

รายงาน สถานการณ์ ที่อยู่อาศัย

ประจำเดือนตุลาคม 2564

Contents

01 | สถานการณ์ COVID-19

02 | สถานการณ์เศรษฐกิจ

03 | สถานการณ์ภาคอสังหาริมทรัพย์

04 | บทความ

- อสังหาริมทรัพย์ ปีนี้ยังน่าลงทุนอยู่มั้ย?
- 9 วิธีสร้างบ้านราคาถูก พร้อมแบบบ้านฟรีจากกรมโยธาและผังเมือง

01 สถานการณ์โรคระบาด COVID-19

ศูนย์ข้อมูลโควิด-19 รายงานสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 ในประเทศไทยประจำวันพุธที่ 3 พฤศจิกายน 2564 โดยสถานการณ์ในประเทศไทย มีประเด็นสำคัญดังนี้

- แนวโน้มผู้ป่วยรายใหม่ในแต่ละวัน
- แนวโน้มผู้หายป่วยเพิ่มในแต่ละวัน
- แนวโน้มผู้ป่วยโควิด-19 ที่ยังรับการรักษาตัว

แนวโน้มผู้ป่วยรายใหม่ในแต่ละวัน



พบผู้ป่วยเพิ่ม 7,679 ราย แบ่งเป็น

- ผู้ติดเชื้อในชุมชน 7,143 ราย
- ในเรือนจำ 536 ราย
- มาจากตปท. 7 ราย

รวมสะสม 1,935,442 ราย

ยอดผู้ติดเชื้อเข้าข่ายจากการตรวจ ATK 2,205 ราย รวมสะสมทั้งหมด 279,032 ราย และยอดผู้ป่วยรายใหม่จากการตรวจด้วย RT-PCR เพิ่มขึ้นเล็กน้อย แนวโน้มในภาพรวมยังไปในทิศทางขาลง ในขณะที่ยอดการตรวจพบจาก ATK ยังทรงตัวในระดับ 2 พันกว่ารายต่อเนื่อง เช่นเดียวกับยอดในเรือนจำหรือทัณฑสถาน ยังทรงตัวอยู่ที่ระดับกว่า 500 ราย ต่อเนื่องเป็นวันที่ 3 แล้ว

แนวโน้มผู้หายป่วยเพิ่มในแต่ละวัน



สำหรับอัตราการหายป่วย-กลับบ้าน 8,482 ราย รวมหายแล้วสะสม 1,818,463 ราย
ซึ่งในช่วงสัปดาห์นี้อัตราการหายป่วย-กลับบ้านได้ อยู่ในระดับราว 8 พันรายต่อเนื่อง

แนวโน้มผู้ป่วยโควิด-19 ที่ยังรับการรักษาตัว



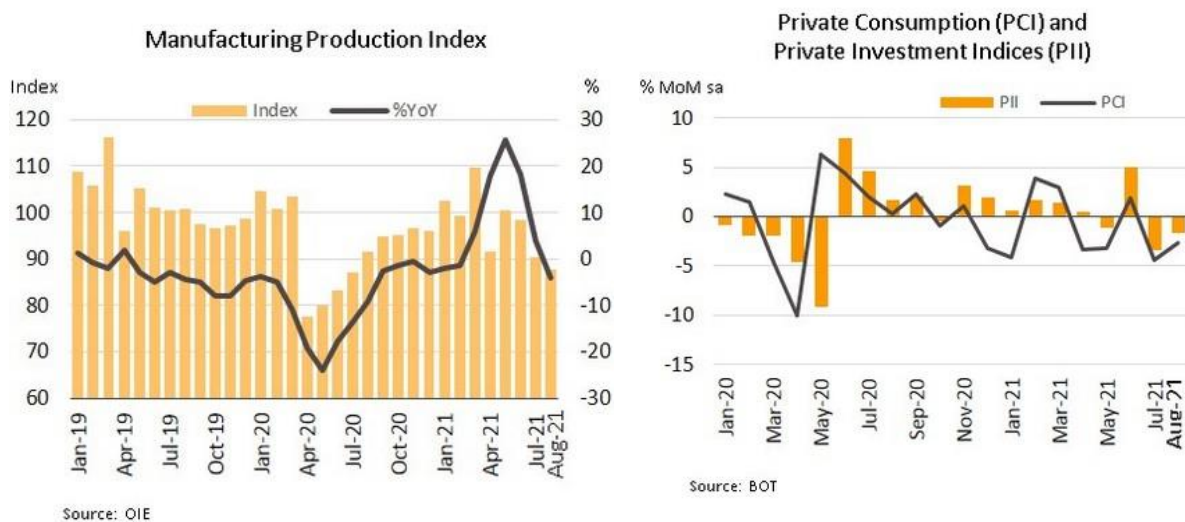
ยอดผู้ป่วยอาการหนักลดลงต่อเนื่องแต่เริ่มชะลอตัวเล็กน้อย ส่วนยอดผู้ที่ต้องใช้ท่อช่วยหายใจเพิ่มขึ้น แต่แนวโน้มยังไปในทิศทางทรงตัวและลดลงเล็กน้อย จำนวนผู้หายป่วยรายใหม่ ยังคงลดน้อยลงกว่าจำนวนผู้ป่วยรายใหม่ที่ตรวจพบ ทำให้อัตราการรักษาตัวอยู่ในขณะนี้ 97,585 ราย ลดลงเล็กน้อยในโรงพยาบาล และโรงพยาบาลสนามลดลง กลุ่มของการแยกกักตัวที่บ้านชุมชน เพิ่มขึ้น เช่นเดียวกับในสถานที่รักษาตัวอื่น ๆ เช่น สถานที่กักตัวของหน่วยงาน สถานประกอบการ ซึ่งถือว่าเป็นกลุ่มนี้เป็นผู้ป่วยอาการเบา ไม่จำเป็นต้องเข้ารับการรักษาในสถานพยาบาลแต่อย่างใด

- อยู่ใน รพ. 41,972 ราย (ลดลง)
- รพ.สนาม 45,449 ราย (ลดลงเล็กน้อย)
- Home Isolation + Community Isolation 6,746 ราย (เพิ่ม)
- อื่น ๆ 3,418 ราย (เพิ่ม)

02 สถานการณ์เศรษฐกิจ

การฟื้นตัวของเศรษฐกิจในช่วงที่เหลือของปียังเผชิญความไม่แน่นอนสูง ขณะที่วิจัยกรุงศรีคาดว่า คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายตลอดจนถึงสิ้นปีหน้า

กิจกรรมทางเศรษฐกิจในเดือนสิงหาคมเกือบทุกภาคได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 ที่รุนแรง ขณะที่การฟื้นตัวในระยะถัดไปยังมีความไม่แน่นอน โดยดัชนีการบริโภคภาคเอกชน เดือนสิงหาคม ลดลงต่อเนื่องจากเดือนก่อน (-2.6% MoM sa) ตามกำลังซื้อที่อ่อนแอ และมาตรการควบคุมการระบาดที่เข้มงวด ความเชื่อมั่นผู้บริโภคต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ ด้านดัชนีการลงทุนภาคเอกชน ลดลงจากเดือนก่อนเช่นกัน (-1.6%) โดยลดลงในหมวดเครื่องจักรและอุปกรณ์ ขณะที่การลงทุนในหมวดก่อสร้างปรับดีขึ้นบ้างหลังการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาดในพื้นที่ก่อสร้าง ด้านมูลค่าการส่งออกเติบโตชะลอลงเหลือเลขหลักเดียว เนื่องจากการแพร่ระบาดที่รุนแรงขึ้นทั้งในประเทศและประเทศคู่ค้า และปัญหา supply disruption ทั้งในและต่างประเทศ ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ ปรับลดลงเหลือ 15,105 คน จากเดือนก่อน 18,056 คน นอกจากนี้ ผลของอุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศที่อ่อนแอลง ประกอบกับปัญหา supply disruption ทำให้ดัชนีผลผลิตภาคอุตสาหกรรม หดตัวลงเป็นครั้งแรกในรอบ 6 เดือน



