

รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือนมีนาคม 2565



รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย
ประจำเดือนมีนาคม 2565

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย

สารบัญ

หัวข้อ	หน้า
1. สถานการณ์ COVID-19	1
2. สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	2
3. สถานการณ์ที่อยู่อาศัย	3
4. บทสรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัย	6
5. บทความเด่นประจำเดือน	7
5.1 ผ่อนบ้าน 2 หลัง ทำได้ไหม คุ้มให้ผ่านต้องทำอะไร รู้ก่อนยื่นกู้บ้าน	7
5.2 เกษียณโสดอย่างเฉิดฉาย! เลือก “บ้านพักคนชรา” แบบไหนดี	9

สถานการณ์ COVID-19

ในปัจจุบัน สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง กระทรวงสาธารณสุข ได้รายงานสถานการณ์ “COVID-19” ประจำวันที่ 1 มีนาคม 2565 มีผู้ป่วยติดเชื้อรายใหม่ 20,420 ราย จำแนกเป็นผู้ติดเชื้อในประเทศ 20,249 ราย และผู้ป่วยมาจากต่างประเทศ 171 ราย ขณะที่ ผู้หายป่วยกลับบ้าน 18,297 ราย ทำให้มีผู้หายป่วยสะสม (ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2565) จำนวน 505,152 ราย กำลังรักษา 215,725 ราย และมีผู้เสียชีวิต 43 ศพ



จากสถิติสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ที่สูงอย่างต่อเนื่องและมีการแพร่เชื้ออย่างรวดเร็วทำให้ยอดผู้ติดเชื้อในเดือนมีนาคมยังคงเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศในทุกด้านรวมถึงด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนด้วย

สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

ผลจากสงครามรัสเซีย-ยูเครนเพิ่มแรงกดดันต่อเงินเฟ้อและความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจไทย

โอมิครอนลดการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในช่วงต้นปี ขณะที่ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียกับยูเครนส่งผลเงินเฟ้อไทยสูงขึ้นมากกว่าคาด สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยในเดือนมกราคมได้รับปัจจัยหนุนจากการลงทุนภาคเอกชน สะท้อนจากการขยายตัวของปริมาณการจำหน่ายปูนซีเมนต์ภายในประเทศ และปริมาณจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ รวมถึงภาคท่องเที่ยวปรับตัวดีขึ้นทั้งนักท่องเที่ยวในประเทศและต่างประเทศ ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนชะลอลงจากเดือนก่อนหน้า ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโอมิครอนบั่นทอนความเชื่อมั่นของผู้บริโภคลดลง

Krungsri Research's Thailand Economic Projection			Thailand's International Trade in 2021			
% y-o-y growth unless otherwise stated	2021	2022F	Bn USD	Total	Russia	Ukraine
GDP	1.6	3.7	Total trade	538.8	2.8	0.4
Private consumption	0.3	3.8	% of total trade		0.52	0.07
Public consumption	3.2	-0.2	Export	271.2	1.0	0.1
Private investment	3.2	4.3	% of total export		0.38	0.05
Public investment	3.8	4.0	Import	267.6	1.8	0.3
Exports (in USD terms)	18.8	5.0	% of total import		0.65	0.09
Imports (in USD terms)	23.4	6.0	Trade balance	3.6	-0.7	-0.1
Tourist arrivals (Mn, persons)	0.43	7.5				
Headline inflation	1.2	2.7				

Note: 2022 forecast by Krungsri Research
Source: NESDC, BOT, MOC

Source: MOC

ทางการผ่อนคลายมาตรการ Test & Go เพิ่มเติม เพื่อหนุนการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว

การประชุมของศูนย์บริหารสถานการณ์โควิด-19 (ศบค.) วันที่ 23 กุมภาพันธ์ มีมติปรับปรุงมาตรการเดินทางเข้าประเทศตามนโยบาย Test & Go เพื่อช่วยสนับสนุนและเอื้อต่อการเดินทางเข้าประเทศของนักท่องเที่ยวต่างชาติ อาทิ 1) เพิ่มช่องทาง Test & Go ทางบกในจังหวัดที่กำหนด (หนองคาย อุดรธานี และสงขลา) และทางน้ำ (เฉพาะเรือยอชต์) 2) ยกเลิกการตรวจหาเชื้อโควิดด้วยวิธี RT-PCR สำหรับครั้งที่ 2 ในวันที่ 5 ที่เดินทางเข้าประเทศ ให้ปรับมาเป็นตรวจด้วยวิธี ATK แทน และ 3) ปรับลดวงเงินประกันสุขภาพจาก 50,000 ดอลลาร์ เป็นไม่น้อยกว่า 20,000 ดอลลาร์ เป็นต้น ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม

