

อสังหาริมทรัพย์ภายใต้การเมืองร้อนแรง

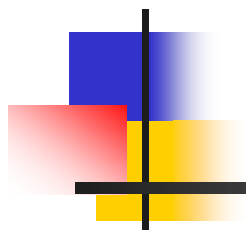
โดย

นายพันธุ์เทพ ทานชิติกุล

อุปนายกฝ่ายวิชาการ

สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน

28 กันยายน 2549





การเติบโตของสหกรณ์ขึ้นกับอะไร

- การขยายตัวของประชากรเมืองใหญ่
- การเพิ่มขึ้นของรายได้ประชากร
- สภาพแวดล้อมทางกายภาพที่เปลี่ยนไป
- สภาพการใช้ชีวิตของสังคม



การเมืองและอสังหาริมทรัพย์

- นโยบายภาครัฐ ต่อ การเติบโตทางเศรษฐกิจ
- นโยบายภาครัฐต่อการลงทุนในประเทศ
- นโยบายภาครัฐต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของเมือง



ผลกระทบต่อธุรกิจรับสร้างบ้าน

- ก่อนต้นปี 2549 ไม่มีผลกระทบมากนัก
- ไตรมาส 1-2 เริ่มเห็นสัญญาณของผลกระทบ
- ไตรมาส 3 เริ่มมีกำลังซื้อกลับเข้ามา

