ซึ่งอยู่ในระดับต่ำ ทั้งนี้เนื่องมาจากปัญหาต่างๆ อาทิเช่น ต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้น ปัญหาความไม่สงบทางการเมือง การขาดแคลนแรงงาน เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนในปัจจุบัน แต่อย่างไรก็ตาม จากการวิเคราะห์ข้อมูล ดัชนีความคาดหวังของผู้ประกอบการ โดยภาพรวมในอีก 6 เดือนข้างหน้า (มกราคม – มิถุนายน 2557) พบว่าอยู่ที่ระดับ 62 ซึ่งเพิ่มจากไตรมาสที่ 4/2556 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังเชื่อมั่นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะกลับมาขยายตัวอีก ทั้งนี้เนื่องจากมีปัจจัยสนับสนุนหลายอย่าง อาทิเช่น การเปิดประชาเศรษฐกิจอาเซียน โครงการพัฒนาคมนาคม และการคลี่คลายปัญหาทางการเมือง

1. บทนำ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีบทบาทสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจไทย เนื่องจากเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องและมีความจำเป็นในการดำรงชีพของมนุษย์ มีความสัมพันธ์กับภาคเศรษฐกิจในภาคส่วนอื่นๆ เพราะมีการพึ่งพาปัจจัยการผลิตจากหลากหลายสาขาเศรษฐกิจ รวมถึงเป็นธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนที่สูงในระยะยาว ทำให้มีผู้สนใจในการลงทุนและประกอบธุรกิจในด้านนี้เป็นจำนวนมาก อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์จึงมีทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย ทั้งผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และผู้ที่ต้องการลงทุน ประกอบธุรกิจหรือเพื่อการเก็งกำไร

ฉะนั้น เมื่อเศรษฐกิจมีการขยายตัว ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีอัตราการเติบโตที่ดีและรวดเร็ว มีการเก็งกำไรหรือมีการซื้อเพียงแค่อต้องการขายต่อในราคาที่สูงกว่าราคาทุนซึ่งไม่ใช่ความต้องการที่แท้จริง และหากเศรษฐกิจอยู่ในสภาวะตกต่ำ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็จะตกต่ำลงอย่างรวดเร็วเช่นกัน เนื่องจากกำลังซื้อผู้บริโภคและคนที่เข้ามาลงทุนนั้นลดน้อยลง ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงทำให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในทุกภาคส่วนจะต้องให้ความสำคัญและวิเคราะห์สถานการณ์อย่างใกล้ชิด เพื่อที่จะได้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเหมาะสม และสามารถลดความเสี่ยงจากการลงทุนลงได้

2. วัตถุประสงค์

2.1 เพื่อศึกษาถึงสถานการณ์ปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

2.2 เพื่อวิเคราะห์ถึงปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

3. แหล่งข้อมูล

3.1 แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ได้แก่ การสัมภาษณ์ผู้จัดการทีมสินเชื่อพนักงาน และปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในหัวข้อแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าในปี 2557

3.2 แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ได้แก่ บทวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ บทความวิเคราะห์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์

4. รายละเอียดของเรื่องที่ศึกษา

4.1 ประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

4.1.1 บ้านเดี่ยว (Single-family Homes) เป็นแบบบ้านที่อยู่อาศัยที่มีคนนิยมมากที่สุด ลักษณะเป็นบ้านตั้งอยู่เดี่ยวๆ มีเนื้อที่กว้างขวางรั้วรอบขอบชิด ทำให้ผู้อยู่อาศัยได้บรรยากาศของความเป็นส่วนตัว และห่างไกลจากการรบกวนของเพื่อนบ้าน บ้านชนิดนี้ปกติแล้วจะมีขนาดใหญ่และเล็กแตกต่างกัน สามารถตกแต่งได้ในรูปแบบต่างๆ ตามฐานะและรสนิยมของผู้เป็นเจ้าของ