สถานการณ์ที่อยู่อาศัย

แนวโน้มหนี้ครัวเรือนเพิ่มขึ้น LTV ดันสินเชื่อบ้านและที่อยู่อาศัย

จากรายงานผลการสำรวจภาวะและแนวโน้มสินเชื่อประจำไตรมาส 4/2564 ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ระบุว่า ความต้องการสินเชื่อทั้งภาคธุรกิจและครัวเรือนปรับตัวสูงขึ้นทั้งหมด โดยภาคบริการเป็นธุรกิจที่ต้องการสินเชื่อมากที่สุด เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่กลับมาฟื้นตัว ส่วนธุรกิจขนาดใหญ่มีความต้องการสินเชื่อเพิ่มขึ้น เพื่อการควบรวมกิจการ (M&A) และเพื่อการส่งออกสอดคล้องกับแนวโน้มการส่งออกที่ดีขึ้น

ในช่วงไตรมาสที่ 1/2565 คาดว่าธุรกิจขนาดใหญ่และ SMEs มีแนวโน้มต้องการสินเชื่อเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ในทุกสาขาธุรกิจ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจและเพื่อการส่งออก รวมถึงเพื่อการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร สอดคล้องกับเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยธุรกิจขนาดใหญ่ยังต้องการสินเชื่อเพื่อการควบรวมกิจการ (M&A) ต่อเนื่อง

ขณะที่สินเชื่อภาคครัวเรือน จากข้อมูลไตรมาสที่ 4/2564 พบว่า สินเชื่อทุกประเภท ความต้องการเพิ่มขึ้นทุกรายการ สินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์เพิ่มขึ้นจากผู้ประกอบการที่ออกโปรโมชั่นส่งเสริมการขายมากขึ้น เพื่อกระตุ้นยอดขายที่ถูกกระทบในช่วงก่อนหน้า สินเชื่อบัตรเครดิตและอุปโภคบริโภคอื่นเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากครัวเรือนกลุ่มที่มีเงินออมจำกัด เพื่อใช้จ่ายทั่วไป สินเชื่อบ้านและที่อยู่อาศัยยังเพิ่มขึ้นไม่มากนัก แม้จะมีการผ่อนคลายมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value: LTV) เป็นการชั่วคราวเมื่อ 21 ตุลาคม 2564

ทั้งนี้ คาดการณ์ในช่วงไตรมาสที่ 1/2565 ความต้องการสินเชื่อภาคครัวเรือนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ในเกือบทุกประเภทสินเชื่อ ยกเว้นสินเชื่อรถยนต์ที่มีแนวโน้มปรับลดลง เนื่องจากความต้องการน่าจะลดลงจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิดสายพันธุ์โอมิครอน ส่วนสินเชื่อบ้านและที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากการผ่อนคลายมาตรการ LTV

คาดยอดโอนอสังหาฯ 65 ตะ 9 แสนล้านบาท โครงการใหม่จ่อเปิด

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2565 อุปทานจะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น คาดว่าจะมีหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน 85,538 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.0 จากปี 2564 หรือเพิ่มขึ้นอยู่ในช่วงร้อยละ 15.2 ถึง 40.8 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนคาดว่าจะอยู่ที่ 105,307 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.3 จากปี 2564 หรือเพิ่มขึ้นอยู่ในช่วงร้อยละ 21.8 ถึง 48.8

ส่วนอุปสงค์คาดว่าจะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยคาดว่าจะมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ 332,192 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 25.1 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ 10.5 ถึง 35.5 การโอนกรรมสิทธิ์แนวราบจะเพิ่มขึ้น ร้อยละ 24.6 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ 12.2 ถึง 37.1 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.1 หรือ อยู่ในช่วงร้อยละ 7.2 ถึง 32.4 ในส่วนของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ คาดว่าปี 2565 จะมีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ 909,864 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 13.3 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 ถึง 23.9 การโอนกรรมสิทธิ์ แนวราบจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -0.9 ถึง 21.2 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดจะเพิ่มขึ้น ร้อยละ 20.2 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ 4.6 ถึง 29.9 ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคล ปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ปี 2565 คาดว่าจะอยู่ที่ 627,548 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 2.5 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -7.7 ถึง 12.8 มูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างจะอยู่ที่ 4,748,189 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 5.5 หรืออยู่ในช่วง ร้อยละ -5.1 ถึง 10.8

จากสถานการณ์โดยรวม คาดว่าในปี 2565 จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มมากขึ้น และจะยังคงมีการเปิดโครงการแนวราบในสัดส่วนที่มากกว่าอาคารชุด ในขณะที่อาคารชุดจะค่อย ๆ ฟื้นตัว เนื่องจากสต็อกที่ลดลง และราคาที่ดินที่แพงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องสร้างอาคารชุดเพื่อให้สอดคล้องกำลังซื้อ