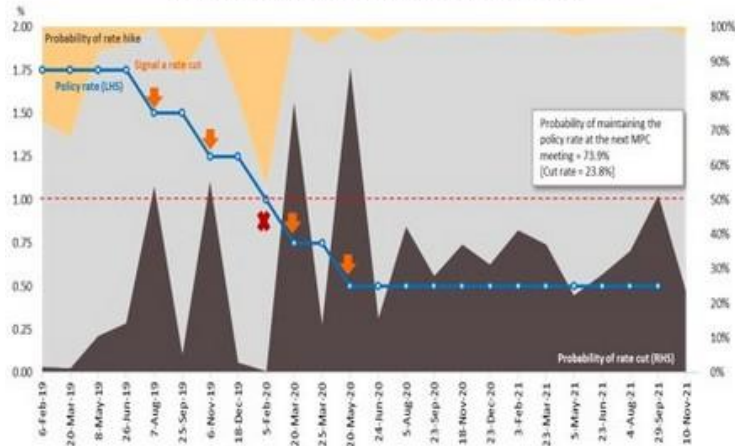
เศรษฐกิจในไตรมาส 3 ของปีนี้ได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 ที่รุนแรง และมีความเสี่ยงที่จะติดลบเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่ไตรมาส 2 ปีที่แล้ว ขณะที่ปัจจุบันสถานการณ์จำนวนผู้ติดเชื้อรายวันที่ผ่านจุดสูงสุด การฉีดวัคซีนที่มีความคืบหน้ามากขึ้น และการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาดที่เข้มงวดลง รวมถึงมาตรการกระตุ้นจากภาครัฐ คาดว่าจะมีส่วนช่วยหนุนให้เศรษฐกิจในช่วง

ที่เหลือฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป แต่การฟื้นตัวยังไม่สม่ำเสมอและมีความไม่แน่นอนอยู่ จากแบบจำลองการระบาดของวิจัยกรุงศรีประเมินภายใต้การฉีดวัคซีนเฉลี่ยวันละ 460,000 โดส และประสิทธิภาพของวัคซีนต่อไวรัสสายพันธุ์เดลตาอยู่ที่ 50% พบว่า จำนวนผู้ติดเชื้อมีแนวโน้มลดลงอย่างช้า ๆ โดยคาดว่าในช่วงสิ้นปีนี้จะมียุติเชื้อประมาณ 2,500 รายต่อวัน และเสียชีวิตราว 40 รายต่อวัน ทั้งนี้ ประเมินภายใต้ข้อสมมติว่าทางการยังใช้มาตรการควบคุมการระบาดตลอดทั้งปี แม้จะมีการผ่อนคลายที่ละขั้นตอน แต่ยังคงข้อจำกัดบางประการด้วยความระมัดระวัง นอกจากนี้ ยังต้องติดตามสถานการณ์น้ำท่วมที่อาจเป็นปัจจัยเสี่ยงแก่เศรษฐกิจไทย

กนง. มีมติเอกฉันท์คงดอกเบี้ย พร้อมประเมินเศรษฐกิจในช่วงที่เหลือของปีนี้และปีหน้าจะฟื้นตัวจากการใช้จ่ายในประเทศ การประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) วันที่ 29 กันยายน 2564 มีมติเอกฉันท์คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 0.50% โดยคณะกรรมการฯ เห็นว่ามาตรการด้านการเงินจะมีประสิทธิผลมากกว่าการลดอัตราดอกเบี้ยที่ปัจจุบันอยู่ในระดับต่ำ ล่าสุด ธปท. คงประมาณการ GDP ปี 2564 เติบโตที่ 0.7% และปี 2565 ปรับขึ้นเล็กน้อยเป็นขยายตัว 3.9% จาก 3.7% ในการประชุมเดือนสิงหาคม โดยประเมินว่าพัฒนาการด้านวัคซีนที่ดีขึ้นและการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาดที่เร็วกว่าคาดจะส่งผลดีต่อความเชื่อมั่นและการบริโภคภาคเอกชนในช่วงที่เหลือของปีนี้ ส่วนในปี 2565 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มทยอยฟื้นตัวจากการใช้จ่ายในประเทศเป็นสำคัญตามความเชื่อมั่นที่ปรับดีขึ้นต่อเนื่อง

จากแบบจำลองของวิจัยกรุงศรีประเมินผลการลงมติล่าสุดของ กนง. ชี้ว่าในการประชุมครั้งถัดไปในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2564 มีความน่าจะเป็นเพียง 23.8% ที่ กนง. จะลดดอกเบี้ยนโยบายและมีความน่าจะเป็นสูงถึง 73.9% ที่จะคงดอกเบี้ยนโยบาย วิจัยกรุงศรีคาดว่า กนง. จะคงดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 0.50% ในช่วงที่เหลือของปีนี้และตลอดปีหน้า เนื่องจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยยังเผชิญความเปราะบางท่ามกลางบาดแผลที่เกิดขึ้นจากวิกฤต COVID-19 อาทิ ภาระหนี้ที่เพิ่มขึ้นและตลาดแรงงานอ่อนแอ ทางกรมมุ่งเน้นการใช้มาตรการทางการเงินที่เจาะจงกลุ่มเป้าหมายเป็นสำคัญมากกว่าการปรับลดดอกเบี้ยนโยบาย และแม้อัตราเงินเฟ้อที่มีแนวโน้มสูงขึ้นอาจทำให้ธนาคารกลางหลายแห่งปรับขึ้นดอกเบี้ยนโยบายในปี 2565 แต่สำหรับไทยคาดว่าจะยังไม่มี การปรับขึ้นดอกเบี้ยในปีหน้า เนื่องจากแรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์ยังอยู่ในระดับต่ำ สะท้อนจากการคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานของ ธปท. ที่ระดับต่ำเพียง 0.2% ในปี 2564 และ 0.3% ในปี 2565 นอกจากนี้ การประเมินว่ากิจกรรมทางเศรษฐกิจของไทยหรือ GDP จะยังไม่เพิ่มขึ้นเหนือระดับก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 จนถึงปี 2566 สะท้อนถึงความจำเป็นการใช้นโยบายดอกเบี้ยต่ำต่อเนื่องเพื่อหนุนการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจในระยะต่อไป