4.1.2 อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว (Shop Houses) เป็นแบบบ้านอีกลักษณะหนึ่ง ที่ได้รับความนิยมมากในแถบชุมชนเมือง เพราะนอกจากจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้แล้ว ยังสามารถดัดแปลงให้เป็นสถานที่ทำการค้าหรือธุรกิจได้ด้วย อาคารแบบนี้มักมีเนื้อที่แคบ จึงนิยมก่อสร้างหลาย ๆ ชั้น

4.1.3 ทาวน์โฮม (Town House) เป็นบ้านที่มีลักษณะเหมือนตึกแถว บ้านประเภทนี้มักตั้งอยู่ในเมือง ต่างกับตึกแถวตรงที่มีบริเวณหน้าบ้านจัดเป็นสวนขนาดย่อมและจอดรถได้ ทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่มักเป็นแบบ 2-3 ชั้น ใช้เนื้อที่ค่อนข้างน้อย เนื่องจากเป็นที่ในเมืองและมีราคาแพง

4.1.4 คอนโดมิเนียม (Condominium) หรืออาคารชุด เป็นอาคารที่มีหลายชั้น แต่ละชั้นแบ่งเป็นห้องชุดจำนวนมาก ซึ่งภายในห้องประกอบด้วยห้องนอน ห้องรับแขก ห้องน้ำ ฯลฯ โดยอาคารชุดแต่ละแห่งมักมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน ซึ่งโดยทั่วไปแล้วอาคารชุดจะตั้งอยู่ในกลางเมืองหรือในที่ชุมชนที่มีการคมนาคมสะดวกอาคารชุดมีหลายประเภท ทั้งประเภทที่อยู่อาศัย (Residential Condominium) และประเภทสำนักงาน (Office Condominium) ผู้ซื้ออาคารชุดจะมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของอาคารชุดของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง อันได้แก่ ห้องโถง ที่จอดรถ ลิฟต์ สนาม และทางเดิน เป็นต้น ดังนั้นค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้เป็นเจ้าของอาคารชุดจึงต้องร่วมกันรับผิดชอบ

4.2 ดัชนีราคาห้องชุดในเขตกรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ

จากการจัดทำรายงาน "ดัชนีราคาห้องชุด" ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มจัดทำครั้งแรกในงวดประจำครั้งแรก ปี 2553 โดยใช้ราคาปี 2552 เป็นปีฐาน แต่ในการจัดทำดัชนีตั้งแต่งวดครึ่งหลัง ปี 2556 ได้ปรับปีฐานเป็นปี 2555 และสำรวจข้อมูลเพิ่มเติมในพื้นที่กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ (เดิมสำรวจเฉพาะในกรุงเทพฯ เพียงจังหวัดเดียว) ทั้งนี้เพื่อให้การจัดทำดัชนีราคาห้องชุดเป็นตัวชี้วัดความเคลื่อนไหวของราคาห้องชุดที่อยู่ระหว่างการขาย และสะท้อนความเป็นจริงได้ใกล้เคียงกับราคาห้องชุดในตลาดปัจจุบัน ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาห้องชุดในเขตกรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ

ราคา(บาท) ตารางเมตร	H1/2555	H2/2555	H1/2556	H2/2556	YOY
	INDEX	INDEX	INDEX	INDEX	H2/2556
กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ	99.2	100.8	103.7	106.4	5.60%
ระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท	99.2	100.8	104.9	106.5	5.70%
ระดับราคา 50,000 -80,000 บาท	99.2	100.8	106.1	109.6	8.70%
ระดับราคา 80,001- 120,000 บาท	99.6	100.4	103.9	108.3	7.90%
ระดับราคามากกว่า 120,00 บาท	99.0	101.0	102.6	104.0	3%
กรุงเทพฯ	99.2	100.8	103.6	106.3	5.50%
ระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท	99.1	100.9	104.0	106.5	5.60%
ระดับราคา 50,000 -80,000 บาท	99.3	100.7	106.3	109.4	8.60%
ระดับราคา 80,001- 120,000 บาท	99.6	100.4	103.9	108.3	7.90%
ระดับราคามากกว่า 120,00 บาท	99.0	101.0	102.6	104.0	3%
นนทบุรี และสมุทรปราการ	98.9	101.1	105.2	109.2	8%
ระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท	99.4	100.6	106.5	106.4	5.80%
ระดับราคา 50,000 -80,000 บาท	98.6	101.4	104.6	110.5	9%
ระดับราคา 80,001- 120,000 บาท	N.A	N.A	N.A	N.A	N.A
ระดับราคามากกว่า 120,00 บาท	N.A	N.A	N.A	N.A	N.A