จับตา EV On Train รถไฟฟ้าไทยขับเคลื่อนด้วยระบบรถไฟฟ้

กระทรวงคมนาคม เร่งรัดการผลักดันการใช้เทคโนโลยียานยนต์ไฟฟ้าสำหรับการขนส่งสาธารณะกรณีรถไฟขับเคลื่อนด้วยระบบไฟฟ้า EV on Train เตรียมให้สถาบันวิจัยและพัฒนาเทคโนโลยีระบบราง (องค์การมหาชน) ยื่นขอรับการสนับสนุนทุนวิจัย EV จากเงินกองทุนเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2565

ขณะเดียวกัน การรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) ได้ร่วมมือกับสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง (สจล.) จัดตั้งคณะทำงานร่วมภายใต้บันทึกข้อตกลงความร่วมมือ เรื่องการพัฒนาเทคโนโลยีด้านการขนส่งทางรางด้านรถจักรล้อเลื่อนเพื่อการพัฒนาไปสู่ระบบไฟฟ้า เพื่อศึกษาวิจัยและพัฒนารถไฟ EV on Train ของประเทศไทย ซึ่งมีโครงการในการศึกษาและพัฒนารถไฟ EV Shuttle Train ต้นแบบที่จะวิ่งใช้งานเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้แอร์พอร์ต เรล ลิงก์ (ARL) สถานีลาดกระบัง สู่สถานี สจล. และสถานีหัวตะเข้ โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมได้รับทราบ และมีข้อสั่งการเพิ่มเติมให้ศึกษาการใช้ EV on Train ในระบบรถไฟฟ้ขนส่งมวลชนที่ใช้ในเมืองด้วย เพื่อให้สามารถลดต้นทุนในการติดตั้งและดำเนินการ รวมถึงให้กำหนดเป้าหมายให้ชัดเจนและเร่งรัด Action plan เพื่อให้แผนนโยบายไปสู่การปฏิบัติได้

ทั้งนี้ ที่ผ่านมานายกรัฐมนตรี ได้มีนโยบายนโยบายการส่งเสริมยานยนต์ไฟฟ้า (EV) เพื่อให้ประเทศไทยสามารถลดก๊าซเรือนกระจกได้ ร้อยละ 20-25 ภายในปี พ.ศ. 2573 โดยมุ่งเน้นส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทนที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม แทนน้ำมันเชื้อเพลิงในระบบขนส่งของประเทศ รวมทั้งนวัตกรรมยานยนต์ไฟฟ้า หรืออุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-generation Automotive) ซึ่งเป็น 1 ใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายที่รัฐบาลให้การส่งเสริมอย่างจริงจัง โดยให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องบูรณาการการดำเนินงานเพื่อให้เกิดผลเป็นรูปธรรม

บทสรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัย

ทางด้านสถานการณ์เศรษฐกิจไทย ผลจากสงครามรัสเซีย-ยูเครนเพิ่มแรงกดดันต่อเงินเฟ้อและความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจไทย รวมไปถึงยังมีผลกระทบจากโอมิครอนเหตุการณ์พื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในช่วงต้นปี สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยในเดือนมกราคม ได้รับปัจจัยหนุนจากการลงทุนภาคเอกชน สะท้อนจากการขยายตัวของปริมาณการจำหน่ายปูนซีเมนต์ภายในประเทศ และปริมาณจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ รวมถึงภาคท่องเที่ยวปรับตัวดีขึ้นทั้งนักท่องเที่ยวในประเทศและต่างประเทศ ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนชะลอลงจากเดือนก่อนหน้า ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโอมิครอน บั่นทอนความเชื่อมั่นของผู้บริโภคลดลง

ในส่วนของสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ จากข้อมูลไตรมาสที่ 4/2564 พบว่า สินเชื่อทุกประเภทมีความต้องการเพิ่มขึ้นทุกรายการ สินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์เพิ่มขึ้นจากผู้ประกอบการที่ออกโปรโมชั่นส่งเสริมการขายมากขึ้น เพื่อกระตุ้นยอดขายที่ถูกกระทบในช่วงก่อนหน้า สินเชื่อบัตรเครดิตและอุปโภคบริโภคอื่นเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากครัวเรือนกลุ่มที่มีเงินออมจำกัด เพื่อใช้จ่ายทั่วไป สินเชื่อบ้านและที่อยู่อาศัยยังเพิ่มขึ้นไม่มากนัก แม้จะมีการผ่อนคลายมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value: LTV) เป็นการชั่วคราวเมื่อ 21 ตุลาคม 2564

