

HousingBiz

www.housingbiz.org

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 17 ฉบับที่ 59



วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัย

กรุงเทพฯ-ปริมณฑล



Contents

- 2 สารจากนายกสมาคมฯ
- 3-9 วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัย
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล
- 10 สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 11 กิจกรรมสมาคมฯ
- 12 “ทรัพย์สินอันล้ำค่า”
เอกสารกรรมสิทธิ์ชนิดใหม่

ตัวเลขประมาณการต่างๆ ของปี 2563 ที่ออกมา ณ กลางปี แสดงให้เห็นชัดเจนว่า ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นประมาณการ GDP ที่หดตัวลง 8.1% หรือประมาณการโอนกรรมสิทธิ์ใน กทม. และปริมณฑล ที่คาดว่าจะหดตัวลงไม่น้อยกว่า 20% อย่างไรก็ตาม ประมาณการเปิดโครงการใหม่สำหรับแนวราบใน กทม. และปริมณฑล ที่คาดว่าจะลดลงประมาณ 20% แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการได้ปรับตัวเข้ากับภาวะตลาดได้ดี

สถานการณ์วิกฤติ COVID-19 ยังคงยืดเยื้อและสิ้นสุดลงได้ยาก ความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อ ที่อยู่อาศัยยังไม่ผ่อนคลาย กำลังซื้อที่พร้อมซื้อในตลาดมีอยู่จำกัด ดังนั้นเราจึงควรต้องระมัดระวังเรื่องการขยายการลงทุน และเรื่องกระแสเงินสดหมุนเวียน แม้อัตราดอกเบี้ยจะยังคงอยู่ในระดับต่ำและต้นทุนการก่อสร้างที่ยังไม่ปรับเพิ่มขึ้นก็ตาม

ไตรมาส 2 ที่ผ่านมา ทางสมาคมฯ ได้ประสานงานกับภาครัฐในหลายเรื่อง ได้แก่ การขอให้สำนักงานที่ดินเปิดทำการเพื่อให้สามารถทำการโอนกรรมสิทธิ์ได้ต่อเนื่อง โดยเฉพาะช่วงเดือนมีนาคมที่ “โครงการบ้านดี มีดาวัน” จะหมดอายุ การเลื่อนการบังคับใช้ พรบ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เรื่องการผ่อนปรนให้แรงงานต่างด้าวที่ครบวาระการทำงาน 4 ปี สามารถอยู่ในราชอาณาจักร ซึ่งได้รับการผ่อนปรนตั้งแต่สิ้นเดือนกรกฎาคม รวมถึงการให้ความเห็นเรื่องการปรับปรุงเพิ่มเติมข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม กทม. ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาของกรมที่ดิน ซึ่งทั้งหมดนี้มีผลต่อการดำเนินธุรกิจของท่านเป็นอย่างยิ่ง จึงใคร่ขอให้ทุกท่านติดตามความคืบหน้าต่างๆ อยู่เสมอ

สุดท้ายนี้ ผมขออำนาจสิ่งศักดิ์สิทธิ์ในสากลโลกโปรดอำนวยการให้ทุกท่านมีสุขภาพแข็งแรง ปลอดภัยจาก COVID-19 และสามารถนำพาองค์กรของท่านก้าวข้ามความท้าทายจากวิกฤติครั้งนี้ไปได้โดยราบรื่นครับ

นายวสันต์ เคียงศิริ
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร



วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล วันพุธที่ 27 พฤษภาคม 2563

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC)

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ทางศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) จึงได้จัดสัมมนาออนไลน์ขึ้น เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2563 ที่ผ่านมา

ตลาดที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2562

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยครึ่งปีหลัง 2562

ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงนี้ มีจำนวนหน่วยขาย 209,868 หน่วย สัดส่วนระหว่างแนวสูงกับแนวราบใกล้เคียงกัน โดยหลักๆ ยังคงเป็นสินค้าประเภทคอนโดมิเนียมซึ่งมีจำนวน 95,722 หน่วย ส่วนแนวราบรวมทุกประเภท 114,146 หน่วย แบ่งเป็นเป็นทาวน์เฮ้าส์ 65,651 หน่วย ถัดมาเป็นบ้านเดี่ยว 31,345 หน่วย ส่วนบ้านแฝดมีจำนวนที่น้อยลงมาพอสมควร อยู่ที่ 13,933 หน่วย

ในส่วนของยอดขายในครึ่งหลังของปี 2562 มีจำนวนที่ขายได้ 34,114 หน่วย เมื่อเทียบกับครึ่งแรกของปี 2562 ลดลงถึง 9,482 หน่วย โดยครึ่งปีแรกขายกันที่ 43,596 หน่วย

โดยยอดขายจำนวน 34,114 หน่วยนี้เป็นยอดขายของคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดถึง 19,468 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วน 57% และ 14,646 หน่วยเป็นยอดขายของแนวราบซึ่งส่วนใหญ่เป็นยอดขายของโครงการประเภททาวน์เฮ้าส์เป็นหลักซึ่งมีถึง 9,438 หน่วย และเป็นยอดขายของโครงการประเภทบ้านเดี่ยว 3,163 หน่วย

จากภาวะขายที่น้อยลงเช่นนี้ ทำให้ในช่วงสิ้นปี 2562 พบว่ามียอดที่อยู่อาศัยเหลือขายถึง 175,754 หน่วย เมื่อเทียบกับครั้งแรกพบว่าเพิ่มขึ้นมาหมื่นกว่าหน่วย



ประเด็นนี้สะท้อนให้เห็นว่าหน่วยที่เหลือน้อยกว่าครึ่งหนึ่งเป็นผลจากการเปิดตัวใหม่ที่มีมากกว่าครึ่งแรกปีที่แล้ว ในขณะที่อัตราการขายน้อยกว่าครึ่งแรกของปีก่อนหน้า จึงทำให้มีหน่วยเหลือขายสะสมเพิ่มขึ้น โดยพบว่า 175,754 หน่วยที่เหลือน้อยนี้เป็นอาคารชุดราว 76,254 หน่วย หรือประมาณ 43% และแนวราบอีก 99,500 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ 56,213 หน่วย, บ้านเดี่ยว 28,182 หน่วย, บ้านแฝด 12,285 หน่วย และอาคารพาณิชย์ 2,820 หน่วย

“ภาวะคงเหลือหรือสินค้าเหลือขายเพิ่มขึ้น 16% เมื่อเทียบกับครึ่งแรกของปี 2562”

สถานการณ์การขายในแต่ละพื้นที่

ในช่วงครึ่งหลังปี 2562 ทำเลที่มีการขายที่อยู่อาศัยได้มากที่สุด 5 อันดับแรก (รวมแนวสูงและแนวราบ) ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่

- 1 ทำเลพระโขนง บางนา สวนหลวง และประเวศ
ขายได้ 3,104 หน่วย ประมาณ 9%
- 2 ทำเลธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ และบางพลัด
ขายได้ 2,946 หน่วย ประมาณ 8.6%
- 3 ทำเลห้วยขวาง จตุจักร ดินแดง
ขายได้ 2,764 หน่วย ประมาณ 8.1%
- 4 ทำเลเมืองสมุทรปราการ พระประแดง พระสมุทรเจดีย์
ขายได้ 2,527 หน่วย ประมาณ 7.4%
- 5 ทำเลลำลูกกา คลองหลวง ธัญบุรี หนองเสือ
ขายได้ 2,497 หน่วย ประมาณ 7.3%