Probability of policy rate decision



Note: forecast as of September 29, 2021

Source: Bloomberg, BOT, forecast by Krungsri Research

Thai Economic Indicators

	2020	2020			2021			
		H1	H2	H1	Q1	Q2	Jul	Aug
Nominal firm income (%YoY)	-0.2	-7.6	6.5	12.5	11.4	13.5	9.3	6.5
Manufacturing production index: MPI (%YoY)	-9.3	-13.2	-5.1	9.5	0.8	20.6	3.9	-4.1
Capacity utilization rate: CAP-U (%)	61.0	59.9	62.1	66.1	67.4	64.7	58.9	57.4
Thai industries sentiment index: TSI	84.6	84.1	85.2	83.9	85.3	82.4	78.9	76.8
Expected TSI (index)	93.6	94.0	93.3	92.1	92.4	91.8	89.3	90.9
No. of tourists (%YoY)	-83.2	-66.2	-99.9	-99.4	-99.7	-	-	-
Private consumption index: PCI (%YoY)	-1.9	-4.7	0.9	1.5	-1.1	4.3	-6.8	-9.2
Consumer confidence index: CCI (index)	52.6	54.5	50.8	46.6	48.6	44.6	40.9	39.6
Expected CCI (index)	60.6	62.7	58.4	53.8	55.9	51.7	47.6	46.7
Private investment index: PII (%YoY)	-6.0	-9.1	-2.9	13.9	7.2	21.7	13.6	9.6
Business sentiment index: BSI (index) ^{1/}	43.1	40.1	46.0	45.9	46.6	45.2	41.4	40.0
Expected BSI (index)	48.2	45.4	51.1	50.6	51.1	50.1	47.7	46.8
Export value (%YoY)	-6.5	-8.2	-4.8	19.0	5.0	36.2	21.7	8.2
Import value (%YoY)	-13.8	-14.1	-13.5	23.8	9.5	41.8	36.6	39.6
Trade balance (USD, bn)	40.8	18.0	22.8	17.1	7.4	9.7	3.4	1.9
Current account (USD, bn)	20.3	12.6	7.7	-7.2	-2.8	-4.4	-0.5	-2.5
Headline inflation (%YoY)	-0.85	-1.13	-0.56	0.90	-0.53	2.36	0.45	-0.02
Core inflation (%YoY)	0.29	0.33	0.25	0.27	0.11	0.44	0.14	0.07
Unemployment rate (%)	1.7	1.5	1.9	1.90	2.00	1.90	-	-
Depository Corporations Deposits ^{2/} (%YoY)	10.1	10.5	10.1	4.8	4.0	3.2	3.1	3.3
Depository Corporations Private Credits ^{3/} (%YoY)	4.4	3.6	4.4	3.9	3.2	3.7	3.6	4.3
Loan-to-Deposit Ratio (adjusted for B/E) ^{3/}	92.3	92.8	92.3	92.8	92.2	92.8	92.7	-

Source: Bank of Thailand, Ministry of Commerce, Office of Agricultural Economics, Office of Industrial Economics

Note: 1/ Latest figure in Sep'21, Business Sentiment Index was at 42.6.

2/ Depository Corporations comprise Domestically Registered Commercial Banks, Branches of Foreign Banks, International Banking Facilities, Finance Companies, Specialized Banks, Thrift and Credit Cooperatives and Money Market Mutual Funds.

3/ Composing of Thai commercial banks and foreign bank branches

03 สถานการณ์ภาคก่อสร้างิมทรัพย์

เชิงก่อสร้างฯ ชานเมือง แนวรถไฟฟ้าสายสีแดง

คอลลิเออร์สฯ เปิดเผยว่า การเปิดรถไฟฟ้าสายสีแดง พลิกโฉมก่อสร้างิมทรัพย์ย่านชานเมืองเป็นอย่างมาก ทำให้การเดินทางสะดวกสบาย ไม่ถูกจำกัดอยู่ในกรุงเทพฯ อีกต่อไป โดยตลาดที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางค่อนข้างมีความหลากหลายทั้งโครงการบ้านจัดสรร และคอนโดเปิดขายกันเป็นจำนวนมาก เนื่องจากตลอดแนวเส้นทางเป็นชุมชนดั้งเดิมขนาดใหญ่ที่มีมานานกว่า 20 ปี โดยเฉพาะช่วงเขตดอนเมือง ฝั่งตรงข้ามสนามบินดอนเมือง มีชุมชนขนาดใหญ่ มีการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรมาหลายปีแล้ว

ทั้งนี้ มีซัพพลายสะสมเฉพาะกรุงเทพฯ อยู่ที่ 9,198 ยูนิต หากรวมในพื้นที่ปทุมธานี ย่านรังสิต พบว่า ช่วงที่ผ่านมามีการพัฒนาคอนโดตลอดแนวแล้วกว่า 30,000 ยูนิต มีมูลค่ากว่า 50,000 ล้านบาท ทำเลคลองหนึ่งมีโครงการที่อยู่อาศัยหนาแน่น ขณะที่ย่านบางบำหรุเป็นอีกทำเลที่นักพัฒนาแนวราบรายใหญ่ให้ความสนใจพัฒนาโครงการ และยังมีผู้พัฒนาอีกหลายรายที่อยู่ระหว่างการศึกษารูปแบบโครงการ เพื่อเปิดตัวโครงการใหม่ในอนาคต

จากผลสำรวจ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2564 พบว่า ตลอดเส้นทางมีก่อสร้างิมทรัพย์อยู่ระหว่างการขาย 24,522 ยูนิต มีมูลค่าการพัฒนารวม 101,769 ล้านบาท ประกอบด้วย

1. บ้านจัดสรร 59 โครงการ จำนวน 8,259 ยูนิต ขายได้ 54% แบ่งเป็น
 - บ้านเดี่ยว 2,650 ยูนิต ขนาด 50-142.3 ตารางวา ระดับราคา 5.5-70 ล้านบาท ขายได้ 52%
 - ทาวน์เฮ้าส์ 4,720 ยูนิต ขนาด 18-36 ตารางวา ระดับราคา 2.2-9.8 ล้านบาท ขายได้ 45%
 - บ้านแฝด 620 ยูนิต ขนาด 35-65 ตารางวา ระดับราคา 4.9-10.9 ล้านบาท ขายได้ 70%
 - อาคารพาณิชย์ 269 ยูนิต ขนาด 16-38 ตารางวา ระดับราคา 6.5-17 ล้านบาท ขายได้ 70%
2. คอนโด มีจำนวน 16,263 ยูนิต มูลค่ากว่า 22,224 ล้านบาท แบ่งเป็น
 - ห้องสตูดิโอเป็นรูปแบบที่มีการพัฒนามากที่สุด จำนวน 12,819 ยูนิต ขนาด 21-30 ตารางเมตร
 - แบบ 1 ห้องนอน จำนวน 3,186 ยูนิต ขนาด 24-30 ตารางเมตร
 - แบบ 2 ห้องนอน จำนวน 257 ยูนิต ขนาด 39.6-77.7 ตารางเมตร
 - แบบ 3 ห้องนอนขึ้นไป จำนวน 1 ยูนิต ขนาด 84 ตารางเมตร

จากซัพพลายขณะนี้ขายไปแล้ว 11,976 ยูนิต หรือคิดเป็น 73% ยังเหลือขาย 4,296 ยูนิต หรือคิดเป็น 27% โดยห้องสตูดิโอยังเหลือขายมากที่สุด และรถไฟฟ้าสายสีแดง ตลิ่งชัน-บางซื่อ-รังสิต เปิดใช้แล้ว

หลังรัฐฯ ลดค่าโอน-จดจำนอง ครอบคลุมบ้านมือสอง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า การผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่น ที่เกี่ยวเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) เป็นการชั่วคราวของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ตั้งแต่วันที่ 20 ต.ค. 2564 ถึงสิ้นปี 2565 จะช่วยให้ภาคอสังหาริมทรัพย์และภาวะเศรษฐกิจในภาพรวมฟื้นตัวจากปี 2564 หลังเศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 ที่ยืดเยื้อมาถึงเกือบ 2 ปี โดยให้สถาบันการเงินของเอกชนและรัฐปล่อยสินเชื่อเต็ม 100% จากเดิม 80%-90% เนื่องจากภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสำคัญและมีธุรกิจเกี่ยวเนื่องคิดเป็นกว่า 9.8% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) และจ้างงานรวมกว่า 2.8 ล้านคน

