

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ปี 2554 และแนวโน้มปี 2555

วันที่ 3 มกราคม 2555

\*\*\*\*\*

ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2554 เริ่มต้น 1 มกราคม ด้วยเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อใหม่ (Loan-to-Value Ratio หรือ LTV Ratio) สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท จากเกณฑ์เดิม คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทยอนุญาตให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อได้เต็มมูลค่า เปลี่ยนเป็นให้ปล่อยได้เพียงไม่เกินร้อยละ 90 ของมูลค่า หากสถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อห้องชุดคอนโดมิเนียมเกินกว่าเกณฑ์ LTV หรือเกินกว่าร้อยละ 90 จะต้องมีเงินกองทุนรองรับตามน้ำหนักความเสี่ยง (Risk Weight) ที่ระดับร้อยละ 75 แทนที่จะเป็นร้อยละ 35 ซึ่งจะทำให้สถาบันการเงินนั้นปล่อยสินเชื่ออื่นได้น้อยลง (หนึ่ง เกณฑ์ LTV สำหรับห้องชุดคอนโดมิเนียมราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป ยังคงเป็นร้อยละ 80 เช่นเดิม และเกณฑ์ LTV สำหรับบ้านแนวราบยังไม่มีการบังคับใช้)

จากเกณฑ์ดังกล่าว ผสมกับความร้อนแรงของตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2553 ก่อนหน้า ทำให้การเปิดโครงการคอนโดมิเนียมมีจำนวนหน่วยลดลงมากตั้งแต่ต้นปี 2554 อย่างไรก็ตาม ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี เมื่อเกิดปัญหาอุทกภัยรุนแรงในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ซึ่งทำให้ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวนมากถูกน้ำท่วม ทั้งที่เป็นบ้านในโครงการจัดสรรและบ้านนอกโครงการจัดสรร ทำให้เกิดผลทางจิตวิทยาและตลาดห้องชุดคอนโดมิเนียมกลับมาได้รับความสนใจจากผู้บริโภคอีกครั้งหนึ่ง

อัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งเริ่มปรับขึ้นตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2553 และจบลงที่ร้อยละ 2.00 เมื่อสิ้นปี 2553 ต่อมาในปี 2554 ได้ปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องอีก 6 ครั้งๆละ 25 Basis Points ตลอดการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน 6 ครั้งแรก ก่อนที่จะคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในการประชุมครั้งที่ 7 เมื่อเดือนตุลาคม และปรับลดเป็นครั้งแรกในรอบ 2 ปีครึ่ง เมื่อปลายเดือนพฤศจิกายน 2554 ทำให้อัตราดอกเบี้ยนโยบาย ณ สิ้นปี 2554 อยู่ที่ร้อยละ 3.25 เนื่องจากคาดหมายว่าเศรษฐกิจไทยจะชะลอตัวลงมากจากภาวะอุทกภัยรุนแรงและความกังวลเรื่องปัญหาหนี้สาธารณะในยุโรปต่อเนื่องจากประเด็นเศรษฐกิจสหรัฐฯ

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ทำให้ค่าเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยประเภทลอยตัวของ 6 ธนาคารใหญ่ ชัยขึ้นจากระดับร้อยละ 6.65 เมื่อต้นปี เป็นร้อยละ 7.54 ในไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 ขณะที่อัตราดอกเบี้ย MRR เฉลี่ยของ 6 ธนาคารใหญ่ ปรับจากเฉลี่ยร้อยละ 7.00 เป็นเฉลี่ยร้อยละ 7.98 ในช่วงเวลาเดียวกัน

อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านที่ไม่ได้ปรับสูงขึ้นมากนัก เมื่อเทียบกับการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบาย จึงไม่เป็นปัจจัยลบมากนักสำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2554 อีกทั้งสถาบันการเงินภาครัฐยังมีโครงการบ้านหลังแรก อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0 ระยะเวลา 2 ปี ตลาดที่อยู่อาศัยจึงยังคงเติบโตได้ โดยเฉพาะในช่วงไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 3