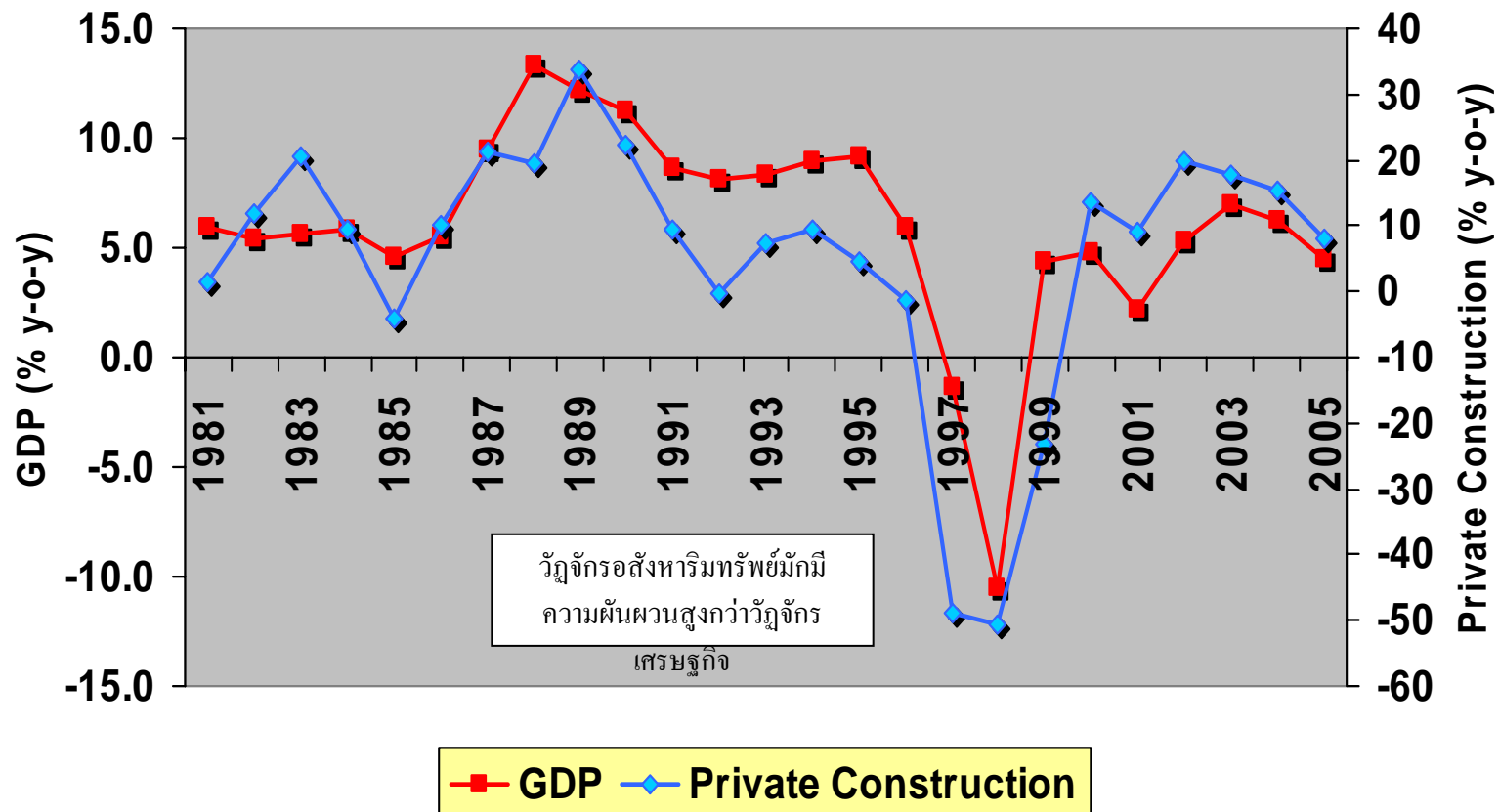


ลักษณะเฉพาะของธุรกิจรับสร้างบ้าน

- เป็นความต้องการที่แท้จริง
- มีการเตรียมความพร้อมมาก่อน
- คาดหวังคุณภาพงานที่สูงกว่าบ้านจัดสรร
- ยินดีจ่ายราคาในส่วนมูลค่าเพิ่ม

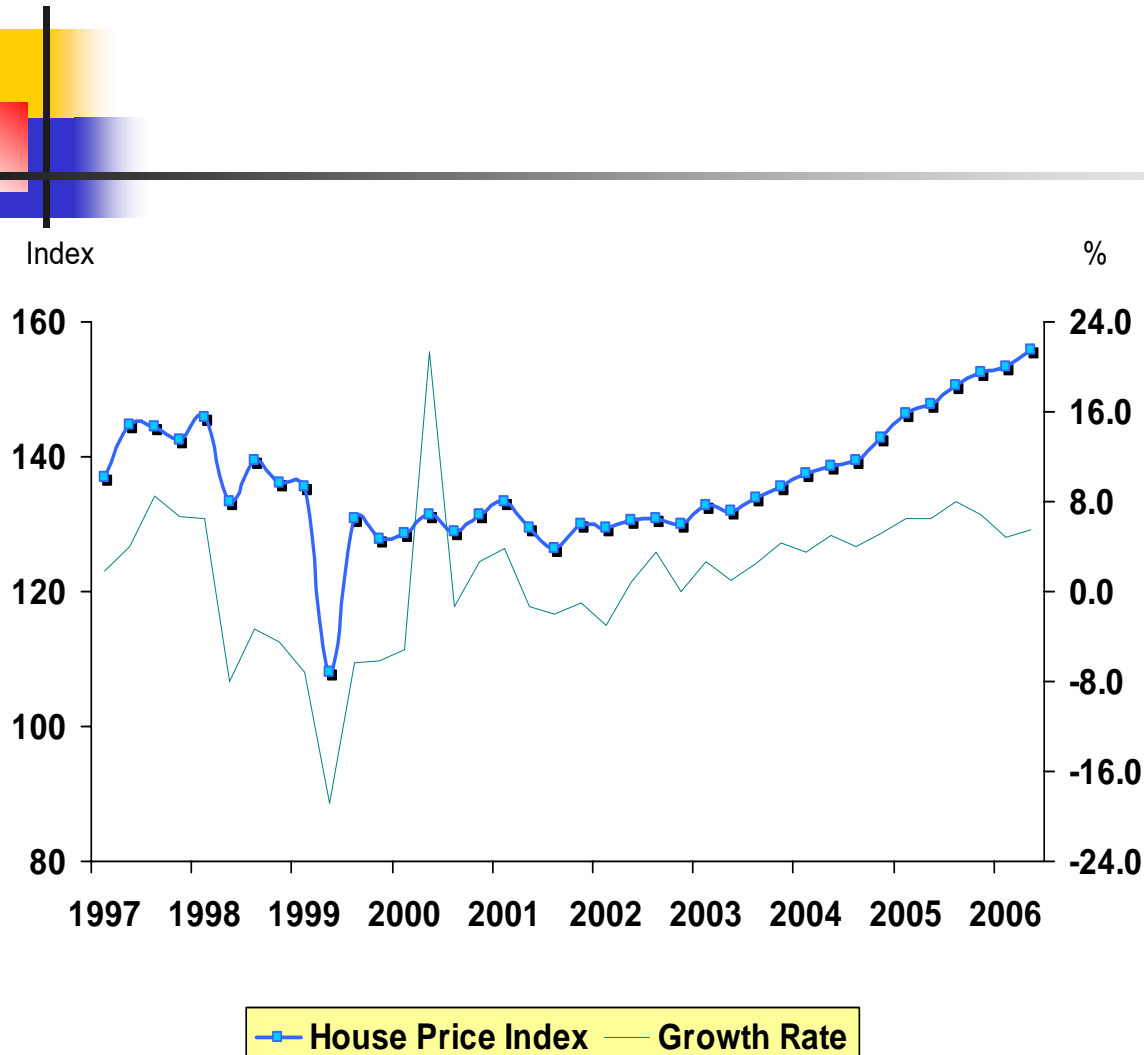
วัฏจักรเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ : ธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์มีการเคลื่อนไหวเป็นวัฏจักร และสอดคล้องกับ
ทิศทางการเติบโตของเศรษฐกิจ



