

บทที่ 3

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ เมื่อพิจารณาจากสัดส่วนมูลค่าทางเศรษฐกิจของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product--GDP) มีมากถึงประมาณร้อยละ 40 เนื่องจากเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสิ่งจำเป็นต่อมนุษย์ และมีความสัมพันธ์กับภาคเศรษฐกิจอื่น ๆ เพราะมีการพึ่งพาปัจจัยการผลิตจากหลายสาขา รวมถึงเป็นธุรกิจที่สามารถดำเนินการได้ง่าย และให้ผลตอบแทนสูงในระยะยาว ทำให้ผู้ที่มีเงินทุนแต่ไม่มีความชำนาญต่างให้ความสนใจเข้ามาลงทุน และประกอบธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก ในธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์จึงมีทั้งผู้ขายหรือผู้ประกอบการ และผู้ซื้อหรือผู้บริโภคที่เป็นทั้งผู้มีความต้องการที่แท้จริงที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และเป็นผู้ที่ต้องการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยการเก็งกำไร ดังนั้น เมื่อภาวะเศรษฐกิจมีการขยายตัว ก็ย่อมส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการเติบโตที่ดี และรวดเร็ว จนกระทั่งเข้าสู่สภาวะฟองสบู่ ซึ่งหมายถึงสภาวะที่มีการเก็งกำไรเป็นอย่างมาก หรือมีการซื้อแล้วต้องการขายต่อในราคาที่สูงกว่าราคาทุนในระยะเวลาสั้น โดยความต้องการซื้อในลักษณะนี้ไม่ใช่ความต้องการที่แท้จริง และเมื่อสภาวะเศรษฐกิจอยู่ในช่วงขาลง ก็ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตกต่ำลงอย่างรวดเร็วเช่นกัน เนื่องจากกำลังซื้อของทั้งผู้บริโภคที่ต้องการอย่างแท้จริง และผู้บริโภคที่เข้ามาลงทุนก็จะหายไปนั่นเอง

ในยุคเริ่มแรกที่มีการเปิดประเทศเข้าสู่การค้า ทรัพยากรธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์ของประเทศได้ดึงดูดให้นักลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาลงทุน ทำให้เศรษฐกิจของไทยมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และสามารถพัฒนาการดำเนินธุรกิจในรูปแบบครอบครัวสู่การเป็นบริษัทมหาชน โดยเข้าระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ ทำให้ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโต และ

เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์และราคาหุ้นอย่างไม่สมเหตุสมผล จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2540 ประเทศไทยต้องประสบกับภาวะวิกฤตเศรษฐกิจครั้งรุนแรงสุดในประวัติศาสตร์ มีการประกาศการควบรวมกิจการสถาบันการเงิน 16 แห่ง อย่างเป็นทางการในวันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2540 ตามมาด้วยการใช้นโยบายค่าเงินบาทลอยตัวในวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2540 ทำให้สถานะเศรษฐกิจของประเทศหยุดชะงัก ซึ่งสาเหตุที่เกิดขึ้นกล่าวได้ว่าเกิดจากความไม่สมดุลของการพัฒนาเศรษฐกิจ การเติบโตที่ขาดประสิทธิภาพ และการขาดกฎเกณฑ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการขยายตัวอย่างไม่เหมาะสม อาทิ การรับรู้รายได้ทางบัญชีเมื่อลูกค้าทำการจอง ธุรกิจมีการบันทึกรายได้ล่วงหน้า ทั้งที่ยังไม่มีการซื้อที่แท้จริงจากลูกค้า การก่อสร้างอาคารสำนักงานมากเกินไปความต้องการจริง รวมถึงการปล่อยสินเชื่อให้กับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการควบคุมความเสี่ยงที่ดี เป็นต้น

เมื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตกอยู่ในภาวะเศรษฐกิจฟองสบู่ (bubble economics) เกิดอุปสงค์และอุปทานเทียมในตลาดเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้โครงการจำนวนมากต้องยกเลิก เนื่องจากการยกเลิกของลูกค้าซึ่งได้รับผลกระทบจากการจ้างงานเป็นลูกโซ่ และความไม่มั่นใจในสถานะเศรษฐกิจ ทำให้รายได้ที่ผู้ประกอบการคาดว่าจะได้รับและบันทึกทางบัญชีไปแล้วนั้นต้องยกเลิก รายได้ของธุรกิจจึงติดลบ และเมื่อเศรษฐกิจอยู่ในสถานะซบเซา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงอยู่ในสถานะตกต่ำอย่างรุนแรง เนื่องจากผูกติดกับสถาบันการเงินทั้งภาคธนาคาร และบริษัทเงินทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่กู้ยืมเงินจากต่างประเทศนั้นได้รับผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมาก โดยอัตราแลกเปลี่ยนจากปี พ.ศ. 2539 คือ 1 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา เท่ากับ 25.32 บาท กลายเป็น 1 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา เท่ากับ 41.30 บาท ในปี พ.ศ. 2541 ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีหนี้สินสูงขึ้นเกือบเท่าตัว คำนีตลาดหลักทรัพย์ตกต่ำสุด ทำให้โครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดจำนวนมากไม่มีสินเชื่อสำหรับการก่อสร้าง ผู้ประกอบการธุรกิจต่างแข่งขันกันตัดราคาและขายขาดทุนเพื่อให้ได้เงินสดมาเสริมสภาพคล่อง ในท้ายที่สุดส่งผลให้ผู้ประกอบการธุรกิจกว่าร้อยละ 80 ปิดตัวลง

อย่างไรก็ตาม ในช่วงเวลาดังกล่าวภาครัฐได้มีมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เพื่อเสริมสภาพคล่องโดยลดค่าธรรมเนียมการโอน จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 การลดภาษีธุรกิจเฉพาะจากร้อยละ 3.3 เหลือร้อยละ 0.11 การเพิ่มอัตราลดหย่อนภาษีเงินได้จากการกู้ยืมเงินเชื่อที่อยู่อาศัย และการลดค่าธรรมเนียม จำนองจากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 ซึ่งส่งผลให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เริ่มฟื้นตัว และผู้บริโภคเริ่มมีกำลังซื้อเพิ่มมากขึ้น (อ้างอิงใน ประทีป ต้มติธรรม, 2553, หน้า 153)

แม้ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการพัฒนาไปในทิศทางที่ดีขึ้น มีการปรับปรุงแนวทางการดำเนินธุรกิจที่เน้นความมั่นคงและประสิทธิภาพมากขึ้น เช่น เกณฑ์การรับรู้รายได้เมื่อโอนให้กับลูกค้า การควบคุมการก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย และการกำหนดกฎเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเข้มงวดมากขึ้น แต่จากปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงนั้น ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องประสบกับความผันผวนตลอดเวลา และยากต่อการควบคุม โดยเฉพาะเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิดอย่างกรณีวิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกาที่เกิดสภาวะฟองสบู่ขึ้นเนื่องมาจากการปล่อย และการค้าประกันสินเชื่อในภาคอสังหาริมทรัพย์ และได้ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในหลายประเทศทั่วโลกตามมา ทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ในหลายประเทศตกอยู่ในสภาวะซบเซา ซึ่งรวมถึงประเทศไทยก็ได้รับผลกระทบตามไปด้วย ทั้งที่มีบทเรียนจากวิกฤตการณ์การเงินปี พ.ศ. 2540 ที่เกิดขึ้นก่อนหน้านี้อีกก็ตาม ดังนั้น ผู้ประกอบการธุรกิจจึงจำเป็นต้องเข้าใจถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถปรับตัวได้ทันต่อสถานการณ์ปัจจุบันเสมอ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

หลังจากที่มีพระราชบัญญัติอาคารชุดขึ้นในปี พ.ศ. 2522 ประกอบกับราคาที่ดินในกรุงเทพมหานครได้ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารสูงจำนวนมาก จึงได้มีการนำเอาวิธีการจดทะเบียนอาคารชุดมาใช้ เพื่อแสดงถึง

กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางให้ชัดเจน นอกเหนือจากทรัพย์สินส่วนบุคคลที่แต่ละคนเป็นเจ้าของ (ดูรายละเอียดการแบ่งประเภทอาคารชุดในภาคผนวก ข) ตลอดระยะเวลา 30 ปีที่ผ่านมา รูปแบบอาคารชุดในประเทศไทยได้มีวิวัฒนาการไปตามปัจจัยต่าง ๆ อาทิเช่น ข้อกำหนดควบคุมอาคาร และกฎเกณฑ์ของการพิจารณาผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมที่แปรเปลี่ยนไปตามยุคสมัย วงจรภาวะเศรษฐกิจที่ขึ้นลงที่มีผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค และความสามารถในการขอสินเชื่อเพื่อซื้ออาคารชุด หรือการเปลี่ยนแปลงทางสังคมทั้งในเรื่องจำนวนคนในครัวเรือนที่ลดลง ปัญหาอาชญากรรมในบริเวณชานเมือง ส่งผลให้ผู้บริโภคหันมาเลือกอยู่ในอาคารชุดที่มีขนาดเล็กกว่าเดิมแทนที่ โดยลักษณะทั่วไปของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดสามารถอธิบายได้ตามหัวข้อดังนี้

วิวัฒนาการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

ประทีป ตังมติธรรม (2553, หน้า 150-156) อธิบายถึงวิวัฒนาการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดเริ่มถือกำเนิดขึ้นอย่างจริงจังเมื่อปี พ.ศ. 2522 ซึ่งสามารถสรุปตามช่วงระยะเวลาได้ดังนี้

ระหว่างปี พ.ศ. 2522-2524 ได้มีการเริ่มใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ผู้ประกอบการมีการก่อสร้างอาคารชุดออกสู่ตลาดบนในระดับราคา 1 ล้านบาทขึ้นไป เน้นลูกค้าที่มีรายได้สูงเป็นหลัก แต่ธุรกิจอาคารชุดยังไม่ประสบความสำเร็จนัก และในปี พ.ศ. 2523 ผู้ประกอบการได้เริ่มพัฒนารูปแบบอาคารชุดให้เหมาะสมกับกำลังซื้อของผู้บริโภคมากขึ้น

ระหว่างปี พ.ศ. 2525-2527 ในช่วงเวลานี้ถือได้ว่าธุรกิจอาคารชุดมีความรุ่งเรือง โดยผู้ประกอบการมีการก่อสร้างอาคารชุดสู่ตลาดมากขึ้น แต่ธนาคารพาณิชย์ยังไม่มีการพิจารณาให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อ และในปี พ.ศ. 2527 มีการก่อตั้งสมาคมการค้าอาคารชุด หรือสมาคมอาคารชุดไทยในปัจจุบัน

ระหว่างปี พ.ศ. 2528-2530 ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการปล่อยสินเชื่อกู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดได้เป็นแห่งแรก โดยช่วงต้นปี พ.ศ. 2529 รัฐบาลได้

กำหนดมาตรการส่งเสริมให้ประชาชนซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น โดยสามารถนำดอกเบี้ยเงินผ่อนมาลดหย่อนภาษีเงินได้ในปลายปี มีการจัดตั้งบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินขึ้นจำนวนมาก และมีการก่อตั้งสมาคมผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ระหว่างปี พ.ศ. 2531-2533 ในช่วงเวลานี้เป็นปีทองของนักเก็งกำไร โดยธุรกิจประเภทอาคารชุดมีการขยายตัวอย่างมาก มีการปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลงร้อยละ 11.5 และมีการขยายระยะเวลาในการผ่อนชำระจาก 15 ปี เป็น 20 ปี ทำให้สภาพคล่องทางการเงินสูงขึ้น เป็นเหตุจูงใจให้เกิดการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรมากขึ้น รวมถึงการพัฒนาอาคารชุดบริเวณศูนย์กลางธุรกิจมากขึ้นอีกด้วย

ระหว่างปี พ.ศ. 2534-2536 มีการปรับอัตราดอกเบี้ยขึ้นร้อยละ 16.25 ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทชะงักงัน มีการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยให้ชาวต่างประเทศสามารถถือครองอาคารชุดได้ร้อยละ 40 และมีการก่อตั้งสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ขึ้น

ระหว่างปี พ.ศ. 2537-2539 มีการก่อตั้งสมาคมผู้บริหารชุมชน หรือเรียกว่าสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยในปัจจุบัน มีการกำหนดให้ผู้ประกอบการอาคารชุดที่ก่อสร้างอาคารชุดที่มีขนาดตั้งแต่ 80 ยูนิตขึ้นไป ต้องทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้วย จำนวนที่อยู่อาศัยป้อนสู่ตลาดมีจำนวนมากขึ้น ส่งผลให้ราคาเพิ่มขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ ผู้ประกอบการมีการแข่งขันโดยการขยายระยะเวลาผ่อนค่างวดถึง 24 งวด เพื่อดึงกำลังซื้อจากอนาคต

ระหว่างปี พ.ศ. 2540-2542 เป็นช่วงที่เกิดวิกฤตการเงินปี พ.ศ. 2540 ประเทศขาดสภาพคล่องทางการเงินอย่างรุนแรง รัฐบาลจำเป็นต้องประกาศให้ค่าเงินบาทลอยตัว ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ ทำให้โครงการอาคารชุดจำนวนมากไม่มีเงินเชื่อสำหรับการก่อสร้าง ผู้ประกอบการจำเป็นต้องขายในราคาขาดทุน เพื่อให้ได้เงินสดมาลูกค้านับจำนวนมากทิ้งเงินจอง เนื่องจากความไม่มั่นใจในสภาพเศรษฐกิจและสถานะของผู้ประกอบการ มีการเปิดใช้รถไฟฟ้า BTS เมื่อวันที่ 5 ธันวาคม พ.ศ. 2542 ส่งผลให้มีผู้บริโภคร่วมสนใจหาที่พักตามแนวรถไฟฟ้ามากขึ้น มีการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยให้ชาวต่างประเทศสามารถถือครองอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร จากเดิมร้อยละ 40 เป็นร้อยละ 49

ระหว่างปี พ.ศ. 2543-2545 เป็นช่วงฟื้นตัวของธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยมีมาตรการกระตุ้นจากรัฐบาล ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีสภาพคล่องทางการเงินที่ดีขึ้น และไม่จำเป็นต้องขายขาดทุนอีกต่อไป จำนวนผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ลดลง แต่ผู้บริโภคเริ่มมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้น

ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2547 รัฐบาลยังคงสนับสนุนนโยบายอัตราดอกเบี้ยต่ำ สถาบันการเงินมีการแข่งขันสูงในการปล่อยสินเชื่อ โดยในปี พ.ศ. 2546 ซึ่งเป็นปีสุดท้ายของการใช้มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มียอดการโอนก่อนสิ้นปีมีจำนวนมาก และการเคหะแห่งชาติเริ่มมีการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง และโครงการรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ได้เปิดดำเนินการเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2547 ส่งผลให้อุปสงค์อาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้ามีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น โดยราคาขายของห้องชุดที่อยู่ตามแนวรถไฟฟ้ามีการปรับตัวสูงขึ้น

ระหว่างปี พ.ศ. 2548-2550 เป็นยุคเฟื่องฟูของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดที่เริ่มได้รับความนิยมมากขึ้น เนื่องจากความสะดวกสบายจากการเดินทางโดยใช้รถไฟฟ้า ส่งผลให้ยอดขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ราคาที่ดินใจกลางเมืองมีการปรับตัวสูงขึ้น มีผู้ประกอบการอาคารชุดรายใหม่เข้ามาสู่ตลาดมากขึ้น และได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียวส่วนต่อขยาย (อ่อนนุช-แบร์ริง) รวมถึงรถไฟฟ้าสาย Airport Link เมื่อเข้าสู่ปี พ.ศ. 2549 การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดเริ่มชะลอตัวอีกครั้ง อันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอก อันได้แก่ ราคาน้ำมัน ราคาวาสตูก่อสร้างที่มีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับตัว อีกทั้งปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองที่ก่อตัวขึ้นก็ส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ส่งผลให้นักลงทุนชะลอการตัดสินใจ

ระหว่างปี พ.ศ. 2551-2552 เมื่อคณะรัฐบาลในสมัยของ นายสมัคร สุนทรเวช ประกาศว่าจะมีการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายใหม่เพิ่มอีก 9 สาย ส่งผลให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายการลงทุนในเขตชานเมืองตามแนวรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้น แต่จากปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองที่ยืดเยื้อ การปิดสนามบินสุวรรณภูมิ และจากสภาวะเศรษฐกิจโลกหดตัว ทำให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจ เนื่องจากความไม่มั่นคงในอาชีพการงาน

และระบบเศรษฐกิจ โดยรัฐบาลได้นำมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ที่เคยใช้ในปี พ.ศ. 2544 กลับมาใช้อีกครั้ง โดยตรึงอัตราดอกเบี้ยต่ำ การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอน และการลดภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่งผลให้ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ดีขึ้น

ระหว่างปี พ.ศ. 2553-2554 จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล ทำให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในปลายไตรมาสที่ 1 และ 2 ของปี พ.ศ. 2553 สูงมากขึ้น โดยสาเหตุหลักที่ทำให้มีมูลค่าสูงกว่าปี พ.ศ. 2552 เนื่องมาจากราคาต่อหน่วยของอาคารชุดปรับตัวสูงขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2554 มีปัจจัยลบต่าง ๆ กระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ อัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวขึ้น ราคาน้ำมันที่สูงขึ้น อัตราค่าแรงเพิ่มขึ้น ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงสองเดือนแรกในปี พ.ศ. 2554 น้อยกว่าสองเดือนแรกในปี พ.ศ. 2553 ถึงร้อยละ 21 แต่อย่างไรก็ตาม ถือว่าเป็นการปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติ และลดความกังวลเรื่องสภาวะฟองสบู่ที่อาจเกิดขึ้น

