

ข่าวสาร

ด้านที่อยู่อาศัย

"บ้านหรู" โอเวอร์ซัพพลาย คนรายได้น้อย "ไร้บ้าน"



ข่าวจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2566 มีโอกาสติดลบ 5-6% สาเหตุมาจากหลายปัจจัย ตั้งแต่ทิศทางดอกเบี้ยยังเป็นขาขึ้น อาจจะสูงขึ้น 0.75-1% ในปีนี้ ทั้งนี้ ต้องติดตามการขึ้นดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐฯ (เฟด) อย่างใกล้ชิด ประกอบกับราคาที่อยู่อาศัยที่ปรับตัวขึ้นตามเงินเฟ้อ ทั้งบ้านและคอนโด ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยที่นอกจากนี้ยังไม่มีกรอบผ่อนปรนมาตรการ LTV(Loan Value) และที่สำคัญรายได้ประชาชนยังปรับตัวไม่ดีขึ้น อีกหนึ่งปัจจัยที่เกี่ยวข้องอย่างมากกับการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยคือ ภาวะหนี้ครัวเรือนของไทยอยู่ในระดับสูงถึงเกือบ 90% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (จีดีพี) เมื่อหนี้สินล้นพ้นตัว ย่อมยากที่สถาบันการเงินจะให้สินเชื่อ เกรงว่าให้ไปแล้วจะเป็น NPL(Non-Performing Loan : หนี้เสีย) ด้วยเหตุนี้กลุ่มผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง จึงเข้าถึงสินเชื่อและที่อยู่อาศัยได้ยากทั้ง ๆ ที่เป็นกลุ่มที่มีความจำเป็น ส่วนตลาดบมย Supply จำนวนมากทำให้ดีมานด์ที่อยู่อาศัยจากผู้บริโภคกลุ่มนี้ต่ำกว่ากลุ่มผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง หากจำกันได้ช่วงโควิด-19 ระบาดหนัก ประชาชนได้รับผลกระทบถ้วนทั่ว ยิ่งรายได้น้อย ยิ่งเจ็บมาก ขาดแคลนกำลังซื้อ บริษัทอสังหาฯ จึงหันไปพัฒนาโครงการระดับไฮเอนด์