ทั้งนี้ คาดการณ์ในช่วงไตรมาสที่ 1/2565 ความต้องการสินเชื่อภาคครัวเรือนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในเกือบทุกประเภทสินเชื่อ ยกเว้นสินเชื่อรถยนต์ที่มีแนวโน้มปรับลดลง เนื่องจากความต้องการน่าจะลดลงจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิดสายพันธุ์โอมิครอน ส่วนสินเชื่อบ้านและที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากการผ่อนคลายมาตรการ LTV

แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2565 อุปทานจะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น คาดว่าจะมีหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน 85,538 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.0 จากปี 2564 หรือเพิ่มขึ้นอยู่ในช่วงร้อยละ 15.2 ถึง 40.8 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนคาดว่าจะอยู่ที่ 105,307 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.3 จากปี 2564 หรือเพิ่มขึ้นอยู่ในช่วงร้อยละ 21.8 ถึง 48.8

จากสถานการณ์โดยภาพรวม คาดว่าในปี 2565 จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มมากขึ้น และจะยังคงมีการเปิดโครงการแนวราบในสัดส่วนที่มากกว่าอาคารชุด ในขณะที่อาคารชุดจะค่อย ๆ พื้นตัว เนื่องจากสต็อกที่ลดลง และราคาที่ดินที่แพงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องสร้างอาคารชุดเพื่อให้สอดคล้องกำลังซื้อ

บทความเด่นประจำเดือน

1. ผ่อนบ้าน 2 หลัง ทำได้ไหม ปล่อยให้ผ่านต้องทำอะไร รู้ก่อนยื่นกู้บ้าน

ผ่อนบ้าน 2 หลังพร้อมกัน ทำได้ไหม

การผ่อนบ้านอยู่อาศัย แต่อยากกู้เงินซื้อบ้านหลังที่ 2 ผ่อนบ้าน 2 หลัง สามารถทำได้ แต่ต้องอยู่ในเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด โดยปกติธนาคารส่วนใหญ่มักจะกำหนดเงื่อนไขให้กู้ซื้อบ้าน ทาวน์โฮม หรือคอนโดต่อผู้กู้ 1 คน ประมาณ 3 หลัง โดยมีรายละเอียดดังตาราง

ตารางวงเงินการให้สินเชื่อซื้อบ้านหลายหลัง "ก่อน" ผ่อนคลายมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ราคาบ้าน	จำนวนสัญญาที่ยังผ่อนอยู่	การวงเงินดาวน์ขั้นต่ำ
ต่ำกว่า 10 ล้าน	สัญญาที่ 1	กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน (+top-up ไม่เกิน 10%)
	สัญญาที่ 2	10% หากผ่อนสัญญาที่ 1 มาแล้วตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป
	สัญญาที่ 3 เป็นต้นไป	20% หากผ่อนสัญญาสัญญาที่ 1 น้อยกว่า 2 ปี (เดิม 3 ปี)
ตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป	สัญญาที่ 1	10% (เดิม วงดาวน์ขั้นต่ำ 20%)
	สัญญาที่ 2	20%
	สัญญาที่ 3 เป็นต้นไป	30%

ผ่อนบ้าน 2 หลัง ทำอย่างไร

หากต้องการผ่อนบ้าน 2 หลังพร้อมกัน ขั้นตอนหลัก ๆ ในการยื่นกู้ขอสินเชื่อกับทางธนาคารไม่ได้แตกต่างกัน ผู้กู้ต้องมีการเตรียมความพร้อม เตรียมเอกสารยื่นกู้ซื้อบ้านกับธนาคาร ทั้งเอกสารประจำตัว เอกสารแสดงความสามารถทางการเงิน หลักฐานการทำงานและรายได้ต่าง ๆ เช่น สลิปเงินเดือน ใบรับรองการทำงาน เอกสารแสดงรายละเอียดหลักทรัพย์ที่ต้องการยื่นกู้ขอสินเชื่อ

นอกจากนี้ต้องเตรียมความพร้อมทางการเงิน เพราะการอนุมัติสินเชื่อบ้าน จะพิจารณารายได้ หักภาระหนี้สินพิจารณาว่ามีความสามารถที่จะผ่อนได้ต่อเดือนเท่าไร แล้วพิจารณาวงเงินสินเชื่อบ้าน ซึ่งทั้งหมดต้องถูกต้องและครบถ้วน เพื่อให้ยื่นกู้ผ่อนบ้าน 2 หลัง ผ่านฉลุย