ทั้งนี้ มาตรการดังกล่าวจะช่วยระบายที่อยู่อาศัยใหม่ช่วงโค้งสุดท้ายที่เหลือขายอยู่ราว 283,500 หน่วย และช่วยยอดขายในปี 2564 ได้เกินกว่า 100,000 หน่วยหรือไม่น้อยกว่า 500,000 ล้านบาท ซึ่งยังไม่นับรวมที่อยู่อาศัยมือสองที่มีอุปทานรอการซื้ออีกมากกว่า 100,000 หน่วย และอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่อง ขณะเดียวกันคงต้องทำควบคู่กับมาตรการทางการคลัง ในเรื่องสิทธิประโยชน์ด้านการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าธรรมเนียมการจดจำนอง โดยเปิดสิทธิประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยทุกระดับราคาและกลุ่มที่อยู่อาศัยมือสอง จากเดิมให้เฉพาะบ้านใหม่ไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อช่วยสร้างแรงจูงใจสำหรับกลุ่มที่มีกำลังซื้อ

จับตาแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เปิดเผยผลการสำรวจ 20-30 ปีข้างหน้า (2583-2593) กลุ่มผู้สูงอายุครองโลก โดยมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น 28% ก้าวสู่สังคมสูงวัยอย่างสมบูรณ์ ซึ่งในประเทศไทยตั้งแต่ปี 2566-2568 หรืออีก 3 ปีข้างหน้า ผู้สูงวัยอายุตั้งแต่ 65 ปีขึ้นไปจะมีสัดส่วน 14% และอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป จะมีสัดส่วน 20% หมายความว่าได้เข้าสู่สังคมสูงวัยแล้ว ตัวอย่างในต่างประเทศ เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกา ในแคลิฟอร์เนีย นิวยอร์ก หรือประเทศญี่ปุ่น ในโตเกียว โอซาก้า เมื่อสังคมมีผู้สูงอายุมากขึ้น จำนวนเด็กน้อยลง และแรงงานลดลง จะส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยเดิม ๆ ลดลง ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์หดตัวสวนทางกับตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุกลับเพิ่มขึ้น

ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทยจึงควรหันกลับมาให้ความสำคัญในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รองรับกลุ่มผู้สูงวัยที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วและจริงจัง โดยตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ แบ่งออกเป็น 4 กลุ่มหลัก ได้แก่

- Independent Living รองรับกลุ่มผู้สูงวัยที่ยังแข็งแรงช่วยเหลือตัวเองได้
- Assisted Living กลุ่มที่มีบริการพื้นฐานการดูแลรองรับ
- Memory Care กลุ่มผู้สูงวัยที่มีปัญหาทางด้านสมอง ต้องการบริการการดูแลอย่างใกล้ชิด
- Skilled Nursing กลุ่มผู้สูงวัยที่ต้องการบริการการดูแลระยะยาว

ปัจจุบันโครงการที่อยู่สำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย จะเน้นกลุ่มผู้สูงอายุที่แข็งแรง ขณะที่โครงการผู้สูงอายุที่ต้องการคนดูแลมีจำนวนน้อยมาก แต่ละโครงการจะบริการเฉพาะทางไม่ครอบคลุม แต่เชื่อว่าในปี 2568 เป็นต้นไป โครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้สูงอายุจะมีจำนวนมากขึ้นในหลากหลายรูปแบบ

สำหรับแนวทางการทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ มีองค์ประกอบ 3 ข้อหลัก

- 1) ต้องเลือกเซ็กเมนต์ว่าจะจับกลุ่มลูกค้าชาวไทยหรือต่างชาติ กลุ่มที่ยังแข็งแรงหรือต้องการการดูแล เพื่อนำมาสู่การออกแบบ เลือกทำเล พัฒนาโครงการและบริการให้เหมาะสมกับลูกค้า
- 2) เป็นเจ้าของหรือเช่าถือครองระยะยาว (Leasehold)
- 3) ต้องมีพาร์ทเนอร์ที่เป็นกลุ่มบุคลากรทางการแพทย์ งานบริการ เช่น โรงแรม รวมถึงกลุ่มสถาปนิก วิศวกร และดีเวลลอปเปอร์ต่าง ๆ เข้ามาสนับสนุน

71% ของคนไทยใช้เงินเป็น จัปตา Gen Y เสี่ยงใช้เงินเกินตัว

ธปท. ร่วมกับสำนักงานสถิติแห่งชาติสำรวจระดับทักษะทางการเงินของคนไทยตามกรอบของ The Organization for Economic Co-operation and Development (OECD) เป็นครั้งที่ 8 ครอบคลุมกลุ่มตัวอย่างทุกจังหวัดทั่วประเทศ จำนวนทั้งสิ้น 11,901ครัวเรือน เพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนาทักษะทางการเงินของคนไทย และสร้างภูมิคุ้มกันทางการเงินที่ดี

ภาพรวมผลการสำรวจปี 2563 แสดงให้เห็นว่าคนไทยมีพัฒนาการระดับทักษะทางการเงินดีขึ้นอยู่ที่ 71% สูงกว่าการสำรวจครั้งก่อนในปี 2561 อยู่ที่ 66.2% และสูงกว่าค่าเฉลี่ยการสำรวจทักษะทางการเงินครั้งล่าสุดของ OECD ในปี 2563 ที่อยู่ที่ 60.5%

หากแบ่งทักษะการเงินของคนไทยตามช่วงอายุ (Gen) คือ Gen Baby Boomer ขึ้นไป ผู้ที่เกิดก่อนปี 2509 หรืออายุ 55 ปีขึ้นไป Gen X เกิดปี 2509-2523 อายุ 44-54 ปี Gen Y เกิดปี 2524-2543 อายุ 20-39 ปี และ Gen Z เกิดปี 2544 ลงมา หรืออายุต่ำกว่า 20 ปี โดยพบว่า

- กลุ่ม Gen Y เป็นกลุ่มที่มีความรู้ทางการเงินดีที่สุดในกลุ่ม มีความสามารถในการจัดสรรเงิน แต่มีการไต่รตรงก่อนใช้จ่ายและการออมเงินน้อย จึงควรเพิ่มทักษะด้านทัศนคติเพื่อเลี่ยงปัญหาใช้เงินเกินตัว

- กลุ่ม Gen X เป็นวัยที่มีภาระทางการเงินสูงที่สุด แม้มีความรู้การเงินค่อนข้างดี แต่มีแนวโน้มประสบปัญหาเงินไม่พอใช้ โดยเลือกกู้เงินเพื่อแก้ปัญหา มากกว่าวัยอื่น และหากออมเงินจะทำเพื่อกรณีฉุกเฉินมากกว่าออมเพื่อเกษียณ

- กลุ่ม Gen Z เป็นกลุ่มที่ระดับทักษะการเงินค่อนข้างน้อยและมีคะแนนด้านพฤติกรรมและทัศนคติทางการเงินน้อยกว่าทุกกลุ่ม แต่คะแนนโดยรวมดีขึ้นมากเมื่อเทียบกับปี 61 แต่ควรพัฒนาพฤติกรรมทางการเงินในภาพรวมต่อเนื่อง

– กลุ่ม Gen Baby Boomer ขึ้นไป มีระดับทักษะทางการเงินน้อยที่สุดในทุกหัวข้อ แต่มีทัศนคติทางการเงินค่อนข้างดี เป็นวัยที่ประสบปัญหาเงินไม่พอใช้น้อยกว่ากลุ่มอื่น รู้จักกู้เงินเมื่อจำเป็น ออมเพื่อเกษียณมากกว่าทุกกลุ่ม แต่ส่วนใหญ่ยังทำไม่ได้ตามแผน ขณะที่มีความน่าเป็นห่วงเรื่องการถูกลอกหลวงทางการเงินมากที่สุด ทั้งการลงทุนปกติและในโลกออนไลน์

ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย หลังพฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยน

ซีปียาร์อี เปิดเผยว่า หลังจากมีการผ่อนคลายมาตรการจากภาครัฐ ตลาดอสังหาริมทรัพย์เองเริ่มมีกิจกรรมต่าง ๆ เกิดขึ้น แต่การกลับมานั้นมาพร้อมกับการเปลี่ยนกระบวนการที่ได้รับอิทธิพลอย่างมากจากรูปแบบการใช้ชีวิตในช่วง 1 ปีครึ่งที่ผ่านมา ซึ่งเป็นระยะเวลาที่นานเพียงพอสำหรับการเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้คนในระยะยาว

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยนั้น เนื่องจากหลายคนใช้เวลาตลอด 24 ชั่วโมงอยู่ที่บ้านในช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโควิด-19 ซึ่งทำให้รายละเอียดหลายอย่างในที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะในคอนโดมิเนียมหรือบ้านมีความสำคัญขึ้นมา โดยพื้นที่ที่เคยโฆษณาว่าเป็นพื้นที่เนกประสงค์ในบ้านจะไม่ถูกมองเป็นแค่พื้นที่ว่างอีกต่อไป แต่จะถูกให้ความสำคัญมากขึ้นว่าสามารถจะใช้เป็นโฮมออฟฟิศได้หรือไม่ ซึ่งควรแยกออกจากสิ่งรบกวน พร้อมจัดพื้นที่ให้เหมาะสมสำหรับการทำงานที่บ้านได้อย่างมีประสิทธิภาพ พื้นที่ครัวจะมีความสำคัญมากขึ้นเช่นกัน เนื่องจากบางคนอาจได้ค้นพบความสามารถในการเป็นเชฟฝีมือเยี่ยมในช่วงล็อกดาวน์

การออกแบบบ้านยุคต่อไปจะให้ความสำคัญมากขึ้นกับห้องทำงาน ห้องเนกประสงค์สำหรับครอบครัว ห้องเด็ก ห้องครัว และพื้นที่เก็บของ ขณะที่สัตว์เลี้ยงก็ได้รับความนิยมมากขึ้นเช่นเดียวกันกับกีฬา โครงการที่เป็นมิตรกับสัตว์เลี้ยงเริ่มเป็นที่ต้องการมากขึ้น และสิ่งอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับกีฬา เช่น ห้องออกกำลังกาย เล่นจักรยาน ลู่วิ่งจ็อกกิ้ง สระว่ายน้ำ และอื่น ๆ ก็ถูกให้ความสำคัญมากขึ้น

04 บทความ: อสังหาริมทรัพย์ ปีนี้ยังน่าลงทุนอยู่มั้ย?

ตั้งแต่ต้นปีที่ผ่านมา พืชเศรษฐกิจจากไวรัสโควิด-19 ได้ส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจทั่วโลกเป็นอย่างมาก ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (“อสังหาฯ”) เองก็เป็นหนึ่งในธุรกิจที่ได้รับผลกระทบอย่างหนักเช่นกัน โดยธุรกิจอสังหาฯ ในประเทศไทยนั้น มีกำลังซื้อลดลงไปมากกว่าครึ่ง โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้ารายใหญ่อย่างชาวจีน นอกจากนี้ การที่เหตุการณ์นี้ยังคงลากยาวไปเป็นเวลาหลายเดือน จึงส่งผลกระทบต่อกลุ่มตลาดในประเทศด้วยเช่นกัน โดยทั้งผู้ซื้อรายใหญ่อย่างกลุ่มผู้ประกอบการหรือเจ้าของธุรกิจ และผู้ซื้อรายย่อยอย่างกลุ่มพนักงานบริษัทก็พากันขาดสภาพคล่องไปตาม ๆ กัน จึงทำให้กำลังซื้อภายในประเทศนั้นลดลงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ จะเห็นได้ว่า ไวรัสโควิด-19 ได้สร้างจุดเปลี่ยนต่อธุรกิจอสังหาฯ ของไทยเป็นอย่างมากตั้งแต่เริ่มมีการแพร่ระบาดของเชื้อโรค ทำให้ต้องล็อกดาวน์ประเทศ มีการเว้นระยะห่างทางสังคม หรือ Social Distancing ก่อให้เกิดเป็น New Normal เมื่อคนซื้อไม่กล้าออกมานอกบ้าน ส่งผลให้ผู้ประกอบการเองต้องเร่งปรับตัวเพื่อความอยู่รอด พัฒนาการขายสินค้าผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้ทุกช่องทาง พร้อมทั้งมีการงดกลยุทธ์ต่างๆ ขึ้นมาเพื่อกระตุ้นยอดขายกันอย่างมากมาย แล้วเราในฐานะผู้ซื้อจำเป็นจะต้องศึกษาหาความรู้เพิ่มเติม ก่อนตัดสินใจซื้อหรือลงทุนเช่นกัน เพราะธุรกิจนี้ไม่ได้มีเพียงแค่การซื้อเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น ยังมีส่วนของการลงทุนเชิงพาณิชย์ด้วย ดังนั้น ก่อนตัดสินใจลงทุน เรามาทำความเข้าใจถึงสถานการณ์ของอสังหาฯ เพื่อที่อยู่อาศัย ในตอนนี้ดังนี้

คอนโดมิเนียม

ตั้งแต่ปลายปี 2562 เป็นต้นมา มีหลาย ๆ ปัจจัยที่กระทบต่อการเติบโตของคอนโดฯ ไม่ว่าจะเป็นสถานะเศรษฐกิจที่ชะงักงัน มาตรการ LTV ของแบงก์ชาติที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้ที่ต้องการซื้อหรือลงทุนในคอนโดฯ โดยเฉพาะการซื้อที่อยู่อาศัยตั้งแต่หลังที่ 2 เป็นต้นไป รวมถึงค่าเงินบาทที่แข็งค่า ซึ่งส่งผลกระทบต่อยอดขายคอนโดมิเนียมจากกลุ่มลูกค้าต่างชาติ โดยผลกระทบดังกล่าวนี้เป็นผลกระทบต่อเนื่องที่ลากยาวมาจนถึงปี 2563 แถมปีนี้ยังมีเรื่องของไวรัส COVID-19 มาซ้ำเติมเข้าไปอีก ทำให้แนวโน้มยอดขายของคอนโดฯ ในปี 2563 มีโอกาสที่จะลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา ยอดขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมอยู่ที่ 59,000 หน่วย/ปี (สูงสุดในปี 2561 ที่ 69,352 หน่วย) แต่สำหรับในปี 2563 นี้ คาดว่าจำนวนหน่วยที่ขายได้จะเท่ากับ 31,403 หน่วย ลดลง 22,900 หน่วย (-42.2%) จากปี 2562 ที่มีจำนวนหน่วยที่ขายได้ 54,303 หน่วย ซึ่งเป็นยอดขายที่ต่ำที่สุดในรอบ 5 ปีของคอนโดมิเนียม นอกจากยอดขายที่ลดลงแล้วราคาอสังหาฯ ก็เริ่มมีการชะงักงันอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2562 รวมทั้งเริ่มมีประกาศลดราคาคอนโดฯ กว่า 40-50% หลังจากเข้าสู่ปี 2563

เนื่องด้วยราคาที่ลดลงมาเป็นอย่างมากนี้เอง จึงเป็นโอกาสที่ดีสำหรับคนที่ต้องการจะซื้อคอนโดฯ เพื่ออยู่อาศัย แต่สำหรับนักลงทุนทั้งแบบเก็งกำไรและปล่อยเช่า ต้องระวังในเรื่องของการหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าต่อ เพราะสภาพคล่องในตลาดเหลือน้อย ทำให้โอกาสในการปล่อยห้องต่อในระยะเวลาสั้น ๆ นั้นลดลงไปด้วย ผู้ลงทุนจึงจำเป็นต้องมีความพร้อมและความมั่นคงในเรื่องของสถานะทางการเงินพอสมควร

