



รายงาน

สถานการณ์ที่อยู่อาศัย



ประจำเดือน กุมภาพันธ์ 2565

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย

สารบัญ

หัวข้อ	หน้า
1. สถานการณ์ COVID-19	1
2. สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	2
3. สถานการณ์ที่อยู่อาศัย	3
4. บทสรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัย	5
5. บทความเด่นประจำเดือน	6
1. ความเสี่ยงการลงทุนคอนโดมิเนียม ที่ผู้ขายไม่เคยบอก	6
2. แนวโน้มปี 2565 อสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวดีขึ้น 8 ตัวแปรชี้ทิศทางการบ้าน-คอนโดฯขึ้น	8

1.สถานการณ์ COVID-19

ในปัจจุบัน สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง กระทรวงสาธารณสุข ได้รายงานสถานการณ์ “COVID-19” ประจำวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 มีผู้ป่วยติดเชื้อรายใหม่ 21,232 ราย จำแนกเป็น ผู้ติดเชื้อในประเทศ 21,064 ราย และผู้ป่วยมาจากต่างประเทศ 168 ราย ขณะที่ ผู้หายป่วยกลับบ้าน 16,662 ราย ทำให้มีผู้หายป่วยสะสม (ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2565) จำนวน 405,964 ราย กำลังรักษา 173,605 ราย และมีผู้เสียชีวิต 39 ศพ



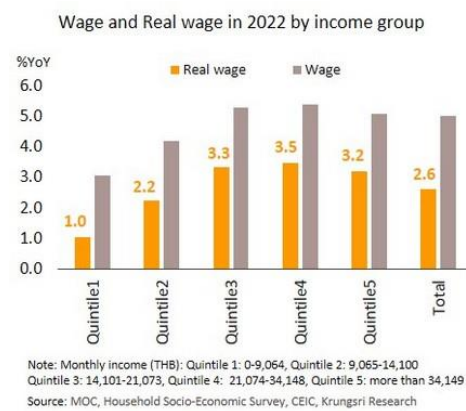
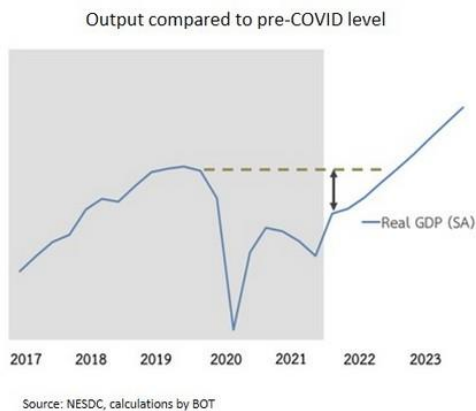
ที่มา: ไทยรัฐออนไลน์ <https://www.thairat.co.th/news/local/2322941>

ยอดผู้ติดเชื้อโควิด-19 ในระลอกการแพร่ระบาดของสายพันธุ์โอมิครอนในไทย ไต่ระดับขึ้นสูงอีกครั้ง นับจากการแพร่ระบาดของสายพันธุ์เดลตาเมื่อกลางปีที่แล้ว โดยในรอบกลางเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา ผู้ติดเชื้อยืนยันในระบบรวมกับยอดผู้ติดเชื้อเข้าข่ายที่ตรวจด้วยชุดตรวจแอนติเจนด้วยตนเอง (ATK) ทะลุกว่า 230,000 ราย

2.สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

อัตราดอกเบี้ยนโยบาย

การประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติเอกฉันท์คงดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 0.50% เพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ซึ่งล่าสุด กนง.ประเมินเศรษฐกิจไทยในปีนี้มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องจากภาคส่งออกและภาคท่องเที่ยวที่ปรับตัวดีขึ้น ส่วนการแพร่ระบาดจากไวรัสโอมิครอนคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อจีดีพีจำกัด ขณะที่อัตราเงินเฟ้อในปีนี้มีแนวโน้มสูงกว่าที่คาดและอาจอยู่เหนือกรอบเป้าหมายในช่วงแรกของปี เนื่องจากราคาอาหารและพลังงานเพิ่มขึ้นกว่าคาด การส่งผ่านต้นทุนที่สูงขึ้น และ Supply disruption