ทั้งนี้ จากการสำรวจพบว่า ราคาห้องชุดรวมมีค่าดัชนีเท่ากับ 106.4 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 เมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2555 โดยในเขตกรุงเทพฯ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 ในขณะที่นนทบุรี และสมุทรปราการ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2555 เมื่อแยกพิจารณาตามระดับราคาในแต่ละพื้นที่ พบว่า ในพื้นที่กรุงเทพฯ ห้องชุดระดับราคา 50,000 – 80,000 บาทต่อตร.ม. และระดับราคา 80,001 - 120,000 บาทต่อตร.ม. มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากกว่าห้องชุดในระดับราคาอื่นๆ สำหรับใน

พื้นที่นนทบุรี และสมุทรปราการ ห้องชุดระดับราคา 50,000-80,000 บาทต่อตร.ม. มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากกว่าห้องชุดในระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาทต่อตร.ม.

4.3 ดัชนีราคาทาว์นเฮาส์ในจังหวัดกรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ ดังตารางที่ 2

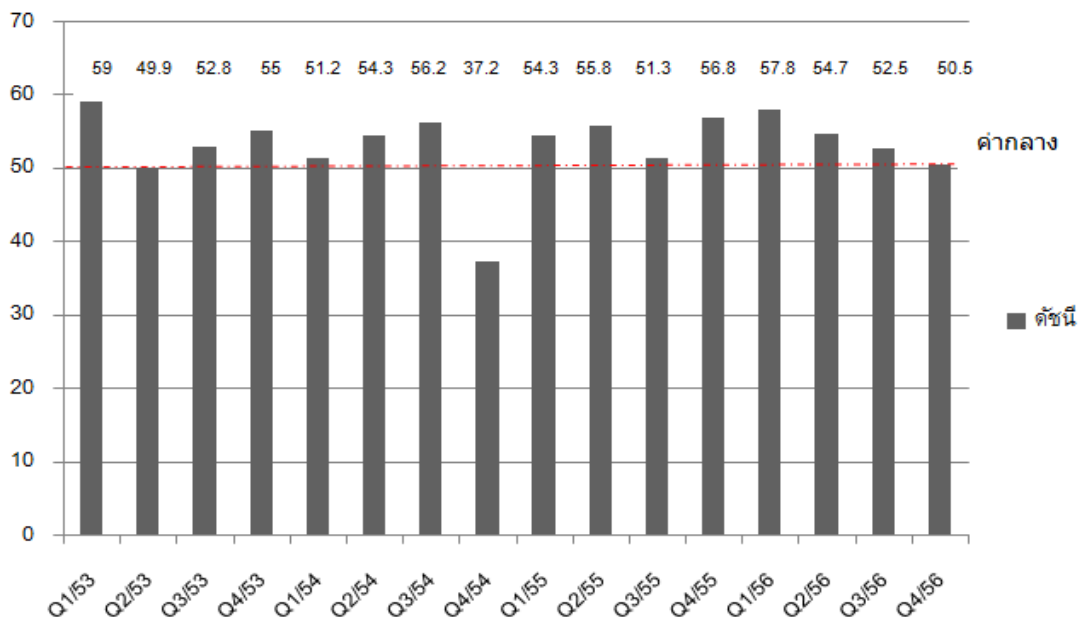
ตารางที่ 2 ดัชนีราคาทาว์นเฮาส์ในจังหวัดกรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ

จังหวัด	H1/2555	H2/2555	H1/2556	H2/2556	YOY
กทม. นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ	99.3	100.7	105.1	107.7	6.90%
กรุงเทพฯ	99.3	100.7	105	108.2	7.50%
นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ	99.3	100.7	105.2	107.3	6.60%

