



อสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2 ปี 64 นี้ ยังคงไม่มีแนวโน้มว่าจะกลับมาฟื้นตัวได้ตามที่บริษัทอสังหาฯ หลายๆ รายคาดหวัง โดยเฉพาะการขยายตัวด้านยอดขาย และการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ เนื่องจากผลกระทบจากปัญหาการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ยังคงกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ ยังเน้นระบายนซ์พลาญคงค้าง ซึ่งยังมีอยู่ในระดับสูง ขณะที่โควิด-19 ส่งผลต่อพฤติกรรมทางเลือกซื้อที่อยู่อาศัยให้เกิดการเปลี่ยนแปลงมากขึ้น ทั้งการเลือกทำเลในการซื้อรูปแบบที่อยู่อาศัย ซึ่งต้องมีพื้นที่ในการอยู่อาศัยมากขึ้น ทำให้มีบ้านที่อยู๋อาศัยแนวราบขยายตัวมากขึ้น โดยเฉพาะโครงการแนวราบที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกรองรับพฤติกรรมการทำงานจากที่บ้าน หรือ Work From Home

ขณะที่กลุ่มผู้บริโภคที่มีความมั่นคงทางด้านรายได้ และกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงยังคงต้องการซื้อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง แต่สำหรับกลุ่มผู้บริโภคที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากภาวะเศรษฐกิจหดตัว และกลุ่มที่มีกำลังซื้อหดตัวลง กลับมีพฤติกรรมทางเลือกที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป โดยเฉพาะกลุ่มที่มีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงก่อนหน้านี้ แต่หลังจากเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ได้ส่งผลต่อรายได้และความเชื่อมั่นทางรายได้ทำให้มีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมในการซื้อที่อยู่อาศัย โดยหันมาเลือกการเช่าที่อยู่อาศัยในช่วงที่สถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ยังไม่คลี่คลาย และช่วงที่รายได้ยังมี

แนวโน้มปรับตัวลดลง จากการถูกลดเวลาจ้างงาน

ทั้งนี้ "วิจัยกรุงศรี" คาดว่าธุรกิจอสังหาฯ มีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นในปี 65-66 โดยมีปัจจัยหนุนจากเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว และมาตรการภาครัฐช่วยกระตุ้นกำลังซื้อ ขณะที่ปัจจัยกดดันการเติบโตของธุรกิจในระยะข้างหน้า ที่คาดว่าจะส่งผลต่อตลาดอสังหาฯ คือ ปัญหาหนี้ครัวเรือนที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ส่งผลโดยตรงต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน อีกทั้งต้นทุนส่วนใหญ่ได้ถูกดูดซับไปแล้วในช่วงปี 63 จากการที่ผู้ประกอบการใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อส่งเสริมการขายและเร่งระบายสต็อก สะท้อนจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ปรับลดลงไม่มากนักในปี 63 ขณะที่ต้นทุนที่อยู่อาศัยจากลูกค้าต่างชาติ ยังต้องเผชิญกับข้อจำกัดด้านการเดินทางระหว่างประเทศ

โดยคาดว่ากลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบ ในปี 64 นี้จะมีการเปิดโครงการใหม่ลดลง 7.5% ซึ่งเป็นการคาดการณ์จากพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบช่วง 10 เดือนแรกของปี 63 ที่ลดลง 16.7% เมื่อเทียบกับช่วงปี 62 โดยคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 23.5% ต่อปีในปี 65-66 โดยความต้องการที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มปรับตัวขึ้นจากกลุ่มที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงและนักลงทุนที่มีความพร้อม ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าตลาดระดับกลางและกลุ่มที่มีกำลังซื้อ (Affordable Segment) โดยมีปัจจัยกระตุ้นจากราคาที่ไม่สูงมากนัก อีกทั้งพฤติกรรมทางเลือกที่อยู่อาศัยอาจเปลี่ยนไปหลังการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 เช่น การทำงานที่บ้าน (Work from home) ทำให้มีความต้องการบ้านแนวราบมากกว่าคอนโดมิเนียม