ความเชื่อมั่นผู้บริโภค

ความเชื่อมั่นผู้บริโภคเดือนมกราคมปรับลดลงเป็นครั้งแรกในรอบ 5 เดือน สะท้อนความอ่อนแอของการใช้จ่ายในประเทศ แต่ยังมีปัจจัยบวกจากมาตรการรัฐ โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเดือนมกราคมปรับลดลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 3 เดือนที่ 44.8 จาก 46.2 เดือนธันวาคม เช่นเดียวกับดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคคาดการณ์ (6 เดือนข้างหน้า) ปรับลดลงสู่ระดับ 52.5 จาก 53.8 เดือนธันวาคม ปัจจัยลบจากความกังวลการแพร่ระบาดของไวรัสโอมิครอนที่แพร่ได้เร็ว ราคาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ปรับสูงขึ้นกระทบต่อราคาวัตถุดิบและราคาสินค้า

3.สถานการณ์ที่อยู่อาศัย

สำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์พบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบมีการฟื้นตัวเร็วที่สุด ตามแนวโน้มของผู้บริโภค

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย เผยสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2564 นั้น มีการหดตัวลง โดยเฉพาะการเปิดตัวโครงการใหม่ เนื่องจากกำลังซื้อลดลง และกลุ่มนักลงทุนต่างชาติยังไม่กลับเข้ามาลงทุน Developer จึงเร่งระบายสต็อกเก่า และชะลอการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่โดยจำนวนโครงการเปิดตัวใหม่ ลดลง 9.9% จำนวนหน่วยขายเปิดใหม่ลดลง 7.4% มูลค่าโครงการเปิดใหม่ลดลง 17.2% จากสิ้นปี 2563 ขณะที่ราคาเฉลี่ยอสังหาริมทรัพย์เปิดตัวใหม่เพิ่มขึ้น 16.6% การลดจำนวนโครงการเปิดใหม่นี้ ส่งผลให้อุปทานคงเหลือสะสมลดลง 2.5% จากปี 2564 จากเดิม 213,728 หน่วยในปี 2564 เหลือ 211,770 หน่วย ณ สิ้นปี 2564 ต้องใช้เวลา 40.4 เดือนจึงจะขายหมด (หากไม่มีการเปิดตัวโครงการใหม่) แม้ว่าจำนวนอุปทานคงเหลือสะสมจะลดลงไปไม่มากนัก เนื่องจากมีโครงการเปิดขายใหม่เข้ามาในตลาด อย่างไรก็ตามนี้เป็นแนวโน้มที่ดี เนื่องจากในปีที่ผ่านมา ยอดขายได้มีมากกว่ายอดเปิดตัวโครงการใหม่ โดยขายได้รวม 75,364 หน่วย ในขณะที่จำนวนหน่วยขายเปิดใหม่ในปีนี้มีเพียง 60,489 หน่วยเท่านั้น

อย่างไรก็ดี แม้ภาพรวมจำนวนการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์จะลดลงทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นโครงการแนวราบหรือคอนโดมิเนียม ในช่วง 2 ปีหลังการแพร่ระบาดของ COVID-19 (ปี 2563-2564) แต่ยอดซื้อโครงการแนวราบยังไปได้ดี ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมยอดขายลดลงอย่างมาก แสดงให้เห็นว่าผู้บริโภคหันไปซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการแนวราบ ทำให้โครงการแนวราบแทบไม่ได้รับผลกระทบ และน่าจะฟื้นตัวได้เร็วที่สุด เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนหน่วยขายได้สะสมกับสัดส่วนอุปทานสะสมทั้งหมดในตลาดคอนโดมิเนียม มีสัดส่วนหน่วยขายได้ต่ออุปทานสะสมทั้งหมดลดลงเกือบครึ่งหนึ่ง จาก 46% ในปี 2561 เหลือเพียง 25% ในปี 2564 เท่านั้น ในขณะที่โครงการแนวราบ ทาวน์เฮ้าส์ และ บ้านเดี่ยว มีสถานการณ์ที่ไม่ต่างจากก่อนเกิดวิกฤติ COVID-19 มากนัก โดยมีสัดส่วนหน่วยขายได้ต่ออุปทานสะสมทั้งหมดคงที่ โดยทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วน 33% และบ้านเดี่ยว 26% ในปี 2561 และมีสัดส่วนที่ 25% ในปี 2564 แสดงให้เห็นว่าโครงการแนวราบแทบไม่ได้รับผลกระทบ

แนวโน้มผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงความต้องการมาซื้อโครงการแนวราบอยู่อาศัยกันมากขึ้น โดยส่วนใหญ่ที่ขายได้เป็นการระบายสต็อกเดิม เนื่องจากมีโครงการเปิดใหม่น้อยกว่ายอดซื้ออสังหาริมทรัพย์ ทำให้อุปทานเหลือขายในตลาดลดลงในระยะเวลา 4 ปีที่ผ่านมา