ดัชนีราคาทาว์นเฮาส์ในจังหวัดกรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ สะท้อนให้เห็นว่ามีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นทางเลือกในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ก็ยังถือเป็นการลงทุนอีกรูปแบบหนึ่งที่น่าสนใจอย่างยิ่ง

4.4 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์พบว่า ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาส 4 ปี 2556 มีผู้ประกอบการตอบแบบสอบถามจำนวน 166 บริษัท เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 30 บริษัท และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 136 บริษัท ในการคำนวณดัชนีรวมจะให้น้ำหนักบริษัทจดทะเบียนและบริษัทที่ไม่จดทะเบียน 50:50 โดยดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีค่าเท่ากับ 50.5 ปรับตัวลดลงจากไตรมาสที่ 3/2556 ซึ่งดัชนีมีค่าเท่ากับ 52.5 และลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน 4/2556 ซึ่งดัชนีมีค่าเท่ากับ 56.8 ดังภาพที่ 1



ภาพที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย

และเมื่อแยกประเภทผู้ประกอบการ พบว่า สำหรับผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีดัชนีความเชื่อมั่นเท่ากับ 56.2 ปรับลดลงจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าเท่ากับ 57.8 สำหรับผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นเท่ากับ 44.8 ปรับลดลงจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าดัชนี 47.3

ดังนั้นค่าดัชนีในไตรมาส 4/2556 สูงกว่า 50.0 แสดงว่าผู้ประกอบการยังมีความเห็นว่าภาวะตลาดยังดีอยู่ แต่ดัชนีปรับลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้ว แสดงว่าผู้ประกอบการมีความมั่นใจลดลง โดยผู้ประกอบการส่วนหนึ่งนั้นมีความกังวลในด้านผลประกอบการและยอดขายที่อาจจะลดลง

4.4.1 ปัญหาสำคัญที่ส่งผลต่อความมั่นใจของผู้ประกอบการ

1) การจ้างงานมีปัญหาคารขาดแคลนแรงงาน เนื่องจากแรงงาน จากอีสาน จำนวนมากได้ย้ายกลับไปยังภูมิลำเนาของตนเองมากยิ่งขึ้น ในขณะที่แรงงานต่างด้าวมีจำนวนจำกัด ส่งผลให้เกิดปัญหาคารขาดแคลนแรงงานเป็นอย่างมาก จนนำไปสู่การเพิ่มค่าแรงให้สูงขึ้นเพื่อแย่งชิงแรงงานกัน โดยเฉพาะการแย่งแรงงานของโครงการขนาดใหญ่ที่ปัจจุบันเกิดขึ้นหลายโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัด ที่จะต้องก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จทันตามกำหนดการส่งมอบ

2) ต้นทุนในการก่อสร้างที่แพงขึ้น เนื่องจากมีการปรับขึ้นราคาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง จึงทำให้หลายๆบริษัทที่ทำโครงการเริ่มชะลอการเปิดโครงการใหม่ๆออกไปในไตรมาส 4/2556 จากดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างประจำเดือน ธันวาคม 2556 ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พบว่า ดัชนีรวมวัสดุก่อสร้างของเดือนธันวาคม 2556 ขยายตัวอยู่ 126.7 เพิ่มขึ้นจากเดือนพฤศจิกายนที่ผ่านมาซึ่งขยายตัวอยู่ที่ 126.2 และเปรียบเทียบกับเดือนธันวาคม 2556 กับเดือนธันวาคม 2555 มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 1.5 โดยดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างที่มีการ

ขยายตัวมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับจากเดือนธันวาคมปี 2556 กับ เดือนธันวาคม 2555 ได้แก่ ซีเมนต์ ขยายตัว 8.6% ผลิตภัณฑ์คอนกรีต ขยายตัวร้อยละ 6.2 ซึ่งต้นทุนในการก่อสร้างที่สูงขึ้นส่งผลให้ผู้ประกอบการมีภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้น จึงทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ในท้องตลาดมีราคาเพิ่มขึ้นด้วยนั่นเอง