ปล่อยให้ผ่าน ต้องทำอะไร

1. ตรวจสอบภาระหนี้บ้านหลังแรก แม้จะสามารถยื่นกู้ซื้อบ้านได้หลายหลัง แต่การที่ธนาคารจะอนุมัติให้ผ่อนบ้าน 2 หลัง พร้อมกันนั้นไม่ใช่ง่ายนัก อันดับแรกจึงควรตรวจสอบภาระหนี้สินบ้านหลังแรกก่อนว่าเหลือที่ต้องชำระกับทางธนาคารเท่าไร อีกทั้งปีจะผ่อนหมด เพื่อที่จะได้รู้ค่าใช้จ่ายและคำนวณระยะเวลาในการผ่อนทั้งหมด หากต้องผ่อนบ้าน 2 หลัง ถ้ายอดหนี้เหลือไม่เยอะ แนะนำให้โปะหรือปิดหนี้เก่าให้หมดก่อนยื่นกู้ซื้อบ้านหลังที่ 2

เพื่อไม่ต้องแบกรับภาระหนี้สินหนักเกินไปและเข้าหลักเกณฑ์กู้ซื้อบ้านหลังที่ 2 ตามที่ธนาคารกำหนด รวมทั้งได้วงเงินกู้ซื้อบ้านหลังที่ 2 เพิ่มมากขึ้น

2. วางแผนทางการเงิน เช็กความพร้อม มีประสบการณ์จากการซื้อบ้านหลังแรกมาแล้ว ย่อมรู้ดีว่าการวางแผนทางการเงินนั้นสำคัญมาก ยิ่งถ้าต้องผ่อนบ้าน 2 หลัง ธนาคารยิ่งต้องเข้มงวดขึ้น เพื่อไม่เกิดเป็นหนี้เสียในภายหลัง ต่อเนื่องจากการตรวจสอบภาระหนี้บ้านหลังแรกว่ายังเหลืออยู่เท่าไร ซึ่งทำให้รู้ความพร้อมของตัวเองในเบื้องต้นไปแล้ว ยังต้องรวมไปถึงรายจ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าผ่อนรถ ค่าบัตรเครดิต ค่าใช้จ่ายจิปาถะต่าง ๆ ถ้ารวมยอดรายจ่ายทั้งหมดออกมาแล้วสูงมาก เกิน 40% ของรายได้ ต่อให้มีรายได้สูง แต่รายจ่ายก็สูงไม่แพ้กัน ก็อาจจะต้องปรับโครงการผ่อนบ้าน 2 หลังเอาไว้ก่อน

3. รีไฟแนนซ์ให้จ่ายถูกลง การรีไฟแนนซ์ หรือขอลดดอกเบี้ยบ้าน จากธนาคารที่ผ่อนชำระอยู่ไปยังธนาคารที่ให้อัตราดอกเบี้ยถูกลง สามารถทำได้เมื่อผ่อนบ้านครบ 3 ปี หรือตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด เป็นอีกหนึ่งวิธีที่ช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการผ่อนบ้านทั้งการผ่อนบ้านหลังแรกได้ ก่อนยื่นกู้ผ่อนบ้าน 2 หลัง

ตัวอย่างเช่น กู้บ้านราคา 3 ล้าน อัตราดอกเบี้ย 5% ต่อปี ผ่อนประมาณ 17,200 บาท แต่ถ้ารีไฟแนนซ์ได้ดอกเบี้ยถูกลง เหลือ 4% ต่อปี จะผ่อนแค่ 15,200 บาทต่อเดือน จะเห็นได้ว่าแม้ดอกเบี้ยจะถูกลง จะแค่ 1% แต่ก็ช่วยลดภาระหนี้ลงได้ 2,000 บาท

4. หากคนกู้ร่วมช่วยแบ่งเบา กู้ซื้อบ้านหลังแรกคนเดียวแล้วกู้ผ่าน แต่เพราะมีภาระหนี้บ้านหลังแรก ซึ่งเมื่อหักลบหนี้กันแล้ว ทำให้ความสามารถในการผ่อนชำระลดลงหากจะผ่อนบ้าน 2 หลัง ถ้ากู้คนเดียวแล้วกังวลว่าจะธนาคารไม่อนุมัติ ลองหาคนมากู้ร่วม โดยธนาคารจะนำรายได้ต่อเดือน ภาระหนี้ที่มีอยู่ในความสามารถในการชำระหนี้ ประวัติในการชำระหนี้ดีเครดิตบูโรหรือไม่ ของผู้กู้ร่วมมาพิจารณา โดยปกติแล้วจะกู้ร่วมได้ไม่เกิน 3 คน ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของแต่ละธนาคาร และเมื่อได้รับการอนุมัติ จะถือว่าผู้กู้หลักและผู้กู้ร่วมจะเป็นลูกหนี้ร่วมกัน