อย่างไรก็ตามคาดว่าในปี 2565 จะมีการเปิดตัวโครงการเพิ่มขึ้น 15%-20% หรือเปิดตัวราว 70,000-80,000 หน่วย ส่งผลให้มูลค่าการเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มขึ้น 10% หรือประมาณ 305,389 ล้านบาท

ผลักดันโครงการเชื่อมรถไฟฟ้ายานสายสีแดง-สีเขียว แก้ปัญหาการจราจร จ.ปทุมธานี

จากปัญหาการจราจร จ.ปทุมธานี ที่ทวีความรุนแรงขึ้น ถนนบางสายมีปริมาณการจราจรหนาแน่นกว่า 140,000-160,000 คัน/วัน แม้ว่าจะมีรถไฟฟ้า 2 สาย คือ รถไฟฟ้าสายสีแดง บางซื่อ-รังสิต และรถไฟฟ้าสายสีเขียว หมอชิต-คูคต ขยายเส้นทางเชื่อมเข้าจังหวัด แต่ยังคงขาดระบบ Feeder มารองรับ ทำให้จำนวนผู้ใช้บริการยังต่ำ คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.) จังหวัดปทุมธานี ได้ยื่นผลศึกษาโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนรางเบา 3 สาย ที่มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ศึกษาไว้ ต่อนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดปทุมธานี (อบจ.ปทุมธานี) เพื่อขอสนับสนุนให้เป็นผู้ดำเนินการผลักดันเรื่องนี้ให้เกิดเป็นรูปธรรม ซึ่งจะส่งผลดีต่อการเดินทางเชื่อมโยงรถไฟฟ้าสายหลักสายสีแดงและสายสีเขียว ลดปัญหาการจราจร เพิ่มศักยภาพการพัฒนาที่ดิน แนวเส้นทางให้สูงขึ้น เปิดพื้นที่พัฒนาเชิงพาณิชย์นอกจากที่อยู่อาศัยแนวราบ ทั้งนี้ การลงทุนรถไฟฟ้ารางเบา 3 เส้นทาง ประกอบด้วย

สายที่ 1 เชื่อมรถไฟฟ้าสายสีแดงสถานีรังสิต-ตลาดรังสิต-ฟิวเจอร์พาร์ครังสิต ระยะทาง 2 กิโลเมตร

สายที่ 2 เชื่อมรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีคูคต-ถนนเสมาฟ้าคราม-ถนนรังสิต-นครนายก-ฟิวเจอร์พาร์ครังสิต ระยะทาง 9.3 กิโลเมตร

สายที่ 3 เชื่อมรถไฟฟ้าสายสีแดง สถานีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์รังสิต-มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์-ตลาดไท-วัดธรรมกาย ระยะทาง 6 กิโลเมตร

โดยจะช่วยเพิ่มศักยภาพการพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีจากแนวราบสู่แนวสูง อีกทั้งยังทำให้ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น จากปัจจุบันทำเลรังสิต-นครนายก ราคาไร่ละ 10-20 ล้านบาท ขยับสูงเป็น 30 ล้านบาทต่อไร่ หากรถไฟฟ้าก่อสร้างเปิดให้บริการ โดยเฉพาะตั้งแต่ทำเลรังสิตคลอง 3-คลอง 6 ที่มีการพัฒนาเกิดขึ้นมากและการพัฒนาขยายออกไปถึงคลอง 15 การลงทุนประเมินว่าจะใช้งบประมาณกว่า 5,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นงบประมาณของท้องถิ่นและสามารถพัฒนาได้ภายในไม่เกิน 2-5 ปี นับจากนี้

สำหรับรูปแบบจะคล้ายกับสายสีทองหรือสายสีเหลืองในกทม. ซึ่งรูปแบบลงทุนจะเป็นเอกชนร่วมลงทุนรัฐ PPP หรือการรับจ้างเอกชนเดินรถเพียงอย่างเดียว

4. บทสรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัย

ทางด้านสถานการณ์เศรษฐกิจภายในประเทศ อัตราดอกเบี้ยนโยบายยังคงตรึงไว้ที่ร้อยละ 0.5 เพื่อสนับสนุนการเติบโตทางด้านเศรษฐกิจ ซึ่งมีแนวโน้มเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในด้านการส่งออกและการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มดีขึ้น ส่วนผลกระทบจากเชื้อไวรัสสายพันธุ์ใหม่โอมิครอนนั้นมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจอย่างจำกัด ขณะที่อัตราเงินเฟ้อในปีนี้มีแนวโน้มสูงกว่าที่คาดและอาจอยู่เหนือกรอบเป้าหมายในช่วงแรกของปี เนื่องจากราคาอาหารและพลังงานเพิ่มขึ้นกว่าคาด การส่งผ่านต้นทุนที่สูงขึ้น และ Supply disruption