ทั้งนี้ หากแยกตามราคาพบว่าส่วนที่ขายได้มากที่สุดเป็นระดับราคา 2-3 ล้านบาทเป็นหลัก ซึ่งจาก 30,000 หน่วย ขายได้ 13,000 หน่วย หรือเท่ากับขายได้ประมาณ 38% ถัดมาเป็นสินค้าระดับ 3-5 ล้านบาท ขายได้ประมาณ 8,900 กว่าหน่วย หรือประมาณ 26% ทั้งสองส่วนนี้รวมกันประมาณ 60% ของตลาดที่มีการขายได้ ดังนั้นจะเห็นได้ว่าตลาดบ้านในกรุงเทพฯ และปริมณฑลระดับ 2-5 ล้านบาท เป็นสินค้าที่ได้รับความนิยมมากที่สุดในช่วงครึ่งหลังของปี 2562

อย่างไรก็ตามถ้าแยกประเภทออกมาให้เห็นเฉพาะส่วนที่ขายได้ใหม่พบว่าบ้านจัดสรรจะมีทำเลที่แตกต่างไปจากเดิมอยู่บ้าง

ทำเลที่ขายได้ใหม่สูงสุดประเภทบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 5 อันดับแรก ได้แก่

- 1 บางใหญ่ บางบัวทอง บางกรวย ไทรน้อย
ขายได้ใหม่ 2,021 หน่วย อัตราดูดทรัพย์ 1.8%
- 2 ลำลูกกา คลองหลวง ธัญบุรี หนองเสือ
ขายได้ใหม่ 1,965 หน่วย อัตราดูดทรัพย์ 1.8%
- 3 บางพลี บางบ่อ บางเสาธง
ขายได้ใหม่ 1,620 หน่วย อัตราดูดทรัพย์ 2.4%
- 4 เมืองสมุทรปราการ พระประแดง และพระสมุทรเจดีย์
ขายได้ใหม่ 1,553 หน่วย อัตราดูดทรัพย์ 3.0%
- 5 เมืองสมุทรสาคร
ขายได้ใหม่ 1,056 หน่วย อัตราดูดทรัพย์ 2.8%



เมื่อพิจารณาในด้านราคาบ้านแนวราบที่ขายได้ก็ไม่แตกต่างจาก ยอดขายรวมระหว่างบ้านจัดสรรและคอนโดฯ แต่อย่างใด โดยพบว่า บ้านแนวราบที่ระดับราคา 2-5 ล้านบาทก็ยังเป็นประเภทหลัก จึงสะท้อนให้เห็นว่ากำลังซื้อที่อยู่อาศัยของคนส่วนใหญ่จะเกาะกลุ่มที่ระดับราคา 2-5 ล้านบาทเป็นหลัก

อัตราการดูดซับ

อย่างไรก็ตามด้านอัตราการดูดซับซึ่งเป็นการสะท้อนภาวะความ สมดุลระหว่างตัวอุปทานความต้องการกับสินค้าที่มีอยู่ในตลาด โดยภาพรวมอัตราการดูดซับในครึ่งหลังของปี 2562 พบว่ามีอัตราที่ต่ำลงมาก ค่อนข้างมาก โดยจากข้อมูลจะเห็นว่าจริงๆ แล้ว อัตราการดูดซับจะสูง ในช่วงครึ่งหลังของปี 2561 แต่ก็ค่อยๆ ตกลงมา จาก 4.8 เหลือ 3.7 ในครึ่งแรกของปี 2562 และตกลงมาเหลือ 2.7 ในครึ่งหลังของปี 2562 ตรงนี้ก็เป็นจุดหนึ่งที่ทำให้เห็นภาวะของตลาดที่อยู่อาศัยทั้งบ้านและอาคารชุดในตลาดรวมลดลงอย่างต่อเนื่อง

อัตราการดูดซับต่อเดือน ในช่วง ปี 2562-H2 ประเภท บ้านจัดสรร จังหวัด กรุงเทพฯ-ปริมณฑล เรียงลำดับตามทำเลที่ขายได้ใหม่สูงสุด

บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย	ขายได้ใหม่ 2,021 อัตราดูดซับ 1.8%
ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ	ขายได้ใหม่ 1,965 อัตราดูดซับ 1.8%
บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง	ขายได้ใหม่ 1,620 อัตราดูดซับ 2.4%
เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์	ขายได้ใหม่ 1,553 อัตราดูดซับ 3.0%
เมืองสมุทรสาคร	ขายได้ใหม่ 1,056 อัตราดูดซับ 2.8%
คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง	ขายได้ใหม่ 842 อัตราดูดซับ 1.9%
พุทธมณฑล-นครชัยศรี-สามพราน	ขายได้ใหม่ 758 อัตราดูดซับ 4.4%
เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	ขายได้ใหม่ 717 อัตราดูดซับ 1.6%
เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด	ขายได้ใหม่ 709 อัตราดูดซับ 1.9%
หลักสี่-ดอนเมือง-สายไหม-บางเขน	ขายได้ใหม่ 684 อัตราดูดซับ 1.7%
กระทุ่มแบน-บ้านแพ้ว	ขายได้ใหม่ 656 อัตราดูดซับ 3.8%
ตลิ่งชัน-บางแค-ภาษีเจริญ-หนองแขม-ทวีวัฒนา	ขายได้ใหม่ 478 อัตราดูดซับ 2.2%
บึงกุ่ม-คันนายาว-สะพานสูง	ขายได้ใหม่ 399 อัตราดูดซับ 2.0%
ราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง	ขายได้ใหม่ 384 อัตราดูดซับ 1.3%
เมืองนครปฐม-กำแพงแสน-บางเลน-ดอนตูม	ขายได้ใหม่ 325 อัตราดูดซับ 3.9%
พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ	ขายได้ใหม่ 308 อัตราดูดซับ 2.5%
ลาดพร้าว-วังทองหลาง-บางกะปิ	ขายได้ใหม่ 108 อัตราดูดซับ 2.5%
ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด	ขายได้ใหม่ 43 อัตราดูดซับ 3.1%
ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง	ขายได้ใหม่ 11 อัตราดูดซับ 2.7%
ยานนาวา-บางคอแหลม	ขายได้ใหม่ 7 อัตราดูดซับ 1.2%
พญาไท-ราชเทวี	ขายได้ใหม่ 2 อัตราดูดซับ 4.2%

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นเป็นตัวสะท้อนตลาดระดับหนึ่งว่าภาวะการขายไม่มีชีพพลายเข้ามาในตลาดเป็นจำนวนมาก แต่ขายได้น้อยลง ทำให้สะท้อนออกมาในส่วนของอัตราการดูดซับที่ตกลง อย่างไรก็ตาม ถ้าพิจารณาเป็นรายประเภทจะเห็นว่าเป็นประเภทบ้านจัดสรรอย่างเดียว ซึ่งจะเห็นว่าอัตราการดูดซับของบ้านจัดสรรอย่างเดียวก็มีภาวะที่ลดลงเช่นกัน ลดลงตั้งแต่ครั้งแรกของปี 2561 ลงมาจาก 3.6 เหลือ 3.1 ในครึ่งหลังปี 2561 และลดลงมาต่อเนื่องเหลือ 2.8 ในครึ่งแรก และ 2.1 ในครึ่งหลังของปี 2562

