



**รายงานสถานการณ์
ที่อยู่อาศัย**

**ประจำเดือนกันยายน
2564**

**ฝ่ายนวัตกรรมและวิจัย
การเคหะแห่งชาติ**

Contents

01 | สถานการณ์ COVID-19

02 | สถานการณ์เศรษฐกิจ

03 | สถานการณ์ภาคอสังหาริมทรัพย์

04 | บทความ

- Cryptocurrency กับการซื้อ-ขายบ้านในยุคสังคมไร้เงินสด
- สรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ 2564 ตลาดที่อยู่อาศัยซบเซาเนื่อง นักพัฒนาเบนเข็มเข้าธุรกิจโลจิสติกส์

สถานการณ์โรคระบาด COVID-19

ข้อมูล ณ วันที่ 3 ตุลาคม 2564 เวลา 00.00 น.



รายงานสถานการณ์ COVID-19 ในประเทศไทย ระลอกใหม่ เมษายน ประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. - 3 ต.ค. 64



สถานการณ์ COVID-19 ทั่วโลก 219 ประเทศ 2 เขตบริหารพิเศษ 2 เขตสำรวจ



PLACES	CONFIRMED	NEW CASES	DEATHS	ACTIVE CASES	PLACES	CONFIRMED	NEW CASES	DEATHS	ACTIVE CASES
1 USA	44,490,897	46,482	719,674(690)	9,853,264	11 Colombia	4,960,641	1,497	126,372(36)	31,362
2 India	33,812,559	23,161	448,846(241)	277,688	12 Italy	4,679,067	3,312	130,998(25)	92,749
3 Brazil	21,459,117	13,466	597,749(457)	425,241	13 Germany	4,255,529	4,534	94,289(35)	142,740
4 UK	7,871,014	30,301	136,910(121)	1,346,837	14 Indonesia	4,218,142	1,414	142,115(89)	33,812
5 Russia	7,560,767	25,219	209,028(886)	641,165	15 Mexico	3,678,980	7,388	278,590(471)	371,576
6 Turkey	7,210,916	27,973	64,467(203)	482,207	16 Poland	2,909,776	1,344	75,689(23)	170,380
7 France	7,023,315	4,948	116,789(30)	118,244	17 South Africa	2,905,613	1,306	87,753(48)	38,967
8 Iran	5,611,700	10,135	120,880(217)	415,338	18 Philippines	2,580,173	14,786	38,656(164)	144,061
9 Argentina	5,259,352	886	115,239(14)	22,446	19 Ukraine	2,447,222	11,809	56,649(203)	128,649
10 Spain	4,961,128	N/A	86,463	118,927	20 Malaysia	2,268,499	10,915	26,565(109)	155,823

27 Thailand 1,637,432(+10,828) cases 17,017(+77) Deaths

(ข้อมูล ณ วันที่ 3 ตุลาคม 2564 เวลา 10.00 น.)
ที่มา : worldometers

ศบค. รายงานสถานการณ์โควิดวันนี้ 3 ต.ค. 64 ยังมีผู้ติดเชื้อ 10,828 รายใหม่ เสียชีวิต 77 ศพ ผู้ป่วยต้องใส่เครื่องช่วยหายใจ 915 ราย รักษาหายเพิ่ม 15,610 ราย ไทยขยับขึ้นอันดับ 27 ของโลก เมื่อเวลา 11.00 น. วันที่ 3 ต.ค. 2564 ศูนย์บริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) หรือ ศบค. รายงานสถานการณ์ผู้ติดเชื้อโควิด-19 ในประเทศไทย มีรายละเอียดดังนี้

- ติดเชื้อในประเทศ 10,710 ราย
- ติดเชื้อในเรือนจำ/ที่ต้องขัง 104 ราย
- ติดเชื้อจากต่างประเทศ 14 ราย
- รักษาหายเพิ่มขึ้น 11,894 ราย
- หายป่วยสะสม 1,508,167 ราย (ตั้งแต่ปี 2563)
- อยู่ระหว่างรักษาตัว 112,251 ราย แบ่งเป็นในโรงพยาบาล 38,664 ราย
โรงพยาบาลสนามและอื่น ๆ 73,587 ราย ในจำนวนนี้มีอาการหนัก (ปอดอักเสบ) 3,074 ราย
ต้องใส่เครื่องช่วยหายใจ 712 ราย
- มีผู้เสียชีวิตเพิ่ม 77 ศพ ยอดผู้เสียชีวิตสะสม 17,014 ศพ (ตั้งแต่ปี 2563)
- ยอดผู้ป่วยยืนยันสะสมตั้งแต่ปี 2563 จำนวน 1,637,432 ราย
- ประเทศไทยเป็นอันดับที่ 27 ของโลก

สำหรับผู้ติดเชื้อ 10,828 รายใหม่ แบ่งเป็นดังนี้

- ผู้ป่วยรายใหม่จากระบบเฝ้าระวังและระบบบริการ 9,940 ราย
- ค้นหาผู้ติดเชื้อเชิงรุกในชุมชน 770 ราย
- เรือนจำ/ที่ต้องขัง 104 ราย
- ผู้เดินทางมาจากต่างประเทศ 14 ราย

ส่วนผู้ติดเชื้อรายจังหวัดมากที่สุด 5 จังหวัด อันดับ 1 ยังเป็นกรุงเทพมหานคร ติดเชื้อ 1,211 ราย รองลงมาคือ ยะลา 783 ราย สมุทรปราการ 760 ราย ชลบุรี 643 ราย และระยอง 533 ราย

สถานการณ์เศรษฐกิจ

ส่งออกเดือนสิงหาคมเติบโตชะลอลง ผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 แต่ทั้งปีวิจัยกรุงศรียังคงคาดว่าจะเติบโต 13.5%

มูลค่าส่งออกในเดือนสิงหาคมอยู่ที่ 22.0 พันล้านดอลลาร์ ขยายตัว 8.9% YoY แม้ชะลอลงเหลือเลขหลักเดียวเป็นครั้งแรกในรอบ 5 เดือน แต่หากหักสินค้าที่เกี่ยวข้องกับน้ำมัน ทองคำ และอาวุธ มูลค่าส่งออกเดือนนี้ยังเติบโตดีที่ 19.4% ทั้งนี้ จำนวนผู้ติดเชื้อรายวันในระดับสูงและมาตรการควบคุมที่เข้มงวดในช่วงเดือนสิงหาคม กระทบต่ออุปทานแรงงาน การขนส่ง และภาคการผลิตโดยสินค้าส่งออกสำคัญส่วนใหญ่เติบโตชะลอลง อาทิ เครื่องใช้ไฟฟ้า (+6.3%) ผลิตภัณฑ์ยาง (+6.5%) อิเล็กทรอนิกส์ (+12.7%) อาหารแปรรูป (+16.6%) ยานพาหนะและอุปกรณ์ (+23.5%)

อย่างไรก็ตาม สินค้าส่งออกบางรายการยังคงเติบโตแข็งแกร่งกว่า 40% นำโดยวัสดุก่อสร้าง ผลิตภัณฑ์เกษตร เคมีภัณฑ์ และผลิตภัณฑ์พลาสติก ด้านตลาดส่งออก ตลาดหลักทั้งสหรัฐฯ สหภาพยุโรป และญี่ปุ่นเติบโตชะลอลง ขณะที่ตลาด CLMV กลับมาหดตัว โดยเฉพาะเมียนมาร์ (-6.3% จากความวุ่นวายทางการเมือง) และเวียดนาม (-17.2% จากการระบาดของ COVID-19) อย่างไรก็ตาม ตลาดจีน อาเซียน ตะวันออกกลาง และแอฟริกา ยังคงเติบโตดี