ในส่วนของสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2564 มีการหดตัวลง โดยเฉพาะการเปิดตัวโครงการใหม่เนื่องจากกำลังซื้อลดลง และกลุ่มนักลงทุนต่างชาติยังไม่กลับเข้ามาลงทุน Developer จึงเร่งระบายสต็อกเก่า และชะลอการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่โดยจำนวนโครงการเปิดตัว จากสิ้นปี 2563 การลดจำนวนโครงการเปิดใหม่นี้ ส่งผลให้อุปทานคงเหลือสะสมลดลงจากปี 2564 แม้ว่าจำนวนอุปทานคงเหลือสะสมจะลดลงไปไม่มาก เนื่องจากมีโครงการเปิดขายใหม่เข้ามาในตลาด อย่างไรก็ตามนี่ก็เป็นแนวโน้มที่ดี เนื่องจากในปีที่ผ่านมา ยอดขายได้มีมากกว่ายอดเปิดตัวโครงการใหม่

แนวโน้มผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงความต้องการมาซื้อโครงการแนวราบอยู่อาศัยกันมากขึ้น โดยส่วนใหญ่ที่ขายได้เป็นการระบายสต็อกเดิม เนื่องจากมีโครงการเปิดใหม่น้อยกว่ายอดซื้ออสังหาริมทรัพย์ทำให้อุปทานเหลือขายในตลาดลดลงในระยะเวลา 4 ปีที่ผ่านมา

อย่างไรก็ตามคาดว่าในปี 2565 จะมีการเปิดตัวโครงการเพิ่มขึ้น 15%-20% หรือเปิดตัวราว 70,000-80,000 หน่วย ส่งผลให้มูลค่าการเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มขึ้น 10% หรือประมาณ 305,389 ล้านบาท และในส่วนของการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายในประเทศ ล่าสุดในเขตปริมณฑล จังหวัดปทุมธานีได้เริ่มมีการผลักดันให้มีการเดินทางเชื่อมโยงรถไฟฟ้าสายหลักสายสีแดงและสายสีเขียว เพื่อลดปัญหาจราจร เพิ่มศักยภาพการพัฒนาที่ดินแนวเส้นทางให้สูงขึ้น และเปิดพื้นที่พัฒนาเชิงพาณิชย์นอกจากที่อยู่อาศัยแนวราบ

5. บทความเด่นประจำเดือน

1. ความเสี่ยงการลงทุนคอนโดมิเนียม ที่ผู้ชายไม่เคยบอก

การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมเป็นการลงทุนที่เป็นที่นิยมอย่างมาก เพราะนอกจากจะมีทั้งความปลอดภัย และให้ผลตอบแทนที่ดีแล้ว ยังเป็นที่นิยมของเหล่าบุคคลที่มีทุนสูง ด้วยเหตุนี้ จึงทำให้นักลงทุนหน้าใหม่เข้าสู่ตลาดในด้านการลงทุนอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีเพียงจำนวนหนึ่งเท่านั้นที่ประสบความสำเร็จ แต่ในขณะที่อีกกลุ่มหนึ่งกลับไม่เป็นเช่นนั้น ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดเป็นปัจจัยเสี่ยงในการลงทุนคอนโดมิเนียม มีดังนี้

ความเสี่ยงในตัวทรัพย์สิน หรือคอนโดมิเนียม แบ่งออกได้เป็นข้อสำคัญ ดังนี้

แบบที่สร้างเสร็จไม่ตรงกับโฆษณา เช่น ส่วนกลางที่มีขนาดเล็กกว่า วัสดุที่ใช้มีความสวยงามแต่ไร้คุณภาพ เป็นต้น ดังนั้นจึงแนะนำให้ลงทุนกับแบรนด์อสังหาริมทรัพย์ที่มีมาตรฐานและมีผลงานเชิงประจักษ์ หรือเลือกซื้อคอนโดมิเนียมมือสองที่สามารถเห็นสภาพจริงก่อนตกลงซื้อขาย