นอกจากนี้เมื่อดูข้อมูลเชิงลึกในแง่ของ Absorption Rate (อัตราการดูดซับ) แยกตามระดับราคายังพบว่า ทุกระดับราคาอัตราการดูดซับตกลงทั้งหมด ยกเว้นบ้านที่มีราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท และ 1.5 ล้านบาท ซึ่งจะเห็น Absorption Rate สูงขึ้น ประเด็นนี้อาจสะท้อนให้เห็นว่ามาตรการของภาครัฐที่ไปกระตุ้น เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนสำหรับบ้านไม่เกิน 1.0 ล้านบาท และการลดค่าธรรมเนียมต่างๆ สามารถกระตุ้นยอดซื้อได้ระดับหนึ่ง จึงทำให้อัตราการดูดซับดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2562

อย่างไรก็ตาม จากการวิเคราะห์ในรายละเอียด ถ้าแยกเป็นบ้านจัดสรรอย่างเดียวจะเห็นว่าในส่วนทำเลที่มียอดขายสูงสุด เช่น บางใหญ่ บางบัวทอง บางกรวย และไทรน้อย ที่มียอดขายสูงสุด 2,021 หน่วย แต่กลับพบว่าโซนนี้มีอัตราการดูดซับเพียงประมาณ 1.8% เท่านั้น อันนี้ถือว่าการค่อนข้างน้อย สะท้อนให้เห็นว่าจริงๆ แล้ว แม้จะขายได้มากแต่ในส่วนของชีพพลายหรือหน่วยขายที่มีอยู่ในตลาดก็ยังมีอยู่ค่อนข้างมากเช่นกัน จึงทำให้อัตราการดูดซับต่ำ ซึ่งอาจวิเคราะห์ต่อไปว่าในพื้นที่เหล่านี้อาจมีผู้ประกอบการเข้าไปพัฒนาและมีการแข่งขันกันค่อนข้างสูง

จุดที่น่าสนใจคือ ในตัวเมืองสมุทรปราการ พระประแดง พระสมุทรเจดีย์ ที่เป็นลำดับที่ 4 มีประมาณ 1,553 หน่วย แต่มีอัตราการดูดซับ

ประมาณ 3.0% ที่มากกว่าค่าเฉลี่ยทั้งหมด ตรงจุดนี้ก็เป็นจุดหนึ่งที่สะท้อนให้เห็นว่าตรงนี้เป็นทำเลที่ค่อนข้างมีการขายที่ดี รวมถึงมีชีพพลายที่ไม่มากเกินไปในการแข่งขันทำให้มีอัตราการดูดซับที่สูงเป็นทำเลน่าสนใจ

รวมถึงบริเวณพุทธมณฑล นครชัยศรี สามพราน ถึงแม้อายุขายไม่มากนัก ซึ่งเป็นลำดับที่ 7 แต่มีอัตราการดูดซับที่สูงถึง 4.4 จึงมองว่าบริเวณนี้เป็นทำเลที่น่าจับตามองต่อไปได้

หน่วยเฉลี่ยขายและสร้างเสร็จ

จากหน่วยเฉลี่ยขายเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่มีอยู่ประมาณ 175,754 หน่วย รวมมูลค่าประมาณ 765,037 ล้านบาท สิ่งหนึ่งที่พบคือ เป็นหน่วยที่สร้างเสร็จแล้วยังเหลือขายอยู่เพียงประมาณ 40,792 หน่วยเท่านั้น หรือคิดเป็นสัดส่วนไม่ถึง 25%

ในขณะที่จำนวนหน่วยเหลือขายที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างมีจำนวน 60,716 หน่วย คิดเป็น 1 ใน 3 หรือประมาณ 34% เป็นหน่วยขายที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งกำลังจะเสร็จช่วงต้นปี 2563 และต้นปี 2564 ส่วนหนึ่ง ตรงนี้อาจเป็นจุดหนึ่งที่ผู้ประกอบการต้องระมัดระวัง

อย่างไรก็ตาม จากการสำรวจยังพบในส่วนที่ยังไม่มีการสร้าง และบางโปรเจกต์อาจจะมีการชะลอหรือเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานพัฒนาของโครงการออกไปบ้างเช่นกัน

ทั้งนี้ในส่วนของการทำเลโครงการ (รวมบ้านจัดสรรและอาคารชุด) ที่มีการสร้างเสร็จเหลือเป็นจำนวนมากซึ่งนับกันที่ 3,000 หน่วยขึ้นไป โดยทำเลที่เหลือขายมากที่สุดคือ ลำลูกกา คลองหลวง ธัญบุรี หนองเสือ ถัดมาเป็นย่านสมุทรปราการ พระประแดง และพระสมุทรเจดีย์ ตามมาด้วยทำเลบางใหญ่ บางบัวทอง บางกรวย และไทรน้อย รวมถึงโซน นนทบุรี ปากเกร็ด



ศักยภาพทำเลในปี 2563

ในส่วนของบ้านจัดสรรศักยภาพทำเลที่น่าสนใจ ประกอบด้วย

พุทธมณฑล นครชัยศรี สามพราน เน้นหนักตรงย่านพุทธมณฑล เป็นทำเลที่มีศักยภาพสูงสุด เป็นทำเลหนึ่งที่มี Absorption Rate ที่สูง แต่จำนวนหน่วยที่ขายได้ยังไม่มาก แสดงให้เห็นว่ามีจำนวน Supply ในพื้นที่ยังไม่มากด้วยเช่นกัน จึงทำให้มีอัตราการดูดซับสูง

เมืองสมุทรปราการ พระประแดง พระสมุทรเจดีย์ เป็นอีกทำเลหนึ่งที่เหมาะสมและน่าสนใจที่จะใช้พิจารณาเพื่อลงทุนโครงการบ้านจัดสรร

มีกลุ่ม คันทาวน์ สะพานสูง รวมถึง บางใหญ่ บางบัวทอง และ บางกรวย ไทรน้อย เป็นทำเลบ้านแนวราบในระดับราคาที่ยังต้องได้ โดยเฉพาะทาวน์เฮ้าส์

กระทู้แบน บ้านแพ้ว เป็นย่านที่มีการพัฒนาใหม่ขึ้นมา เป็นทำเลที่ค่อนข้างมาแรงเมื่อดูจาก 4 ไตรมาสที่ผ่านมา