ส่วนกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวสูง การฟื้นตัวจะช้ากว่าแนวราบ โดยคาดว่าเปิดโครงการใหม่จะหดตัว 35.7%

ในปี 64 (สะท้อนจากพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวสูงช่วง 10 เดือนแรกของปี 63 ลดลงถึง 54.7% เมื่อเปรียบเทียบกับตัวเลขปีต่อปี) ก่อนเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.0% ต่อปีในปี 65-66 อย่างไรก็ตาม ชัปปลายนคอนโดฯ ใหม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในระยองและภูเก็ตเพื่อรองรับการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมและภาคท่องเที่ยว

ในขณะที่สถานการณ์ตลาดซื้อ-ขายที่อยู่อาศัยยังไม่มีแนวโน้มว่าจะฟื้นตัวได้ เพราะปัจจัยลบที่สำคัญคือการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ยังไม่รู้ว่าจะคลี่คลายเมื่อไหร่ กลุ่มผู้บริโภคที่ก่อนหน้านี้มีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยเริ่มชะลอการตัดสินใจซื้อและเปลี่ยนไปโดยเลือกที่จะหาที่พักอาศัยแบบเช่าแทนการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ซึ่งแนวโน้มดังกล่าวส่งผลให้ติดต่อโครงการที่อยู่อาศัยมือสองที่ยังคงชบเซา ทำให้ต้องหันมาปล่อยเช่าแทนการขาย และกลุ่มที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าในโซนพื้นที่รอบนอก กทม. โดยเฉพาะจังหวัดปริมณฑล

จากผลการวิจัยดัชนีตลาดซื้อ-ขาย และเช่าของเว็บไซต์ "ดีดี หรือเพอร์ดี" ระบุว่า จากข้อมูลการค้นหาที่อยู่อาศัยเพื่อเช่า ผ่านเว็บไซต์ "ดีดี หรือเพอร์ดี" พบว่าในช่วงไตรมาสแรกของปี 64 นี้ มีการค้นหาที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าเพิ่มมากขึ้น โดยเมื่อเทียบข้อมูลปีต่อปี พบว่าความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าก่อนการระบาดในระลอกที่ 3 ของเชื้อไวรัสโควิด-19 พบว่ามีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ในช่วงที่เกิดการระบาดในระลอกที่ 3 ความต้องการเช่าเกิดภาวะชะลอตัวในช่วงเดือน ม.ค.-เม.ย. แต่อย่างไรก็ตาม ความต้องการซื้อและเช่ามีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นในเดือน พ.ค. และเมื่อเทียบความต้องการเช่าปีต่อปี อัตราความต้องการเช่าที่อยู่อาศัยในปี 64 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนค่อนข้างมาก โดยเฉพาะในพื้นที่จังหวัดปริมณฑล

โดยความต้องการเช่าที่อยู่อาศัยในจังหวัดปริมณฑลในรอบหนึ่งปี หลังการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 มีความต้องการเช่าเพิ่มขึ้นในจังหวัดนนทบุรี โดยอำเภอที่มีความต้องการเช่าเพิ่มขึ้นมากที่สุด คือ อำเภอปากเกร็ด มีความต้องการเช่าเพิ่มขึ้น 151% รองลงมาคืออำเภอบางกรวยมีความต้องการเช่าเพิ่มขึ้น 108% จังหวัดปทุมธานี โดยอำเภอที่มีความต้องการเช่าเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือคลองหลวง 168% จังหวัดสมุทรสาคร มีความต้องการเช่าเพิ่มขึ้นสูงสุด โดยเฉพาะในเขตกระทุ่มแบนมีความต้องการเช่าเพิ่มขึ้น 650% และอำเภอเมืองสมุทรสาครมีความต้องการเช่าเพิ่มถึง 225% ส่วนจังหวัดสมุทรปราการ อำเภอเมืองสมุทรปราการมีความต้องการเช่าที่อยู่อาศัยเพิ่มมากที่สุด 216%