ค่าใช้จ่ายที่บานปลาย จากพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งตามกฎหมายได้กำหนดไว้ไม่เกิน 5% ของพื้นที่ขาย ตามสัญญา ซึ่งคอนโดมิเนียมจำนวนมากเวลาสร้างเสร็จจะปรากฏพื้นที่ที่เพิ่มมากขึ้นจากเดิม ทำให้ผู้ซื้อต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่มากขึ้น ซึ่งนอกจากพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นแล้ว ในการลงทุนเพื่อปล่อยเช่า นักลงทุนยังต้องระวังกับค่าตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าเพิ่มเติม นอกจากนี้บางรายมีการใช้งานหนักจนไม่คุ้มต้นทุนเมื่อเทียบกับค่าเช่าที่ได้รับ ดังนั้นผู้ให้เช่าควรที่จะกำหนดค่าเช่าที่เป็นไปได้ให้เหมาะสมกับตลาด และวางงบประมาณให้แปรผันตรงกับผลตอบแทนที่ต้องการ

ด้านที่จอดรถ ปัญหานี้เจอแทบจะเกือบทุกโครงการ โดยเฉพาะในกลุ่มโครงการที่มีขนาดห้องเล็ก เพราะกฎหมายกำหนดให้อัตราส่วนพื้นที่ขาย 60 ตร.ม./ 1 ที่จอดรถ ในขณะที่คอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ในปัจจุบัน จะมีขนาดตั้งแต่ 21 ตร.ม.ไปจนถึง 60 ตร.ม. จึงทำให้จำนวนห้องชุดที่สร้างมีมากกว่าจำนวนที่จอดรถถึง 3 เท่า และถึงแม้ว่าคอนโดมิเนียมจะตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้า รถก็เป็นปัจจัยสำคัญของคนส่วนใหญ่ จึงทำให้เกิดปัญหาที่จอดรถที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าหรือซื้อ

ความเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมภายนอกโครงการ เนื่องจากอนาคตเป็นสิ่งที่ไม่แน่นอน พื้นที่ข้างเคียงอาจแปรเปลี่ยนแปลงไปในด้านที่ดีหรือไม่ดี และหากพื้นที่ข้างเคียงนี้ได้กลายมาเป็นการสร้างตึกสูงที่บดบังทัศนียภาพห้อง หรือเกิดกิจการที่มีเสียงดังบริเวณรอบโครงการ อาจส่งผลทำให้โอกาสในการขาย หรือเช่าจะยากขึ้นกว่าเดิม นอกจากนี้ ในกรณีที่เป็นการซื้อเพื่ออนาคต หากสิ่งที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เช่น รถไฟฟ้าที่จะสร้างเสร็จ ห้างสรรพสินค้า หรือ Mega Projects ต่าง ๆ ไม่ได้เกิดขึ้นตามกำหนด ก็อาจทำให้การลงทุนนี้ไม่ได้ตามเป้าหมาย

การบริหารจัดการส่วนกลางที่ไม่ได้มาตรฐาน อาคาร พื้นที่ส่วนกลางของคอนโดที่เสื่อมโทรมอย่างรวดเร็ว ระบบการจัดการความปลอดภัยที่ไม่ดี การซ่อมบำรุงที่ไม่เป็นไปตามเวลา รวมถึงในเรื่องของเจ้าหน้าที่บริหาร นิติบุคคล และระบบการบริหารจัดการที่ไม่ดี ในส่วนนี้มีผลอย่างมากต่อราคา และการอยู่ จึงควรเลือกโครงการที่ใช้บริษัทที่มีชื่อเสียงทางด้านบริหารจัดการที่มีคุณภาพ

การเพิ่มขึ้นของค่าส่วนกลาง สืบเนื่องจากข้อที่แล้ว การบริหารจัดการอาคาร และส่วนกลางที่ได้คุณภาพ ย่อมแลกมากับราคาที่เหมาะสม แต่เนื่องด้วยผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทั้งหลายในปัจจุบัน ต่างก็เน้นค่าส่วนกลางเป็นจุดเด่นอย่างหนึ่งในการขาย ดังนั้น ค่าส่วนกลางที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย จึงไม่สะท้อนค่าใช้จ่ายจริงในการบำรุงรักษา หากภายหลังผู้พัฒนาโครงการหมดวาระรับผิดชอบ และส่งมอบให้นิติบุคคลแล้ว เงินค่าส่วนกลางจะลดลงอย่างรวดเร็ว ทำให้ต้องมีการเรียกประชุมเพื่อขอมติเก็บค่าส่วนกลางเพิ่มมากขึ้น ซึ่งถ้าหากเก็บไม่ได้ คุณภาพการจัดการก็จะเริ่มมีปัญหา