บ้าน

อสังหาฯ ประเภทถัดมา คือ กลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบ หรือบ้าน ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ รวมถึงตึกแถว ล้วนได้รับผลกระทบจาก COVID-19 อย่างแน่นอน แต่คงจะเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบน้อยที่สุด เนื่องจากเป็นตลาดที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยจริง โดยเฉพาะตลาดทาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ไม่เกินแนววงแหวนรอบนอก และอยู่ในรัศมีของการเข้าถึงรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายได้ ยังมีความต้องการของผู้ซื้อสูงเมื่อเปรียบเทียบกับบ้านเดี่ยวที่ราคาขยับสูงขึ้นมากในระดับราคามากกว่า 7 - 10 ล้านบาท รวมทั้งกลุ่มลูกค้าที่ไม่ต้องการที่จะอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมซึ่งมีข้อจำกัดของขนาดพื้นที่ที่เล็กลงมากและมีราคาแพงเกินไป สำหรับผลกระทบจาก COVID-19 นี้ น่าจะมีผลกระทบกับตลาดทาวน์เฮ้าส์โดยรวมในทุกระดับราคา โดยคาดว่าในปี 2563 ยอดขายอยู่ที่ 20,026 ยูนิต ลดลง 8,673 ยูนิต (-30.2%) จากปี 2562 ที่มียอดขายทั้งหมด 28,699 ยูนิต ซึ่งราคาก็อาจจะปรับตัวลดลงได้เช่นเดียวกันกับคอนโดฯ แต่คงเป็นเพียงผลกระทบระยะสั้นเท่านั้น อสังหาฯ กลุ่มนี้ จึงเป็นกลุ่มที่ค่อนข้างน่าสนใจทั้งในมุมผู้ประกอบการ และมุมของนักลงทุน โดยเฉพาะกลุ่มทาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ใกล้เมืองระดับราคา 3 - 4 ล้านบาท ซึ่งเป็นระดับราคาสำหรับกลุ่มที่เป็นกำลังซื้อหลักในตลาด

อสังหาฯ เชิงพาณิชย์ (Commercial Real Estate หรือ CRE)

เป็นอสังหาฯ ที่ลงทุนเพื่อประโยชน์ทางการค้ามากกว่าการจะเป็นที่อยู่อาศัย เช่น ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน โรงแรม ร้านอาหาร โรงพยาบาล เป็นต้น สำหรับประเทศไทยเอง อสังหาฯ กลุ่มนี้ก็มีแนวโน้มที่จะเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะกลุ่มอาคารสำนักงาน ซึ่งในช่วงแรกของปี 2562 มีปริมาณการใช้พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ทั้งสิ้น 1.4 แสนตารางเมตร (ตร.ม.) และคาดว่าปริมาณการใช้พื้นที่สำนักงานโดยรวมจะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับ 2 แสนตารางเมตร ภายในปีนี้ ในขณะที่อสังหาฯ กลุ่มอื่น ๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า หรือโรงแรม ถึงแม้จะชะลอตัวไปบ้าง แต่ก็ยังเป็นตลาดที่มีความแข็งแกร่ง และสามารถฟื้นตัวกลับมาได้อย่างรวดเร็ว

อสังหาฯ เชิงพาณิชย์จึงยังคงน่าสนใจสำหรับการลงทุนไม่น้อย โดยมีปัจจัยที่มาสสนับสนุนอย่างเรื่องของ Agile Workplace ที่เป็นเทรนด์ใหม่ โดยมีมุมมองว่าคนเราไม่จำเป็นต้องทำงานอยู่ในออฟฟิศขนาดใหญ่และสถานที่เดิมตลอดเวลา Co-working space จึงกลายเป็นสิ่งที่ตอบโจทย์การทำงานใน

ยุคปัจจุบันมากขึ้น แต่ด้วยสถานการณ์โควิด-19 ที่ผ่านมา ก็ทำให้อสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ชะลอตัวลงอย่างชัดเจน เช่น กลุ่มอาคารสำนักงาน ที่หลาย ๆ บริษัทมีนโยบายให้ Work from home มากขึ้น ซึ่งหากการระบาดของไวรัสครั้งนี้กินเวลานานจนนโยบายนี้กลายเป็นนโยบายระยะยาว ความต้องการของอาคารสำนักงานก็อาจลดลงได้ในอนาคต แต่ถ้าการระบาดสามารถควบคุมได้เร็ว เศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวกลับมา ความต้องการก็อาจจะกลับมาอีกครั้ง จึงเป็นที่น่ากังวลว่า อสังหาฯ กลุ่มนี้ จะสามารถฟื้นตัวกลับมาได้อย่างที่เคยหรือไม่ ขึ้นอยู่กับว่าวิกฤติครั้งนี้จะกินเวลานานแค่ไหนกว่าจะกลับเข้าสู่สภาวะปกติ ซึ่งก็ต้องติดตามกันต่อไป

และนี่ก็คือสถานการณ์ของตลาดอสังหาฯ ในปัจจุบัน ที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ต่าง ๆ มากมาย จนมาถึงวิกฤติโควิด-19 ในครั้งนี้ จะเห็นได้ว่า ตลาดอสังหาฯ ทุกประเภทเริ่มชะลอตัวลง รวมถึงราคาก็เริ่มปรับลดลงตามสภาวะเศรษฐกิจ เรียกได้ว่าเป็นการปรับฐานครั้งใหญ่สำหรับอสังหาฯ เลยทีเดียว นักลงทุนจึงจำเป็นต้องระมัดระวังในการลงทุนมากขึ้น และคอยติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด แต่ในอีกมุมหนึ่งก็ถือว่าเป็นจังหวะที่ดีที่จะเริ่มตัดสินใจเข้ามาลงทุนในตลาดนี้

บทความ : 9 วิธีสร้างบ้านราคาถูก พร้อมแบบบ้านฟรีจากกรมโยธาและผังเมือง



ด้วยยุคเศรษฐกิจตกสะเก็ดเช่นนี้ จะคิดสร้างบ้าน ปลูกบ้านบนเนื้อที่ของตนเอง แน่นนอนว่าต้องมีเงินเย็นสักก้อนโต เพื่อนำมาสร้างวิมานของตนเองให้สำเร็จ ถึงแม้หลายคนจะหาวิธีที่จะประหยัดงบประมาณด้วยการลดสเปกแบบบ้านให้มีขนาดเล็กลง หรือบ้านจากสองชั้นให้กลายเป็นชั้นเดียวเอา ปรับวัสดุต่าง ๆ นานา เพื่อไม่ให้ต้องรับแบกรับภาระค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรงอันมหาศาล ตามที่หลายคนมักคุ้นหูกันว่าสร้างบ้านมักบานปลายทุกที แต่ต่อไปนี้ปัญหาอันหนักอึ้งหนักใจเหล่านี้จะหายไป เมื่อได้รู้ 9 เคล็ดลับที่ช่วยให้สร้างบ้านตามแบบบ้านในฝัน ได้ประหยัด โดยไม่ต้องลดสเปคให้ยุ่งยาก