Thailand's Export Markets

	Growth (%)			Share (%)
	Jul-21	Aug-21	8M21	8M21
Total Market	20.3	8.9	15.2	100.0
USA	22.2	16.2	20.6	15.2
EU	20.9	16.1	24.6	8.0
Japan	23.3	10.0	13.5	9.4
China	41.0	32.3	27.9	14.2
ASEAN5	26.9	26.9	10.8	13.3
CLMV	16.1	-0.03	15.7	10.5
Australia	-6.8	-15.9	16.7	4.9
Middle East	12.4	31.9	17.6	3.2

Source: MOC

แม้ส่งออกเดือนล่าสุดเติบโตชะลอลงเหลือเลขหลักเดียว แต่มูลค่าส่งออกที่ระดับ 22.0 พันล้านดอลลาร์ ถือว่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยของทุกเดือนสิงหาคมในรอบ 5 ปี ที่ 21.0 พันล้านดอลลาร์ โดยในช่วงที่เหลือของปีนี้วิจัยกรุงศรีคาดว่า การส่งออกของไทยจะค่อย ๆ เติบโตดีขึ้น เนื่องจากภาวะชะงักงันของภาคการผลิตและการขาดแคลนแรงงานบรรเทาลง หลังจำนวนผู้ติดเชื้อ และอัตราการเสียชีวิตจากโรค COVID-19 เริ่มลดลง นอกจากนี้ การส่งออกยังมีปัจจัยหนุนจากการทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก และสถานการณ์การระบาดที่คลี่คลายลงในหลายประเทศรวมถึงอาเซียน อีกทั้งการอ่อนค่าของเงินบาท อย่างไรก็ตาม อัตราการเติบโตของส่งออกไทยอาจจะไม่สูงมาก ดังเช่นในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมาซึ่งเคยเติบโตถึง 20-40% เนื่องจากการลดลงของผลบวกจากปัจจัยชั่วคราวทั้งการเร่งกลับมาใช้จ่ายของกลุ่มประเทศพัฒนาแล้วและฐานที่ต่ำในปีก่อน โดยรวมแล้ววิจัยกรุงศรีจึงยังคงคาดการณ์อัตราการขยายตัวของมูลค่าส่งออกในปี 2564 ที่ 13.5% จากขยายตัว 15.2% ในช่วง 8 เดือนแรกของปีนี้ (บนฐานข้อมูลกระทรวงพาณิชย์)

Thailand: Export value is above 5-year average level

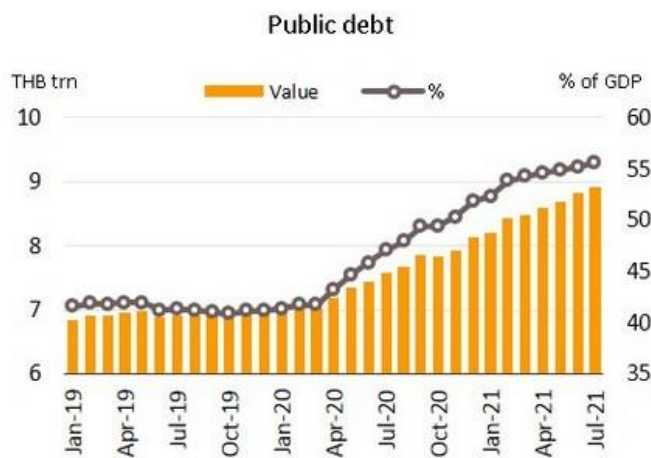


Source: MOC, Krungsri Research

ทางการปรับเพิ่มเพดานหนี้สาธารณะเป็น 70% ของ GDP เปิดทางกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มเติม

การประชุมคณะรัฐมนตรีวันที่ 21 กันยายน เห็นชอบตามมติของคณะกรรมการนโยบายการเงินการคลังของรัฐในการขยายเพดานหนี้สาธารณะต่อ GDP จากเดิมกำหนด 60% เพิ่มเป็น 70% เพื่อเพิ่มพื้นที่ทางการคลัง เนื่องจากในปีงบประมาณ 2565 รัฐบาลยังจำเป็นต้องกู้เงินเพิ่มเติมจากวงเงินที่เหลืออยู่จาก พ.ร.ก. เงินกู้ 5 แสนล้านบาท (ประมาณ 3.5 แสนล้านบาท) เพื่อเยียวยาและสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ซึ่งจะทำให้สัดส่วนหนี้สาธารณะของไทยสูงกว่า 60% ของ GDP เทียบกับ ณ สิ้นปีงบประมาณ 2564 (เดือนกันยายน) คาดว่าจะอยู่ที่ 58.96%

วิจัยกรุงศรีประเมินการขยายเพดานหนี้สาธารณะไปที่ระดับ 70% ถือเป็นระดับที่โครงสร้างของประเทศยังรองรับได้ และยังเป็นระดับที่ไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ ที่อยู่ในอันดับความน่าเชื่อถือเดียวกัน อาทิ อินเดีย และมาเลเซีย การขยายเพดานหนี้สาธารณะจะช่วยเพิ่มความคล่องตัวให้แก่การดำเนินมาตรการของภาครัฐซึ่งถือว่ามีความสำคัญต่อเนื่องในการช่วยสร้างรายได้ที่ลดลงมากและเพื่อให้เศรษฐกิจฟื้นโดยเร็ว ทั้งนี้ วิจัยกรุงศรีเคยเสนอผลการศึกษเกี่ยวกับมาตรการเยียวยาผลกระทบจากการระบอดวงเงินราว 7 แสนล้านบาท ประกอบด้วย 6 มาตรการ ได้แก่ การให้เงินสำหรับผู้ติดเชื้อหรือผู้ที่ต้องกักตัว (16 พันล้านบาท) การรักษาระดับการจ้างงาน (285 พันล้านบาท) การให้เงินช่วยเหลือโดยตรงสำหรับภาคธุรกิจ (20 พันล้านบาท) การลดค่าใช้จ่ายสำหรับภาคครัวเรือน (200 พันล้านบาท) การลดค่าใช้จ่ายสำหรับภาคธุรกิจ (43 พันล้านบาท) และการให้เงินช่วยเหลือโดยตรงสำหรับภาคครัวเรือน (132 พันล้านบาท) โดยคาดว่าจะการใช้มาตรการเหล่านี้จะช่วยให้ศักยภาพการเติบโตทางเศรษฐกิจของไทยระบอดตัวอยู่ที่ 3.25% จากช่วงก่อนวิกฤต COVID-19 อยู่ที่ 3.5%



Source: PDMO

สถานการณ์ภาคอสังหาริมทรัพย์

รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ดันคอนโดย่านจรัญฯ ราคาพุ่ง 20%

จากการสำรวจของทีมีวิจัยและพัฒนาของ LPN พบว่า ทำเลจรัญสนิทวงศ์ เป็นพื้นที่มีแนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียมเป็นหลัก โดยเฉพาะโซนติดรถไฟฟ้า โดยในปี 2563 คอนโดในย่านจรัญสนิทวงศ์ มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capital Gain) จากการซื้อและขายออกไปเฉลี่ยอยู่ที่ 8% ต่อปี โดยระดับราคาคอนโดในทำเลนี้มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 80,000-120,000 บาท/ตารางเมตร ซึ่งเป็นราคาที่ปรับขึ้น 20% จากปี 2560 และราคามีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เป็นผลจากการขยายของเมืองตามแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน

ปัจจุบันมีจำนวนอาคารชุดเหลือขายในทำเลจรัญสนิทวงศ์ 965 ยูนิต มีอัตราการขายเฉลี่ย 5% ต่อเดือน โดยมีระดับราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 89,700 บาทต่อตร.ม. หรือประมาณ 2.8 ล้านบาทต่อยูนิต

ขณะที่ความต้องการเช่าที่พักอาศัยในย่านจรัญสนิทวงศ์เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ราคาเช่าเฉลี่ยในย่านจรัญสนิทวงศ์อยู่ที่ 350 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาเช่าห้องขนาด 30-35 ตารางเมตรเฉลี่ยอยู่ที่ 10,000 บาท/เดือน ห้องขนาด Studio เฉลี่ยที่ 6000-8500 บาท/เดือน ส่วนผลตอบแทนจากการให้เช่า หรือ Rental Yield อยู่ที่ 5% ต่อปี

ชี้ 4 ปัจจัยสำคัญฟื้นตัว อสังหาฯ 3 จังหวัดชายแดนใต้

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ 3 จังหวัดชายแดนใต้ เปิดเผยหลังคณะรัฐมนตรี (ครม.) อนุมัติมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจไทย ดึงดูดชาวต่างชาติซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทย ซึ่งมีราคาถูกกว่าเมื่อเทียบกับต่างประเทศ โดยสามารถซื้อเพื่อลงทุนหรืออยู่เองได้ตามเงื่อนไขที่รัฐกำหนดจะต้องไม่เปิดกว้างจนเกินไป เพราะอาจกลายเป็นปัญหาตามมา ขณะที่การดึงนักท่องเที่ยวอาจต้องใช้เวลาจนถึงกลางปี 2565

เปิดทางต่างชาติ 4 กลุ่มหลัก ชื้อบ้านในไทยได้

โดยปัจจัยที่ทำให้ความเชื่อมั่นต่ออสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้ กลับมาฟื้นตัวได้เร็ว ขึ้นอยู่กับ 4 ปัจจัยสำคัญ

1. หากชาวมาเลเซีย สิงคโปร์ เดินทางเข้าได้ ก็จะเริ่มเป็นสัญญาณบวก สายการบิน โรงแรม และร้านอาหาร และธุรกิจอื่น ๆ จะฟื้น กำลังซื้อจะกลับมา ซึ่งน่าจะเห็นภาพชัดในช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 ขณะนี้สงขลาอยู่ระหว่างเตรียมความพร้อมสงขลาแซนด์บ็อกซ์ เปิดรับนักท่องเที่ยว
2. สถาบันการเงินผ่อนคลายในการอนุมัติสินเชื่อ
3. การส่งออกหลังจากนี้จะเริ่มดีขึ้น และเรื่องการเปิดเมืองรับนักท่องเที่ยว วันที่ 15 ตุลาคมนี้ จะมีการเปิดหาดใหญ่แซนด์บ็อกซ์ ซึ่งคงไม่ได้มุ่งเฉพาะกลุ่มชาวมาเลเซียและสิงคโปร์ เท่านั้น
4. ความต้องการซื้อบ้านยังเพิ่มต่อเนื่อง แต่นักลงทุนหายไป จะเหลือเฉพาะผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์บางรายที่มีความแข็งแรง

พร้อมแนะจับตา 3 ประเด็นสำคัญ ได้แก่ หนี้สินที่เพิ่มขึ้นและหากยังเกิดการว่างงานจะทำให้กำลังซื้อหายไปอีก ต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับราคาเหล็กปรับเพิ่มขึ้น และการเร่งการฉีดวัคซีนทั่วประเทศให้ได้ 70-100% ซึ่งจะสร้างความเชื่อมั่น และมีผลต่อเนื่องทำให้กำลังซื้อจากบุคลากรภาครัฐ รัฐวิสาหกิจ ที่มีความแข็งแรงจะกลับมาได้ก่อน

ผุดบ้านเช่าแนวราบ ขยายโอกาสผู้มีรายได้น้อยมีบ้าน

กรมธนารักษ์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และการเคหะแห่งชาติ (กคช.) ได้ร่วมมือจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนที่ราชพัสดุ สำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยและกลุ่มเปราะบาง รวมทั้งให้บริการทางการเงินและอำนวยความสะดวกในการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการ

สำหรับโครงการนำร่องที่จะดำเนินการ อยู่ในจังหวัดพิษณุโลก ครอบคลุม 8 อำเภอ ได้แก่ อำเภอเมือง อำเภอบางระกำ อำเภอวังทอง อำเภอบางกระทุ่ม อำเภอวัดโบสถ์ อำเภอนครไทย อำเภอพรหมพิราม และอำเภอชาติตระการ

ปัจจุบันอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นในการจัดทำโครงการ ซึ่งจะมีการนำที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวมาพัฒนาโครงการบ้านเช่าแนวราบ ได้แก่ บ้านเคหะสุขประชา บ้านเคหะสุขเกษม รวมถึงบ้านพักสำหรับข้าราชการและผู้มีรายได้น้อย

ทั้งนี้ เพื่อให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ผู้สูงอายุ ผู้พิการ ข้าราชการชั้นผู้น้อย และประชาชนที่มีรายได้น้อยสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐานในราคาเช่าที่เหมาะสม

เผยโฉมสยามรูปแบบใหม่ 4 โปรเจกต์ใหญ่กลางใจเมือง

เว็บไซต์สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (PMCU) เปิดเผยรายละเอียดแผน “THE NEW SIAM SQUARE 2020” เกี่ยวกับโครงการจะพัฒนาพื้นที่ต่าง ๆ ภายในสยามสแควร์ เพื่อให้เป็นฮับปิ้งสตรีระดับแนวหน้าของโลกอย่างเต็มรูปแบบ มีความทันสมัย และเป็นพื้นที่ ที่เปิดโอกาสให้กับคนรุ่นใหม่ได้แสดงความสามารถในด้านต่าง ๆ อย่างสร้างสรรค์

โดยมีเป้าหมายพัฒนาให้สยามสแควร์เป็นย่านนวัตกรรมและแหล่งรวมความคิดสร้างสรรค์ใหม่ ๆ เชื่อมโยงผู้คนที่หลากหลาย (People) สินค้าและบริการ (Products) และสถานที่ (Place) ให้มีชีวิตชีวามากขึ้น ภายใต้คอนเซ็ปต์ “SIAM SQUARE CONNECT” ซึ่งจะทำให้สยามสแควร์มีความสมบูรณ์แบบ เปี่ยมด้วยสีสัน และสามารถสะท้อนตัวตนและไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างของคนรุ่นใหม่มากยิ่งขึ้น ประกอบด้วย 4 โปรเจกต์

1. Samyan Smart City พัฒนาพื้นที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยให้เป็นเมืองที่น่าอยู่
2. SIAMSCAPE โครงการมิกซ์ยูสแห่งใหม่ใจกลางเมืองย่านสยามสแควร์
3. BLOCK 28 ย่าน Startup แห่งใหม่ใจกลางเมือง
4. BLOCK 33 โครงการมิกซ์ยูส ที่อยู่อาศัยติดอุทยาน 100 ปี จุฬาฯ

ทั้งนี้ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีที่ดินกลางใจเมืองย่านปทุมวันมากถึง 1,153 ไร่ แบ่งการบริหารจัดการออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ 1.เขตการศึกษา 595 ไร่ 2. ส่วนหน่วยงานราชการเช่า 184 ไร่ และ 3. เขตพาณิชย์ 374 ไร่

