



สำนักภาษาต่างประเทศ

งานแปลข่าวรอบโลก			
ประเทศ	สาธารณรัฐเกาหลี (เกาหลีใต้)	หมวด	เศรษฐกิจ
ข่าวประจำวัน	๔ มกราคม ๒๕๖๔		
หัวข้อข่าว	จำนวนผู้ย้ายเข้าอะพาร์ตเมนต์ในกรุงโซลลดลงเกินครึ่ง ค่าเช่ารายปีราคาลงตั้งแต่ต้นปี		

ตลาดเช่าอะพาร์ตเมนต์ในกรุงโซลเริ่มส่อสัญญาณไม่ดีตั้งแต่ต้นปี จากการประเมินข้อมูล Big Data ที่รวบรวมโดยบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชื่อดัง อาซิล ของสาธารณรัฐเกาหลีหรือเกาหลีใต้ เมื่อวันที่ ๔ มกราคม ที่ผ่านมา พบว่า จำนวนครัวเรือนที่เช่าอะพาร์ตเมนต์ในกรุงโซลนั้น ลดลงถึงร้อยละ ๑.๙ จากเมื่อปลายปีที่ผ่านมา (จาก ๑๗,๑๗๓ ครัวเรือน เหลือ ๑๖,๘๗๗ ครัวเรือน) เมื่อเข้าสู่ช่วงฤดูหนาวที่อัตราการย้ายบ้านจะลดลง ทำให้ความต้องการปล่อยเช่ารายปีแบบ ซอนเซ^๑ ส่วนหนึ่งลดลงเปลี่ยนไปสู่การขายแทน หากพิจารณาตามแต่ละเขตแล้วจะพบว่า ในจำนวน ๒๕ เขตของกรุงโซลมีจำนวนถึง ๒๐ เขต ที่มียอดการปล่อยเช่าอะพาร์ตเมนต์แบบซอนเซลดลง กล่าวคือ เขตจุงริง มียอดลดลงสูงสุด (ลดลงร้อยละ ๑๐) ตามมาด้วยเขตจุง (ลดลงร้อยละ ๗.๒) เขตคิมซอน (ลดลงร้อยละ ๖.๗) เขตกังซอ (ลดลงร้อยละ ๔.๓) เขตโนวอน (ลดลงร้อยละ ๓.๙) เขตยงดิงโพ (ลดลงร้อยละ ๓.๗) เขตโทบง (ลดลงร้อยละ ๓.๕) เขตทงแดมุน (ลดลงร้อยละ ๓.๔) เขตชงโน (ลดลงร้อยละ ๓.๓) เขตกูโรและซอแดมุน (ลดลงร้อยละ ๓.๑) เขตยงซัน (ลดลงร้อยละ ๒.๗) ตามลำดับ

นอกจากนี้ ยังพบว่าจำนวนอะพาร์ตเมนต์แบบเช่ารายเดือนในกรุงโซลมีจำนวนลดลงมากกว่า อะพาร์ตเมนต์แบบเช่ารายปีแบบซอนเซ โดยยอดเมื่อวันที่ ๓๑ ธันวาคม ที่ผ่านมาอยู่ที่ ๑๓,๔๓๖ แห่ง ในขณะที่ ยอดวันที่ ๔ มกราคม ลดลงมาอยู่ที่ ๑๒,๙๙๑ แห่ง หรือลดลงไปร้อยละ ๓.๓ หากนับตามเขตจะพบว่า เขตจุงริงมีจำนวนอะพาร์ตเมนต์แบบเช่ารายเดือนลดลงไปมากที่สุด (ลดลงร้อยละ ๗.๑) ตามมาด้วยอะพาร์ตเมนต์ในเขตจุงกู (ลดลงร้อยละ ๖.๒) เขตโนวอน (ลดลงร้อยละ ๕.๗) เขตซอแดมุน และจงโน (ลดลงร้อยละ ๕.๓) เขตกวันอ๊ก (ลดลงร้อยละ ๔.๙) ตามลำดับ