1. **เปลี่ยนวิธีสร้างออกแบบบ้าน** ในกรณีนี้เป็นการพูดถึงการเก็บรายละเอียดในการสร้างบ้าน ซึ่งหากเจ้าของบ้านรายไหนกำลังคิดสร้างบ้านราคาถูก อาจเลือกปรับเปลี่ยนวิธีสร้างออกแบบบ้านจากที่ต้องใช้ฝีมือความประณีตของช่าง ซึ่งจำเป็นต้องเสียค่าแรงและวัสดุก่อสร้างค่อนข้างเยอะ มาปรับเป็นสิ่งจำเป็น อย่างในกรณีการเดินสายไฟ โดยปกติหากต้องการความเป็นระเบียบเรียบร้อยสวยงามมักจะเลือกวิธีร้อยสายไฟไปในท่อเหล็ก แล้วทาสีทับเพื่อไม่ให้เห็นสายไฟ ก็สามารถปรับเปลี่ยนมาเป็นเดินสายไฟลอย และใช้วิธีเก็บสายไฟให้เรียบร้อยแทน หรือถ้าแบบบ้านเป็นชั้นเดียวแต่ต้องการยกสูง

ซึ่งต้องใช้งบประมาณในการถมดินค่อนข้างมาก เพื่อไม่ให้บ้านทรุด อาจปรับเปลี่ยนมาเป็นเล่นระดับของบ้านแทน ก็จะทำให้ตัวบ้านดูโปร่งขึ้น โดยไม่ต้องเสียสตางค์เยอะ

2. เลือกสเปควัสดุที่จำเป็น แน่ใจว่าเมื่อคิดสร้างบ้าน ทุกคนล้วนอยากให้ออกมาดี อยากเลือกใช้วัสดุเกรดพรีเมียมมาเป็นส่วนหนึ่งของบ้าน แน่ใจว่างบบานปลายแน่นอน ทางที่ดี หากต้องการสร้างบ้านราคาถูก ชนิดไม่ว่าแบบบ้านไหนก็อยู่ในราว ๆ หลักแสน ด้วยวิธีเลือกวัสดุที่จำเป็น อย่างอะไรที่อยู่ด้านในบ้าน ที่ไม่จำเป็นต้องโชว์ความสวยงาม อย่างโซนซักล้างหลังบ้าน อาจเลือกใช้ การเพปูนเปลือยธรรมดา หรือใช้หินธรรมชาติมาตกแต่ง แทนการปูกระเบื้อง ก็จะช่วยค่าใช้จ่ายไปได้

3. เลือกสร้างบ้านให้เหมาะสมกับพื้นที่ สำหรับคนที่มีที่ดินของตัวเอง อยากจะมีแบบบ้านหลังใหญ่ เต็มเนื้อที่ แนะนำว่าให้ยกเลิกความคิดนั้นไปก่อน เพราะหากต้องการสร้างบ้านราคาถูก อาจจะไม่เลือกพื้นที่ ในการสร้างบ้าน 2 ใน 4 ของพื้นที่พอ เนื้อที่ที่เหลือสามารถนำไปปลูกผักสวนครัว ทำเกษตรอินทรีย์ ยึดหลักความพอเพียง สร้างรายได้ให้ครอบครัวได้อีกด้วย ทั้งนี้ การสร้างบ้านเต็มพื้นที่นอกจากจะไม่เหมาะสมแล้ว เปลืองงบประมาณแล้ว ยังทำให้ระบบถ่ายเทอากาศของบ้านไม่ดีเท่าที่ควรด้วย

4. แสง ลม คือหัวใจสำคัญของการสร้างบ้าน การสร้างบ้านให้เย็น ถ่ายเทอากาศดี และดูโปร่ง ไม่มีมืดทึบ ตามหลักสโตร์สของแบบบ้านโมเดิร์นนั้น ไม่จำเป็นต้องลงทุนเลือกวัสดุช่วยให้บ้านเย็น ติดแผงโซลาร์เซลล์ให้สิ้นเปลืองเงินแต่อย่างไร หลักการสร้างบ้านราคาถูก เพียงแค่รู้จักทิศทางลมและแสงว่า ควรหันทางไหน ซึ่งโดยปกติแล้วจะนิยมหันไปทางทิศเหนือและทิศใต้เป็นหลัก เนื่องจากเป็นทิศที่ไม่ได้รับ แดดโดยตรง และมีลมพัดผ่านเข้าบ้านอยู่ตลอด

5. วาดผังแปลนบ้านตามความเหมาะสม เมื่อคิดจะสร้างบ้านราคาถูก การวางผังแปลนบ้านถือว่าเป็นสิ่งสำคัญ สืบเนื่องจากสามารถลดการสร้างสิ่งที่ไม่จำเป็นอย่างการต่อเติมเพิ่มได้ ดังนั้นการวาดแปลนบ้าน ไม่ว่าจะแบบบ้านใด ควรคำนึงถึงการใช้งานและความจำเป็นเป็นหลัก เนื่องจากเป็นทิศที่ไม่ได้รับ แดดโดยตรง และมีลมพัดผ่านเข้าบ้านอยู่ตลอด

6. เรื่องพื้น ช่วยลดงบประมาณบ้านได้เห็น ๆ แน่ใจว่าเรื่องพื้นบ้าน เป็นปัจจัยอย่างหนึ่ง ที่ทำให้เกิดงบบานปลาย สืบเนื่องจากมีความสวยงาม และราคาแพงซ่อนอยู่ ทางที่ดีหากตั้งมั่นแน่วแน่ จะสร้างบ้านราคาถูก จึงควรเปลี่ยนจากวัสดุอย่างกระเบื้อง ไม้ลามิเนต หรือแกรนิตโต้ มาเป็นปูนเปลือยแทน ก็จะช่วยให้อบ้านเย็น และดูดีไปอีกแบบ

7. ปรับเปลี่ยนผนังอิฐมอญเบา เป็นผนังเบา สำหรับการสร้างบ้าน แน่ใจว่าการใช้ ผนังอิฐมอญเบา ย่อมดีในเรื่องความแข็งแรง ทนทาน แต่อาจจะต้องเผชิญราคาวัสดุก่อสร้างที่ค่อนข้างสูง สักหน่อย เหตุนี้ใครที่กำลังสร้างบ้านราคาถูกอยู่ อาจเลือกใช้ผนังเบาอย่างอิปซัมบอร์ดแทน ซึ่งนอกจาก จะโดดเด่นเรื่องคุณภาพเทียบเท่ากับอิฐมอญเบาแล้ว ยังมีราคาย่อมเยาด้วย

8. เลือกใช้วัสดุจากธรรมชาติ ในการสร้างบ้านราคาถูก เรียกได้ว่าเป็นวิธีที่ใกล้ตัว และทุกคนสามารถทำได้กับการสร้างราคาถูก โดยเลือกใช้วัสดุจากธรรมชาติรอบตัวมาดัดแปลง ไม่ว่าจะป็นไม้ไผ่ ฝางข้าว หลังคามุงจาก ล้วนแล้วมีราคาไม่แพง และยังมีคุณสมบัติดีเลิศ แถมยังทำให้บ้านสวย โดดเด่นอีกด้วย

9. DIY เฟอร์นิเจอร์เลือกใช้ เป็นขั้นตอนที่ค่อนข้างฟุ่มเฟือยเลยทีเดียว สำหรับการตกแต่งบ้าน และเฟอร์นิเจอร์มาเป็นส่วนประกอบหลักในบ้าน แต่สำหรับการสร้างบ้านราคาถูก สามารถทำได้ เพียงหยิบจับวัสดุของเหลือใช้ อย่าง เศษไม้ ผ้า เบาะ ที่ชำรุด มาซ่อมแซมปรับปรุงให้กลายเป็นเฟอร์นิเจอร์ที่สวยงามได้