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ EEC ยังมีปัจจัยหนุน ขยายตัวทั้งแนวราบ-แนวสูง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) เปิดเผยว่า ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2564 จังหวัด EEC ยังคงได้รับผลกระทบจาก COVID-19 อย่างต่อเนื่อง ทำให้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยหดตัวลง 2.6%

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยใน EEC มีการปรับตัวลดลงในอุปทานด้านใบอนุญาตจัดสรรลดลงกว่าครึ่ง 53.3% แต่การออกใบอนุญาตปลูกสร้างที่อยู่อาศัยขยายตัวเพิ่มขึ้น ทั้งแนวราบและอาคารชุด 5.1% และ 65.1% ตามลำดับ หลังจากทีลดลงต่อเนื่องมา 2 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2563 เป็นผลมาจากปัจจัยบวกช่วงไตรมาส 1 ปี 2564

1. เริ่มมีการฉีดวัคซีน และยังไม่เกิดการแพร่ระบาดระลอกที่ 4 จาก COVID-19 สายพันธุ์เดลตา
2. รัฐบาลเลื่อนประกาศอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ไปเป็นปี 2565
3. การลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเหลือ 10%
4. การขยายมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับบ้านใหม่ ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ถึงสิ้นปี 2564

มาตรการเหล่านี้จะช่วยลดภาระของผู้ซื้อและผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเป็นมาตรการสำคัญที่ส่งผลให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มีมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

EEC โครงการระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออก พลิกโฉมตลาดอสังหาริมทรัพย์

สำหรับภาพรวมในปี 2564 ยังมีปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ ที่จะต้องติดตามอย่างใกล้ชิด อาทิ COVID-19 ยังไม่สามารถควบคุมได้ และการกระจายวัคซีนยังไม่ทั่วถึง รวมถึงภาวะของการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ ในครึ่งหลังของปีภาวะภัยธรรมชาติที่กระทบผลผลิตทางการเกษตร ฯลฯ ซึ่งอาจเป็นปัจจัยลบต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนและต่อตลาดที่อยู่อาศัย

ต่างชาติซื้อ อสังหาฯ ต้องคุมราคา-โซนนิ่ง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) รายงานการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศล่าสุด หน่วยลดลง 28.8% มูลค่าหดตัว 10.7% ต่อเนื่องจากปีก่อนที่หดตัวมาก

มติคณะรัฐมนตรี (ครม.) วันที่ 14 ก.ย.2564 เห็นชอบ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุน โดยการดึงดูด ชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูงสู่ประเทศไทย ประเด็นไฮไลต์ซึ่งเป็นที่วิพากษ์วิจารณ์ในวงกว้าง คือ ข้อสั่งการให้กระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการยกเว้นให้ผู้ถือวีซ่าผู้พำนักอาศัยระยะยาวและ สมาร์ทวีซ่า ไม่ต้องมีหนังสือแจ้งเจ้าหน้าที่ทราบ หากอยู่ในประเทศเกิน 90 วัน ที่สำคัญเปิดทางให้ชาวต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน ขณะนี้อยู่ระหว่างมอบหมายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไปศึกษาแก้ไขกฎหมายการถือครองที่ดิน โดยกำหนดเวลาทำงานภายใน 90 วัน

การที่รัฐบาลพิจารณาเปิดช่องให้ต่างชาติเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัย ได้มากขึ้น แม้จะยังไม่มีรายละเอียดการศึกษาร่างแก้ไขกฎหมายใหม่ แต่ก็มีทั้งฝ่ายที่เห็นด้วยและไม่เห็นด้วย ฝ่ายที่เห็นด้วยมองว่าจะช่วยกระตุ้นตลาดอสังหาฯ และเศรษฐกิจโดยรวม เนื่องจากสถานการณ์โควิด-19 ที่ผ่านมาตลาดอสังหาริมทรัพย์ ได้รับผลกระทบ อย่างหนัก ส่วนฝ่ายคัดค้านมองว่ากระทบกลุ่มลูกค้าคนไทย และไม่สามารถกระตุ้นเศรษฐกิจได้จริง เนื่องจากปัญหาโควิด-19 ยังไม่จบง่ายๆ การที่ต่างชาติจะเข้ามาซื้อและเช่า "อสังหาฯ" ในไทย เป็นเรื่องไกลเกินไป

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ รายงานการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศล่าสุด หน่วยลดลง 28.8% มูลค่าหดตัว 10.7% ต่อเนื่องจากปีก่อนที่หดตัวมาก ส่งผลเข้าสู่ ภาวะถดถอย คือมีหน่วยเหลือรอขายกว่า 2.8 แสนหน่วย แม้ ธอส.จะสนับสนุนการออกมาตรการแต่มีเงื่อนไขในวงจำกัดสัดส่วนราคาและกำหนดพื้นที่ ต้องลงรายละเอียด บ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียม หรือการเปิดให้เฉพาะกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาแพง อาจจะทำราคา 10 ล้านบาท ขึ้นไป เพราะกำลังซื้อคนไทยที่ผ่านมามีเฉลี่ย 2-3 ล้านบาท และไม่เกิน 5 ล้านบาท

สำหรับพื้นที่หรือโซนหนึ่ง รัฐบาลสามารถกำหนดพื้นที่หลัก อาจเป็นรูปแบบโซนเศรษฐกิจของ กทม. หรือเมืองท่องเที่ยว เพื่อสอดรับกลุ่มเป้าหมายต่างชาติที่มีศักยภาพ และมีกำลังซื้อสูง เราเห็นว่า รัฐบาลจำเป็นต้องสร้างสมดุลเสียงสนับสนุนและคัดค้าน ควรรับฟังทั้งสองฝ่าย เพื่อให้มาตรการที่ออกมาตรงจุด สามารถกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ และขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย ได้อย่างแท้จริง จุดเด่นเฉพาะตัวของการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านอสังหาริมทรัพย์ นอกจากเพิ่มการจ้างงานจำนวนมาก แล้วยังต่อยอดธุรกิจให้คนส่วนใหญ่ของประเทศ กลุ่มผู้ค้ารายย่อยและพ่อค้าแม่ค้า

เราเห็นว่าต่างชาติ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวมีความต้องการซื้อ หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ในเมืองไทยค่อนข้างสูง การเปิดโอกาส ในโซนท่องเที่ยว เป็นเรื่องที่น่าสนใจ ภายใต้เงื่อนไขราคาที่เหมาะสม พร้อมวางกรอบกฎหมายที่ชัดเจนโปร่งใส ยึดผลประโยชน์คนหมู่มาก จะสามารถพลิกฟื้นธุรกิจเศรษฐกิจที่บอบช้ำ จากโควิด-19 ได้ในระดับหนึ่ง ที่สำคัญการอุบัติขึ้นของโรคระบาดครั้งนี้คือบทเรียนที่ตอกย้ำว่าต้องปรับโครงสร้างเศรษฐกิจ ลดการพึ่งพารายได้จากท่องเที่ยวหรือด้านใดด้านหนึ่ง อาจจะไม่มั่นคง ต้องแก้ไขโดยด่วน