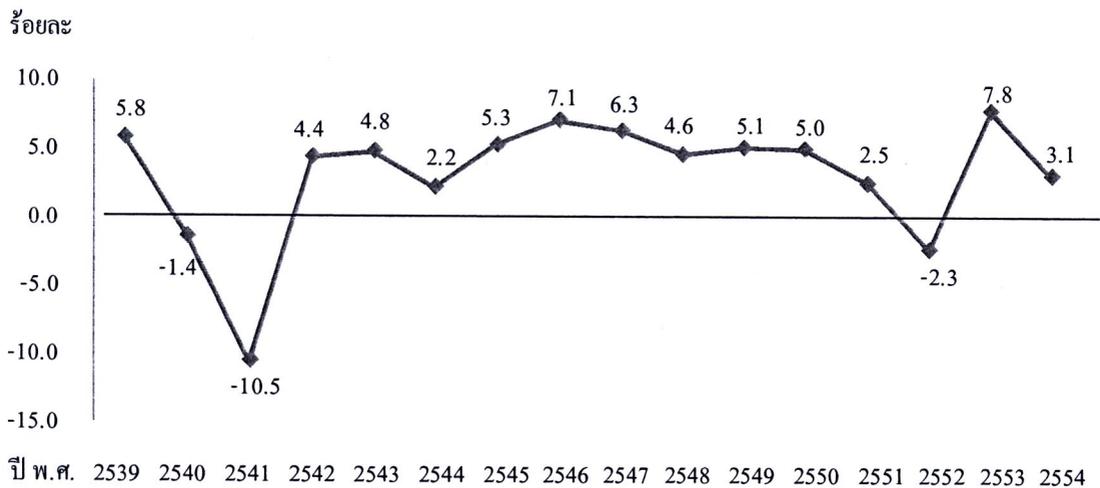
ปัจจัยหนุนที่มีผลต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

ปัจจัยหนุนที่มีผลต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร สามารถสรุปได้ตามหัวข้อดังนี้

สภาพเศรษฐกิจโดยรวม

เมื่อพิจารณาถึงอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศทำให้ทราบถึงสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศในขณะนั้น จากวิกฤตเศรษฐกิจโลกในปี พ.ศ. 2552 ได้ส่งผลให้เศรษฐกิจชะลอตัว (ดังแสดงในภาพ 14) อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศได้ลดลงจากปี พ.ศ. 2551 อย่างมาก แม้ว่าในปี พ.ศ. 2553 เศรษฐกิจไทยเริ่มมีการฟื้นตัว แต่ก็มีปัจจัยลบต่าง ๆ เข้ามากระทบ เช่น ปัญหาการเมืองภายในประเทศ ความผันผวนของค่าเงินบาท รวมถึงภัยธรรมชาติต่าง ๆ แต่ด้วยพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่ดี ประกอบกับการดำเนินนโยบายการคลังและการเงินที่ผ่อนคลาย ทำให้เศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2553 มีการเติบโตสูงถึงร้อยละ 7.8 ซึ่งมีผลมาจาก

การส่งออก และการใช้จ่ายภายในประเทศที่ขยายตัว โดยรัฐบาลยังคงดำเนินนโยบาย กระตุ้นเศรษฐกิจต่อเนื่อง ทั้งจากงบประมาณปกติ และการกู้เพิ่มภายใต้โครงการไทย เข้มแข็ง รวมทั้งมาตรการลดค่าครองชีพให้กับประชาชน เช่น การตรึงราคาพลังงาน และ การอุดหนุนค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น



ภาพ 14 อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ
ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2554

ที่มา. จาก ข้อมูลเครื่องชี้เศรษฐกิจมหภาคของไทย, โดย ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2555, ค้นเมื่อ 6 กุมภาพันธ์ 2555, จาก http://www.bot.or.th/statistics/download/ec_ei_027_th_all.xls

สำหรับอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศในปี พ.ศ. 2554 ได้ช่วงสามไตรมาสแรกยังมีการขยายตัวดี แม้จะได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติในประเทศ ญี่ปุ่น และการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก แต่มหอุทกภัยที่เกิดขึ้นในไตรมาสที่ 4 ได้ส่งผลกระทบต่อภาคการผลิตของประเทศ ทำให้อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยลดลง เศรษฐกิจมีการหดตัวกว่าร้อยละ 9.0 ส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจไทยตลอดปี พ.ศ. 2554 ขยายตัวเพียงร้อยละ 0.1 ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค มีการใช้จ่ายในครัวเรือนลดลง โดยรัฐบาลได้มีการออกมาตรการกระตุ้นการใช้จ่าย อาทิเช่น การปรับเพิ่มค่าจ้างขั้นต่ำ และเงินเดือนข้าราชการ การลดหย่อนภาษีสำหรับบ้านหลังแรก ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่จะเป็นแรงสนับสนุนการใช้จ่ายของครัวเรือน (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2554)



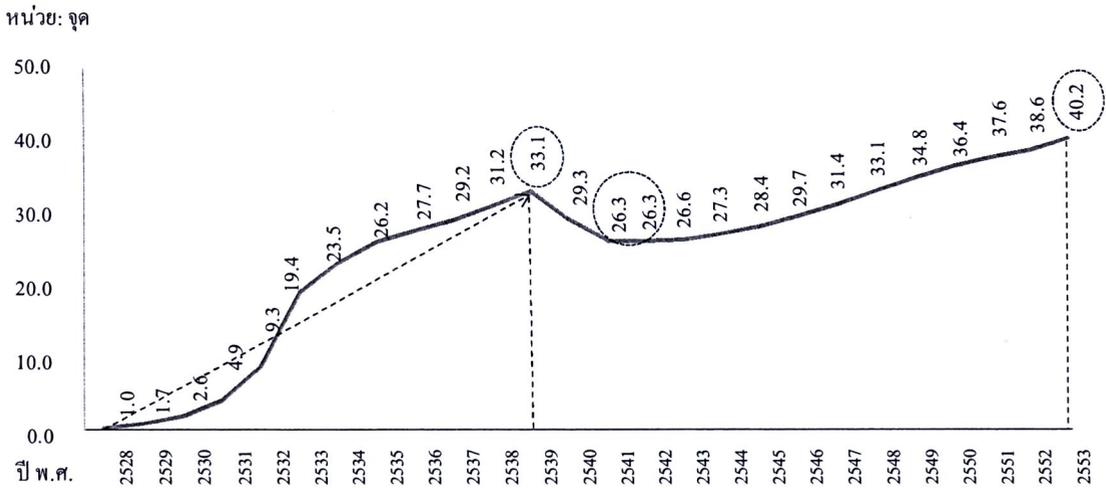
รูปแบบการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไป

จากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวกในการเดินทางมากขึ้น อันเนื่องมาจากความต้องการหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจร และจากภาวะราคาน้ำมันในระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมา ที่มีการปรับตัวสูงขึ้นมาก ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น ผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ห่างไกลจากแหล่งงาน ได้หันมาสนใจซื้ออาคารชุดมากขึ้น เพื่อเป็นการประหยัดเวลาและค่าใช้จ่าย อีกทั้งจากขนาดประชากรในครัวเรือนในกรุงเทพมหานครที่มีขนาดเล็กลง การแยกออกมาอยู่ต่างหากเพื่อความเป็นส่วนตัวนั้น ได้ส่งผลให้ผู้บริโภคส่วนใหญ่ให้ความสนใจในรูปแบบอาคารชุดมากกว่าบ้านเดี่ยว เนื่องจากในการดูแลรักษาความสะดวกสามารถทำได้ง่ายกว่า ทำให้แนวโน้มของผู้บริโภคในการเลือกซื้ออาคารชุดจึงมีมากขึ้น

การจัดหาที่ดิน

ที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญในการลงทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ซึ่งทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพนั้นจะต้องควบคู่กับราคาต่อพื้นที่แพงขึ้นด้วย จากบทวิเคราะห์เกี่ยวกับช่วงจังหวะในการลงทุนต้องจับตาวัดวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ (วสันต์ คงจันทร์, 2553, หน้า 54-55) ในภาพ 15 แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาที่ดินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่างปี พ.ศ. 2528-2553 สรุปได้ว่า ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528 เป็นต้นมา ราคาที่ดินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีการปรับตัวเพิ่มสูงถึง 33 เท่า โดยในระหว่างปี พ.ศ. 2531-2538 ระดับราคาที่ดินได้ปรับสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว อันเนื่องมาจากความต้องการที่ดินในการพัฒนาประเทศที่มีการปรับเปลี่ยนระบบเศรษฐกิจจากภาคเกษตรกรรมมาสู่ภาคอุตสาหกรรมและบริการ ทำให้เกิดการลงทุนจำนวนมาก ประชากรอพยพย้ายเข้าสู่กรุงเทพมหานคร เพื่อหารายได้เพิ่มมากขึ้น ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นเป็นอย่างมาก และมีการซื้อเพื่อเก็งกำไรจำนวนมาก พอเริ่มเข้าสู่ปี พ.ศ. 2538 เศรษฐกิจเริ่มส่งสัญญาณชะลอตัว การเก็งกำไรลดลง จนผ่านช่วงวิกฤตการเงินปี พ.ศ. 2540 ที่เศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัว ส่งผลให้อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นอีกครั้ง และสำหรับในปี พ.ศ. 2553 เป็นต้นมา ราคาที่ดินยังคงมีอัตรา

การเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งในส่วนของราคาประเมินที่ดินของราชการฉบับใหม่ในรอบปี พ.ศ. 2551-2554 และราคาที่มีการซื้อขายจริง โดยเฉพาะที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าที่มีอยู่ในปัจจุบัน และตามแนวรถไฟฟ้าโครงการใหม่ที่จะมีขึ้นในอนาคตด้วย