ยอดสินเชื่อปล่อยใหม่สำหรับที่อยู่อาศัยพุ่งสูงขึ้นในช่วงกลางปีจนถึงก่อนเกิดอุทกภัย โดยในไตรมาสแรก ยอดสินเชื่อบ้านปล่อยใหม่เท่ากับ 82,300 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 99,300 ล้านบาทในไตรมาส 2 และเพิ่มขึ้นอีกเป็น 111,300 ล้านบาทในไตรมาส 3 และเมื่อรวม 3 ไตรมาสแรกแล้ว มูลค่าสินเชื่อบ้านปล่อยใหม่รวมกันเท่ากับ 292,900 ล้านบาท ซึ่งสูงขึ้นประมาณร้อยละ 4 จากยอดรวมใน 3 ไตรมาสแรก ของปีก่อนหน้า ทั้งนี้ เนื่องมาจากการแข่งขันของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่บางแห่งที่ตั้งเป้าสินเชื่อไว้สูง และมีการให้อัตราดอกเบี้ยจูงใจเพื่อแข่งกับอัตราดอกเบี้ยพิเศษของธนาคารภาครัฐ

ในไตรมาสแรก ปี 2554 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้สำรวจความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย พบว่าดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีค่าความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) เท่ากับ 51.2 ค่าดัชนีปรับลดลงไตรมาส 4/2553 ซึ่งดัชนีมีค่าเท่ากับ 55.0 สะท้อนภาพภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มชะลอความร้อนแรงลงจากปี 2553 ประกอบกับอุปทานในตลาดมีเพิ่มมากขึ้น ในช่วงที่ความต้องการที่อยู่อาศัยได้ถูกดูดซับไปค่อนข้างมากแล้วในช่วงปี 2553

ต่อมาในไตรมาส 2 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในภาวะปัจจุบัน กลับมีค่าปรับขึ้นเป็นเท่ากับ 54.3 ทั้งนี้ ผู้ประกอบการคาดหวังว่าหลังจากผ่านการเลือกตั้งทั่วไปแล้ว สถานการณ์ทางการเมืองน่าจะดีขึ้น ประกอบกับนโยบายของหลายพรรคการเมืองต่างให้ความสำคัญกับตลาดที่อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ ความเชื่อมั่นดังกล่าวยังดีขึ้นอีกในไตรมาส 3 เมื่อค่าดัชนีปรับเพิ่มขึ้นเป็น 56.2 ก่อนที่วิกฤตน้ำท่วมจะมาเยือนในไตรมาสสุดท้าย ซึ่งน่าจะทำให้ค่าดัชนีความเชื่อมั่นกลับทิศทางและปรับลดลงมากในไตรมาสสุดท้าย

สถานการณ์อุทกภัยรุนแรงครอบคลุมพื้นที่จังหวัดสำคัญต่างๆมากมาย รวมถึงพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลและจังหวัดรายรอบในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 ทำให้ทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการได้รับความสูญเสีย และกระทบการซื้อขายในตลาดที่อยู่อาศัย กระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและผู้ประกอบการ ตลาดที่อยู่อาศัยเกิดภาวะสูญญากาศ โดยในฝั่งผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่ และชะลอการก่อสร้างโครงการ ส่วนฝั่งผู้บริโภคชะลอการโอนกรรมสิทธิ์

ภาวบน้ำท่วมขยายวงครอบคลุมพื้นที่กว้างขวางขึ้นอย่างรวดเร็ว ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ติดตามปรับประมาณการความเสียหายให้สูงขึ้นตามตลอดเวลา จากประมาณการเริ่มต้นเมื่อกลางเดือนตุลาคม ซึ่งคาดประมาณว่ามีหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรแนวราบทั่วทั้งกรุงเทพฯ-ปริมณฑลบวกพระนครหรืออยุธยา ได้รับความเสียหายในเบื้องต้นประมาณ 50,000 หน่วย ต่อมาได้ปรับเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 65,000 หน่วย เป็น 100,000 หน่วย และเป็น 140,000 หน่วยตามลำดับ จนสรุปสุดท้ายที่ตัวเลขบ้านจัดสรรอย่างน้อย 170,000 หน่วยที่ถูกน้ำท่วมปานกลางถึงรุนแรง และหากรวมที่อยู่อาศัยนอกโครงการจัดสรรแนวราบด้วย จะมีหน่วยที่ได้รับความเสียหายประมาณ 1 ล้านหน่วย