สำหรับในส่วนของของอาคารชุดพบว่าทำเลศักยภาพคือ บางซื่อ ดุสิต ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีเทอร์มินอลใหญ่ของรถไฟฟ้าและระบบขนส่งมวลชนในกรุงเทพฯ รวมถึงพื้นที่พระโขนง บางนา สวนหลวง ประเวศ ที่มีรถไฟฟ้าวิ่งเข้าถึงและมีคนเข้าไปอยู่อาศัย และมองหาที่อยู่อาศัยค่อนข้างมาก ลาดพร้าว วังทองหลาง บางกะปิ หลักสี่ ดอนเมือง สายไหม บางเขน ก็เป็นโซนที่รถไฟฟ้าสายสีเขียวกำลังจะวิ่งไปถึงพื้นที่ต่างๆ เหล่านี้ รวมถึงทำเลที่ยังเป็นที่นิยมอยู่คือ ในส่วนของ สีลม สาทร บางรัก ก็จะเป็นทำเล High-end

อย่างไรก็ตามถ้าเรามองในเรื่องของทำเลสำหรับอาคารชุดในเขตปริมณฑลแล้ว ย่านนนทบุรี ปากเกร็ด ย่านสมุทรปราการ พระประแดง พระสมุทรเจดีย์ แล้วก็ลำลูกกา คลองหลวง รัตบุรี ยังถือว่าเป็นโซนที่มีความน่าสนใจที่จะลงทุนพัฒนาเป็นอาคารชุดในย่านปริมณฑล

คาดการณ์แนวโน้มที่อยู่อาศัยปี 2563

ตั้งแต่ช่วงต้นปีจนถึงปัจจุบันจะพบว่าภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว เพราะภาวะโรคระบาดของไวรัส COVID-19 นั่นก็เป็นจุดหนึ่งที่ทำให้ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้มีปัจจัยลบค่อนข้างแรง เพราะกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายๆ อย่างมีปัญหา ทั้งในเรื่องของอาชีพ ภาวะการทำงาน รายได้ของคนในประเทศลดลง จากปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ ทางศูนย์ข้อมูลฯ ได้นำตัวเลขทางเศรษฐกิจ ปัจจัยทางการเงิน อัตราดอกเบี้ย ปัจจัยในเรื่องของภาวะการซื้อขายมาทำการวิเคราะห์ และได้คาดการณ์ออกมาหลายเรื่องดังนี้

ภาวะของโรคระบาดกระทบต่อผู้ประกอบการในเรื่องของการลงทุน การขายและความเชื่อมั่น โดยเฉพาะในครึ่งปีแรกที่มีผลกระทบในด้านการลงทุนทำให้มีการเปิดตัวโครงการใหม่น้อยลง ทั้งนี้คาดการณ์ว่าใน



จากโมเดลที่คาดการณ์ก็จะเห็นว่า

ในครึ่งแรกตัวเลขในส่วนของหน่วยเฉลี่ยขาย

เพิ่มขึ้นมากกว่าเดิม จากประมาณ 175,754 หน่วย

ในครึ่งปีหลัง 2562 เป็น 189,207 หน่วย

ในครึ่งปีแรก 2563 แล้วยังขยับขึ้นมาเป็น 212,750 หน่วย

ได้ในปลายปี 2563 ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสมมติฐาน

ที่ว่าอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจค่อนข้างต่ำ

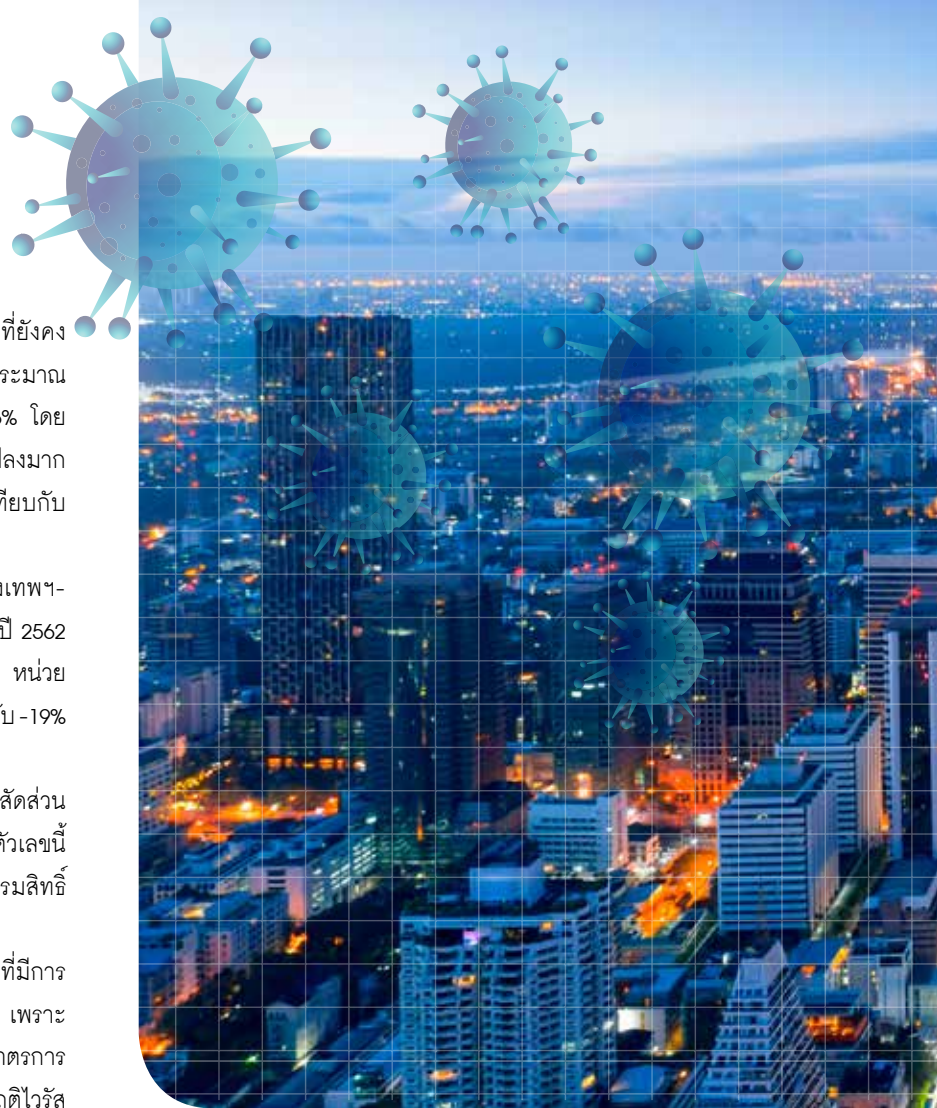


ครึ่งแรกของปี 2563 จะมีการเปิดตัวใหม่ประมาณ 33,288 หน่วย คิดเป็นมูลค่าตลาดประมาณ 134,000 ล้านบาท ส่วนในครึ่งหลังการปรับตัวต่อสถานการณ์ภาวะโรคระบาดจะดีขึ้น คาดว่าในครึ่งหลังอาจจะมีการเปิดตัวใหม่ประมาณ 46,120 หน่วย มูลค่าประมาณ 190,000 ล้านบาท โดย New Supply ที่จะเข้ามาสู่ในตลาดนี้ถ้าเทียบค่าเฉลี่ยทั้งปีก็จะพบว่าลดต่ำลงมากเมื่อเทียบกับการเปิดตัวของปีก่อนหน้า เช่นเดียวกันกับอัตราการดูดซับปี 2563 จะลดลงมากเช่นกัน โดยที่อยู่อาศัยยอดนิยมประเภททาวน์เฮ้าส์ซึ่งอัตราดูดซับเดิมประมาณ 2-3% ในปีนี้อาจจะเหลือประมาณ 1.2%