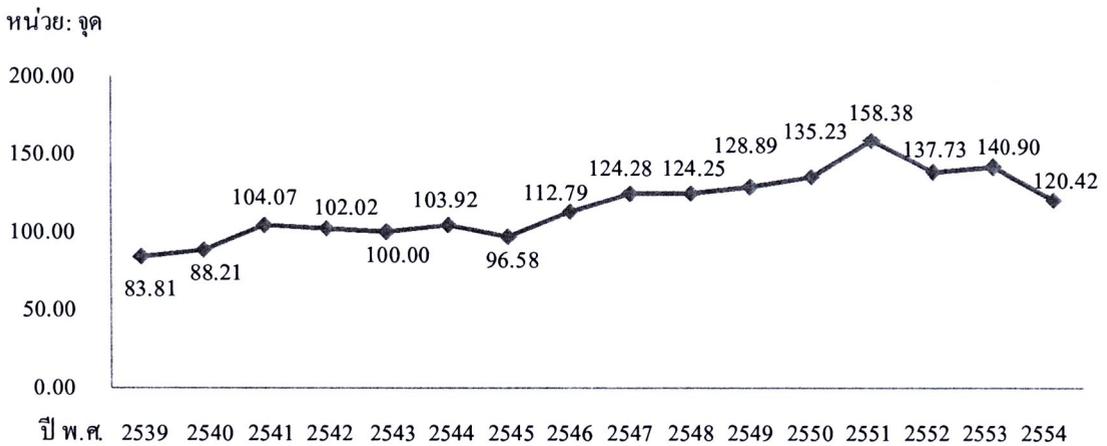
ภาพ 15 อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่างปี พ.ศ. 2528-2553

ที่มา. จาก “ช่วงจังหวะในการลงทุนต้องจับตาวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์,” โดย วสันต์ คงจันทร์, 2553, นิตยสารคอนโด ไกด์ 1(9), หน้า 54-55.

ราคาวัสดุก่อสร้าง

ราคาวัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนสำคัญในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จากข้อมูลดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างในภาพ 16 แสดงให้เห็นว่า ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545-2551 ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้นตลอดมา โดยเฉพาะราคาในหมวดเหล็กที่มีการปรับตัวสูงสุด ทั้งนี้ เกิดจากอุปสงค์ในต่างประเทศที่มีเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะประเทศจีนและอินเดียที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจ โดยมีการลงทุนก่อสร้างภายในประเทศจำนวนมาก ส่งผลต่อต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้างในตลาดโลกปรับตัวสูงขึ้น โดยแนวโน้มราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากมีการปรับราคาวัตถุดิบ รวมถึงการปรับตัวของราคาน้ำมันที่สูงขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 อีกด้วย สำหรับในปี พ.ศ. 2552-2553 ประเทศ

ไทยมีการขยายตัวการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งโครงการขนาดใหญ่จากภาครัฐ ส่งผลให้ต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น และในปี พ.ศ. 2554 ช่วงครึ่งปีแรกราคาวัสดุก่อสร้างยังปรับตัวสูงขึ้นตามต้นทุนการผลิต เนื่องจากราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกมีการปรับตัวสูงขึ้น และมีการประกาศปรับราคาของก๊าซแอลพีจีในภาคอุตสาหกรรมเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2554 ก็ส่งผลให้ต้นทุนเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในหมวดสุขภัณฑ์ แต่เมื่อเกิดอุทกภัยน้ำท่วมในช่วงครึ่งปีหลัง ได้ส่งผลให้ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์หดตัวลงสำหรับผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบดังกล่าวได้ชะลอการก่อสร้างลง



ภาพ 16 ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2554

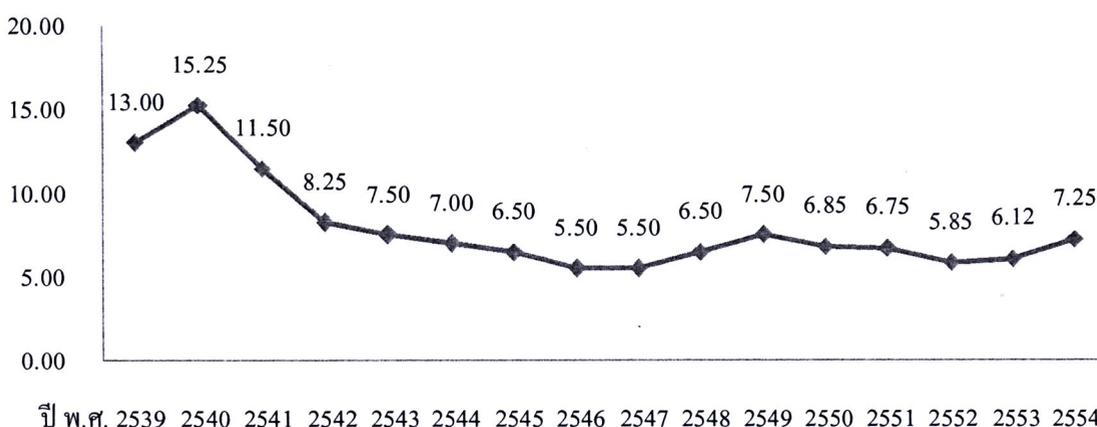
ที่มา. จาก ข้อมูลดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง. โดย สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์, 2554, ค้นเมื่อ 15 ธันวาคม 2554, จาก <http://www.price.moc.go.th/content1.aspx?cid=5>

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่

ในการดำเนินธุรกิจผู้ประกอบการจำเป็นต้องขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ดังแสดงในภาพ 17 จะเห็นได้ว่า ภายหลังวิกฤตการเงินปี พ.ศ. 2540 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่มีการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ภาครัฐได้ดำเนินนโยบายทางการเงินเพื่อควบคุมภาวะเงินเฟ้อ และรักษาเสถียรภาพอัตราแลกเปลี่ยน เพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงิน โดยการกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วงเวลาดังกล่าวช่วยส่งผลดีต่อผู้ประกอบการในการบรรเทาภาระดอกเบี้ยเงินกู้ สร้างแรงจูงใจในการชำระหนี้ ซึ่งจะ

ช่วยบรรเทาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ จะเห็นได้ว่าภาครัฐยังคงดำเนินนโยบายอัตราดอกเบี้ยต่ำตลอดมา โดยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นหรือลดลงไม่มากนัก ทั้งนี้ เพื่อให้ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์เกิดความคล่องตัว

หน่วย: ร้อยละ

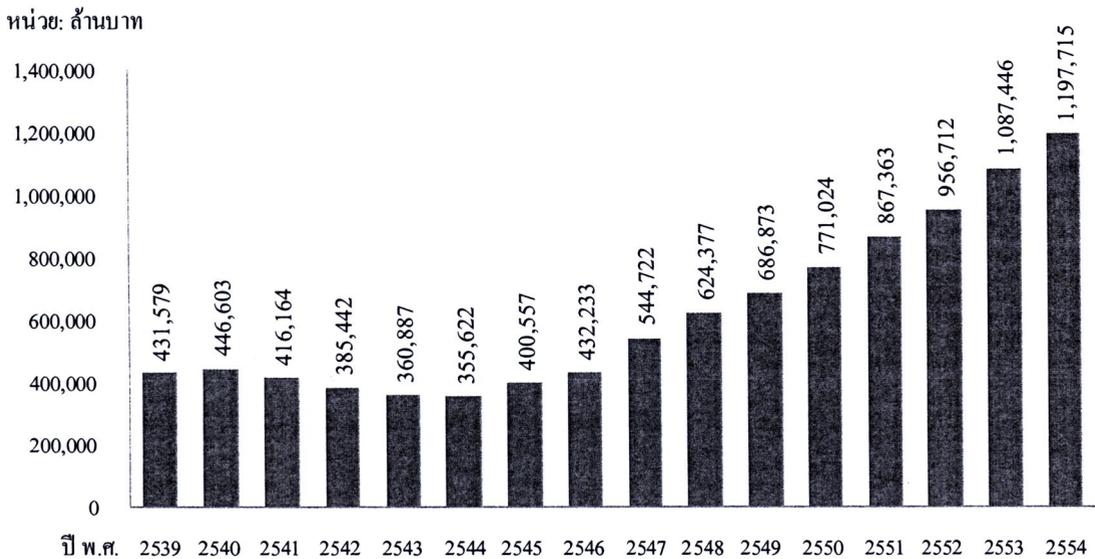


ภาพ 17 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2554

ที่มา: จาก ข้อมูลเครื่องชี้เศรษฐกิจมหภาคของไทย, โดย ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2555, ค้นเมื่อ 6 กุมภาพันธ์ 2555, จาก http://www.bot.or.th/statistics/download/ec_ei_027_th_all.xls

สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล

จากปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลของธนาคารพาณิชย์ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2554 ดังแสดงในภาพ 18 จะเห็นได้ว่า ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544 เป็นต้นมา สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลมีอัตราการเติบโตต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2554 มีจำนวนสินเชื่อปล่อยใหม่ทั้งสิ้น 1,197,715 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2553 ทั้งนี้ สถาบันการเงินทั้งภาครัฐและเอกชนมีการแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อ โดยร่วมมือกับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในการส่งเสริมการขายต่าง ๆ เช่น การผ่อนโดยไม่มียอดดอกเบี้ยในระยะเวลาสามปีแรก เป็นต้น โดยส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลของธนาคารพาณิชย์มีประมาณร้อยละ 64 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ประมาณร้อยละ 25 และธนาคารออมสินประมาณร้อยละ 11 ตามลำดับ