ในช่วงเกิดอุทกภัย ผู้ประกอบการประสบปัญหาการก่อสร้างโครงการใหม่ล่าช้า เพราะโรงงานผลิตวัสดุก่อสร้างได้รับความเสียหายหรือการผลิตวัสดุก่อสร้างหยุดชะงัก การขนส่งวัสดุก่อสร้างเป็นไปได้ด้วยความยากลำบาก หรือวัสดุก่อสร้างบางรายการอาจขาดแคลนหรือมีราคาแพงขึ้นมาก ขาดแคลนบุคลากรและแรงงาน เนื่องจากบุคลากรและแรงงานไม่สามารถเดินทางมาทำงานได้ตามปกติ นอกจากนั้น การก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในพื้นที่อุทกภัยยังหยุดชะงักไปด้วย

ในการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 พบว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสถัดไป (ซึ่งเปรียบเทียบระหว่างความเชื่อมั่นในไตรมาสที่ทำการสำรวจกับความเชื่อมั่นในไตรมาสก่อนหน้า) มีการปรับลดลงอย่างรุนแรงจนค่าดัชนีเหลือเพียง 37.2 นับเป็นการลดลงรุนแรงและค่าต่ำสุดในรอบ 3 ปี หรือตั้งแต่ช่วงที่ประเทศไทยได้รับผลกระทบรุนแรงจากวิกฤตแฮมเบอเกอร์

อย่างไรก็ตาม ในมุมมองระยะยาวไปถึง 6 เดือนข้างหน้า หรือถึงประมาณกลางปี 2555 ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีความคาดหวังที่ดีขึ้นมากเมื่อเทียบกับปัจจุบัน โดยค่าดัชนีความคาดหวังอยู่ที่ระดับ 60.8

มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในปี 2554 ประมาณ 340 โครงการ รวมกันประมาณ 84,000 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นโครงการอาคารชุดประมาณ 110 โครงการ รวมประมาณ 44,000 หน่วย และเป็นโครงการจัดสรรแนวราบประมาณ 230 โครงการ รวมกันประมาณ 40,000 หน่วย จากจำนวนนี้ เป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 19,000 หน่วย รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 16,000 หน่วย ที่เหลือเป็นบ้านแฝดหรืออาคารพาณิชย์

ประมาณการจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งที่อยู่อาศัยสร้างขายใหม่และที่อยู่อาศัยมือสอง ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล สำหรับปี 2554 ทั้งปี ว่าอาจปรับลดลงอีกเหลือประมาณ 135,000 - 140,000 หน่วย หรือเท่ากับลดลงร้อยละ 20-25 เมื่อเทียบกับปี 2553 ที่มีประมาณ 178,000 หน่วย ขณะเดียวกันมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งที่อยู่อาศัยสร้างใหม่และที่อยู่อาศัยมือสองในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล สำหรับปี 2554 ทั้งปี อาจปรับลดลงเหลือประมาณ 300,000 ล้านบาท เทียบกับปี 2553 ที่มีประมาณเกือบ 400,000 ล้านบาท หรือเท่ากับลดลงประมาณร้อยละ 26

สำหรับสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2555 นั้น มีทั้งปัจจัยเกื้อหนุนและปัจจัยที่เป็นอุปสรรค อีกทั้งอาจมีการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมในหมู่ผู้บริโภคบางส่วนที่ผ่านประสบการณ์อุทกภัยใหญ่ในปีที่ผ่านมา โดยที่อยู่อาศัยประเภทแนวสูงจะเป็นตัวเลือกใหม่ของผู้บริโภคที่ยังมีความห่วงไหวต่อภัยน้ำท่วม อาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแถบปริมณฑลที่ไม่ห่างไกลจากเมืองมากนัก ในบริเวณที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมน้อย และอยู่ใกล้เคียงสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ เช่น ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ โรงพยาบาล ถนนสายหลัก ฯลฯ อาจจะได้รับค่านิยมมากขึ้นเมื่อเทียบกับโครงการแนวราบในบริเวณใกล้เคียง

