



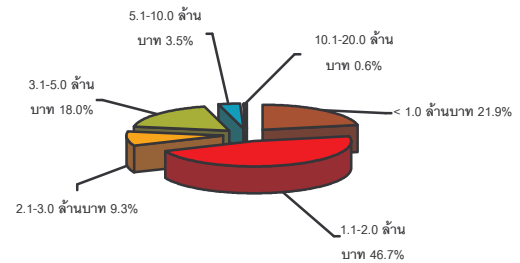
อาคารชุดพักอาศัยในเขต กทม.และปริมณฑล : แนวโน้มควรระวัง

เครื่องชี้ที่สำคัญ	2550	2551	2552	2553 ^o
ห้องชุดพักอาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนในเขตกทม. และปริมณฑล (หน่วย)	17,012	31,535	46,452	50,000
อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)	-2.4	85.4	47.3	7.6
มูลค่าตลาด (ล้านบาท) e	38,940	76,030	112,410	121,000
อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)	-21.1	95.2	47.9	7.6

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ: e = ประมาณการโดยฝ่ายวิจัยธุรกิจ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

สัดส่วนห้องชุดพักอาศัยที่ขายได้ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงไตรมาสแรก ปี 2553 จำนวน 7,890 หน่วย



ที่มา: บจ.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

ปี 2552 แม้ว่าธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยได้รับผลกระทบจากปัจจัยเสี่ยงหลายประการ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจหดตัวลง และปัญหาการว่างงาน เป็นต้น แต่จำนวนห้องชุดพักอาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนในเขตกทม.และปริมณฑลยังขยายตัวร้อยละ 47.3 เนื่องจากห้องชุดพักอาศัยยังคงเป็นที่ต้องการของตลาด เพราะส่วนใหญ่มีทำเลที่ตั้งในเมือง ใกล้แหล่งคมนาคมขนส่ง เช่น รถไฟฟ้าบีทีเอส และเอ็มอาร์ที อีกทั้งยังมีระดับราคากลาง 1-3 ล้านบาท ซึ่งผู้บริโภคสามารถหาซื้อได้

ปี 2553 คาดว่าผู้ประกอบการหลายรายหันมาพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยปีโอไอที่มีระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาทมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) ให้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 30 แก่ผู้ประกอบการ อันจะเป็นผลให้ตลาดมีห้องชุดพักอาศัยระดับล่างสำหรับผู้บริโภคที่มีรายได้น้อยได้เลือกซื้อมากขึ้น อย่างไรก็ตาม วิกฤตยังคงเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงสูงชัน เมื่อภาวะเศรษฐกิจฟื้นตัวอย่างเปราะบาง อีกทั้งความขัดแย้งทางการเมืองโน้มมนรุนแรงขึ้นเป็นลำดับ นอกจากนี้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมยังโน้มปรับเพิ่มขึ้น ผู้บริโภคจึงอาจชะลอการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยออกไป

ปัจจัยสนับสนุน

- รัฐบาลได้ต่ออายุมาตรการสนับสนุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์ออกไปอีก 2 เดือน นับจากวันที่ 28 มีนาคม 2553 เป็นสิ้นสุดในวันที่ 31 พฤษภาคม 2553 โดยลดหย่อนเฉพาะค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองเท่านั้น
- ชาวต่างชาติสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในเขตกรุงเทพมหานครได้ร้อยละ 49 ของโครงการ ทำให้ผู้ประกอบการสามารถขยายตลาดได้มากขึ้น
- สถาบันการเงินหลายแห่งสนับสนุนการอำนวยการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระดับต่ำแก่ผู้บริโภค

ปัจจัยเสี่ยง

- สถาบันการเงินและบริษัทตัวแทนนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นำอาคารชุดมือสองออกจำหน่ายในตลาดเป็นจำนวนมาก ทำให้อุปทานในตลาดเพิ่มขึ้น
- ราคาน้ำมันเชื้อเพลิงและวัสดุก่อสร้างที่โน้มสูงขึ้น จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้นด้วย
- สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประกาศใช้ข้อกำหนดต่าง ๆ อย่างเข้มงวดมากขึ้น เช่น โครงการอาคารชุดขนาด 80 ห้องขึ้นไป จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นต้น