ภาพรวมเรื่องอัตราการดูดซับในปีนี้ค่อนข้างต่ำ และจะต้องระมัดระวังในเรื่องของการเปิดตัวและการบริหารจัดการการขาย

"จากโมเดลที่คาดการณ์ก็จะเห็นว่าในครึ่งแรกตัวเลขในส่วนของหน่วยเฉลี่ยขายเพิ่มขึ้นมากกว่าเดิม จากประมาณ 175,754 หน่วยในครึ่งปีหลัง 2562 เป็น 189,207 หน่วยในครึ่งปีแรก 2563 แล้วยังขยับขึ้นมาเป็น 212,750 หน่วยได้ในปลายปี 2563 ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสมมติฐานที่ว่าอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจค่อนข้างต่ำ

อย่างไรก็ตาม หากรัฐบาลสามารถกระตุ้นตลาดและกระตุ้นเศรษฐกิจคืนมาสู่ภาวะปกติ ไม่ติดลบเท่าที่คาดการณ์ในปัจจุบันก็มีความหวังว่าอัตราการดูดซับทรัพย์สินจะดีกว่าที่คาดการณ์ไว้"



จากข้อมูลหน่วยซื้อขายอาคารชุดจะยังเป็นสินค้าหลักที่ยังคงเหลือในตลาดค่อนข้างมากซึ่งในครั้งแรกปี 2563 คาดว่าจะเหลือประมาณ 44% ส่วนทาวน์เฮ้าส์จะเหลือประมาณ 32% และบ้านเดี่ยวอีก 16% โดยสถานการณ์ในครึ่งปีหลัง 2563 สัดส่วนคงคลังเดิมไม่เปลี่ยนแปลงมาก จึงมองว่าอาคารชุดจะยังคงเป็นซัพพลายที่เหลือมากที่สุดเมื่อเทียบกับประเภทต่างๆ ของที่อยู่อาศัย

ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ภาพรวมทั้งปี 2563 คาดว่าจะมียอดการโอนลดลงจากปี 2562 ที่ 198,135 หน่วย มูลค่า 571,979 ล้านบาทลดลงเป็น 160,350 หน่วย มูลค่าประมาณ 472,401 ล้านบาท อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยเท่ากับ -19% และอัตราขยายตัวจำนวนมูลค่าเท่ากับ -17%

โดยการโอนกรรมสิทธิ์ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล จะเป็นสัดส่วนการโอนที่เป็นอาคารชุดประมาณ 40% และแนวราบกว่า 50% ตัวเลขนี้สะท้อนให้เห็นว่าแนวราบได้กลับมาเป็นสินค้าหลักในการโอนกรรมสิทธิ์ของกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในปี 2563

โดยสรุป ภาพรวมปี 2563 ต้องยอมรับในเรื่องของตลาดที่มีการหดตัวลง แต่ว่าเป็นการหดตัวเพื่อเป็นการปรับฐานในการเพิ่มขึ้น เพราะเชื่อว่าน่าจะมีการเพิ่มขึ้นในปลายปี 2564 นอกจากนี้ในส่วนของมาตรการต่างๆ ของภาครัฐที่ได้ทุ่มเทจัดการปัญหาที่เกิดจากผลกระทบวิกฤติไวรัส COVID-19 ก็น่าจะมีผลในช่วงปลายปีนี้ที่ภาวะตลาดน่าจะปรับตัวดีขึ้นในแง่ของการขาย ซึ่งจะส่งผลชัดเจนในเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ในปีถัดไป

มุมมองต่อสถานการณ์ของอสังหาริมทรัพย์ปี 2563 และ มาตรการช่วยเหลือจากภาครัฐ

คุณวสันต์ เคียงศิริ นายกสสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปีที่แล้ว โดยครึ่งหลังของปี 2562 ช่วงก่อน COVID-19 ตัวเลขหลายตัวลดลงจากครั้งแรกของปี และถ้าพิจารณาตัวเลขของทางด้านศูนย์ข้อมูลฯ ที่มองไปถึงปลายปีจะเห็นว่าไม่ว่าจะเป็น Absorption Rate อยู่ที่ระดับ 2 ปลายปี 2563 จะลดลงเหลือ 1 ทำให้เห็นว่าสถานการณ์ก็จะชะลอตัวลงไปอีก

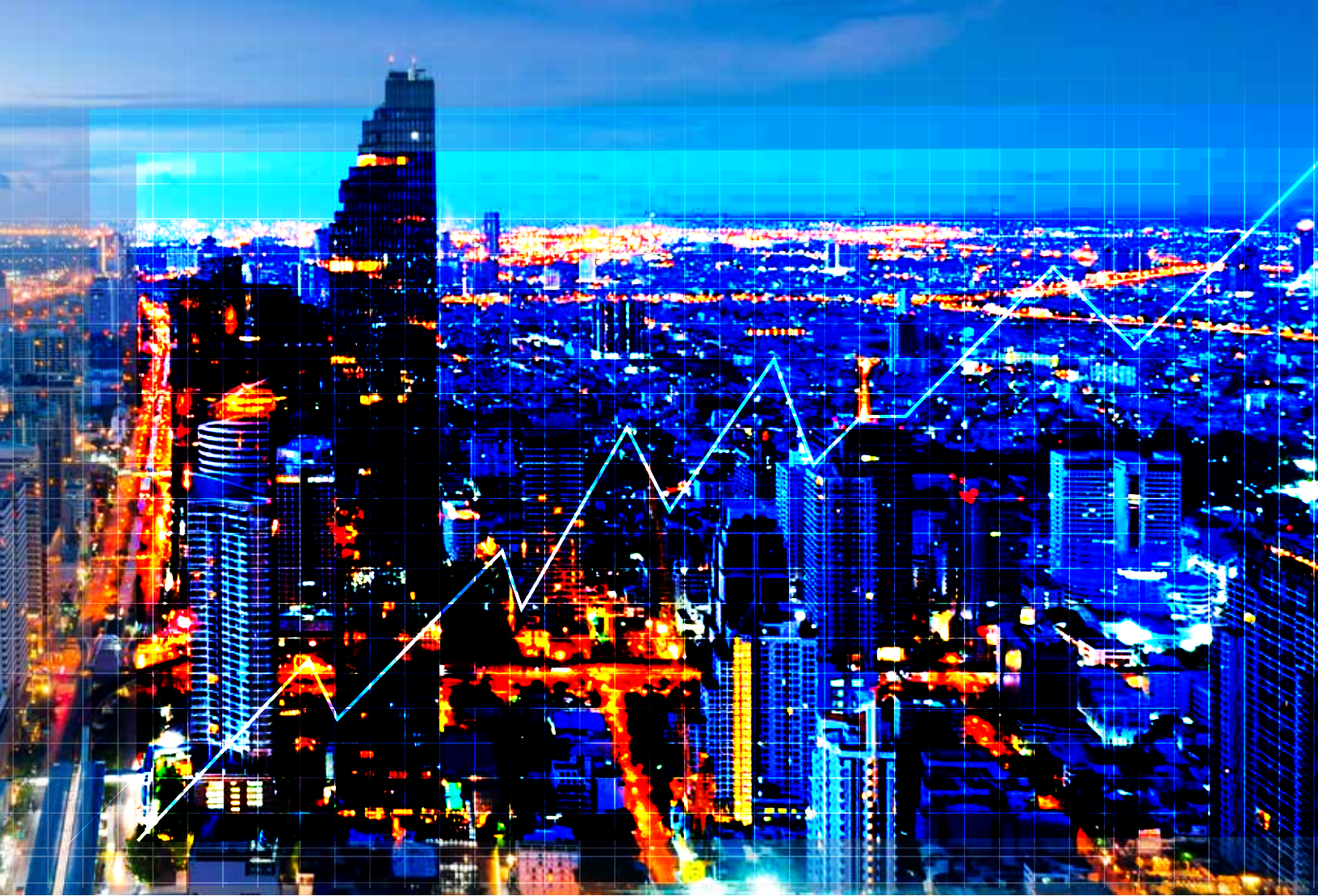
อย่างไรก็ตาม แนวราบจะมีความยืดหยุ่นค่อนข้างมาก แม้ตัวเลขสินค้าเหลือขายมากกว่าแนวสูง แต่แนวราบทั่วไปเวลาขออนุญาตจัดสรรต้องขออนุญาตทั้งโครงการ แต่สามารถพัฒนาเป็นแฟลตได้ เพราะฉะนั้นในแฟลตที่ยังไม่ขายหรือยังไม่พัฒนา ก็คงถือเป็นสต็อกไม่ได้