ภาพ 18 ปริมาณเงินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลของธนาคารพาณิชย์
ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2554

ที่มา. จาก ข้อมูลเครื่องจักรธุรกิจอุตสาหกรรมทรัพย์, โดย ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2555, ค้นเมื่อ 17 มีนาคม 2555, จาก http://www.bot.or.th/statistics/download/ec_ei_009_th_all.xls

มาตรการสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์

หลังจากที่ประเทศไทยเผชิญกับวิกฤตการเงินปี พ.ศ. 2540 และวิกฤตเศรษฐกิจโลกในปี พ.ศ. 2552 รวมถึงปัจจัยภายในประเทศ ไม่ว่าจะเป็นความขัดแย้งทางการเมืองและอุทกภัยน้ำท่วมที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2554 ส่งผลให้เศรษฐกิจภายในประเทศชะลอตัว รัฐบาลในขณะนั้นได้มีนโยบายในการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยดำเนินนโยบายการคลังแบบขยายตัว เพื่อช่วยสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจในช่วงที่เศรษฐกิจโลกชะลอตัวลง ในขณะเดียวกันได้มีการนำนโยบายทางด้านภาษีมาใช้เพื่อกระตุ้นการบริโภค และการลงทุน เพื่อบรรเทาผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอยดังกล่าว โดยมาตรการสนับสนุนที่นำมาใช้ในปี พ.ศ. 2552 สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะจากเดิมที่กำหนดไว้ในอัตราร้อยละ 3.3 ลดลงเหลือร้อยละ 0.11 การลดค่าธรรมเนียมการโอนจากเดิมร้อยละ 2 ของราคาประเมิน ลดลงเหลือร้อยละ 0.01 และลดการเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ

1 ของราคาประเมิน แต่ไม่เกิน 200,000 บาท เหลือร้อยละ 0.01 ของราคาประเมิน และมาตรการสำหรับผู้บริโภคหรือผู้ซื้อที่อยู่อาศัย โดยมีการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาให้แก่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เคยผ่านการซื้อมาก่อน โดยการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องทำการโอนภายในปี พ.ศ. 2552 ซึ่งจะได้รับยกเว้นภาษีสำหรับเงินได้พึงประเมินจำนวน 300,000 บาท ทั้งนี้ มาตรการดังกล่าวเป็นมาตรการเพิ่มเติมจากการหักค่าลดหย่อนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมซื้อบ้านเป็นจำนวนไม่เกิน 100,000 บาท ต่อปี ต่อมาภาครัฐได้มีการขยายมาตรการช่วยเหลือดังกล่าวจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2553 เพื่อเป็นการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

อาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้ากับวิถีชีวิตคนเมือง

เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ (2554, หน้า 77-79) ได้สรุปไว้ว่า รูปแบบการอาศัยอยู่ในอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้าเป็นอีกทางเลือกหนึ่งในปัจจุบัน อันมีผลมาจากปัจจัยที่มากกระทบต่อการดำรงชีวิตในประจำวัน แม้ว่าการเป็นเจ้าของบ้านที่มีบริเวณและพื้นที่ใช้สอยกว้างขวาง อันเป็นความฝันสำหรับหลาย ๆ คน แต่ด้วยสภาพการจราจรที่หนาแน่นในกรุงเทพมหานคร ทำให้หลายคนเลือกหันไปใช้รูปแบบการเดินทางอื่นที่ใช้เวลาน้อยลง โดยผู้บริโภคที่มีทางเลือกและกำลังทรัพย์ก็จะมองหาที่อยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุดที่อยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้า BTS หรือรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ซึ่งเป็นทางเลือกหนึ่งที่ช่วยตอบสนองต่อความต้องการและเวลาได้เป็นอย่างดี

จากสถิติการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในปี พ.ศ. 2550 มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 25 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ในขณะที่ประมาณร้อยละ 75 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ แต่เมื่อในปี พ.ศ. 2553 กว่าร้อยละ 60 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่นั้นได้กลายเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ในขณะที่ร้อยละ 40 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งหากพิจารณาความต้องการในปัจจุบัน ยอดจองประเภทอาคารชุดทั้งในช่วงปีที่แล้ว และในครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2543 มีสัดส่วนใกล้เคียงกับยอดจองรวมของ

บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ คือ เกือบร้อยละ 50:50 ขณะที่ในปี พ.ศ. 2547 ยอดจองของอาคารชุดมีเพียงร้อยละ 30 ของยอดจองทั้งหมดเท่านั้น จึงเห็นได้ว่าในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา นี้อาคารชุดได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นอย่างมาก จนปฏิเสธไม่ได้ว่าอาคารชุดได้กลายเป็นส่วนหนึ่งของวิถีชีวิตคนเมืองยุคใหม่ไปแล้ว

ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อความต้องการอาคารชุดของผู้ซื้อจะอิงตามสถานะเศรษฐกิจ โครงข่ายระบบขนส่งมวลชนที่สนับสนุนการเติบโตของตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุด และโครงสร้างประชากรและพฤติกรรมที่อยู่อาศัยของประชากรที่เปลี่ยนแปลงไป สภาพเศรษฐกิจก็เป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นบ้านหรืออาคารชุดที่มีการคาดการณ์อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศว่าจะเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 7-7.5 จากที่เคยติดลบในปีก่อนหน้า จะส่งผลให้ยอดจองที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2553 มีจำนวนเพิ่มขึ้น และอีกปัจจัยหนึ่งที่สำคัญ คือ การมีโครงข่ายรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครที่ครอบคลุมมากขึ้น ทั้งรถไฟฟ้า BTS รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT และ Airport Link ที่ได้เปิดให้บริการไปแล้วนั้น รวมถึงเส้นทางอื่นที่กำลังก่อสร้าง ก็ย่อมจะส่งผลให้สามารถพัฒนาเชื่อมต่อถึงกันได้โดยสะดวกและรวดเร็วในอนาคต

นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร (demographic shift) รวมทั้งพฤติกรรมที่อยู่อาศัยเป็นตัวขับเคลื่อนหลักอีกประการหนึ่ง ที่ส่งผลต่อความต้องการอาคารชุด โดยจำนวนประชากรในกรุงเทพมหานครยังคงมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่องโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 0.9 ต่อปี ในแง่ของอายุร้อยละ 34 หรือหนึ่งในสามของประชากรมีอายุอยู่ในช่วงระหว่าง 25-44 ปี ซึ่งเป็นวัยทำงานที่มีรายได้ ขณะที่อีกร้อยละ 36 เป็นประชากรที่มีอายุระหว่าง 0-24 ปี ซึ่งเป็นกลุ่มที่จะเติบโตเพื่อก้าวเข้าสู่วัยทำงาน มีรายได้และสร้างครอบครัวในอนาคต ดังนั้น ความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับวัยหนุ่มสาวและวัยทำงานคาดว่าจะยังคงเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม คราวเรือนของผู้อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครกลับมีขนาดเล็กลง ทั้งนี้ เนื่องจากมีประชากรที่อาศัยอยู่คนเดียวทั้งที่ยังไม่แต่งงาน หรือแต่งงานแล้วหย่าร้างมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ครอบครัวคู่สมรสมีจำนวนบุตรลดลง รวมถึงครอบครัวคู่สมรสที่ไม่มีบุตร หรือบุตรไม่ได้อาศัยอยู่ด้วย โดยแยกตัวออกไปมีเพิ่มมาก

ขึ้น คริวเรือนที่มีขนาดเล็กลงย่อมทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยขนาดเล็กลงเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับแนวโน้มราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่ไม่ต้องใช้ที่ดินมากนัก กลายเป็นทางเลือกที่เหมาะสมสำหรับครอบครัวที่มีขนาดเล็กลง

จากโครงสร้างประชากรที่เปลี่ยนแปลงไปของคนในกรุงเทพมหานครนี้ ส่งผลให้บริษัทผู้ประกอบการธุรกิจต่างมุ่งหาทำเลที่เหมาะสมในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย โดยที่ดินที่เป็นทำเลทองที่อยู่ตามแนวรถไฟฟ้าทั้งหลายมักมีอยู่อย่างจำกัด (limited supply) ส่งผลให้ราคาที่ดินบริเวณดังกล่าวขยับเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการใหม่มีการปรับตัวเพิ่มสูงไปด้วย ในขณะที่กำลังซื้อมีไม่มากนัก แม้ว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศโดยเฉลี่ยจะเพิ่มสูงขึ้น แต่ก็ไม่ได้หมายความว่าผู้ซื้อจะมีรายได้เพิ่มสูงขึ้นมากเพียงพอที่จะซื้อ โดยเฉพาะรายได้ครัวเรือนที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นมากที่สุด คือ มีรายได้เฉลี่ย 15,000-30,000 บาทต่อเดือน และเมื่อพิจารณาระดับรายได้ครัวเรือนกลุ่มนี้แล้ว จะมีกำลังซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาประมาณ 1-2 ล้านบาท เท่านั้น ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดจึงเข้าสู่การแข่งขันโดยพัฒนาอาคารชุดที่มีราคาไม่เกิน 2 ล้านบาทต่อยูนิต อันเป็นที่ต้องการเพิ่มขึ้นอย่างมาก และเมื่อมีผู้ประกอบการทั้งรายเล็กรายใหญ่ขยับตัวลงมาแข่งขันในตลาดนี้จำนวนมาก แต่ด้วยปัจจัยต้นทุนในการพัฒนาโครงการสวนทางกับระดับกำลังซื้อของผู้บริโภคทำให้อาคารชุดที่เกิดขึ้นใหม่ตั้งอยู่ไกลจากถนนหลักตามแนวรถไฟฟ้า หรือแหล่งชุมชนมากขึ้น