5. ติดตามมาตรการช่วยคนซื้อบ้าน เป็นโอกาสของคนที่ยากมีที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะซื้อบ้านหลังแรก หรือบ้านหลังที่ 2 เพราะมาตรการธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value) ที่เรียกสั้น ๆ มาตรการ LTV เป็นการชั่วคราว จนถึง 31 ธันวาคม 2565 ทำให้สามารถกู้ซื้อบ้านได้ 100% ผ่อนบ้าน 2 หลังได้โดยไม่ต้องมีเงินดาวน์เหมือนแต่ก่อน แต่ก็ควรมีเงินออมไว้ซื้อเฟอร์นิเจอร์ เครื่องไฟฟ้าเข้าบ้าน อาจจะมากกว่านี้ตามแต่เงื่อนไขของแต่ละคน

2. เกษียณโสดอย่างเจิดฉาย! เลือก “บ้านพักคนชรา” แบบไหนดี

ปัจจุบันประเทศไทยได้ก้าวเข้าสู่ “สังคมผู้สูงอายุ” อย่างเต็มรูปแบบแล้ว ค่าเฉลี่ยอายุของประชากรไทย กำลังเพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ ในขณะที่อัตราเด็กเกิดใหม่ก็ลดลงทุกปี โดยในปี 2564 ที่ผ่านมา จำนวนเด็กเกิดใหม่น้อยกว่า 500,000 คน ซึ่งถือว่าเป็นน้อยสุดเป็นประวัติศาสตร์ของประเทศไทย ประกอบกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมในตอนนี้ที่ทำให้หลาย ๆ คนคิดว่า ครอบงวนสถานะความ “โสด” ไว้คงจะดีเสียกว่า แต่แม้ว่าจะโสดก็ต้องวางแผนไว้ตั้งแต่เนิ่น ๆ เพราะถ้าโสดแบบไม่มีเงินใช้ยามเกษียณคงอยู่ลำบากและไม่มีความสุขแน่ ๆ

บทความนี้จึงขอรวบรวม “บ้านพักคนชรา” 6 แห่งมาฝากกัน โดยมีทั้งบ้านพักคนชราสายประหยัด สายมีกินมีใช้ และสายกินหรืออยู่สบาย นำจุดเด่นของแต่ละที่มาเสนอแบบเน้น ๆ พร้อมทั้งแจ้งค่าใช้จ่ายโดยประมาณที่เราต้องเตรียมไว้หลังเกษียณสำหรับแต่ละที่ด้วย

เกษียณโสดอย่างเจิดฉาย! เลือก “บ้านพักคนชรา” แบบไหนดี?

บ้านพักคนชรา	จุดเด่น	ค่าใช้จ่ายเริ่มต้น ต่อเดือน (บาท)	ค่าใช้จ่ายรวม 20 ปี (บาท)
บ้านบางแค	สถานสงเคราะห์ผู้สูงอายุแห่งแรกของประเทศไทย มีบริการด้านที่จำเป็นสำหรับผู้สูงอายุที่เข้ามาพักอาศัยแบบครบครัน	1,600 ค่าแรกเข้า (บังคับ) 300,000 บาท	684,000
สว่างคนิเวศ	โครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุ อยู่ในกำกับของสภาวิชาชีพ มีจัดกรรปกรองทั้งในและต่างประเทศตลอดปี	2,500 ค่าแรกเข้าเริ่มต้น 650,000 บาท	1,010,000
คุณตาคุณยาย เนอร์สซิงโฮม	ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุที่ให้บริการแบบถูกสุขลักษณะ สะอาด ปลอดภัย เอาใจใส่ ดูแลผู้สูงอายุเสมือนเป็นครอบครัว	18,000	4,320,000
โรงพยาบาลผู้สูงอายุ กล้วยน้ำไท 2	โรงพยาบาลผู้สูงอายุแห่งแรกในประเทศไทยและอาเซียนที่ได้รับการรับรองมาตรฐานระดับโลก	25,000	6,000,000
Jin Wellbeing County	คอนโดเพื่อผู้สูงอายุภายใต้การดูแลของ รนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป ที่ออกแบบมาเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุโดยเฉพาะ	40,000	9,600,000
		แบบนี้อาจเริ่มต้น 4,000,000 บาท	
Velasook Senior Smart Village โดย s.w.เปาโล	ตั้งอยู่ใน s.w.เปาโล พหลโยธิน บริการดูแลผู้สูงอายุ 24 ชั่วโมง กรณีเกิดเหตุฉุกเฉินสามารถติดต่อ s.w. ได้อย่างรวดเร็ว	100,000	24,000,000