ความเสี่ยงทางภาระค่าใช้จ่าย และหนี้ระยะยาว

กรณีที่ทำให้เช่าไม่ได้ ผู้ลงทุนควรต้องมั่นใจได้ว่าตนเองมีกำลังผ่อนในช่วงที่ยังหาเช่าไม่ได้ หรือเว้นจากการเช่า ในกลุ่มนักลงทุนที่ได้รับการสนับสนุนให้กู้หลายห้องในคราวเดียว หากไม่รอบคอบและมีวินัยทางการเงินที่ไม่ดี อาจเกิดเป็นหนี้เสีย ทำให้เครดิตเสียระยะยาว

ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาคอนโดมิเนียม เจ้าของห้องชุดต้องดูแลทรัพย์สินให้พร้อมต่อการเช่า และการขาย จะต้องรับมือกับค่าใช้จ่ายเพื่อเตรียมห้องให้พร้อมต่อการปล่อยเช่า ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการปล่อยเช่าเช่นกัน

เวลาในการประชาสัมพันธ์หาผู้เช่า ปกติสัญญาเช่าจะมีอายุหนึ่งปี นักลงทุนเพื่อปล่อยเช่าหลายรายที่เข้ามาโดยมองว่าเป็นการลงทุนที่ดีมี Passive Income แต่เมื่อสัญญาจบลง จะต้องมีการเตรียมห้องเช่า และหาผู้เช่าใหม่เป็นวงจรต่อไป ยิ่งในช่วงตลาดมีอุปทานล้นตลาด การเลือกคอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุนจึงควรเลือกที่ขายได้ง่ายในอนาคตด้วย

ความเสี่ยงในด้านราคาขายและราคาเช่า

สภาพเศรษฐกิจ สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์จะเป็นภาคแรก ๆ ที่ได้รับผลกระทบในทันทีหากเกิดวิกฤตเศรษฐกิจขึ้นอย่างเช่น กรณีการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่ทำให้ราคาคอนโดมิเนียมโดยเฉลี่ยร่วงลงถึง 30%

การตัดสินใจซื้อด้วยอารมณ์ ขาดข้อมูลและความรอบคอบ ปัญหาใหญ่ที่เกิดขึ้นในหมู่นักลงทุนหน้าใหม่ที่ไม่มีประสบการณ์ ผู้เช่ามากมายทั้งที่ยังมิได้ตรวจสอบตลาด หรือหากสภาพแวดล้อมเชิงบวกจะเกิดขึ้นจริงแต่ยังต้องรอเวลาอีกพอควร อาคารชุดเองก็เสื่อมโทรมลงไม่เป็นที่นิยมแล้ว ก็จะเสี่ยงด้านราคาต้นทุนซื้อสูงกว่าราคาตลาด และมีหนี้สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ จึงควรระวังเรื่องการลงทุนเมื่อเทียบกับหนี้ระยะยาว

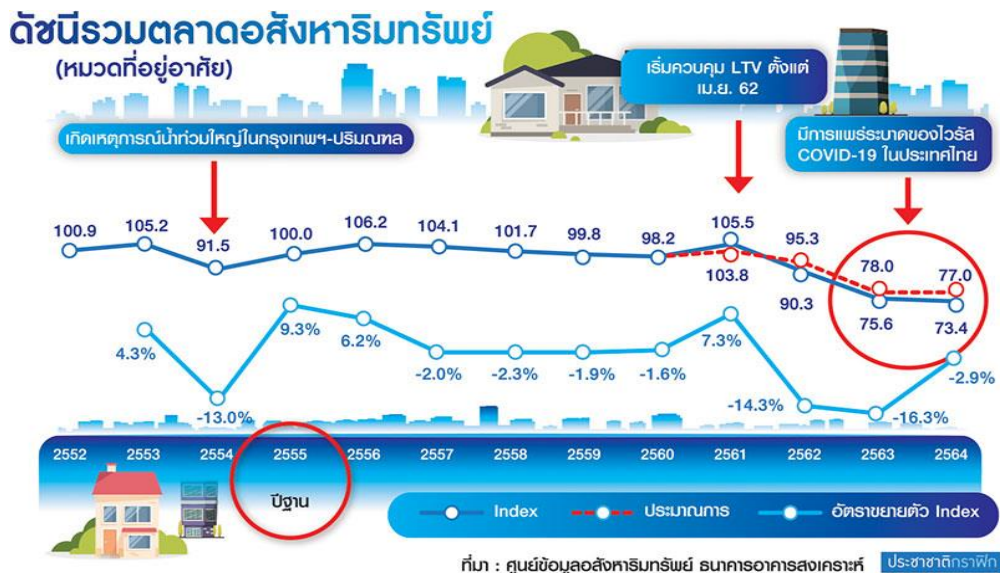
2. แนวโน้มปี 2565 อสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวดีขึ้น 8 ตัวแปรชี้ทิศทางบ้าน-คอนโดขาขึ้น