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการมากกว่าในช่วงเวลาก่อนการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจครั้งก่อน โดยเป็นไปตามปัจจัยพื้นฐานของสภาพการแข่งขันในตลาดที่มีปัจจัยด้านประชากรมาสนับสนุน มากกว่าจะเป็นการเก็งกำไรแบบไร้ทิศทาง และจากความต้องการของผู้บริโภคส่วนใหญ่ที่ให้ความสำคัญกับอาคารชุดที่อยู่ตามแนวรถไฟฟ้าเพื่อความสะดวกในการเดินทาง ซึ่งในการกำหนดตามระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าที่ยังใกล้ยิ่งดี เทียบกับงบประมาณหรือกำลังซื้อที่มีอยู่จริงแล้ว กลุ่มที่มีกำลังซื้อประเภทยิ่งใกล้ยิ่งดีนั้นอาจมีจำนวนไม่มากนัก เนื่องจากอาคารชุดมีทำเลยิ่งใกล้ยิ่งดี ย่อมหมายถึงราคาที่แพงขึ้นด้วย

เช่นกัน ดังนั้น ผู้ที่มีกำลังซื้อส่วนใหญ่จึงน่าจะเป็นนักลงทุนที่ซื้อเพื่อเก็งกำไร หรือซื้อเป็นทรัพย์สินเพื่อการปล่อยเช่ามากกว่า แต่ถ้าจะซื้อแบบที่อยู่อาศัยและใกล้แนวรถไฟฟ้า และมีราคาถูกลง ห้องที่ได้ก็จะมีขนาดเล็กลงด้วย เพราะผู้ประกอบการต่างจำเป็นต้องออกแบบห้องให้มีขนาดเล็กลง เพื่อให้ระดับราคาลดลงเพียงพอกับกำลังซื้อของผู้บริโภค จึงเป็นทางเลือกสำหรับผู้บริโภคที่มีความต้องการอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้า แต่อาจจะต้องเดินเท้าในรัศมีระยะทาง 800 เมตร จนถึง 1 กิโลเมตร หรือจากปากทางเข้าสถานีรถไฟฟ้า หรือจุดเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชน ก็ยังถือว่าอยู่ในรัศมีของรถไฟฟ้าเหมือนกัน ซึ่งระยะดังกล่าวนับว่าเป็นระยะมาตรฐานใหม่ของอาคารชุดที่ผู้บริโภคมีกำลังซื้อได้

ภาวะอุปทานอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

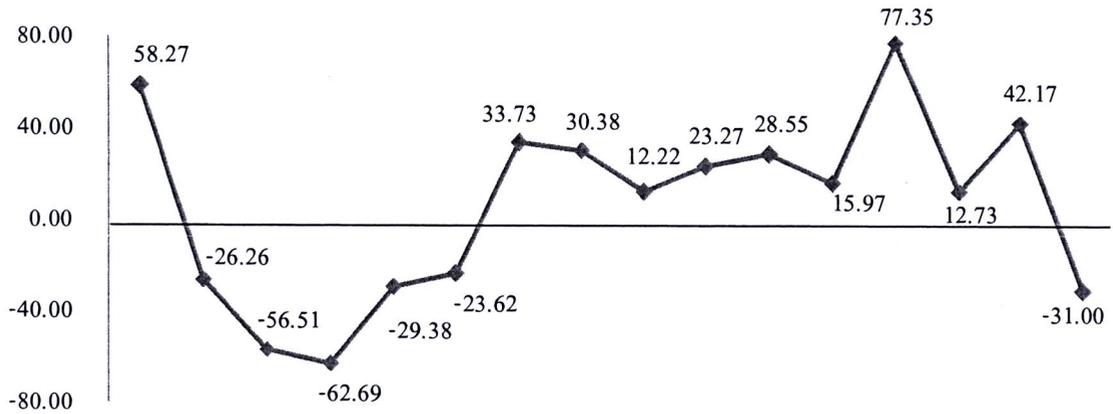
เมื่อพิจารณาข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดย้อนหลังไป 16 ปี ที่แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงของสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2554 ทำให้สามารถสรุปภาวะอุปทานในตลาด โดยแบ่งออกเป็นตามช่วงเวลาดังนี้ (ดูภาพ 19 ประกอบ)

ช่วงที่ 1 ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2542

ในช่วงก่อนเกิดวิกฤตการณ์การเงินปี พ.ศ. 2540 นับได้ว่าภาคอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตเป็นอย่างมาก โดยอุปทานอาคารชุดในตลาดถูกเสนอทั้งระดับบน ระดับกลาง และระดับล่าง จะเห็นได้ว่าสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดมีจำนวนสูงมาก โดยในปี พ.ศ. 2539 มีสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดสูงเป็นประวัติการณ์ คือ มีจำนวน 63,823 หน่วย และเมื่อเริ่มเข้าสู่ช่วงวิกฤตการณ์การเงินปี พ.ศ. 2540 ได้ส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการจดทะเบียนอาคารชุดลดลงเท่ากับ 47,067 หน่วย ซึ่งคิดเป็นอัตราเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 26.26 จากปีที่ผ่านมา และในปี พ.ศ. 2541 มีอัตราเปลี่ยนแปลงลดลงจากปี พ.ศ. 2540 ร้อยละ 56.51 ซึ่งลดลงมากกว่าครึ่งหนึ่ง และมีระดับการเปลี่ยนแปลงอย่างชัดเจน ในปี พ.ศ. 2542 ที่มีสถิติการจดทะเบียนของอาคารชุดเหลือเพียง 7,639 หน่วย

เท่านั้น คิดเป็นอัตราเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 62.69 ซึ่งจำนวนอาคารต่อโครงการลดลงในช่วงวิกฤตการณ์ดังกล่าวจากเดิมเฉลี่ยประมาณ 2 อาคารต่อโครงการ เหลือต่ำกว่า 1.5 อาคารต่อโครงการเท่านั้น

หน่วย: ร้อยละ



ปี พ.ศ. 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554

ภาพ 19 อัตราการเปลี่ยนแปลงของสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2554

ที่มา. จาก ข้อมูลเครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, โดย ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2555, ค้นเมื่อ 17 มีนาคม 2555, จาก http://www.bot.or.th/statistics/download/ec_ei_009_th_all.xls

ช่วงที่ 2 ระหว่างปี พ.ศ. 2543-2546

เป็นช่วงที่ประเทศไทยยังอยู่ภาวะวิกฤต มีการปรับเปลี่ยนแผนฟื้นฟูธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก โดยในปี พ.ศ. 2543 มีสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดลดลงเท่ากับ 5,395 หน่วย คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 29.38 ในปี พ.ศ. 2544 มีสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดเหลือเพียง 4,121 หน่วย คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 23.62 แต่ในปี พ.ศ. 2545 ผู้ประกอบการเริ่มกลับเข้ามาในตลาดมากขึ้น โดยเห็นได้จากสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดที่เพิ่มขึ้นจำนวน 5,511 หน่วย คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.73 ส่งผลสถานการณ์ฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และในปี พ.ศ. 2546 มีการจดทะเบียนอาคารชุดจำนวน 7,185

หน่วย คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.38 ซึ่งสังเกตได้ว่าการเผชิญภาวะวิกฤตเศรษฐกิจที่ตกต่ำได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก เนื่องจากภาคอสังหาริมทรัพย์นี้ส่งผลกระทบต่อเชื่อมโยงไปยังธุรกิจอื่น ๆ ไม่ว่าจะเป็นภาคบริการ ภาคการเงินและการธนาคาร ทำให้การฟื้นตัวต้องใช้ระยะเวลายาวนานกว่าธุรกิจประเภทอื่น แต่อย่างไรก็ตาม ภาครัฐได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่น การลดภาษีธุรกิจเฉพาะ การลดค่าธรรมเนียมในการโอน และการลดค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน เป็นต้น รวมทั้งภาครัฐนำเสนอโครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับผู้มีรายได้น้อยซึ่งได้รับความนิยมน้อยอย่างมาก ส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวดีขึ้น