3) ปัญหาความไม่สงบทางการเมือง เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อสภาพเศรษฐกิจไทยโดยรวม ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็เช่นเดียวกัน ซึ่งอาจส่งผลให้ในช่วงต้นปี 2557 ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์อาจต้องเผชิญกับสถานการณ์ลูกค้าชะลอการซื้อบ้าน ผู้ประกอบการจึงต้องเริ่มชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ ออกไปเพื่อรอดูท่าทีและความชัดเจนทางการเมืองต่อไป

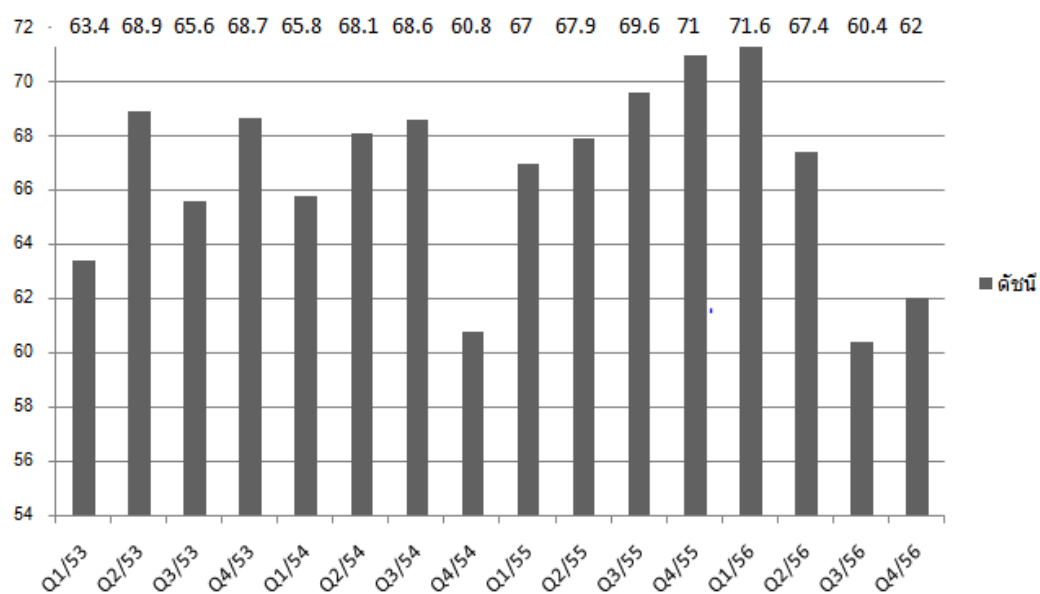
4) การปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ มีการเข้มงวดมากยิ่งขึ้น เพราะถ้าสถานการณ์โดยรวมไม่ดี โดยในปี 2556 ที่ผ่านมาพบว่าม้อตราหนี้สินภาคครัวเรือนเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามก็แสดงให้เห็นว่าการก่อหนี้ได้ขยายตัวอย่างรวดเร็วและมากกว่าการขยายตัวของรายได้ ซึ่งจากสถานการณ์ดังกล่าวจะนำไปสู่ความเสี่ยงต่อการก่อหนี้เกินตัวได้ในอนาคต ดังนั้นทางสถาบันการเงินหรือธนาคารได้มีมาตรการที่จะดูแลและควบคุมการขอสินเชื่อมากยิ่งขึ้น โดยมีการวิเคราะห์คุณสมบัติของผู้กู้มากยิ่งขึ้น วิเคราะห์ความสามารถในการชำระหนี้ ทำให้ผู้บริโภคที่มีความประสงค์จะกู้ซื้อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงินได้สามารถดำเนินการได้ยากขึ้น เพราะสถาบันการเงินมีความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อมากยิ่งขึ้นมีการกลั่นกรองลูกค้ามากขึ้นกว่าปกติ และเมื่อปล่อยสินเชื่อไปแล้ว ธนาคารก็จะต้องดูแลอย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะกลุ่มรากหญ้าที่อาจมีปัญหาระยะสั้น ซึ่งอาจกระทบกับความสามารถในการชำระหนี้ได้ ทั้งนี้ก็เพื่อที่จะป้องกันการเกิดปัญหาหนี้เสียที่จะตามมาในอนาคต ซึ่งจะส่งกระทบต่อระบบเศรษฐกิจและนำมาซึ่งความเสี่ยงต่อเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและการเงินของไทยได้