3 แบงก์รัฐลุยช่วยน้ำท่วม

นายวิทัย รัตนากร ผู้อำนวยการธนาคารออมสิน เปิดเผยว่า ได้ออกมาตรการสินเชื่อเพื่อบรรเทาความเดือดร้อนแก่ผู้ประกอบการรายย่อยและผู้ประกอบการในพื้นที่น้ำท่วมฉับพลัน น้ำป่าไหลหลาก ด้วยวงเงินกู้ฉุกเฉินที่มีเงื่อนไขผ่อนปรน และดอกเบี้ยต่ำ สำหรับซ่อมแซมที่อยู่อาศัยซื้อสิ่งของจำเป็น ประกอบด้วย สินเชื่อเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการรายย่อย เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนจากเหตุน้ำท่วม ภัยพิบัติ กู้รายละไม่เกิน 50,000 บาท ปลอดชำระเงินงวด 3 เดือนแรก

นอกจากนี้ยังมีสินเชื่อเคหะสำหรับลูกค้าเดิมหรือประชาชนทั่วไป ที่บ้านพัก ที่อยู่อาศัยได้รับความเสียหายมีความจำเป็นต้องซ่อมแซม ให้กู้วงเงินไม่เกิน 1 ล้านบาท ดอกเบี้ยปีแรก 0% สินเชื่อไทรทองอเนกประสงค์ เพื่อซื้อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในบ้านทดแทนที่ได้รับความเสียหาย วงเงินกู้รายละไม่เกิน 300,000 บาท ใช้บ้าน ที่ดิน สวนไร่นา คอนโด ที่ปลอดภาระจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันได้ ดอกเบี้ยเอ็มอาร์อาร์ลบ 1.25% ต่อปี ตลอดอายุสัญญา และสินเชื่อธุรกิจบรรเทาความเดือดร้อนให้กับผู้ประกอบการ หรือเอสเอ็มอีวงเงินให้กู้สูงสุด 10% ของวงเงินกู้เดิมแต่ไม่เกิน 5 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยปีแรก 3.50% ปีที่ 2 เป็นต้นไปคิดเอ็มแอลอาร์ปีแรกชำระแต่ดอกเบี้ยไม่ต้องชำระเงินต้น

นายธนรัตน์ งามวลย์รัตน์ ผู้จัดการธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) กล่าวว่า ได้จัดทำโครงการสนับสนุนสินเชื่อแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจฐานราก วงเงินรวม 10,000 ล้านบาท ดอกเบี้ยเอ็มแอลอาร์ลบ 2.25% ต่อปี ให้ อบจ. อบต. เทศบาล เมืองพัทยาและ กทม. ไปลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและโครงการพัฒนาต่าง ๆ เพื่อสร้างงานและ

รายได้ให้กับประชาชน รวมถึงหนุนแรงงานคืนถิ่นให้มีอาชีพเลี้ยงตนเองได้ ติดต่ได้ที่ ธ.ก.ส. ทุกสาขา

โดย ธ.ก.ส.ยังได้เตรียมมาตรการช่วยเหลือผู้ประสบภัยพิบัติ อยู่ระหว่างรอประเมินความเสียหายในพื้นที่ 28 จังหวัดจะมีมาตรการขยายการปรับโครงสร้างหนี้ ให้หากเกษตรกร หรือลูกค้ามีความเสียหายอย่างสิ้นเชิง หรือเกิน 50% รวมถึงให้กู้ดอกเบี้ยพิเศษสำหรับการซ่อมแซม และลงทุนใหม่ เร่งรัดการเคลมประกันภัยนาข้าว และสินค้าเกษตรกรที่เสียหายจากเหตุภัยพิบัติด้วย

นายฉัตรชัย ศิริโล กรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) กล่าวว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ออก 7 มาตรการช่วยเหลือลูกค้าท้ายเขื่อนเจ้าพระยาในภาคกลางและภาคตะวันออกที่ประสบภัยน้ำท่วมเฉียบพลัน ผ่านโครงการเงินกู้ที่อยู่อาศัยเพื่อช่วยเหลือผู้ประสบภัยพิบัติทางธรรมชาติปี 64 ประกอบด้วย ลดดอกเบี้ยเหลือ 0% ต่อปี นาน 4 เดือนแรก ให้กู้เพิ่มหรือกู้ใหม่อัตราดอกเบี้ย 3% ต่อปี คงที่ 1 ปีแรก ประenomหนี้ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี 4 เดือน และคิดอัตราดอกเบี้ย 0% ต่อปี 4 เดือน ไม่ต้องชำระเงินงวด ช่วยประenomหนี้ไม่เกิน 1 ปี คิดดอกเบี้ย 1% ต่อปี กรณีเสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวรให้ผ่อนชำระดอกเบี้ย 0.01% ต่อปี ที่อยู่อาศัยเสียหายทั้งหลังซ่อมแซมไม่ได้ ให้ปลอดหนี้ในส่วนของอาคาร และพิจารณาสินไหมเร่งด่วน สำหรับลูกค้าที่ทำกรมธรรม์ประกันอัคคีภัย จ่ายตามความเสียหายจริงรวมทุกภัยธรรมชาติ ไม่เกิน 20,000-30,000 บาทต่อปี

บทความ : Cryptocurrency กับการซื้อ-ขายบ้านในยุคสังคมไร้เงินสด

กระแสของคริปโทเคอร์เรนซี (Cryptocurrency) ในปัจจุบันค่อนข้างได้รับความสนใจมากขึ้น ทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายเกาะเทรนด์ Cryptocurrency เปิดซื้อขายบ้านและคอนโดผ่านสกุลเงินดิจิทัลแทนเงินสด ลองมารู้จักเทรนด์นี้ รวมถึงมุมมองเกี่ยวกับ Cryptocurrency กับการซื้อขาย-บ้าน-คอนโดในปัจจุบันว่ามีสิ่งที่จะต้องระวังอย่างไรบ้าง

Cryptocurrency คืออะไร

คริปโทเคอร์เรนซี (Cryptocurrency) คือ สินทรัพย์ดิจิทัลที่มีการซื้อขายแลกเปลี่ยนผ่านอินเทอร์เน็ต บริหารจัดการโดยระบบบล็อกเชน (Blockchain) ที่แต่เดิมอาจรู้จักในกลุ่มของนักลงทุนเพื่อหวังกำไร ต่อมา Cryptocurrency ได้รับความยอมรับมากขึ้นให้สามารถนำมา "ใช้จ่ายแทนเงินสด" ซื้อสินค้าและบริการได้ และค่อย ๆ เริ่มขยายวงกว้างสู่หลากหลายธุรกิจ จนมาถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

Cryptocurrency กับการซื้อ-ขายบ้าน

ปัจจุบันมีกลุ่มลูกค้าที่สนใจ Cryptocurrency และมีรายได้จากการถือ Cryptocurrency เพิ่มมากขึ้น และมีความต้องการแลกเปลี่ยน Cryptocurrency มาเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือเงินจริง ๆ ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ดิจิทัลที่มีความผันผวนและความเสี่ยงสูง นี่จึงเป็นอีกหนึ่งกลุ่มเป้าหมายของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงที่นักลงทุนต่างชาติซบเซา โดยจะเห็นได้ว่าเริ่มมีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางราย ที่เปิดให้ซื้อขายบ้านและคอนโดผ่าน Cryptocurrency ได้ ซึ่งเห็นภาพชัดเจนขึ้นในช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโควิด-19 ระลอกที่ 3 นอกจากจะเป็นปรากฏการณ์ใหม่ที่สร้างความน่าสนใจแล้ว นี่อาจเป็นหนึ่งใน กลยุทธ์การปรับตัวของผู้ประกอบการ และเป็นหนทางเพิ่มโอกาสในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

มุมมองผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กับการใช้ Cryptocurrency ซื้อ-ขายบ้าน

1. บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มองว่าปัจจุบันตลาด Cryptocurrency ได้รับความสนใจมากขึ้น จากมูลค่าของตลาด Cryptocurrency ที่เติบโตขึ้นอย่างก้าวกระโดด โดยเฉพาะในปีนี้มีมูลค่าของเหรียญ BITCOIN: BTC ขึ้นไปสู่จุดสูงสุดที่เกิน 2,000,000 บาท ต่อ 1 เหรียญ BTC แสดงให้เห็นว่าวิถีการลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลดิจิทัลได้เปลี่ยนไป อนันดาฯ จึงเปิดโอกาสให้ลูกค้าสามารถใช้เหรียญ Cryptocurrency แทนเงินสด ในการชำระค่าใช้จ่าย ในการซื้อขายบ้านและคอนโดทุกโครงการ ผ่าน Wallet ของบิทคับ (Bitkub) ซึ่งเป็นบริษัทด้านสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการบล็อกเชนและ Cryptocurrency

โดยเปิดรับเงินสกุลคริปโทฯ ที่ได้รับการยอมรับในตลาดโลก 3 สกุล ประกอบด้วย Bitcoin: BTC, Ethereum: ETH และ Tether USD: USDT คาดว่าจะทำให้สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีความสนใจในการแลกเปลี่ยนผ่านสกุลเงิน Cryptocurrency และช่วยเพิ่มโอกาสในการซื้อขายบ้านและคอนโดมิเนียมได้มากขึ้น

- บริษัท 1.6 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ร่วมมือกับทาง Zipmex แพลตฟอร์มการซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล เปิดให้นักลงทุนซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ด้วย Cryptocurrency โดยผู้ที่สนใจจะซื้ออสังหาริมทรัพย์ โครงการมิกซ์ยูส ย่านทองหล่อ (โครงการร่วมทุนกับบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด) สามารถเลือกชำระเงินด้วย Bitcoin: BTC, Ethereum: ETH, Tether USD: USDT และ Zipmex: ZMT ช่วยอำนวยความสะดวกให้ลูกค้า และสนับสนุนสังคมไร้เงินสด สอดรับกับกระแสโลกที่เริ่มหันมายอมรับการชำระเงินผ่าน Cryptocurrency
- บริษัท พกฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) เปิดเผยว่า ด้วยความที่กลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ เป็นกลุ่มเรียลติมานด์ที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ในกลุ่มราคา 2-5 ล้านบาท ที่ส่วนใหญ่ มักจะมีปัญหาในเรื่องของการเข้าถึงแหล่งสินเชื่อ ในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจเช่นนี้ จึงอยากเน้นไปที่กลุ่มที่จับต้องได้มากกว่า ควบคู่ไปกับตั้งทีมศึกษาลูกค้าที่ใช้เงินสกุลดิจิทัล ซึ่งเปรียบเหมือนมีเงินอยู่แล้วและต้องการจะเปลี่ยนเป็นที่อยู่อาศัย แต่อย่างไรก็ดี ตลาด Cryptocurrency ซึ่งเป็นการลงทุน ที่มีความผันผวนสูง เหมาะกับบางเซกเมนต์ และยังไม่ใช่ว่าจะเหมาะเสมอไป คงต้องรอให้มีการฉีดวัคซีนป้องกันโควิด-19 ให้ครบตลาดพื้นตัว และกลุ่มนักลงทุนกลับมา คาดว่าในปี 2565 จะเริ่มเห็นแนวโน้มที่ดี
- บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) กล่าวถึงกระแสการรับชำระด้วย Cryptocurrency ว่า ขณะนี้กำลังอยู่ระหว่างศึกษา เพื่อเตรียมความพร้อมไว้ตลอดเวลา โดยเฉพาะความชัดเจนในเรื่องของภาษี หากมีความชัดเจนก็พร้อมที่จะรับการจ่ายด้วย Cryptocurrency แต่ต้องเป็นสกุลที่ได้รับความนิยม เช่น Bitcoin: BTC และเพื่อป้องกันความเสี่ยงจะไม่ถือเป็น Cryptocurrency แต่จะแลกเปลี่ยนเป็นเงินบาทในทันที
- บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) เปิดเผยว่า อยู่ระหว่างการศึกษาทำความเข้าใจ และมองว่าเป็นเทรนด์ที่ค่อนข้างหือหาว ที่ผ่านมาเป็นการซื้อหุ้น ลงทุน และเก็งกำไร แต่การซื้อขายสินทรัพย์จริง ๆ ยังไม่มี โดยขณะนี้ยังไม่มียุทธศาสตร์ที่จะนำเงินสกุลดิจิทัลมาซื้อขายกับที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ต้องรอให้คนไทยมีความเข้าใจการลงทุนกับเงินสกุลดิจิทัลมากขึ้น รวมถึงได้รับการยอมรับจากรถนาการแห่งประเทศไทย (ธปท.)
- บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีมุมมองว่า เรื่องค่าเงินดิจิทัลยังค่อนข้างใหม่ อีกทั้งขณะนี้คนต่างชาติยังเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ไทยได้ยาก ลูกค้ากลุ่มหลักปัจจุบันนี้จึงเป็นคนไทย ผู้ประกอบการ ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ค้าวัสดุก่อสร้างเป็นคนไทย มีความต้องการ

เงินบาทมากที่สุด เพราะไม่มีความเสี่ยง อย่างไรก็ตาม สกุลเงินดิจิทัลอาจเป็นเทรนด์ในอนาคต แต่ไม่สามารถตอบได้ว่าเร็วหรือช้าเพียงใด ซึ่งต้องอาศัยระยะเวลาเพื่อสร้างความน่าเชื่อถือ

รพท. หวั่น Cryptocurrency กระทบเงินบาทไทย

แม้ Cryptocurrency จะเริ่มเป็นที่ยอมรับ แต่ก็ยังเป็นเฉพาะบางกลุ่มเท่านั้น ถือเป็นทางเลือกในการลงทุนสำหรับผู้ที่ยอมรับความเสี่ยงได้ แต่ในภาพรวมแล้วในไทย สกุลเงินดิจิทัลยังไม่ได้รับการรับรองโดยรัฐบาลและหน่วยงานของรัฐ และไม่มีการใช้สินทรัพย์มาค้ำประกันจึงค่อนข้างมีความเสี่ยงสูง ธนาคารแห่งประเทศไทย หรือ รพท. มีมุมมองว่า การพัฒนาสินทรัพย์ดิจิทัล หรือ Cryptocurrency มีการใช้กันมากขึ้น นับตั้งแต่สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ออกพระราชกำหนด (พ.ร.ก.) สินทรัพย์ดิจิทัล ในปี 2561 นอกจากจะมีผู้ให้บริการทำธุรกิจเกี่ยวกับสินทรัพย์ดิจิทัลค่อนข้างมากแล้ว ยังมีผู้ประกอบการรายใหม่เพิ่มขึ้น ขณะที่มูลค่าการซื้อขาย Cryptocurrency ในตลาดของไทยช่วง 3 ปีที่ผ่านมา (ระหว่างปี 2561-2563) พบว่ามีมูลค่าเพิ่มขึ้น 17 เท่า ซึ่งแนวโน้มน่าจะเพิ่มมากขึ้น โดยมูลค่าการซื้อขาย Cryptocurrency ของไทยจะนำประเทศอื่นในอาเซียนและรองจากสิงคโปร์ ปัจจุบันการเข้ามาถือ Cryptocurrency ส่วนใหญ่เป็นการเก็งกำไรมากกว่า หน่วยงานกำกับจึงมีความเป็นห่วง แต่ยังไม่เห็นภาพชัดเจนว่ามีการใช้ Cryptocurrency สนับสนุนการชำระเงิน แต่ในช่วงที่ผ่านมา เริ่มมีเคสบริษัทใหญ่ในสหรัฐและไทย รวมไปถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เปิดให้ชำระเงินด้วย Cryptocurrency ได้ ซึ่งเป็นพัฒนาการใหม่ที่ รพท. ต้องจับตาดูเช่นกัน เพราะเป็นความเสี่ยงอย่างหนึ่ง ถ้าหากคนเริ่มมาใช้ Cryptocurrency แทนเงินบาท ซึ่งอาจจะเริ่มกระทบนโยบายของ รพท. ได้