ช่วงที่ 3 ระหว่างปี พ.ศ. 2547-2550

การฟื้นตัวของธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นไปในทางที่ดีขึ้น จะเห็นได้ว่าในปี พ.ศ. 2547 มีสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดจำนวน 8,063 หน่วย คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.22 ในปี พ.ศ. 2548 มีสถิติการจดทะเบียนอาคารชุด 9,939 หน่วย โดยคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.27 แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าจำนวนหน่วยต่อโครงการก็ลดลงเช่นเดียวกับช่วงวิกฤตการเงินปี พ.ศ. 2540 โดยเฉพาะในระหว่างปี พ.ศ. 2547-2548 ที่มีการประมาณว่าจะมี 300 หน่วยต่อโครงการ แต่ในความเป็นจริงเหลือต่ำกว่า 200 หน่วยต่อโครงการเท่านั้น ทั้งนี้เนื่องมาจากผู้ประกอบการส่วนหนึ่งตั้งใจลดขนาดโครงการให้มีจำนวนไม่เกิน 79 หน่วย เพื่อหลีกเลี่ยงการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สำหรับในระหว่างปี พ.ศ. 2549-2550 มีสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดจำนวน 12,776 และ 14,816 หน่วย ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.55 และ 15.97 ตามลำดับ ซึ่งจากการเปิดใช้รถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดได้รับความนิยมมากขึ้น โดยในช่วงนี้รัฐบาลได้มีการปรับเปลี่ยนมาตรการบังคับใช้ต่อธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจน้อยลง ทำให้สถิติการจดทะเบียนของอาคารชุดปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้จะเกิดวิกฤตเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว แต่กำลังซื้อส่วนใหญ่มาจากผู้บริโภคภายในประเทศ

ช่วงที่ 4 ระหว่างปี พ.ศ. 2551-2554

เป็นช่วงที่ได้รับผลกระทบจากสภาวะหดตัวของเศรษฐกิจโลก แต่จากบทเรียนจากวิกฤตการเงินปี พ.ศ. 2540 ทำให้ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดไม่ได้รับผลกระทบมากนัก ในทางตรงข้ามสถิติการจดทะเบียนของอาคารชุดกลับปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2551 สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดเพิ่มขึ้นเป็น 26,275 หน่วย คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 77.35 ซึ่งถือว่าเป็นการปรับตัวที่ค่อนข้างสูง และในปี พ.ศ. 2552 มีการจดทะเบียนอาคารชุด จำนวน 29,618 หน่วย โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 12.73 ในปี พ.ศ. 2553 มีการจดทะเบียนอาคารชุด จำนวน 42,108 หน่วย คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.17 และในปี พ.ศ. 2554 มีการจดทะเบียนอาคารชุด จำนวน 29,055 หน่วย คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 31 ซึ่งการปรับตัวเพิ่มขึ้นหรือลดลงของธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดนี้จะเห็นได้ว่าการปรับตัวตามสภาพเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจริง

จากสถิติการสำรวจรูปแบบอาคารชุดของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าทรัพย์สินไทย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แฟร์ส จำกัด (โสภณ พรโชคชัย, 2553) พบว่า มีอาคารชุดแนวราบ (low rise) ที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น มีจำนวน 256 อาคาร แต่อาคารชุดที่มีความสูงเกิน 8 ชั้นขึ้นไป มีจำนวน 178 อาคาร โดยมีเหตุผลหลักมาจากที่ดินที่ติดถนนกว้างต่ำกว่า 10 เมตร จะถูกบังคับให้ก่อสร้างอาคารชุดได้สูงไม่เกิน 8 ชั้น หรือน้อยกว่า โดยค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรของอาคารชุดแนวราบ (low rise) จะต่ำกว่าและใช้เวลาก่อสร้างน้อยกว่าอาคารชุดแนวสูง (high rise) จึงเป็นเหตุผลให้ผู้ประกอบการจำนวนมากเลือกที่จะสร้างอาคารเพียง 8 ชั้น สำหรับรูปแบบการจัดวางผังอาคารชุดแบบที่มีห้องชุดอยู่ข้างเดียวของทางเดิน (single loaded corridor) มีเพียง 29 อาคาร แต่อาคารชุดแบบที่มีห้องชุดอยู่สองข้างของทางเดิน (double loaded corridor) มีถึง 430 อาคาร ทั้งนี้ สามารถทำให้ราคาขายลดลงเพื่อให้สอดคล้องกับกำลังซื้อของผู้บริโภค และประเภทของห้องชุดที่จัดทำมากที่สุด ได้แก่ แบบ 1 ห้องนอน ซึ่งมีจำนวน 92,771 หน่วย ส่วนห้องชุดแบบห้องเดี่ยว (studio) มีจำนวน 42,090 หน่วย แบบ 2 ห้องนอน มีจำนวน 19,345 หน่วย และแบบ 3 ห้องนอน มีจำนวน 2,165 หน่วย นอกนั้นเป็นแบบ 4 ห้องนอน ซึ่งมีจำนวนน้อย

มาก โดยแนวโน้มห้องชุดแบบห้องเดี่ยว (studio) และแบบ 1 ห้องนอน ได้รับความนิยมสูงขึ้น เนื่องจากขนาดครอบครัวที่เล็กลง ประกอบกับราคาห้องชุดต่อตารางเมตรเพิ่มขึ้น และการที่ขนาดของห้องชุดเล็กลง ทำให้อาคารชุดในช่วงหลังมีลักษณะอาคารพอมยาว และเป็นแบบอาคารที่มีห้องชุดอยู่สองข้างของทางเดินเป็นหลัก

สถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในปี พ.ศ. 2554 และแนวโน้มการเติบโตในปี พ.ศ. 2555

สถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในปี พ.ศ. 2554

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552 ถือได้ว่าเป็นปีแรกที่อาคารชุดถือส่วนแบ่งตลาดถึงร้อยละ 51 ของที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกัน โดยคาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดจะยังคงมีส่วนที่สูงต่อไป เนื่องจากจำนวนอาคารชุดที่ขายไปแล้วในปี พ.ศ. 2553 จะสร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2554-2555 เป็นจำนวนมาก สำหรับสถานการณ์ในครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2553 มีแรงขับเคลื่อนจากมาตรการภาษีและ การลดค่าธรรมเนียมในการโอน แต่ในช่วงครึ่งปีหลังสถานการณ์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดเริ่มมีการชะลอตัว โดยยอดขายในหลายโครงการที่เปิดตัวใหม่เริ่มชะลอตัวลง และใช้ระยะเวลาในการปิดโครงการนานขึ้นกว่าที่ผ่านมา ผู้ประกอบการธุรกิจเริ่มใช้การส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้น และจูงใจให้ผู้บริโภคตัดสินใจ โดยในปี พ.ศ. 2554 อาคารชุดมีหน่วยเปิดขายใหม่ที่ชะลอตัวเล็กน้อย มีอุปทานเหลือคิดเป็นร้อยละ 9 จากปี พ.ศ. 2553 โดยในไตรมาสที่ 1 และ 2 ของปี พ.ศ. 2554 ขายได้ 22,788 หน่วย แต่ในช่วงไตรมาสที่ 3 และ 4 เกิดผลกระทบจากอุทกภัยน้ำท่วม ทำให้เศรษฐกิจหยุดชะงัก ส่งผลให้ยอดขายและสถิติการจดทะเบียนในช่วงปลายปีลดลงจำนวนมาก แสดงให้เห็นว่าอุปสงค์เริ่มลดลง และในครึ่งแรกของปี พ.ศ. 2554 พบว่า มีโครงการที่หยุดขายเพิ่มจากปี พ.ศ. 2553 จำนวน 12 โครงการ รวมเป็น 3,330 หน่วย ซึ่งเพิ่มจากปี พ.ศ. 2553 ร้อยละ 23 และมีมูลค่าที่หยุดขายจำนวน 8,282 ล้านบาท สำหรับสาเหตุที่หยุดขาย ได้แก่ สถาบันการเงินไม่ปล่อยสินเชื่อ ไม่ผ่านการขออนุญาตด้านสิ่งแวดล้อม และรอปรับราคาขายใหม่ เป็นต้น (โสภณ พรโชคชัย, 2554)

ตาราง 4

จำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในปี พ.ศ. 2554 เรียงตามมูลค่า

ลำดับ	บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	จำนวน โครงการ	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน หน่วย
1	พฤษา เรียดเอสเตท	32	23,799	10,147
2	แลนด์ แอนด์ เฮาส์	10	15,506	3,445
3	โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	1	15,229	1,458
4	เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	7	7,791	1,690
5	ศุภาลัย	3	6,142	1,214
6	แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์	6	5,688	6,375
7	คาซ่า วิลล์	4	4,164	1,437
8	เฟรแกรนท์ พร็อพเพอร์ตี้	1	3,791	477
9	แสนสิริ	2	3,504	608
10	เดอะ คอนฟีเด้นซ์	2	3,410	1,950

ที่มา. จาก “สรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2554” โดย โสภณ พรโชคชัย, 2554, ค้นเมื่อ 19 กุมภาพันธ์ 2555, จาก http://www.thaiappraisal.org/thai/market/market_view.php?strquery=market350.htm

สำหรับอาคารชุดที่มีระดับราคาขายไม่เกิน 2 ล้านบาท มีจำนวนมากสุด คือ ร้อยละ 52 โดยผู้ประกอบการพัฒนาทำโครงการให้มีขนาดเล็กลง เพื่อลดความเสี่ยงและขายในราคาต่ำลง เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อจำนวนมากขึ้น เห็นได้จากมีบริษัทผู้ประกอบการจำนวนมากให้ความสำคัญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด (ดูตาราง 4 ประกอบ) จะเห็นได้ว่า จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในปี พ.ศ. 2554 เรียงตามมูลค่าพบว่า บริษัท พฤษา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) มีส่วนแบ่งทางการตลาดเป็นอันดับหนึ่งในการเป็นบริษัทที่มีจำนวนหน่วยขายมากที่สุด คือ ร้อยละ 19 มีจำนวนโครงการทั้งสิ้น 32 โครงการ โดยกล่าวได้ว่าบริษัทมหาชนครองส่วนแบ่งทางการตลาดอยู่เกือบสองในสามของมูลค่าทั้งตลาด และมีจำนวนหน่วยขายประมาณครึ่งหนึ่งของทั้งหมด