● สายประหยัด
● สายมีกินมีใช้
● สายกินหรืออยู่สบาย



บ้านบางแค

ผู้สูงอายุที่จะเข้าพักในบ้านบางแคได้จะต้องเป็นผู้ที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไป มีสัญชาติไทย โดยมีความสมัครใจ หรือประสบปัญหา เช่น ขาดผู้ดูแลเลี้ยงดู ไม่สามารถประกอบอาชีพเลี้ยงตนเองได้ ไม่มีที่อยู่อาศัย ฐานะยากจน ทั้งนี้ต้องไม่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง ไม่เป็นผู้พิการทุพพลภาพ หรือจิตฟั่นเฟือน และต้องไม่เป็นผู้ที่อยู่ระหว่างการ ดำเนินคดีอาญา

สำหรับประเภทของผู้สูงอายุที่เข้ารับบริการในบ้านบางแคแบ่งได้เป็น 3 ประเภทคือ 1) ประเภทสามัญ ให้การอุปการะเลี้ยงดูผู้สูงอายุโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายใด ๆ 2) ประเภทเสียค่าบริการแบบหอพัก สำหรับห้องเดี่ยว ค่าบริการอยู่ที่คนละ 1,500 บาท/เดือน และห้องคู่ 2,000 บาท/เดือน มีห้องพักให้บริการทั้งหมด 40 ห้อง และ 3) ประเภทบังกะโล เป็นบ้านเดี่ยวที่ปลูกสร้างตามแบบแปลนที่กำหนดในที่ดินของศูนย์พัฒนาฯ โดยผู้สูงอายุสามารถอาศัยอยู่ได้จนถึงวินาทีสุดท้ายของชีวิต มีค่าบำรุงแรกเข้า 300,000 บาท ค่าบริการรายเดือนกรณีพักคนเดียว 1,500 บาท/เดือน และในกรณีเข้าพัก 2 คน เช่น คู่สามีภรรยา หรือพี่น้องเพศเดียวกัน ค่าบริการ 2,000 บาท/เดือน รวมถึงต้องรับผิดชอบค่าน้ำประปาคนละ 100 บาท/เดือน สำหรับค่าไฟฟ้าคิดตามการใช้จริง

สวางคินเวศ

บ้านพักผู้สูงอายุประเภทซื้อสิทธิเข้ามาอยู่ ค่าแรกเข้าเริ่มต้น 650,000 บาท ไปจนถึง 1,700,000 บาท โดยราคาจะขึ้นอยู่กับขนาดห้องพัก ทำเลที่ตั้ง และทิศทางลม ผู้สูงอายุที่จะเข้ามาอยู่ในโครงการสวางคินเวศได้ จะต้องมียุตั้งตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป มีสัญชาติไทย และมีร่างกายแข็งแรง สามารถช่วยตัวเองได้ ไม่เป็นผู้ป่วยติดเตียง โดยผู้พักอาศัยจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนตัวเอง เช่น ค่าอาหาร ค่าน้ำ ค่าไฟ รวมถึงค่าส่วนกลาง 2,500 บาท/เดือน และหากผู้พักอาศัยเสียชีวิต ห้องพักจะถูกส่งคืนให้กับสภากาชาดไทย ไม่สามารถขายหรือโอนให้ผู้อื่นได้

คุณตาคุณยาย เนอร์สซิงโฮม

คุณตาคุณยาย เนอร์สซิงโฮม มีห้องให้บริการรองรับผู้สูงอายุทั้งห้องเดี่ยว ห้องคู่ และห้องรวม โดยแยกชาย-หญิง รวมถึงลักษณะอาการของผู้สูงอายุเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาหรือความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้สูงอายุได้ อัตราค่าบริการเริ่มต้นที่เดือนละ 18,000 บาท และห้องเดี่ยว VIP เดือนละ 24,000 บาท มาพร้อมกับสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักแบบครบครัน เช่น มีเครื่องปรับอากาศภายในห้องพักทุกห้อง บริการอุปกรณ์กดเรียกเจ้าหน้าที่ทุกเตียง มีเครื่องทำน้ำอุ่นในห้องน้ำทุกห้อง ฯลฯ

โรงพยาบาลผู้สูงอายุ กล้วยน้ำไท 2

ขอบเขตรูปแบบการให้บริการผู้สูงอายุของโรงพยาบาลผู้สูงอายุ กล้วยน้ำไท 2 มีตั้งแต่ผู้สูงอายุวัยเกษียณที่สามารถช่วยเหลือตัวเองได้ ผู้สูงอายุที่ต้องพักฟื้นหลังจากออกจากโรงพยาบาล ผู้สูงอายุที่เป็นโรคอัมพาต ผู้สูงอายุที่ให้อาหารทางสายยาง ไปจนถึงผู้สูงอายุที่ป่วยเป็นโรคมะเร็งระยะสุดท้าย สำหรับห้องพักที่โรงพยาบาลผู้สูงอายุ กล้วยน้ำไท 2 ให้บริการมีทั้งแบบห้องเดี่ยวและห้องรวม เริ่มต้นที่เดือนละ 25,000 บาท หรือวันละ 1,000 บาท