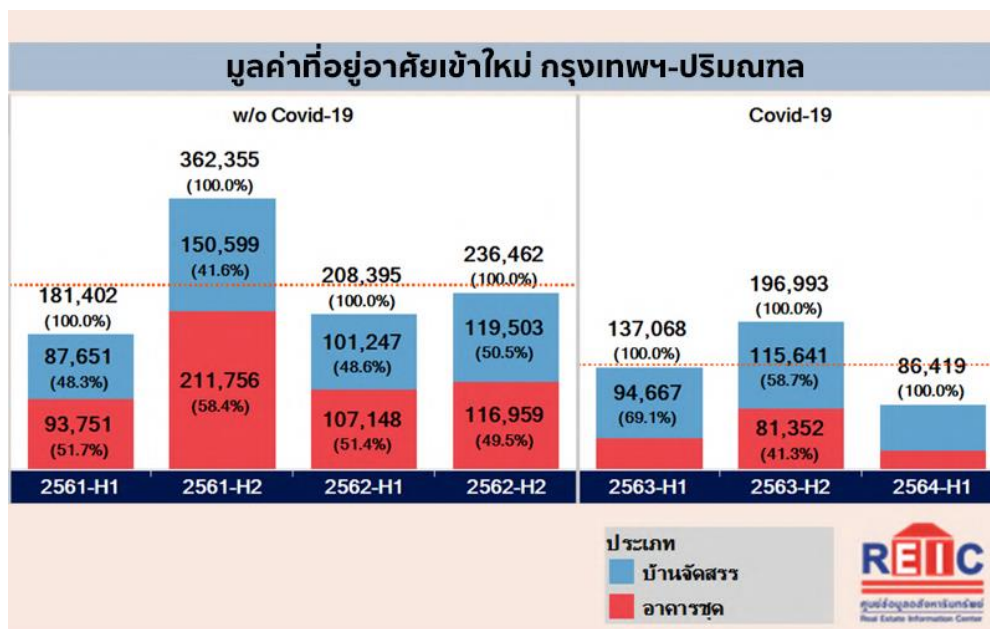
แม้ว่าเทรนด์ Cryptocurrency จะมีแนวโน้มได้รับความสนใจมากขึ้น แต่ด้วยความผันผวนและความเสี่ยงที่มาพร้อมกัน ผู้บริโภคจึงต้องมีความระมัดระวังทั้งในแง่ของการซื้อและลงทุนอย่างรอบคอบ

บทความ : สรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ 2564 ตลาดที่อยู่อาศัยซบเซาต่อเนื่อง นักพัฒนาเบนเข็มเข้าธุรกิจโลจิสติกส์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) จัดสัมมนาสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ครึ่งปีหลัง 2564 และแนวโน้มปี 2565 พร้อมฟังข้อมูลจากบริษัทวิจัยด้านอสังหาริมทรัพย์ 3 แห่ง คือ JLL, ดีดีพรีอเพอร์ตี และ CBRE สรุปข้อมูลที่น่าสนใจเป็นข้อๆ ดังนี้

1. ตลาดที่อยู่อาศัย 2564 ซบเซาตลอดปี

ดร.วิชัย วิริตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการ REIC เปิดเผยข้อมูลการวิจัยตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่า “ครึ่งปีแรก 2564” มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดใหม่เพียง 18,700 หน่วย ลดลง -4.7% YoY คิดเป็นมูลค่า 86,400 ล้านบาท ลดลง -5.9% YoY โดยตลาดที่หดตัวลงส่วนใหญ่เกิดจากคอนโดมิเนียมลดลง ขณะที่ตลาดแนวราบยังทรงตัวใกล้เคียงปีก่อน อย่างไรก็ตาม “รวมทั้งปี 2564” REIC ประเมินว่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล จะมีจำนวน 53,700 หน่วย และมีมูลค่าประมาณ 239,700 ล้านบาท



ฝั่งซ้ายคือตลาดอสังหาริมทรัพย์ กรุงเทพฯ ก่อนเกิด COVID-19 ฝั่งขวาคือตลาดหลังเกิด COVID-19

เห็นได้ว่า “ครึ่งปีหลัง 2564” ยังถูกประเมินว่าจะมีสินค้าใหม่เข้าตลาดได้มากกว่าครึ่งปีแรก อย่างไรก็ตาม ถ้าเทียบกับปีก่อนแล้ว จำนวนหน่วยจะยังติดลบ -3.9% YoY และมูลค่าติดลบ -22.2% YoY ภาพรวมของปีนี้ภาคอสังหาริมทรัพย์ จึงซบเซายิ่งกว่าปี 2563

2. ทำเล นครปฐม สมุทรสาคร สมุทรปราการ พื้นตัวดีกว่า

REIC ยังแยกย่อยรายทำเลด้วยว่า ตลาดที่การเปิดโครงการใหม่หดตัวมากในช่วงครึ่งปีแรก 2564 ได้แก่ นนทบุรี (-70.1% YoY) ปทุมธานี (-67.1% YoY) และกรุงเทพฯ (-29.1% YoY) แต่ตลาดที่กลับมาฟื้นตัวในแง่การเปิดขายใหม่คือ นครปฐม (+82.4% YoY) สมุทรสาคร (+43.1% YoY) และ สมุทรปราการ (+16.8% YoY) ซึ่งการฟื้นตัวเหล่านี้เกิดจากตลาดบ้านจัดสรรแทบทั้งหมด

3. ปี 2565 ประเมินตลาดที่อยู่อาศัยจะกลับมาโตพุ่ง 60%

สำหรับปี 2565 REIC มองเห็นความหวังว่าตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ จะฟื้นภายใต้สมมติฐานว่าไทยมีการฉีดวัคซีนทั่วถึงและมีภูมิคุ้มกันหมู่ ทำให้เศรษฐกิจไทยฟื้นตัว 4% ในปีหน้า โดยคาดว่าจะมีโครงการเปิดขายใหม่ 86,100 หน่วย หรือเติบโต +60.3% YoY คิดเป็นมูลค่า 374,300 ล้านบาท เติบโต +56.2% YoY ทั้งนี้ คาดว่าจะมีการเติบโตสูงในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2565 ก่อนจะเติบโตแบบชะลอลงในช่วงครึ่งปีหลัง