ตามที่คุณเชี่ยวชาญได้คาดการณ์ไว้ว่าปีนี้จำนวนผู้ที่ย้ายเข้าพักอาศัยในอะพาร์ตเมนต์จะลดลงอย่างมาก ซึ่งเห็นได้ชัดตั้งแต่ช่วงต้นปีเช่นนี้สร้างความกังวลให้แก่ตลาดการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในเกาหลีใต้เป็นอย่างมาก จากการสำรวจพบว่ายอดผู้ที่จะย้ายเข้าพักอาศัยใหม่ปีนี้ของกรุงโซล คาดว่าจะอยู่ที่ ๒๖,๙๔๐ ครัวเรือน ลดลงจากปีที่แล้ว (๔๘,๗๕๘ ครัวเรือน) มากถึงร้อยละ ๔๕ ในขณะที่จังหวัดกยองก็คาดว่าจะลดลง ร้อยละ ๒๒.๑ ส่วนในภาพรวมทั้งประเทศคาดว่าจะลดลงไปร้อยละ ๒๖.๕

นายคิม อินมัน ผู้อำนวยการสถาบันวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์คิมอินมัน ได้ให้สัมภาษณ์ว่า “ตลาดการเช่าอะพาร์ตเมนต์ทั้งแบบรายเดือนและรายปี (ซอนเซ) จะเสถียรหรือไม่ขึ้นอยู่กับอัตราการย้ายเข้าใหม่ ซึ่งในโซลมียอดตกลงมาเกือบครึ่ง อีกทั้ง หลังจากที่รัฐบาลเกาหลีได้ออกพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้เช่าที่ให้สิทธิผู้เช่าต่อสัญญาเช่าได้ และเมื่อต่อสัญญาเช่าใหม่ผู้ให้เช่าไม่สามารถขึ้นค่าเช่าได้เกินกว่าร้อยละ ๕ ได้ เมื่อปลายเดือนกรกฎาคม ๒๕๖๓ ที่ผ่านมา จนถึงสิ้นปี ราคาเช่าอะพาร์ตเมนต์รายปีแบบซอนเซเพิ่มสูงขึ้น ร้อยละ ๘.๘ ในขณะที่ค่าเช่าแบบรายเดือนเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ ๓.๓

^๑ การเช่าบ้านซอนเซ (Jeonse) เป็นการเช่าบ้านแบบรายปีโดยผู้เช่าจ่ายค่าเช่าก้อนใหญ่ (ประมาณครึ่งหนึ่งของราคาขาย) เพียงครั้งเดียวตลอดสัญญา (ส่วนมากเป็นสัญญา ๒ ปี) โดยเจ้าของบ้านจะนำเงินก้อนดังกล่าวไปลงทุน และจะมีการคืนเงินก้อนดังกล่าวเต็มจำนวนให้แก่ผู้เช่าเมื่อหมดสัญญา

ที่มาของข่าว :	https://www.yna.co.kr/view/AKR20210104019700003?section=economy/all&site=major_news01
วันที่พิมพ์ของเว็บไซต์ :	๔ มกราคม ๒๕๖๔

ขั้นตอนการดำเนินการ / หลักวิชาการ : ๑. คัดเลือกข่าวที่น่าสนใจและทันสมัยจากแหล่งข่าวที่น่าเชื่อถือได้ของเกาหลีใต้ อาทิ www.yna.co.kr ๒. ค้นหาข้อมูลพื้นฐานและข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับเรื่องที่จะแปลจากแหล่งข้อมูลภาษาไทยหรือภาษาอังกฤษ โดยการค้นหาจากระบบสืบค้นอิเล็กทรอนิกส์ และจำกัดการค้นหาเฉพาะเว็บไซต์ที่ลงท้ายด้วย .go.th, .org, .edu เป็นต้น ๓. แปลข่าวจากภาษาเกาหลีเป็นภาษาไทย โดยใช้เครื่องมือช่วยแปล เช่น พจนานุกรมทั้งแบบเล่ม และแบบออนไลน์ คลังคำศัพท์ของสำนักภาษาต่างประเทศ การแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับนักวิเทศสัมพันธ์ในกลุ่มงานเดียวกันเฉพาะจุดที่ยากต่อการแปล
--

ผู้ปฏิบัติงาน	นางสาววรรณวิมล เม่าทับ	นักวิเทศสัมพันธ์ชำนาญการ	
กลุ่มงาน	ภาษาญี่ปุ่นและเกาหลี	ลำดับที่/ปีงบประมาณ	๔/๖๔
ผู้ทาน	นางสาวศิริสา ชลายนานนท์	นักวิเทศสัมพันธ์ชำนาญการพิเศษ กลุ่มงานภาษาอังกฤษ	
ผู้ตรวจ	นางสาวกฤษณี มาศรีจันทร์	ผู้อำนวยการสำนักภาษาต่างประเทศ	