ผู้ซื้อของแนวราบจะเป็นเรียลติมานด์ ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง แต่ชะลอการตัดสินใจออกไปไม่ได้หายไปจากตลาดถูกสะสมไว้รอเวลาเข้าสู่ตลาดคิดว่าแนวราบน่าจะกลับมาใน 3 ระยะ

โดยในระยะที่ 1 คือช่วง เม.ย.-พ.ค.63 ซึ่งอาจไม่ได้เป็นส่วนใหญ่ของตลาด แต่ว่ามีผู้ซื้อบ้านกลุ่มหนึ่งแน่นอนมีความพร้อม มีกำลังซื้อพร้อม และมีความต้องการอยู่รอเข้าไม่ได้ จะเห็นได้ว่ายอดขายของตลาดตอนนี้ไม่ได้หยุดนิ่ง มีผู้ประกอบการที่ยังขายได้แต่ปริมาณอาจไม่ได้มากแต่ไม่ได้หยุดนิ่ง ทั้งๆ ที่คนส่วนใหญ่อยู่บ้านไม่ได้ออกไปไหน ตลาดส่วนนี้ถูกกระตุ้นด้วยแคมเปญต่างๆ ทั้งภาครัฐ และผู้ประกอบการเองที่ออกมาช่วงนี้เพื่อจูงใจ ก็ถือว่ากำลังซื้อที่พร้อมก็เป็นช่วงเวลาที่ดีที่สุด นี่ก็จะเป็นกำลังซื้อส่วนแรกที่จะกระตุ้นตลาดในช่วงนี้

ช่วงที่ 2 พอสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 คลี่คลายลงก็จะมีอีกกลุ่มหนึ่งที่ลังเลไม่แน่ใจ พอเห็นตัวเลขที่ดีขึ้นเรื่อยๆ ผู้ติดเชื่อรายใหม่ไม่มีในเฟสต่อไป คอนโทรลคนที่เข้ามาในประเทศได้ เริ่มมีความสบายใจขึ้น คิดว่าคนกลุ่มนี้ ดีมานด์กลุ่มนี้ก็จะเริ่มกลับเข้ามาในตลาด

ส่วนสุดท้ายที่จะใช้ระยะเวลาานานกว่าสองส่วนแรกพอสมควร คือหลังจากการแพร่ระบาดคลี่คลายลง เศรษฐกิจก็ควรได้รับผลกระทบ แต่ประเทศไทยน่าจะดีกว่าประเทศอื่นๆ ค่อนข้างมาก เพราะฉะนั้นการจะ Recover ก็น่าจะมีโอกาสดีกว่า เมื่อเศรษฐกิจเริ่ม Pick Up ความมั่นใจของกำลังซื้อที่เหลือของตลาดก็น่าจะกลับเข้ามา



ในขณะที่ตอนนี้ก็ยังมีปัจจัยบวก โดยเฉพาะอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ แต่อาจจะติดลบกับการเงินเข้มงวดในการปล่อยกู้ ผู้ซื้อต้องเตรียมตัวให้พร้อมมี Track Record ในการ Saving ทำให้เขาเห็นว่าเรามีกำลังซื้อ และมีพฤติกรรมในการออมที่ชัดเจน การพิจารณาอนุมัติปล่อยสินเชื่อบ้านก็น่าจะง่ายขึ้น

ในส่วนของนโยบายภาครัฐมีความจำเป็นในการกระตุ้นอสังหา โดยเฉพาะแนวราบ เรื่อง LTV มีผลกระทบซึ่งมีเรื่องรายละเอียดที่ยังไม่ชัดเจนกันอยู่ไม่ว่าจะเป็นเรื่องผู้กู้ร่วม หรือราคาที่จะนำมาคำนวณ LTV ตกลงใช้ราคาประเมินหรือราคาซื้อขายจริง

ตอนนี้ปัญหาในเรื่องต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นเงินทอง ซื้อเก็งกำไร หรืออื่นๆ ความร้อนแรงของตลาดมันหมดไปแล้ว ถ้าเลื่อน LTV ออกไปหรือยกเลิกไปก่อนก็จะดี ส่วนเรื่องภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก็มีอีกหลายเรื่องที่ยังไม่ค่อยชัดเจน เช่น รายละเอียดเกี่ยวกับข้อยกเว้น ความซ้ำซ้อนในการจัดเก็บภาษีกับธุรกิจอสังหา ที่ดูเหมือนจะเป็นภาระทั้งสองส่วน ทั้งภาษีในส่วนของ Raw Material และ Inventory ซึ่งถ้าเลื่อนออกไปไม่ได้ อย่างน้อยก็น่าจะปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรายละเอียดบางอย่างได้หรือไม่ เพราะกระทบกับภาคอสังหาพอสมควร

ส่วนการกระตุ้นกำลังซื้อ ที่ผ่านมามาตรการกระตุ้นของภาครัฐส่วนใหญ่เน้นที่ผู้มีรายได้น้อยเป็นหลัก จึงอยากขอเสนอว่ามาตรการที่จะออกมาหลังจากนี้จะต้องกระตุ้นทั้งตลาด ไม่ใช่เฉพาะเช็คเมนต์ของผู้มีรายได้น้อยอย่างเดียว

อีกประเด็นหนึ่งคือ นโยบาย Soft Loan 500 ล้านบาท หากมีการปล่อยให้กับผู้ซื้อบ้านในลักษณะที่เป็นดอกเบี้ยต่ำผ่านทางธนาคารของรัฐ อาจจะผ่อนคลายเป็นเรื่องของความเข้มงวดลงไปได้บางส่วนก็น่าจะเป็นการกระตุ้นตลาดได้