ในการปรับราคาขายในปี พ.ศ. 2554 พบว่า มีโครงการที่ปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 23 ส่วนอีกร้อยละ 9 ปรับราคาลดลง และร้อยละ 68 ยังคงขายราคาเดิม แสดงให้เห็นว่า ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง อาจมีผลมาจากการเก็งกำไร ซึ่งปรากฏว่าห้องชุดจำนวนมากมีการซื้อขายยกชั้น หรือซื้อครั้งละหลายหน่วย โดยเป็นการซื้อเพื่อการลงทุน ซึ่งได้เห็นว่ายังมีการลงทุนด้านนี้เพิ่มขึ้นในระยะที่ผ่านมา

สำหรับข่าวภาวะฟองสบู่ที่อาจจะเกิดขึ้นในภาคอสังหาริมทรัพย์นั้น ย่อมส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วยเช่นกัน โดยธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศมาตรการกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value--LTV) สำหรับการให้สินเชื่อหรือให้เงินกู้ยืมเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท มาบังคับใช้เพื่อการควบคุมผู้ประกอบการภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยมาตรการ LTV สำหรับอาคารชุดกำหนดไว้ที่ร้อยละ 90 โดยมีผลใช้เฉพาะสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำขึ้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554 เป็นต้นมา ซึ่งภายหลังการบังคับใช้มาตรการดังกล่าวได้ส่งผลให้ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดชะลอตัวลงเนื่องจากในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา กรุงเทพมหานครมีจำนวนอาคารชุดที่สร้างเสร็จจดทะเบียนมากกว่า 150,000 หน่วย ซึ่งถือว่าเพิ่มสูงสุดเป็นประวัติการณ์ แต่เมื่อพิจารณาถึงแนวโน้มสำหรับธุรกิจประเภทอาคารชุดที่เริ่มชะลอตัวลงนั้นอันเนื่องมาจากปัจจัยลบต่าง ๆ อาทิเช่น บางพื้นที่เริ่มมีอุปทานมากกว่าอุปสงค์ ทำให้อัตราคูดัชนีต่ำลง ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดจึงไม่สามารถตอบสนองครอบครัวที่มีสมาชิกหลายคน ราคาต่อตารางเมตรของอาคารชุดสูงกว่าราคาทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว แต่ได้พื้นที่ใช้สอยน้อยกว่า รวมทั้งจำนวนนักเก็งกำไรและนักลงทุนมีน้อยลง เป็นต้น

แนวโน้มการเติบโตในปี พ.ศ. 2555

จากอดีตที่ผ่านมาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดมีการปรับตัวอย่างมาก สำหรับในอนาคตการปรับตัวในเรื่องของราคาน่าจะชะลอตัวลง เนื่องจากผู้บริโภคมีทางเลือกเพิ่มขึ้น ตัวอย่างเช่น หากต้องการซื้ออาคารชุดที่อยู่ใกล้รถไฟฟ้าสถานีอ่อนนุช ผู้บริโภคอาจจะหาซื้ออาคารชุดอื่นที่อยู่ไกลจากสถานีอ่อนนุชไปอีกประมาณ 2-3 สถานี

และใช้เวลาเพิ่มเพียง 10 นาที ก็จะสามารถหาซื้ออาคารชุดในราคาถูกลงกว่า หรือในจำนวนเงินเท่ากัน อาจจะได้ขนาดห้องที่ใหญ่กว่า ด้วยเหตุนี้อัตราการเพิ่มของจำนวนอาคารชุดในเมืองอาจทำให้อัตราการเพิ่มของราคาชะลอตัวลงได้ แต่อย่างไรก็ตาม อาคารชุดในเมืองที่คุณภาพดี ๆ ก็ยังเป็นที่ต้องการของตลาดสูง จึงยังคงมีโอกาที่จะปรับเพิ่มราคาได้อีก

ปัจจุบันอาคารชุดที่ขายได้คืออยู่ในระดับราคา 40,000-80,000 บาทต่อตารางเมตร ส่วนอาคารชุดระดับบนที่มีระดับราคาประมาณ 100,000 บาทต่อตารางเมตรขึ้นไป ก็ยังสามารถขายได้ แต่มีจำนวนลดลง ส่วนอาคารชุดที่เน้นการขายให้กับชาวต่างประเทศ ในช่วงระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมา ประสบปัญหาค่อนข้างมาก สาเหตุมาจากเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว ปัญหาความวุ่นวายทางการเมืองภายในประเทศ รวมถึงข้อกฎหมายเรื่องสัดส่วนของการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ขายให้กับชาวต่างประเทศได้ร้อยละ 49 และอีกร้อยละ 51 ที่ขายให้กับคนไทยก็เริ่มจะประสบปัญหา เนื่องจากอาคารชุดมีราคาสูงขึ้น ในขณะที่กำลังซื้อมีจำนวนจำกัด แต่อย่างไรก็ตาม หากประเทศไทยสามารถพัฒนาศักยภาพให้เป็นศูนย์กลางอาเซียนได้ ก็ย่อมส่งผลให้ประเทศไทยสามารถดึงดูดความสนใจนักลงทุนจากต่างประเทศ ก็จะส่งผลทางอ้อมให้กลุ่มนักลงทุนเป้าหมายนี้หันความสนใจเข้ามาซื้ออาคารชุดระดับบนที่อยู่ในทำเลดี ซึ่งเหมาะสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้สูงและมีศักยภาพในการซื้อ

สำหรับแนวโน้มการเปิดตัวในช่วงปี พ.ศ. 2555 (โศกณ พร โชคชัย, 2555) จะเน้นการเปิดตัวห้องชุดราคาปานกลางถึงค่อนข้างถูก คือ มีระดับราคา 1-2 ล้านบาท และระดับราคา 2-3 ล้านบาท เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ในเดือนมกราคม พ.ศ. 2555 พบว่า อาคารชุดมีจำนวนหน่วยเปิดขายมากที่สุด 3,653 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 69 ของที่อยู่อาศัยรวมทั้งหมด และมีมูลค่ารวมของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดที่เกิดขึ้นใหม่ในช่วงเวลาดังกล่าวมีมูลค่า 6,990 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 47 ของที่อยู่อาศัยรวมทั้งหมด โดยภาพรวมของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดส่วนใหญ่เน้นที่ราคา 1-2 ล้านบาท และ 2-3 ล้านบาท มีทำเลที่ตั้งกระจายอยู่ตามแนวรถไฟฟ้า และแหล่งงานหรือชุมชนเป็นหลัก สำหรับการแข่งขันในตลาดจะรุนแรงในช่วงไตรมาสที่ 2

ของปี พ.ศ. 2555 เพราะปัจจัยบวกด้านรายได้ของข้าราชการเพิ่มขึ้น รวมถึงการส่งออกที่มีแนวโน้มดีขึ้น ส่วนปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองและการก่อการร้ายคงเป็นปัจจัยลบชั่วคราวเท่านั้น และแนวโน้มว่าบริษัทมหาชนจะครองส่วนแบ่งตลาดไปเกือบทั้งหมด คือ ประมาณร้อยละ 69 ของทั้งตลาด รองลงมาเป็นบริษัทในเครือบริษัทมหาชนเปิดตัวอีกร้อยละ 15 และมีบริษัทเล็ก ๆ เพียงร้อยละ 16 เท่านั้น

สำหรับเรื่องข้อกำหนดกฎหมายต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องสิ่งแวดล้อม หรือการวิเคราะห์เรื่องผลกระทบของสุขภาพยังคงเป็นปัจจัยให้การลงทุนระหว่างการซื้อขายที่ดินก่อสร้างจนกระทั่งขายอาจจะต้องใช้ระยะเวลายาวนานขึ้น ดังนั้น ปัจจัยที่ส่งผลต่อการทำธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด คือ ข้อกำหนดกฎหมาย ราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นย่อมส่งผลให้ต้นทุนสูงขึ้นด้วย

อย่างไรก็ตาม หากในปี พ.ศ. 2555 เศรษฐกิจของประเทศเกิดชะลอตัวลงอย่างรุนแรงด้วยเหตุผลทางการเมือง ก็อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อและการผ่อนชำระของประชาชนลดลง ในขณะที่มีอุปทานเพิ่มขึ้นอย่างมากใน 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งอาจก่อให้เกิดหนี้เสียได้มาก เนื่องจากสถาบันการเงินในขณะนี้มีการแข่งขันกันรุนแรงในการให้สินเชื่อสูงกว่าหรือเท่ากับราคาบ้านในปัจจุบัน ซึ่งในกรณีเช่นนี้อาจทำให้เกิดวิกฤตอสังหาริมทรัพย์โดยมีอุปทานล้นตลาดอย่างชัดเจน