Source: NESDB

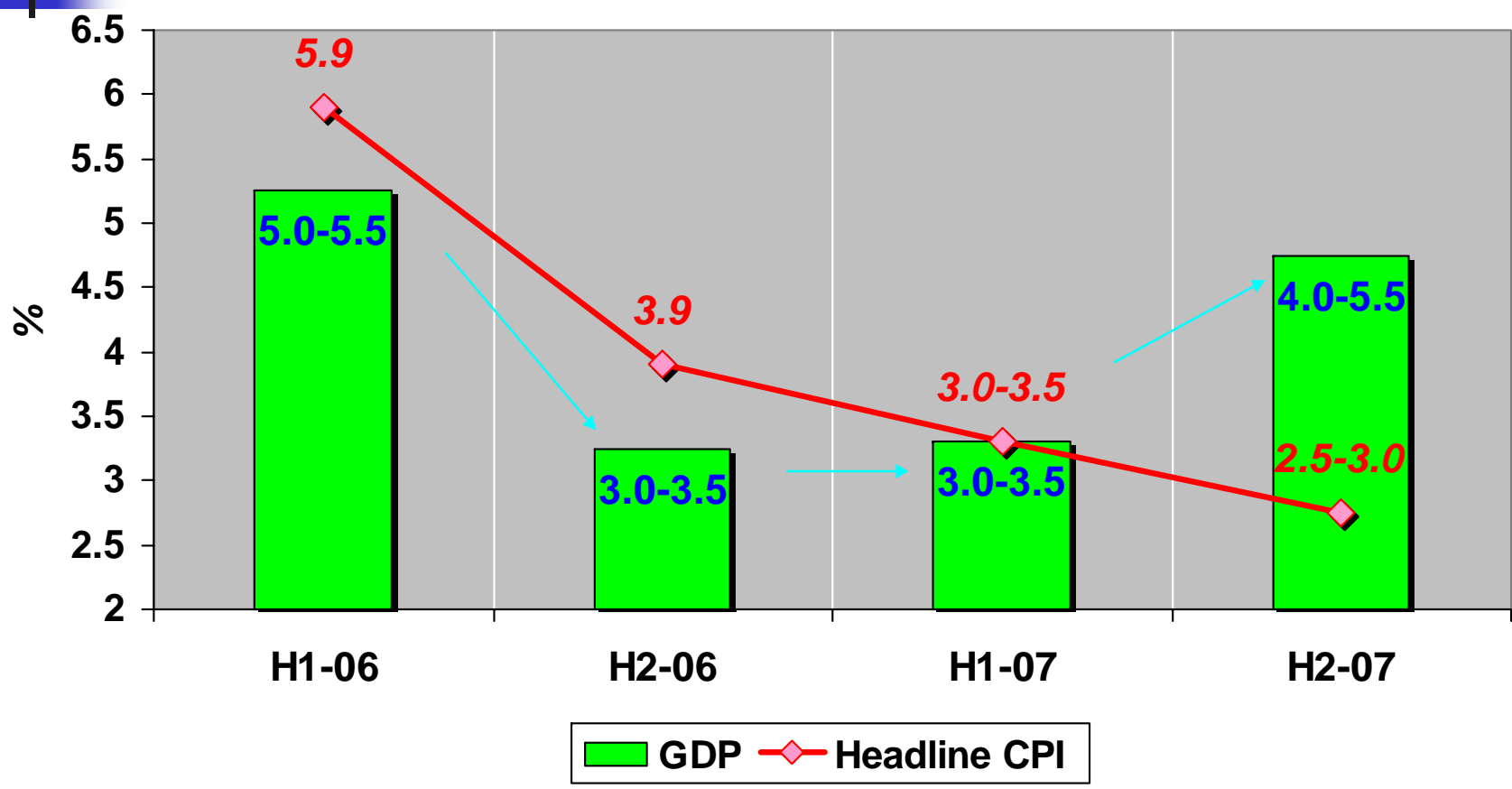
ราคาที่อยู่อาศัย



Source: BOT

- ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย รายงานโดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ขจัดผลของความแตกต่างของคุณสมบัติที่อยู่อาศัย) ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตามต้นทุนค่าก่อสร้างและราคาที่ดินที่สูงขึ้น
- อย่างไรก็ดี ที่อยู่อาศัยที่เปิดขายมีราคาเฉลี่ยที่ต่ำลง เนื่องจากผู้ประกอบการปรับตัวหันมาผลิตที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง (ประมาณ 1-3 ล้านบาท) เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด

อัตราเงินเฟ้อ มีแนวโน้มชะลอลง ในกรณีที่ไม่มีปัจจัยนอกเหนือความคาดหมาย ขณะที่เศรษฐกิจมีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวในช่วงครึ่งหลังปี 2550



อัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์ (4 รายใหญ่)

: อาจจะ

ปรับตัวลดลงในปี 2550 ก่อนที่จะค่อย ๆ ปรับขึ้นในปี 2551