5) สถานการณ์เศรษฐกิจโลก ประเทศไทยถือเป็นอีกประเทศหนึ่งที่ได้รับอิทธิพลจากผลกระทบของเศรษฐกิจโลก ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็เช่นเดียวกัน เศรษฐกิจโลกที่ซบเซาส่งผลกระทบอย่างชัดเจนทั้งในด้านการส่งออกสินค้าและในภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว เศรษฐกิจโลกที่ตกต่ำจะส่งผลให้สินค้าเกษตรมีราคาตกต่ำ การส่งออกสินค้ามีการชะลอตัว ส่งผลกระทบต่อประชาชนเป็นอย่างมาก ทำให้อำนาจซื้อของคนลดน้อยลง ต่างชาติเข้ามาลงทุนน้อย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็หดตัวลงไปด้วย

6) นโยบายของทางภาครัฐ ในปัจจุบันที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน คือ การปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ 300 บาท และเงินเดือนปริญญาตรี 15,000 บาท ซึ่งในแง่ของผู้บริโภคจะทำให้ประชาชนมีอำนาจในการซื้อเพิ่มมากขึ้นแต่ปัจจัยด้านเงินเฟ้อก็เพิ่มสูงขึ้นด้วยเช่นกัน ทำให้เงินที่ได้รับมานั้นก็ยังไม่เพียงพอต่อการดำรงชีพของประชาชน และในมุมมองของผู้ประกอบการที่จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะต้องแบกรับกับภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น ในด้านของอัตราค่าจ้างแรงงานที่สูงขึ้น เมื่อผู้ประกอบการมีภาระค่าใช้จ่ายและต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้น ย่อมส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ก็สูงขึ้นด้วยเช่นเดียวกัน ส่วนด้านมาตรการลดหย่อนภาษีสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก และราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน 5 ล้านบาท ทำให้มีประชาชนจำนวนมากเข้าร่วมในโครงการนี้ ส่งผลให้

ยอดขายบ้านในปี 2555 มีการขยายตัวอย่างเห็นได้ชัด ทั้งประชาชนและผู้ประกอบการเองต่างได้รับผลประโยชน์จากมาตรการดังกล่าว จึงส่งผลให้ยอดขายบ้านในปี 2556 ไม่ได้สูงเหมือนปีที่ผ่านมา

4.5 ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้าของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ สํารวจดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ประจำไตรมาส 4/2556 มีค่าเท่ากับ 62.0 ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าเท่ากับ 60.4 แต่ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2555 ซึ่งดัชนีมีค่าเท่ากับ 71.0 ดังภาพที่ 2



ภาพที่ 2 ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้าของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย

โดยในส่วนของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 67.2 ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีเท่ากับ 64.4 ส่วนบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า มีค่าดัชนีเท่ากับ 56.8 ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้วซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 56.4

ซึ่งค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้าที่คาดการณ์ยาวไปถึงเดือนมิถุนายน 2557 เปรียบเทียบกับเดือนธันวาคม 2556 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่เราสำรวจ ซึ่งดัชนีมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้วแสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการโดยรวมยังมีความคาดหวังที่ดีขึ้นว่าสถานการณ์ความยุ่งยากต่างๆที่เกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นในด้านของเศรษฐกิจหรือการเมืองก็ดี จะสามารถคลี่คลายลงได้ในปี 2557

4.5.1 ปัจจัยที่สนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

1) การกระจายความเสี่ยงจากภัยพิบัติ ไทยประสบภัยพิบัติมาอย่างต่อเนื่อง สภาพภูมิอากาศที่มีความแปรปรวนอยู่ตลอดเวลา ทำให้ประชาชนส่วนหนึ่งที่มีความวิตกกังวลในเรื่องนี้ต่างหันมาวางแผนบริหารจัดการเรื่องที่อยู่อาศัยเพื่อให้ความปลอดภัยมากยิ่งขึ้น เพื่อลดความ