“เศรษฐกิจไทยในปี 2565 นักเศรษฐศาสตร์หลายสำนักเชื่อว่าจะมีทิศทางที่ดีขึ้น เป็นปัจจัยหลักสำคัญในการกำหนดทิศทางการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคที่อยู่อาศัย แม้ปี 2564 ที่ผ่านมาเศรษฐกิจโลกเริ่มฟื้นตัว แต่ไทยต้องยอมรับว่าอยู่ในกลุ่มประเทศที่เศรษฐกิจฟื้นตัวช้า เนื่องจากการชะลอตัวของธุรกิจบริการซึ่งไทยมีส่วนพึ่งพาภาคการท่องเที่ยวสูง”

สำหรับปี 2565 มองว่าเป็นปีแรกที่เศรษฐกิจไทยเริ่มฟื้น มีแรงขับเคลื่อนมาจากการจับจ่ายใช้สอยของประชาชนในประเทศ อย่างไรก็ตาม REIC มองว่าธุรกิจอสังหาฯ ยังคงต้องเผชิญกับทั้งปัจจัยบวกและปัจจัยลบ

ปัจจัยบวก มีทั้งมาตรการรัฐในการลดค่าโอน-จดจำนองจาก 3% เหลือ 0.01% โดยให้สิทธิการโอนบ้านมือสอง, มาตรการผ่อนปรน LTV 100% ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) สภาพคล่องธนาคารมีมากพอสำหรับสินเชื่อปล่อยใหม่ ผู้ประกอบการยังคงแข่งขันจัดโปรโมชั่นระบายสต็อก

ปัจจัยลบ มีเรื่องอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มจะปรับขึ้น สถานการณ์โอมิครอน ภาวะหนี้ครัวเรือนระดับสูง 90% ของ GDP การจ้างงานและการมีรายได้ของประชาชนที่อาจฟื้นตัวช้ากว่าที่คาดไว้ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของหนี้เสียหรือ NPL ที่ทำให้สถาบันการเงินระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อใหม่ ต้นทุนค่าก่อสร้างแพงขึ้น ราคาที่อยู่อาศัยโครงการใหม่อาจมีการปรับราคาขึ้น และภาคการท่องเที่ยวยังไม่ฟื้นตัว



ที่มา: LivingInsider https://www.livinginsider.com/inside_topic/

ประเมิน 3 ด้าน Worst-Base-Best Case

สำหรับแนวโน้มปี 2565 REIC ประเมินสถานการณ์จาก 8 ตัวแปรหลัก ประกอบด้วย

1. อัตราการขยายตัวของ GDP
2. อัตราเฉลี่ยของดอกเบี้ย MRR (ผู้กู้รายย่อยชั้นดี)
3. ผลกระทบเชิงนโยบายและสถานการณ์ที่สำคัญ
4. อัตราเงินเฟ้อทั่วไป
5. อัตราดูดซับบ้านจัดสรร
6. อัตราดูดซับอาคารชุดพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล
7. อัตราดูดซับบ้านจัดสรรต่างจังหวัด
8. อัตราดูดซับอาคารชุดต่างจังหวัด

ประเมินว่าในด้านซัพพลายมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยมีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน 85,538 หน่วย กรณี worst case เพิ่มขึ้น 15.2% จากปี 2564 base case เพิ่มขึ้น 28.0% และ best case เพิ่ม 40.8% และที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนอยู่ที่ 105,307 หน่วย กรณี worst case เพิ่มขึ้น 21.8% base case เพิ่มขึ้น 35.3% และ best case เพิ่ม 48.8%

ด้านดีมานด์แนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยคาดว่าจะมีหน่วยโอน 332,192 หน่วย กรณี worst case เพิ่มขึ้น 10.5% base case เพิ่มขึ้น 26.1% หรือ best case เพิ่ม 35.5% ในด้านการโอนบ้านแนวราบ กรณี worst case เพิ่มขึ้น 12.2% base case เพิ่มขึ้น 24.6% และ best case เพิ่ม 37.1% ขณะที่การโอนอาคารชุด กรณี worst case เพิ่มขึ้น 7.2% base case เพิ่มขึ้น 26.1% และ best case เพิ่ม 32.4%