1. แบบบ้านสองชั้น ตะแบกใหญ่



2. แบบบ้านสองชั้น เทพธำโร



เทพธำโร



บ้าน 2 ชั้น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ
พื้นที่ใช้สอยประมาณ 118 ตร.ม.
ขนาดที่ดินขยงบ่อ กว้าง 13.50 ม. ลึก 12.20 ม.
ราคาก่อสร้างประมาณ 1,003,000 บาท

* เป็นแบบที่ทันสมัย สะอาด สวยงาม มีพื้นที่ใช้สอย
แบบที่ทันสมัย ราคาที่ก่อสร้างได้จริง อาจมีค่าวาง-แบบค่า
แบบที่ก่อสร้าง โดยคุณอาจปรับ-แก้ไขได้ในกรณีที่
ก่อสร้างจริงแล้ว อาจมีค่าปรับ-แก้ไขในกรณีที่
กับแบบจริงได้แต่ไม่มีค่า
* ราคาที่ก่อสร้างทั้งหมด ในระดับที่ขยงบ่อขยงบ่อที่ขยง
ได้ค่า ขยงบ่อ ขยงบ่อ ขยงบ่อ ขยงบ่อ ขยงบ่อ
ขยงบ่อขยงบ่อขยงบ่อ



3. แบบบ้านสองชั้น ทิวเกษร



ทิวเกษร



บ้าน 2 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
พื้นที่ใช้สอยประมาณ 112.5 ตร.ม.
ขนาดที่ดินขยงบ่อ กว้าง 8.50 ม. ลึก 18.00 ม.
ราคาก่อสร้างประมาณ 956,250 บาท

* เป็นแบบที่ทันสมัย สะอาด สวยงาม มีพื้นที่ใช้สอย
แบบที่ทันสมัย ราคาที่ก่อสร้างได้จริง อาจมีค่าวาง-แบบค่า
แบบที่ก่อสร้าง โดยคุณอาจปรับ-แก้ไขได้ในกรณีที่
ก่อสร้างจริงแล้ว อาจมีค่าปรับ-แก้ไขในกรณีที่
กับแบบจริงได้แต่ไม่มีค่า
* ราคาที่ก่อสร้างทั้งหมด ในระดับที่ขยงบ่อขยงบ่อที่ขยง
ได้ค่า ขยงบ่อ ขยงบ่อ ขยงบ่อ ขยงบ่อ ขยงบ่อ
ขยงบ่อขยงบ่อขยงบ่อ



4. แบบบ้านสองชั้น ตรีชัยมปวาย



ตรีชัยมปวาย

บ้าน 2 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
 พื้นที่ใช้สอยประมาณ 152 ตร.ม.
 ขนาดที่ดินอย่างน้อย กว้าง 7.10 ม. ลึก 17.50 ม.
 ราคาต่อไร่ประมาณ 1,292,000 บาท

* เป็นแบบที่ทันสมัยที่สุด เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่บ้านโดย
 มาตรฐานที่ทันสมัยและสร้างได้จริง ของมีคุณภาพมากกว่า
 แบบที่คิดไว้เสมอ โดยขอแนะนำผู้ซื้ออยู่ในโครงการที่
 ก่อสร้างอย่างจริงจัง และจากภาพของบ้านที่จริงทุกประการ
 คุ้มแน่นอนไม่มีที่ติ
 * ราคาสร้างทั้งหมด ไม่รวมค่าที่ดินและค่าตกแต่ง
 ไม้สัก วัสดุไม้ สแตนเลส กระจก นีลไมล์ รั้วกันลมและป้องกัน
 ภัยแล้งอย่างแท้จริง



5. แบบบ้านสองชั้น บัวทอง



บัวทอง

บ้าน 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
 พื้นที่ใช้สอยประมาณ 130 ตร.ม.
 ขนาดที่ดินอย่างน้อย กว้าง 10.00 ม. ลึก 14.75 ม.
 ราคาต่อไร่ประมาณ 1,105,000 บาท

* เป็นแบบที่ทันสมัยที่สุด เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่บ้านโดย
 มาตรฐานที่ทันสมัยและสร้างได้จริง ของมีคุณภาพมากกว่า
 แบบที่คิดไว้เสมอ โดยขอแนะนำผู้ซื้ออยู่ในโครงการที่
 ก่อสร้างอย่างจริงจัง และจากภาพของบ้านที่จริงทุกประการ
 คุ้มแน่นอนไม่มีที่ติ
 * ราคาสร้างทั้งหมด ไม่รวมค่าที่ดินและค่าตกแต่ง
 ไม้สัก วัสดุไม้ สแตนเลส กระจก นีลไมล์ รั้วกันลมและป้องกัน
 ภัยแล้งอย่างแท้จริง



5 แบบบ้านสองชั้น แบบบ้านฟรี จากสำนักงานโยธา

รูปแบบบ้าน	ขนาด
1. แบบบ้านสองชั้น ตะแบกใหญ่	1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 72 ตารางเมตร
2. แบบบ้านสองชั้น เทพธาโร	2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 118 ตารางเมตร
3. แบบบ้านสองชั้น ทิพเกสร	2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 112.5 ตารางเมตร
4. แบบบ้านสองชั้น ตรียัมปวาย	3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 152 ตารางเมตร
5. แบบบ้านสองชั้น บัวทอง	4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 130 ตารางเมตร

หมดปัญหาแสนปวดหัวกับการสร้างบ้านหรือเลือกซื้อบ้าน ที่ต้องมานั่งพิจารณาเรื่องงบประมาณ เพียงรู้จักวิธีเลือก ตัดของไม่จำเป็น เท่านั้นก็สามารถนมิตสร้างบ้านราคาถูกลงได้อย่างง่ายดาย

แหล่งที่มา

1. mthai. (2564). **โควิด-19 วันนี้ (3 พ.ย.) ป่วยเพิ่ม 7,679 / หายป่วย 8,482.**
สืบค้นวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564. จาก <https://mthai.com/news/covid-19/226035.html>
2. DDproperty. (2564). **สรุปข่าวเด่นอสังหาฯ รอบสัปดาห์ 25-29 ต.ค. 64.** สืบค้นวันที่ 3
พฤศจิกายน 2564. จาก <https://www.ddproperty.com/>
3. Krungsri Plearn Plearn. (2564). **อสังหาริมทรัพย์ ปีนี้ยังน่าลงทุนอยู่มั้ย?.** สืบค้นวันที่
3 พฤศจิกายน 2564. จาก <https://www.krungsri.com/th/plearn-plearn/real-estate-investment>
4. วิจัยกรุงศรี. (2564). **บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์ วันที่ 5 ตุลาคม 2564.** สืบค้นวันที่
3 พฤศจิกายน 2564. จาก <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/weekly-211005>
5. DDproperty. (2564). **9 วิธีสร้างบ้านราคาถูก พร้อมแบบบ้านฟรีจากกรมโยธาและผังเมือง.**
สืบค้นวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564. จาก <https://www.ddproperty.com/%E0%B8%82%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%A7%E0%B8%AD%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AB%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%B4%E0%B8%A1%E0%B8%97%E0%B8%A3%E0%B8%B1%E0%B8%9E%E0%B8%A2%E0%B9%8C-%E0%B8%9A%E0%B8%97%E0%B8%84%E0%B8%A7%E0%B8%B2%E0%B8%A1/2021/9/160850/%E0%B9%80%E0%B8%9C%E0%B8%A2-9-%E0%B8%A7%E0%B8%B4%E0%B8%98%E0%B8%B5-%E0%B8%AA%E0%B8%A3%E0%B9%89%E0%B8%B2%E0%B8%87%E0%B8%9A%E0%B9%89%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B8%A3%E0%B8%B2%E0%B8%84%E0%B8%B2%E0%B8%9B>