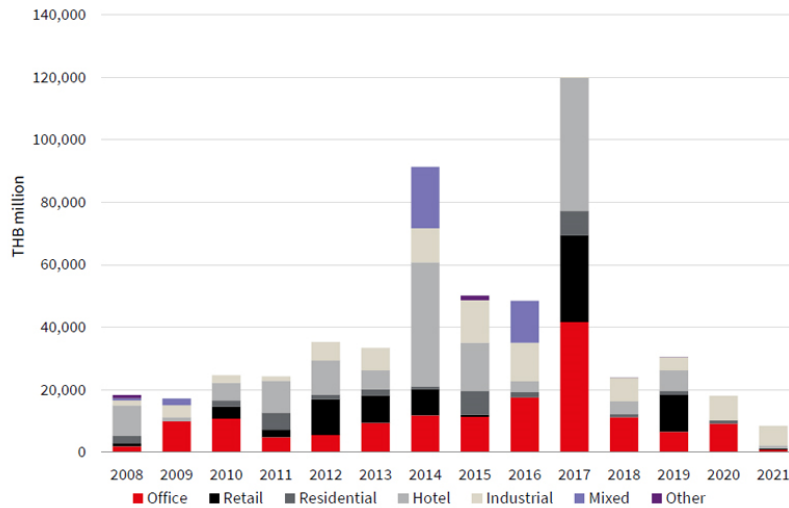
4. ตลาดกลางถึงล่างเน้นราคา ตลาดบนต้อง ‘ปัง’ จริงๆ

ด้านพฤติกรรมผู้บริโภคเป็นอย่างไร รัฐวัฒน์ คุวิจิตรสุวรรณ รองผู้อำนวยการและหัวหน้าแผนกวิจัยและที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ CBRE แยกการวิเคราะห์เป็น 2 กลุ่ม คือกลุ่มซื้อระดับกลางถึงล่าง ผลกระทบทางเศรษฐกิจต่อกลุ่มนี้สูงมาก ดังนั้น การตัดสินใจทุกอย่างขึ้นอยู่กับราคาตอบโจทย์หรือไม่ หรืออาจจะเป็นโครงการที่เจาะผู้ซื้อเฉพาะกลุ่ม เช่น อยู่ในทำเลใกล้สถาบันการศึกษา โปรดักส์ที่สามารถตอบสนองความต้องการได้ตรงกลุ่มเฉพาะและราคาดีด้วยก็จะขายได้ง่ายกว่า ส่วนตลาดระดับบนขึ้นไป ลูกค้ายังมีกำลังซื้อ แต่ใช้เวลาตัดสินใจนาน เพราะลูกค้าต้องการโปรดักส์ที่ ‘one of a kind’ คือมีหนึ่งเดียวที่ไม่สามารถหาโปรดักส์อื่นทดแทนได้ รวมถึงจะเน้นที่อยู่อาศัยเพื่อการพักผ่อน เพราะกลุ่มนี้ต้องการจะมีบ้านหลังที่สองเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหา COVID-19 ไปพักผ่อนได้

5. อสังหาฯ เบนเข็มลงทุนด้านโลจิสติกส์

แม้ว่าที่อยู่อาศัยจะซบเซา แต่ธุรกิจอสังหาฯ ก็มีการเบนเข็มไปลงทุนในกลุ่มอสังหาฯ ให้เช่าแทน “สุพินท์ มีชูชีพ” ประธานกรรมการบริหาร บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ ประเทศไทย จำกัด (JLL) เปิดเผยว่า แม้การลงทุนจะลดลงตั้งแต่ปี 2563 แต่กลุ่มหนึ่งที่มาแรงคือ อสังหาฯ เพื่อการอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ ในปี 2563 การลงทุนกลุ่มนี้เติบโตถึง 89% YoY และคิดเป็นครึ่งหนึ่งของการลงทุนอสังหาฯ ให้เช่าทั้งหมด

Annual Investment Volume by asset types (2008-1Q21)



ปริมาณการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ (ข้อมูล : JLL)

เปิดไตรมาส 1 ปี 2564 ก็ยังคงร้อนแรง โดยมีการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ให้เข้ารวม 8,400 ล้านบาท เกือบทั้งหมดคือการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ อุตสาหกรรม เช่น คลังสินค้า นิคม ส่วนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าที่แทบไม่เห็นการลงทุนเลยตั้งแต่ปี 2563 ต่อเนื่องถึงปีนี่คือ “รีเทล” กระแสเหล่านี้เกิดจากเทรนด์อีคอมเมิร์ซที่ทำให้คลังสินค้าเป็นที่ต้องการสูง

6. ใช้ Branded Residences ดึงนักลงทุน

กลุ่มบริษัทวิจัยที่ร่วมสัมมนายังแนะนำว่า สำหรับโครงการคอนโดที่กำลังพัฒนาหรือมีปัญหาด้านยอดขาย อาจจะพิจารณาแนวทางใหม่ในการดึงนักลงทุน โดยวิธีที่มองตรงกันว่า จะได้ผลคือ การดึงเซนโรงแรมชื่อดังเข้ามาบริการเพื่อเป็นโครงการแบบ Branded Residences

“กมลภัทร แสงวงกิจ” ผู้จัดการใหญ่ประจำประเทศไทย ดีดีพรีอเพอริตี้ มองว่าโครงการอาจจะปรับตัวเป็นลักษณะขายห้องเพื่อการลงทุนและเช่าห้องคืนเพื่อบริหารเป็นโรงแรม/อพาร์ทเมนต์ ซึ่งจะทำให้การันตีผลตอบแทน (yield) ที่จะให้กับนักลงทุนได้ และทำให้นักลงทุนสนใจมากขึ้น ในแง่ลูกค้าต่างชาติ สุพินท์แห่ง JLL มองว่า Branded Residences จะทำให้ต่างชาติเชื่อถือมากกว่า และราคาของคอนโดที่มีแบรนด์โรงแรมในไทยยังถูกกว่าในสิงคโปร์หรือฮ่องกง จะทำให้นักลงทุนตัดสินใจซื้อขายง่ายขึ้น

แหล่งที่มา

1. ไทยรัฐออนไลน์. (2564). โควิดวันนี้ยังติดเชื้อหลักหมื่น กำลังรักษา 1.1 แสน อาการหนัก 3,074 ราย. สืบค้นวันที่ 3 ตุลาคม 2564.
จาก <https://www.thairath.co.th/news/politic/2209689>
2. วิจัยกรุงศรี. (2564). บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์ วันที่ 28 กันยายน 2564. สืบค้นวันที่ 3 ตุลาคม 2564.
จาก <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/weekly-210928>
3. DDproperty. (2564). สรุปข่าวเด่นอสังหาฯ รอบสัปดาห์ 20-24 ก.ย. 64. สืบค้นวันที่ 3 ตุลาคม 2564. จาก <https://www.ddproperty.com/>
4. ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (2564). บทบรรณาธิการ: ต่างชาติซื้อ อสังหาฯ ต้องคุมราคา-โซนนิ่ง. สืบค้นวันที่ 4 ตุลาคม 2564.
จาก <https://www.reic.or.th/News/RealEstate/454430>
5. ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (2564). 3 แบนก์รัฐลุยช่วยน้ำท่วม. สืบค้นวันที่ 4 ตุลาคม 2564. จาก <https://www.reic.or.th/News/RealEstate/454423>
6. DDproperty. (2564). Cryptocurrency กับการซื้อ-ขายบ้านในยุคสังคมไร้เงินสด. สืบค้นวันที่ 3 ตุลาคม 2564. จาก <https://www.ddproperty.com/>
7. Positioning. (2564). สรุปสถานการณ์อสังหาฯ 2564 ตลาดที่อยู่อาศัยซบเซาต่อเนื่อง นักพัฒนาเบนเข็มเข้าธุรกิจโลจิสติกส์. สืบค้นวันที่ 4 ตุลาคม 2564.
จาก <https://positioningmag.com/1352099>