นอกจากนี้ มีประเด็นที่เกี่ยวกับผู้ประกอบการ 2 ประเด็นได้แก่ เรื่อง Price War หรือสงครามราคา อยากให้ข้อสังเกตว่ามันไม่ใช่การปูพรมทั้งตลาด แต่เป็นเรื่องของดีมานด์และซัพพลายในแต่ละจุด ซึ่งบางจุดก็ถือเป็นปกติ ถ้าตรงไหนที่มีซัพพลายน้อยตรงนั้นก็จะไม่เกิด Price War แล้วก็ไม่ได้แปลว่าผู้ประกอบการทุกรายจะขาดสภาพคล่อง เพราะผู้ประกอบการบางรายที่ไม่ได้มีปัญหาลดสภาพคล่องถ้าให้ขยายขาดทุนก็คงไม่ขาย ประเด็นอยู่ที่ดีมานด์และซัพพลาย

อีกประเด็นหนึ่งที่อยากจะขอฝากคือ เรื่องดีมานด์ โดยดีมานด์ของแนวราบจะไหลกลับเข้ามาเป็นจังหวะๆ เพราะฉะนั้นจึงควรดูจังหวะให้เหมาะสม และดูจังหวะของการไหลกลับเข้ามาของดีมานด์ด้วย เพราะในช่วงแรกอาจจะไหลกลับเข้ามาน้อย **H**

	2561 ^R	2562 ^R	2562			2563	ยอดสะสมตั้งแต่	
			พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	ม.ค.
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ^{1/}	22,778	20,145	1,487	1,989	1,079	1,110	1,322	3,510
	(7.7)	(-11.6)	(-24.7)	(-20.2)	(-28.2)	(-31.5)	(-39.9)	(-34.1)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	22,778	20,145	....	....	....	....	....	....
	(7.7)	(-11.6)	....	....	....	....	....	....
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/} (กรณีพิเศษ)	0.0	0.0	....	....	....	....	....	....
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ^{4/}	1,138,905	1,007,255	....	....	....	....	....	....
	(7.7)	(-11.6)	....	....	....	....	....	....
- ภาคกลาง	741,900	653,797	....	....	....	....	....	....
	(6.5)	(-11.9)	....	....	....	....	....	....
- ภาคตะวันออก	135,771	118,694	....	....	....	....	....	....
	(9.6)	(-12.6)	....	....	....	....	....	....
- ภาคตะวันออกเชิงเหนือ	94,451	82,542	....	....	....	....	....	....
	(8.0)	(-12.6)	....	....	....	....	....	....
- ภาคเหนือ	92,449	80,980	....	....	....	....	....	....
	(9.7)	(-12.4)	....	....	....	....	....	....
- ภาคใต้	74,333	71,243	....	....	....	....	....	....
	14	-4	....	....	....	....	....	....
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ^{5/} (หน่วย)	81,992	91,193	14,322	7,429	10,700	6,841	8,379	25,920
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	18,251	13,359	2,370	879	1,056	834	1,009	2,899
	(30.3)	(-26.8)	(3.3)	(-74.6)	(22.9)	(-20.9)	(16.2)	(4.2)
- ต่างจังหวัด	63,741	77,834	11,952	6,550	9,644	6,007	7,370	23,021
	(2.7)	(22.1)	(-1.2)	(89.1)	(50.0)	(-4.9)	(81.6)	(37.0)
การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	101,581	70,841	7,569	3,567	5,546	11,630	5,026	22,202
	(40.1)	(-30.3)	(-14.9)	(-49.3)	(29.0)	(53.9)	(-14.9)	(47.6)
กรุงเทพมหานคร	56,602	42,081	4,987	2,225	3,613	8,171	3,611	15,395
	(64.1)	(-25.7)	(17.6)	(-54.2)	(62.4)	(245.2)	(54.7)	(122.3)
ต่างจังหวัด	44,979	28,760	2,582	1,342	1,933	3,459	1,415	6,807
	(18.3)	(-36.1)	(-44.6)	(-38.3)	(-6.8)	(-33.4)	(67.5)	(-16.1)
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของ สว.^{6/}	2,940,269	3,093,262	3,083,455	3,093,262	3,102,768	3,106,815	3,152,984	3,152,984
	(8.5)	(5.2)	(6.1)	(5.2)	(5.1)	(4.5)	(5.0)	(5.0)
ผู้ประกอบการ	695,691	726,927	733,643	726,927	733,575	734,740	768,613	768,613
	(11.0)	(4.5)	(5.9)	(4.5)	(3.8)	(2.7)	(8.8)	(8.8)
ผู้บริโภค	2,244,578	2,366,335	2,349,812	2,366,335	2,369,193	2,372,075	2,384,371	2,384,371
	(7.8)	(5.4)	(6.2)	(5.4)	(5.5)	(5.1)	(3.9)	(3.9)
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล) (หน่วย)	130,835	111,657	8,419	7,570	10,109	6,318	4,833	21,260
	(14.3)	(-14.7)	(-32.8)	(4.3)	(143.4)	(-37.1)	(-51.9)	(-12.3)
บ้านจัดสรร	37,715	38,251	3,725	2,234	2,692	1,852	2,322	6,866
	(21.7)	(1.4)	(42.2)	(-20.4)	(77.0)	(-39.5)	(-35.8)	(-16.3)
แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	73,121	53,163	3,030	3,633	5,628	2,911	758	9,297
	(15.5)	(-27.3)	(-62.5)	(26.8)	(475.5)	(-46.8)	(-83.7)	(-16.2)
ปลูกสร้างเอง	19,999	20,243	1,664	1,703	1,789	1,555	1,753	5,097
	(-1.0)	(1.2)	(-9.7)	(7.6)	(8.2)	(3.6)	(-2.0)	(3.1)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน
P = ตัวเลขเบื้องต้น

- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่เกิดขึ้นโดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คิดเฉพาะธุรกรรมประเภทขายและเช่าเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จัดจ้างเอง การโอนชำระหนี้ การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายจริงของอสังหาริมทรัพย์
- ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๒๔๗) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ในอัตราร้อยละ 2
- ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษ ในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณี โปรดติดต่อ กรมที่ดิน หรือนั่งการลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้ เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดิน ทำให้ได้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น ธปท. จึงได้

- กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่ เดือนกุมภาพันธ์ 2546 เป็นต้นมา (ตามที่มติคณะรัฐมนตรีได้ขยายเวลาไว้)
- มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ธปท.ประมาณการโดยใช้การคำนวณย้อนกลับจากค่าธรรมเนียมฯ ที่จัดเก็บได้ ซึ่งจำนวนออกเป็นอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 0.01 ตาม 2/ และ 3/
- กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายงานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากเจ้าของข้อมูลตั้งแต่ปี 2543
- ตั้งแต่งวดเดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขาธพ.ไทยในต่างประเทศ), สาขาธนาคารพาณิชย์ ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศ และรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธนกิจ Out-in และ Out-out เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรม ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ISIC)
- สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ตั้งแต่งวดเดือนกุมภาพันธ์ 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรมที่ดินแทนที่การขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ใน กทม. ที่มีข้อมูลเศรษฐกิจในประเทศไทย โทร.0-2283-5173, 0-2356-7610 : 29 พฤษภาคม 2563