ด้านมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์อยู่ที่ 909,864 ล้านบาท กรณี worst case เพิ่มขึ้น 0.9% base case เพิ่มขึ้น 13.3% และ best case เพิ่ม 23.9%

การโอนบ้านแนวราบ กรณี worst case ลดลง -0.9% base case เพิ่มขึ้น 10.2% และ best case เพิ่ม 21.2% ขณะที่การโอนอาคารชุด กรณี worst case เพิ่มขึ้น 4.6% base case เพิ่มขึ้น 20.2% และ best case เพิ่ม 29.9%

ด้านสินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศอยู่ที่ 627,548 ล้านบาท กรณี worst case ลดลง -7.7% base case เพิ่มขึ้น 2.5% และ best case เพิ่ม 12.8% และคาดว่ามูลค่าสินเชื่อบุคคลคงค้าง 4,748,189 ล้านบาท กรณี worst case ลดลง -5.1% base case เพิ่มขึ้น 5.5% และ best case เพิ่ม 10.8%

“ดร.วิชัย” ระบุว่า ที่ผ่านมาไม่มีหน่วยงานใดจัดทำดัชนีที่จะสามารถบ่งชี้ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย REIC จึงได้จัดทำ “ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)” ขึ้น เพื่อใช้เป็นดัชนีอ้างอิงสำหรับการเปลี่ยนแปลงของประเทศไทย โดยทำขึ้นจากชุดข้อมูลทั้งด้านดีมานด์และซัพพลาย พบว่า ปี 2564 ค่าดัชนีรวมหมวดที่อยู่อาศัย ปรับตัวลดลง -2.9% จากปี 2563 และคาดว่าปี 2565 จะขยับขึ้นไปอยู่ที่ 83.8 จุด เพิ่มขึ้นจากปี 2564 แบ่งเป็น กรณี worst case เพิ่มขึ้น 8.4% base case เพิ่มขึ้น 14.2% และ best case เพิ่ม 20.0% โดยคาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับเดียวกับช่วงก่อนยุคโควิดในปี 2567

“ภาพรวมปี 2565 จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ เพิ่มขึ้นมากกว่าปี 2564 โดยเปิดโครงการบ้านแนวราบมากกว่าอาคารชุด โครงการบ้านใหม่จะยังคงมีโปรโมชั่นส่วนลด และของแถมเพื่อจูงใจให้คนซื้อ แต่ไม่ลดราคามากเท่ากับปี 2564 และจะมีการขยายตัวในกลุ่มการโอนบ้านมือสอง รวมทั้งชาวต่างชาติไม่ใช้ฐานลูกค้าหลักของห้องชุด แต่เป็นคนไทยกลุ่ม Gen Y, Gen Z ที่ประกอบอาชีพอิสระมากขึ้น”

เทรนด์สำคัญคือปี 2565 REIC มองว่าเป็นบันไดขั้นแรกที่จะก้าวขึ้นจากหุบเหวผลกระทบจากโควิดเพื่อกลับเข้าสู่ภาวะปกติในปี 2567

แหล่งที่มา

1. ไทยรัฐออนไลน์. (2565). โควิดวันนี้ 23 ก.พ. 65 สถิติใหม่โควิดวันนี้ผู้ติดเชื้อรายใหม่พุ่งทะลุ 2 หมื่นดับ นิวไฮ 39 ศพ. สืบค้นวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565. จาก <https://www.thairat.co.th/news/local/2322941>.
2. วิจัยกรุงศรี. (2565). บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์. สืบค้นวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565. จาก <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/weekly-220215>.
3. DDProperty. (2565). สรุปข่าวเด่นอสังหาฯ รอบสัปดาห์ 14-18 ก.พ. 65. สืบค้นวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565. จาก <https://www.ddproperty.com/>.
4. DDProperty. (2565). สามความเสี่ยงการลงทุนคอนโดมิเนียม ที่ผู้ชายไม่เคยบอก. สืบค้นวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565. จาก <https://www.ddproperty.com/>.
5. LivingInsider. (2565). เทรนด์ปีเสือ อสังหาฯ ฟิ้นใช้ 8 ตัวแปรชี้ทิศทางบ้าน-คอนโดฯขึ้น. สืบค้นวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565. จาก https://www.livinginsider.com/inside_topic/.