Jin Wellbeing County

สำหรับห้องที่โครงการเปิดให้บริการมี 2 ขนาด คือ 1) ห้องขนาด 43-46 ตร.ม. เริ่มต้นเดือนละ 40,000 บาท หากซื้อบริการเสริมเพิ่มจะอยู่ที่ 66,000 บาทต่อเดือน 2) ห้องขนาด 63-66 ตร.ม. เริ่มต้นเดือนละ 52,000 บาท และเดือนละ 85,000 บาท หากซื้อบริการเสริมเพิ่ม โดยราคาทั้งหมดนี้เป็นราคาสำหรับ 1 ท่านเท่านั้นและไม่รวมค่าน้ำค่าไฟที่ผู้พักอาศัยต้องรับผิดชอบ สำหรับบริการเสริมที่ผู้พักอาศัยจะได้รับคือ อาหารเช้า 1 มื้อ/วัน บริการทำความสะอาดห้องพัก 2 ครั้ง/สัปดาห์ บริการซักรีด 50 ชิ้น/เดือน บริการ Wifi ในห้องพัก พร้อมเจ้าหน้าที่ดูแลตลอด 24 ชั่วโมง หรือใครที่สะดวกซื้อขายแลกเปลี่ยนก็ได้เช่นกัน โดยราคาเริ่มต้นอยู่ที่ 4,000,000 บาท ไปจนถึง 6,000,000 บาท ขึ้นอยู่กับขนาดตร.ม.ของห้องพัก

Velasook Senior Smart Village โดย ร.พ.เปาโล

ทางศูนย์จะจัดกิจกรรมฟื้นฟูสมรรถภาพด้านร่างกายและจิตใจอยู่เสมอ เพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถใช้ชีวิตได้อย่างมีคุณภาพ ออกแบบกิจกรรมสนทนากการให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุแต่ละท่าน และจะผลัดเปลี่ยนไปในทุก ๆ สัปดาห์เพื่อไม่ให้ผู้สูงอายุรู้สึกเบื่อในการทำกิจกรรม โดยเน้นกิจกรรมที่สามารถทำร่วมกันได้ เช่น กิจกรรมทำอาหาร Family Cooking Class, กิจกรรมพัฒนาความจำ และการออกกำลังกาย โดยจะอยู่ภายใต้การดูแลของนักกิจกรรมบำบัดอย่างใกล้ชิด

อัตราค่าบริการขึ้นอยู่กับขนาดห้องพัก สำหรับห้องพักไซส์ S ค่าบริการ 4,500 บาท/วัน และ 100,000 บาท/เดือน ห้องพักไซส์ M ค่าบริการ 5,000 บาท/วัน และ 120,000 บาท/เดือน ห้องพักไซส์ L ค่าบริการ 5,500 บาท/วัน และ 150,000 บาท/เดือน โดยทุกห้องเป็นห้องเดี่ยว

แหล่งที่มา

1. ไทยรัฐออนไลน์. (2565). ยอดสูงต่อเนื่อง โควิดวันนี้ 1 มี.ค. พบผู้ติดเชื้อรายใหม่ ยังแตะหลัก 2 หมื่น. สืบค้นวันที่ 1 มีนาคม 2565. จาก <https://www.thairath.co.th/news/local/2328447>
2. วิจัยกรุงศรี. (2565). บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์. สืบค้นวันที่ 1 มีนาคม 2565. จาก <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/weekly-220301>
3. DDProperty. (2565). สรุปข่าวเด่นอสังหาฯ รอบสัปดาห์ 21-25 ก.พ. 65. สืบค้นวันที่ 1 มีนาคม 2565. จาก <https://www.ddproperty.com/>.
4. DDProperty. (2565). ผ่อนบ้าน 2 หลัง ทำได้ไหม ปล่อยให้ผ่านต้องทำอะไร รู้ก่อนยื่นกู้บ้าน. สืบค้นวันที่ 1 มีนาคม 2565. จาก <https://www.ddproperty.com/>.
5. FINNOMENA. (2565). เกษียณโสดอย่างเฉิดฉาย! เลือก “บ้านพักคนชรา” แบบไหนดี. สืบค้นวันที่ 1 มีนาคม 2565. จาก <https://www.finnomena.com/planet46/nursing-homes/>