เสียงที่จะตามมานั่นเอง ดังนั้นอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ต่างจังหวัดที่มีการบริหารจัดการน้ำที่ดี มีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่น่าจับตามองเป็นอย่างยิ่ง ณ ขณะนี้

2) โครงสร้างพื้นฐานภาครัฐด้านคมนาคม สำหรับการลงทุนด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เป็นการขยายความเจริญรุ่งเรืองให้แก่ภาคชนบท เพื่อเตรียมความพร้อมในด้านต่าง ๆ เพื่อช่วยยกระดับชีวิตความเป็นอยู่ของผู้คนให้ดียิ่งขึ้น อำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ รองรับการพัฒนาของภาคธุรกิจได้เป็นอย่างดี อาทิเช่น โครงการก่อสร้างรถไฟทางคู่และเส้นทางสายใหม่ โครงการรถไฟความเร็วสูง โครงการก่อสร้างและปรับปรุงด้านศุลกากรตามชายแดนทั่วประเทศ โครงการก่อสร้างขยายท่าเรือ และสนามบิน จะก่อให้เกิดผลดีต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ และโครงสร้างพื้นฐานของประเทศในระยะยาว เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวจะไปสนับสนุนให้ประเทศสามารถแข่งขัน ในแง่ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลดี ทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นเพราะได้รับอานิสงค์จากการพัฒนาคมนาคม พื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาจะกลายมาเป็นทำเลทองที่นักลงทุนหรือผู้บริหารโภคต้องการจับจองเป็นเจ้าของ ทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นอีกด้วย

3) การเติบโตทางการค้า การเติบโตทางการค้าชายแดน ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่นั้นๆ มีความคึกคัก นอกจากนี้แล้วยังมีการขยายตัวของหัวเมืองเศรษฐกิจไปยังจังหวัดข้างเคียงอีกด้วย นอกจากนี้แล้วรายได้ของประชากรมีการขยายตัวที่สูงอีกด้วย หนุนกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

4) ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในไทยมีความน่าสนใจ โดยมีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยที่คอยสนับสนุนให้อสังหาริมทรัพย์มีศักยภาพที่ดีเมื่อเข้าสู่ประชาอาเซียน ได้แก่ การพัฒนาด้านอุตสาหกรรมและการค้า การท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นเพราะเป็นการเปิดเสรีในด้านต่าง ๆ ทำให้มีนักท่องเที่ยวเข้ามาท่องเที่ยวมากยิ่งขึ้น กฎหมายการให้สิทธิในที่ดิน มีการเปิดเสรีต่อการลงทุนและพัฒนากฎระเบียบให้เอื้อต่อนักธุรกิจมากขึ้น การเติบโตของประชากร ประชากรของไทยมีอัตราการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นจึงมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วยเช่นเดียวกัน

5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

การศึกษาถึงแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะเห็นได้ว่าดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการขยายตัวอย่างต่อเนื่องไม่ว่าจะเป็นห้องชุดหรือทาวน์เฮาส์

แต่มุมมองของผู้ประกอบการนั้น จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นโดยภาพรวมอยู่ที่ระดับ 50.5 ซึ่งอยู่ในระดับต่ำ ทั้งนี้เนื่องมาจากปัญหาต่างๆ อาทิเช่น ต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้น ปัญหาความไม่สงบทางการเมือง การขาดแคลนแรงงาน เป็นต้น ซึ่งส่งผลต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตามจากวิเคราะห์ข้อมูล ดัชนีความคาดหวังของผู้ประกอบการโดยภาพรวมในอีก 6 เดือนข้างหน้า (มกราคม – มิถุนายน 2557) พบว่าอยู่ที่ระดับ 62 ซึ่งเพิ่มจากไตรมาสที่ 4/2556 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังเชื่อมั่นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะกลับมาขยายตัวอีก ทั้งนี้เนื่องจาก

มีปัจจัยสนับสนุนหลายอย่าง อาทิเช่น การเปิดประชาเศรษฐกิจอาเซียน โครงการพัฒนาคมนาคม และการคลี่คลายปัญหาทางการเมือง