ส่วนในจังหวัดท่องเที่ยวหัวเมืองใหญ่ที่ได้รับความนิยมซื้อในรอบหนึ่งปีเพิ่มขึ้น คือ จังหวัดเชียงใหม่ โดยอำเภอสันทรายมีความต้องการซื้อเพิ่มขึ้นมากที่สุด 128% จังหวัดภูเก็ตมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากที่สุดในพื้นที่อำเภอถลาง 164% จังหวัดชลบุรีในเมืองพัทยา มีความต้องการซื้อเพิ่มขึ้น 70% จังหวัดระยองอำเภอ

เมืองระยองมีความต้องการซื้อมากที่สุด 174% และจังหวัดประจวบคีรีขันธ์อำเภอที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือหัวหินโดยมีความต้องการซื้อเพิ่มขึ้น 96%

ทั้งนี้ ประเภทที่อยู่อาศัยและระดับราคาขายที่อยู่อาศัยคาดการณ์ว่าจะได้รับความสนใจเช่ามากที่สุดในเดือน พ.ค. ในกลุ่มที่อยู่อาศัยคอนโดฯ ที่มีความต้องการเช่าปรับตัวเพิ่มขึ้น 7% ส่วนบ้านเดี่ยวคาดว่าความต้องการเช่าเพิ่มขึ้น 24% ส่วนกลุ่มที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ คาดว่ามีความต้องการเช่าเพิ่มขึ้น 13% สำหรับกลุ่มที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการเช่าตามระดับราคา พบว่ากลุ่มที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าในระดบราคาไม่เกิน 10,000 บาทต่อเดือนเพิ่มขึ้น 5% ระดับค่าเช่า 10,000-20,000 บาทต่อเดือนเพิ่มขึ้น 7% ระดับค่าเช่า 20,000-30,000 บาทต่อเดือนเพิ่มขึ้น 33%

จากข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าของที่จัดเก็บโดยเว็บไซต์ ดีดี หรือเพอร์ดี ที่ระบุว่าดัชนีความต้องการเช่ามีปริมาณเพิ่มมากขึ้น สะท้อนให้เห็นว่าตลาดเช่ากำลังจะกลับมาขยายในปี นี้ ซึ่งกลุ่มที่อยู่อาศัยที่จะได้รับอานิสงส์นี้คงหนีไม่พ้นกลุ่มบ้านมือสองในจังหวัดปริมณฑล และหัวเมืองใหญ่ในจังหวัดท่องเที่ยว

ทั้งนี้ ในช่วงต้นปี 64 เว็บไซต์ Baania.com ได้มีการจัดอันดับ 5 ทำเลบ้านมือสองในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่มีการค้นหาบนเว็บไซต์ Baania.com มากที่สุดในปี 63 พบว่า ทำเลที่มีการค้นหาข้อมูลบ้านมือสองมากที่สุด คือ

1. ทำเลอำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งจากฐานข้อมูลในปี 63 พบว่าในพื้นที่มีบ้านมือสอง 53 โครงการ และทาวน์โฮมมือสอง 163 และมีคอนโดฯ 82 โครงการ สำหรับทำเลดังกล่าวถือว่าเป็นทำเลที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก พร้อมด้วยแหล่งงานและการเดินทางที่สะดวก ถือเป็นพื้นที่เศรษฐกิจขนาดใหญ่ในสมุทรปราการ ทั้งอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรมที่สำคัญสามารถเดินทางไปเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

ขณะที่คนที่ต้องการเดินทางเข้า-ออกกรุงเทพมหานครก็มีทางด่วนให้เลือกใช้หลากหลาย ทั้งทางด่วนกาญจนาภิเษก (วงแหวนรอบนอกฝั่งใต้), วงแหวนกาญจนาภิเษก ด้านทิศตะวันออก, ทางด่วนเชื่อมการเดินทางเฉลิมมหานคร และถนนวงแหวนอุตสาหกรรมและถนนกาญจนาภิเษก (วงแหวนด้านใต้) และยังมีรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยายช่วงบางรี-สมุทรปราการ รองรับการเดินทางเข้าเมือง รวมถึงในอนาคตจะมีรถไฟฟ้าสายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง), รถไฟฟ้ารางเดี่ยว (โมโนเรล) สายสุวรรณภูมิ-แพรกษา-สุขุมวิทด้วย ทำเลสมุทรปราการเป็นทำเลที่มีการค้นหาบ้านมือสองมากที่สุด

2. ทำเลเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี คือ ทำเลที่อยู่อาศัยมือสองที่มีการค้นหารองลงมา โดยในพื้นที่มีโครงการบ้าน 109 โครงการ, ทาวน์โฮม 180 โครงการ และคอนโดฯ 126 โครงการ ซึ่งพื้นที่นี้มีมือสอง

ผู้จัดการรายวัน 360°

Poo Jatkarn Daily 360 Degree
Circulation: 850,000
Ad Rate: 1,500

Section: iBusiness/-

วันที่: จันทร์ 31 พฤษภาคม 2564

ปีที่: 13 ฉบับที่: 3442

Col.Inch: 229.18 Ad Value: 343,770

หัวข้อข่าว: ตลาดเช่า-บ้านมือสองคึกคัก ผู้บริโภคชะลอแผนซื้อบ้านเช่าอยู่ช่วงศก.ชบ REIC ชี้...

หน้า: 4(เต็มหน้า)

PRValue (x3): 1,031,310

คลิป: สีสี่



จำนวนมาก ผู้สนใจค้นหาจึงสามารถหาโครงการมือสองได้หลากหลายรูปแบบ สำหรับทำเลบ้านมือสองนี้ ถือว่าเป็นทำเลชานเมืองของคนทำงานในกรุงเทพมหานคร อีกทั้งยังเป็นศูนย์กลางการปกครอง การศึกษา เศรษฐกิจ และสาธารณสุขที่สำคัญ โดยทำเลเมืองนนทบุรีนี้เต็มไปด้วยแหล่งงาน สถานศึกษา และสถานที่ราชการ เช่น ศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรี, กระทรวงพาณิชย์ และหน่วยงานในสังกัด, กระทรวงสาธารณสุข และหน่วยงานในสังกัด, โรงเรียนวัดเขมาภิรตาราม, โรงเรียนสตรีนนทบุรี ในส่วนของแหล่งจับจ่ายใช้สอยนั้นมีให้เลือกช้อปปิ้งทั้งตลาด

ส่วนระบบคมนาคม เชื่อมต่อการเข้าสู่ใจกลาง กทม.นั้น มีหลากหลายเส้นทางทั้งทางเรือที่ท่าเรือนนทบุรี หรือจะเป็นทางด่วนทั้งทางรถยนต์ ซึ่งมีทางพิเศษศรีรัชและทางพิเศษอุดรรัถยา (ทางด่วนสายบางปะอิน-ปากเกร็ด) หรือจะถนนสายหลักอื่นๆ ที่วิ่งตรงเข้ากรุงเทพมหานคร หรือออกนอกเมืองก็ได้ นอกจากนี้ยังมีรถไฟฟ้าสายสีม่วงหรือ MRT สายสีม่วงให้บริการเดินทางเข้าเมืองได้สะดวกมากขึ้น

3. **ทำเลบางพลี** จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งทำเลโครงการที่อยู่อาศัยมือสองที่คนค้นหาเป็นอันดับ 3 โดยพบว่าในพื้นที่บางพลี สมุทรปราการ มีบ้าน 89

โครงการ, ทาวน์โฮม 71 โครงการและคอนโดฯ 19 โครงการ ซึ่งทำเลนี้ถือว่าเป็นพื้นที่ของสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ทำให้การคมนาคมสะดวกมาก ทั้งทางยกระดับบูรพาวิถี เชื่อมต่อทางด่วนเฉลิมมหานคร และมอเตอร์เวย์ ที่สำคัญมีแอร์พอร์ต เรล ลิงก์พาดผ่านให้บริการด้วย และในอนาคตจะมีรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน, รถไฟฟ้า MRT สายสีเหลือง ตัดผ่านเส้นบางนา-ตราด ที่จะเปิดใช้ปลายปี 64 และรถไฟฟ้ารางเบาสายบางนา-สุวรรณภูมิ ที่เชื่อมต่อกับ BTS สายสีเขียวอ่อนด้วย

4. กำแพงคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี เป็นทำเลบ้านมือสองที่คนค้นหาเป็นอันดับ 4 โดยพบว่าในพื้นที่มีบ้าน 54 โครงการ, ทาวน์โฮม 63 โครงการ และคอนโดฯ 15 โครงการ สำหรับพื้นที่คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี เป็นทำเลที่เต็มไปด้วยสถานที่ศึกษาสำคัญๆ หลากหลายที่ เช่น มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต และมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี (คลองหก) เมื่อมาดูที่การคมนาคมก็ถือว่าสะดวกสบายในการเข้าออกเมือง ทั้งรถตู้สาธารณะ รถเมล์รวมถึงในอนาคตจะมีรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม บางซื่อ-รังสิต พาดผ่านด้วย ทำเลนี้จึงเป็นอีกทำเลหนึ่งที่คนทำงานในกรุงเทพมหานครสนใจ หรือคนที่ทำงานในพื้นที่ทั้งสถานศึกษา หรือบริษัทต่างๆ สนใจหาที่อยู่อาศัยมือสอง รวมถึงบ้านใหม่ด้วย

5. กำแพงเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เป็นทำเลที่มีการค้นหาบ้านมือสองมากเป็นอันดับ 5 โดยพบว่าในพื้นที่มีบ้าน 84 โครงการ, ทาวน์โฮม 72 โครงการ และคอนโดฯ 59 โครงการ สำหรับอำเภอปากเกร็ด เป็นอีกทำเลสำคัญของคนหาบ้าน เพราะเป็นอีกศูนย์กลางทาง

ธุรกิจของนนทบุรี เนื่องจากเต็มไปด้วยแหล่งงาน สำนักงานออฟฟิศจำนวนมาก เช่น ศูนย์ประชุมอิมแพค เมืองทองธานี, ดิเกอพาร์ทเมนท์ ปาร์ค และสถานที่สำคัญที่ไม่ไกลปากเกร็ดก็คือศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าแนวโน้มความต้องการเช่าและซื้อในไตรมาสที่ 2/64 จะปรับตัวดีขึ้น แต่จากผลการจัดเก็บข้อมูล ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองในสถานการณ์โควิดปี 63 ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ระบุว่า บ้านมือสองยังคงอยู่ในช่วงขาลงเช่นเดียวกับที่อยู่ใหม่ โดยปี 63 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งบ้านใหม่และบ้านมือสองลดลง -10.1% หรือมีจำนวน 352,569 หน่วย เทียบกับจำนวน 391,964 หน่วยในปี 62 ขณะที่มูลค่าการโอนลดลง -6.4% คิดเป็น 871,547 ล้านบาท เทียบกับมูลค่าโอนในปี 62 ซึ่งมีมูลค่าการโอนอยู่ที่ 930,751 ล้านบาท

แม้ว่าในช่วงไตรมาส 2 นี้ แนวโน้มความต้องการบ้านมือสองจะดีขึ้น แต่ดีมานด์ดังกล่าวเป็นดีมานด์จากการเช่า ดังนั้นสถานการณ์บ้านมือสองในปีนี้จึงยังจะทรงตัวต่อเนื่องจากปี 63 เนื่องจากดีมานด์การซื้อยังไม่กลับมาฟื้นตัว เนื่องจากยังมีสถานการณ์โควิดระลอกใหม่เป็นปัจจัยกดดันทำให้บริษัทอสังหาฯ ยังใช้กลยุทธ์การแข่งขันด้านราคาหรือทำสงครามราคาบ้านใหม่ ประกอบกับมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน-จด จำนอง จาก 3% เหลือ 0.01% ซึ่งให้สิทธิประโยชน์เฉพาะบ้านใหม่เท่านั้น ส่งผลบ้านใหม่ได้รับความสนใจมากกว่าบ้านมือสอง ดังนั้น ในปี 64 นี้ จึงยังไม่ใช้ช่วงเวลาที่ดีของบ้านมือสองเพื่อขายกลับมาฟื้นตัวได้