ผู้บริโภคจะพิถีพิถันในการเลือกโครงการมากขึ้นและใช้เวลาพิจารณายาวนานขึ้นในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต โดยเฉพาะด้านทำเลที่อยู่อาศัย โดยจะให้ความสำคัญกับระดับความสูงของพื้นที่โครงการและระดับความสูงของเส้นทางสัญจรรอบด้าน ให้สามารถเดินทางออกสู่ถนนใหญ่สายหลักได้ หรือสามารถเชื่อมต่อรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเพื่อเดินทางสัญจรได้

ผู้บริโภคส่วนหนึ่งที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแต่ไม่สามารถซื้อบ้านเดี่ยวได้เพราะมีงบประมาณจำกัด หรือความสามารถในการหารายได้ลดลง อาจพิจารณาซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมแทนการซื้อทาวน์เฮาส์ หากไม่มั่นใจว่าโครงการแนวราบในทำเลที่ต้องการจะอยู่ในพื้นที่ที่ปลอดภัยจากภาวะน้ำท่วม อย่างไรก็ตาม ผู้บริโภคส่วนหนึ่งซึ่งไม่มีรายได้เพียงพออาจจำเป็นต้องซ่อมแซมที่อยู่อาศัยเดิมไปก่อน

ผู้ประกอบการซึ่งมีแปลงที่ดินในบริเวณดังกล่าวอาจกระจายความเสี่ยง โดยเปิดโครงการแนวสูงแทนแนวราบในสัดส่วนที่มากขึ้น หรือดำเนินโครงการในพื้นที่อื่น ๆ ซึ่งไม่กระจุกตัว หรือกระจายโครงการออกไปสู่ต่างจังหวัด ผู้ประกอบการซึ่งไม่มี Land Bank หรือแปลงที่ดินในความครอบครองในพื้นที่น้ำท่วมหนักอยู่ก่อนแล้ว มีโอกาสน้อยลงที่จะเปิดโครงการจัดสรรใหม่ในพื้นที่ดังกล่าว เพราะจะมีหน่วยที่ผู้บริโภคประกาศขายเป็นที่อยู่อาศัยมือสองเพิ่มขึ้น แต่สำหรับผู้ประกอบการที่มี Land Bank หรือแปลงที่ดินในความครอบครองอยู่ก่อนแล้ว จะต้องพิจารณาปรับปรุงคุณภาพของแปลงที่ดินให้ดีขึ้น เช่น การถมแปลงที่ดินให้สูงขึ้น การเสริมความมั่นคงแข็งแรงของแปลงที่ดิน การจัดเตรียมระบบระบายน้ำภายในและบริเวณรอบแปลงที่ดิน ก่อนที่ผู้ประกอบการจะเปิดโครงการใหม่บนแปลงที่ดินนั้น

ที่อยู่อาศัยในโครงการซึ่งจะสร้างใหม่น่าจะมีราคาแพงขึ้น แต่สำหรับที่อยู่อาศัยซึ่งสร้างเสร็จและขายอยู่ก่อนแล้วแต่เดิมนั้น ผู้ประกอบการอาจต้องทำกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อระบายสินค้าที่ค้างค้างจากช่วงที่เกิดอุทกภัยจึงไม่สามารถขึ้นราคาได้

ในปี 2555 ผู้ประกอบการอาจต้องเผชิญกับภาวะขาดแคลนแรงงาน เนื่องจากแรงงานส่วนหนึ่งในภาคการก่อสร้างทั้งแรงงานไทยจากต่างจังหวัดและแรงงานต่างด้าวซึ่งโยกย้ายถิ่นฐานในช่วงเกิดอุทกภัยแล้วอาจไม่กลับมาอีก

วัสดุก่อสร้างน่าจะมีราคาแพงขึ้น เนื่องจากภาครัฐต้องดำเนินการบูรณะซ่อมแซมถนน สะพาน และสิ่งปลูกสร้างต่างๆจำนวนมาก อีกทั้งในปัจจุบันยังมีการตรึงราคาวัสดุก่อสร้างเพื่อช่วยเหลือประชาชนในการซ่อมแซมบ้านเรือนที่ประสบอุทกภัย ซึ่งเมื่อหมดช่วงตรึงราคาแล้ว ราคาวัสดุก่อสร้างอาจดีดกลับขึ้น แต่ในอีกมุมมองหนึ่ง สภาวะการชะลอตัวในภาคที่อยู่อาศัยของหลายประเทศในภูมิภาคอาจทำให้ราคา

วัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นในอัตราที่ไม่สูงมากนัก เว้นแต่จะมีสถานการณ์ความรุนแรงในตะวันออกกลางซึ่งมีผลต่อราคาน้ำมันโดยตรงและราคาวัสดุทางอ้อม

ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายได้ประกาศเลื่อนการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยออกไปจากแผนงานเดิมที่จะเปิดในไตรมาสสุดท้ายของปีนี้ไปเป็นปีหน้า แต่การเปิดโครงการใหม่จำนวนมากน่าจะเกิดต่อเมื่อผ่านพ้นฤดูฝนในปีใหม่ไปแล้ว โดยในช่วงครึ่งแรกของปีผู้ประกอบการที่ยังมีโครงการเดิมค้างค้างจะต้องเร่งก่อสร้างและเร่งระบายหน่วยในโครงการเดิมออกไปก่อน หลังจากที่หยุดชะงักไปนานในช่วงเกิดอุทกภัย แล้วจึงจะเปิดโครงการใหม่

ภาวะหยุดชะงักของตลาดที่อยู่อาศัยน่าจะเกิดขึ้นต่อเนื่องตลอดไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 ไปจนถึงไตรมาสแรกของปี 2555 โดยภายหลังน้ำลดจะเป็นช่วงเวลาของการปรับปรุงซ่อมแซมที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ความต้องการสินเชื่อเพื่อซ่อมแซมที่อยู่อาศัยน่าจะจะมีมาก แต่ความต้องการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยใหม่จะลดลงเพราะมีการชะลอการขอโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

ตลาดที่อยู่อาศัยอาจเริ่มปรับตัวดีขึ้นได้เล็กน้อยในช่วงไตรมาส 2 และหากสามารถผ่านพ้นช่วงกลางปีไปได้โดยไม่มีปัจจัยเสี่ยงทั้งเรื่องอุทกภัย เศรษฐกิจ และการเมืองแล้ว ตลาดที่อยู่อาศัยน่าจะดีขึ้นต่อเนื่องในช่วงครึ่งหลังของปี 2555 สอดคล้องกับมุมมองระยะยาวของผู้ประกอบการส่วนใหญ่ไปถึง 6 เดือนข้างหน้า หรือถึงประมาณกลางปี 2555 ซึ่งมีความคาดหวังที่ดีขึ้นมากเมื่อเทียบกับปัจจุบัน

โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง สีแดง และสีน้ำเงิน คงดำเนินต่อไปในปี 2555 หลังจากหยุดชะงักไปช่วงหนึ่งจากปัญหาอุทกภัย และจะเป็นปัจจัยเสริมให้การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงยังดำเนินต่อไปได้ และหากวิกฤตเศรษฐกิจในยุโรปไม่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยมากนัก ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2555 จะสามารถฟื้นตัวได้อย่างช้าๆ

การปรับลดวงเงินประกันเงินฝากจากปัจจุบัน 50 ล้านบาท เหลือเพียง 1 ล้านบาท ในเดือนสิงหาคม 2555 และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยทั่วไปซึ่งอาจลดลงได้เล็กน้อยในปีหน้า อาจมีผลให้เกิดการเคลื่อนย้ายเม็ดเงินบางส่วนเข้าสู่ตลาดที่อยู่อาศัยได้ อนึ่ง คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน ของธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศเลื่อนการบังคับใช้เกณฑ์ LTV ซึ่งเดิมกำหนดให้บังคับใช้ร้อยละ 95 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 เป็นวันที่ 1 มกราคม 2556 หรือเลื่อนออกไปอีกหนึ่งปี สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแนวราบหรือโครงการจัดสรร เป็นปัจจัยที่จะช่วยพยุงตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบไม่ให้ถูกกระทบมากเกินไป

\*\*\*\*\*