จากที่ได้กล่าวมาข้างต้นสะท้อนให้เห็นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นยังมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี ซึ่งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นทางเลือกที่สร้างผลกำไรให้แก่นักลงทุนได้สูง เพราะมีมูลค่าที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องแม้ว่าเศรษฐกิจจะชะลอตัวก็ตาม ดังนั้นในมุมมองของผู้ประกอบการ นักลงทุน และผู้บริโภคทั่วไป ควรวิเคราะห์ข้อมูลอย่างละเอียดรอบคอบ และต้องคำนึงถึงปัจจัยด้านต่างๆอย่างถี่ถ้วน โดยจะต้องเลือกลงทุนในช่วงระยะเวลาหรือโอกาสที่เหมาะสมจึงจะได้รับประโยชน์สูงสุดจากการลงทุน นอกจากนี้แล้วยังเป็นการช่วยลดความเสี่ยงจากการลงทุนได้ในระดับหนึ่งอีกด้วย

6. กิตติกรรมประกาศ

การศึกษานี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ทั้งนี้เนื่องจากได้รับความกรุณาจาก คุณณรงค์ ปั่นทอง ผู้จัดการทีมสินเชื่อพนักงานและปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ที่ได้เสียสละเวลาในการให้ความรู้ คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาเป็นอย่างดี

ขอขอบพระคุณ อาจารย์นลินี ทินนาม และ อาจารย์ ดร.ปิยะ ปานผู้มีทรัพย์ อาจารย์ประจำหลักสูตรบริหารธุรกิจ ที่ได้ให้ข้อเสนอแนะและคำแนะนำต่างๆ รวมทั้งการตรวจสอบ ปรับปรุง แก้ไข จุดบกพร่องต่างๆเป็นอย่างดี อันเป็นประโยชน์ต่อการค้นคว้าในครั้งนี้ ทำให้การศึกษานี้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

นางสาวกนิษฐา ทองใบ

7. เอกสารอ้างอิง

แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ ปี 57 (ออนไลน์), สืบค้นจาก <http://thaicontractor.com/index.php?option=com>
บทวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ (ออนไลน์), สืบค้นจาก <http://www.plus.co.th/th/PropertyResearch>
สุรเชียร จักรธรานนท์. (2543). การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตของไทย. กรุงเทพฯ: โยธาสาร.

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ออนไลน์), สืบค้นจาก <http://www.reic.or.th/Default.aspx>

ภาคผนวก 1

1. รายละเอียดสถานประกอบการ

- ชื่อสถานประกอบการ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่
The Siam Commercial Bank Public Company Limited
- ประเภทธุรกิจ : สถาบันการเงิน
- ที่ตั้ง : เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900
- Web Site : www.scb.co.th
- โทรศัพท์ : 0 2544 1000
- ตำแหน่งงานทางสหกิจศึกษา : เจ้าหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อ ทีมสินเชื่อพนักงานและ
ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
- อื่นๆ : หัวหน้างาน : คุณณรงค์ ปันทอง
ผู้จัดการทีมสินเชื่อพนักงานและปรับปรุงโครงสร้างหนี้

ภาคผนวก 2

1. ภาพกิจกรรมประกอบการสหกิจศึกษา



ภาพที่ 1 ธนาคารไทยพาณิชย์ สำนักงานใหญ่:สถานที่ปฏิบัติสหกิจศึกษา



ภาพที่ 2 สภาพแวดล้อม และบรรยากาศในการทำงาน ณ อาคารชั้น 1 ตึก SCB

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล : นางสาวกนิษฐา ทองใบ
รหัสนักศึกษา : 53144325
หลักสูตร : บริหารธุรกิจ (เน้นการเงิน)
ติดต่อ : Email: kanittha.th@wu.ac.th
โทรศัพท์ 08 4992 5091

ประวัติการศึกษา

ปี 2549-2551 : โรงเรียนสระแก้วรัตนวิทย์
ปี 2550-2552 : โรงเรียนท่าศาลาประสิทธิ์ศึกษา
ปี 2553-ปัจจุบัน : มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์