บทสรุป

สรุปภาวะเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยในเดือนเมษายน 2563 หดตัวสูงขึ้น จากผลของมาตรการควบคุมการระบาดของโรค COVID-19 ที่ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจในหลายส่วนต้องหยุดลงชั่วคราว โดยภาคการท่องเที่ยวหดตัวสูงจากการห้ามเดินทางเข้าประเทศไทย การส่งออกสินค้าไม่รวมทองคำหดตัวสูงขึ้นมากตามอุปสงค์ของประเทศคู่ค้า เครื่องจักรการบริโภคภาคเอกชนหดตัวสูงตามกำลังซื้อที่อ่อนแอลงมาก ขณะที่เครื่องจักรการลงทุนภาคเอกชนและการผลิตภาคอุตสาหกรรมหดตัวสูงต่อเนื่องตามภาวะอุปสงค์และความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ

อย่างไรก็ตาม การใช้ช่วยภาครัฐขยายตัวได้ต่อเนื่องทั้งรายจ่ายประจำ และรายจ่ายลงทุน ขณะที่ในเดือนนี้ภาครัฐเริ่มมีการทยอยจ่ายเงินเยียวยาให้ ผู้ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ซึ่งจะช่วยพยุงเศรษฐกิจในระยะต่อไป

ความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจลดลงมาก ประกอบกับภาคธุรกิจมีกำลังการผลิตส่วนเกินเหลืออยู่มากจึงชะลอการลงทุนออกไป **H**



วันที่ 19 มีนาคม 2563

คุณอิสระ บุญยัง และคุณหัสกร บุญยัง เข้าร่วมการประชุมหารือกรณีสถาบันทางการเงินไม่อนุมัติสินเชื่อให้กับผู้บริโภคเพื่อชำระค่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ประกอบการ ครั้งที่ 4-1/2563 ณ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค



วันที่ 28 เมษายน 2563

คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เข้าพบ คุณนิสิต จันทร์สมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน เพื่อเสนอข้อคิดเห็นเกี่ยวกับข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน ณ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา



วันที่ 19 พฤษภาคม 2563

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร บริจาคเงิน 121,000 บาท เพื่อจัดซื้อห้องตรวจเชื้อความดันลบแบบเคลื่อนที่ (Positive Pressure Isolation Chamber) ให้กับโรงพยาบาลราชพิพัฒน์

วันที่ 26 พฤษภาคม 2563

คณะกรรมการ และสมาชิกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกันบริจาคห้องแยกป้องกันเชื้อความดันลบ (Negative Pressure Isolation Room) และชุดป้องกันการติดเชื้อไวรัส COVID-19 (PPE) ให้กับโรงพยาบาลสตีทิง จังหวัดชลบุรี



Q

A

“ทรัพย์สินสิทธิ์” เอกสารกรรมสิทธิ์ชนิดใหม่

เมื่อต้นปี 2562 มีการประกาศใช้เอกสารกรรมสิทธิ์ชนิดใหม่ชื่อว่า “ทรัพย์สินสิทธิ์” ซึ่งมีความคล้ายกับเอกสารชนิดเดิม คือ “สิทธิการเช่า” แต่มีข้อที่ดีกว่าหลายอย่าง วันนี้เรามาทำความรู้จักเอกสารสิทธิ์ชนิดใหม่กัน

ทรัพย์สินสิทธิ์คืออะไร

“ทรัพย์สินสิทธิ์” หรือ Leasehold Property เป็นเอกสารกรรมสิทธิ์ชนิดหนึ่งที่เกิดจาก “พ.ร.บ. ทรัพย์สินสิทธิ์ 2562” ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 26 เม.ย. 2562 และผลใช้บังคับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2562 เป็นต้นมา

สถานะของทรัพย์สินสิทธิ์คล้ายๆ เป็นโฉนดฉบับลูกที่แตกออกมาจากโฉนดจริงฉบับแม่ โดยเมื่อโฉนดที่ดินฉบับแม่ถูกนำมาออกทรัพย์สินสิทธิ์แล้ว โฉนดใบนั้นก็จะเหมือนโฉนดตาย ไม่สามารถใช้ทำอะไรได้อีก จนกว่าทรัพย์สินสิทธิ์ในโฉนดนั้นจะหมดอายุลง ในขณะที่ตัวทรัพย์สินสิทธิ์หากเทียบกับสิ่งที่คล้ายๆ กันคือ “สิทธิการเช่าระยะยาว” แต่จะดีกว่า ชัดเจนกว่าและเปิดกว้างให้กับผู้ถือมากกว่า

วิธีจดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิ์

วิธีจดทะเบียนไม่ยุ่งยาก โดยเจ้าของที่ดินที่มีโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาฯ ต่างๆ สามารถก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์ฝ่ายเดียวลงบนอสังหาฯ ของตนได้ ในระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี ด้วยการนำเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์เช่น โฉนดที่ดิน น.ส. 4 หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน

เมื่อจดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิ์ในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์แล้ว เจ้าหน้าที่จะออกหนังสืออีกฉบับหนึ่งเรียกว่า “หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ์” เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับมอบให้กับเจ้าของอสังหาฯ

การทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินสิทธิ์

การทำธุรกรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ์ทุกอย่าง ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ และเมื่อทรัพย์สินสิทธิ์จะจับลง ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ์ต้องส่งมอบอสังหาฯ คืนแก่เจ้าของตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น โดยให้โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ์ดัดแปลง ต่อเติม หรือก่อสร้างขึ้นตกเป็นของเจ้าของอสังหาฯ ในวันที่ทรัพย์สินสิทธิ์จะจับลง (อาจตกลงเป็นอย่างอื่นก็ได้)

ประโยชน์ของทรัพย์สินสิทธิ์

การใช้ทรัพย์สินสิทธิ์แทนสัญญาเช่าระยะยาวจะช่วยให้การเช่าอสังหาฯ คล่องตัวขึ้นมาก เพราะนำไปเป็นประกันการชำระหนี้หรือจำนองได้ และยังสามารถโอนตกทอดแก่ทายาทได้ด้วย หรือผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ์สามารถนำอสังหาฯ นั้นๆ ออกให้เช่า ดัดแปลง ต่อเติม ก่อสร้าง ซ่อมแซมเปลี่ยนมือกันได้

ประโยชน์อีกด้านหนึ่งคือช่วยให้เจ้าของโครงการอสังหาฯ มีทางเลือกในการขายมากขึ้น จากเดิมที่มีทางเลือกเฉพาะขายขาดหรือให้เช่า ต่อไปก็จะสามารถขายแบบทรัพย์สินสิทธิ์ได้ด้วย แม้อาจได้ราคาต่ำกว่าขายขาด แต่ก็ขายง่ายเพราะผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ์สามารถนำไปเป็นหลักทรัพยขอสินเชื่อได้

ในแง่การลงทุนจะกลายเป็นทางเลือกในการใช้สร้างหรือระดมกระแสเงินสด หรือนำไปจำนอง และเป็นเครื่องมือในการวางแผนภาษีได้ด้วย แทนที่จะเป็นเพียงการจดสิทธิเก็บกินรูปแบบเดิม

ที่มา : Home Buyers