

รายงานสถานการณ์ ที่อยู่อาศัย

ประจำเดือน มิถุนายน 2565

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย

สารบัญ

หัวข้อ	หน้า
1. สถานการณ์ COVID-19	1
2. สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	2
3. สถานการณ์ที่อยู่อาศัย	4
4. บทสรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัย	7
5. บทความเด่นประจำเดือน	8
1. 5 เทคนิคที่จะช่วยให้บ้านลืมน้ำร้อน	8
2. เลือกซื้อบ้านแนวรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ เพราะเชื่อมั่นในทำเล และพอดีกับชีวิตมากกว่า	10

สถานการณ์ COVID-19

กระทรวงสาธารณสุขได้รายงานสถานการณ์โควิด-19 ประจำวันเบื้องต้น โดยข้อมูล ณ วันที่ 5 มิถุนายน 2565 มีผู้ป่วยติดเชื้อรายใหม่ 3,236 ราย จำแนกเป็น ผู้ติดเชื้อในประเทศ 3,234 ราย และผู้ป่วยมาจากต่างประเทศ 2 ราย ผู้ป่วยสะสม 2,243,358 ราย

สำหรับรายงานยอดจำนวนผู้ป่วยปอดอักเสบ รักษาตัวในโรงพยาบาล 775 ราย ขณะที่ ผู้หายป่วยกลับบ้าน 5,011 ราย ทำให้มีผู้หายป่วยสะสม (ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2565) จำนวน 2,235,875 ราย กำลังรักษา 32,253 ราย และมีผู้เสียชีวิต 28 ศพ



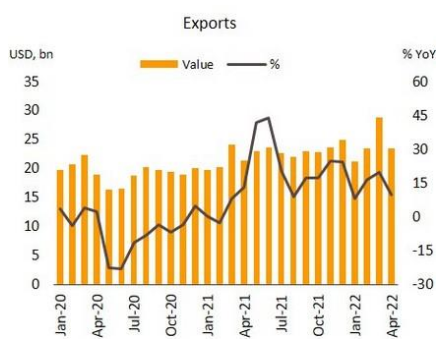
ที่มา: <https://www.thairath.co.th/news/local/2410842>

สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในประเทศไทยกำลังคลี่คลายลง สะท้อนจากตัวเลขของผู้ติดเชื้อที่มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการกระจายวัคซีนที่ทั่วถึงมากยิ่งขึ้น โดยล่าสุดเดือน พฤษภาคม มีผู้ได้รับวัคซีนเข็มที่ 2 และ 3 ราว 79.5% และ 42.7% ของประชากรทั้งหมด ตั้งแต่ 1 มิถุนายนนี้ เตรียมปรับระบบรายงานเฉพาะผู้ป่วยที่ต้องรับการรักษาในโรงพยาบาล แนะนำไม่จำเป็นต้องตรวจ ATK ทุกสัปดาห์ ยกเว้น 3 กลุ่ม คือ เมื่อมีอาการ ผู้ดูแลกลุ่มเสี่ยงสูง และผู้อยู่ในสถานที่/กิจกรรมที่รวมตัวคนจำนวนมาก

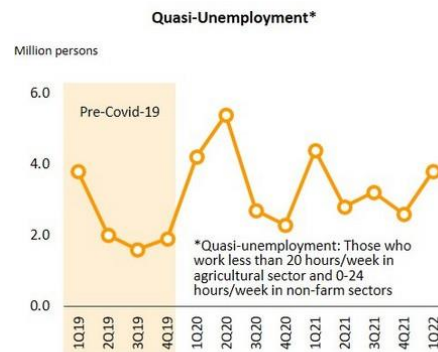
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

มูลค่าส่งออกเดือนเมษายนแผ่วลง จากผลกระทบที่ชัดเจนจากการชะงักงันของห่วงโซ่การผลิต มูลค่าส่งออกในเดือนเมษายนอยู่ที่ 23.5 พันล้านดอลลาร์ ขยายตัว 9.9% YoY ชะลอลงจากเดือนก่อนที่มีมูลค่าสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 28.9 พันล้านดอลลาร์ และหากหักทองคำมูลค่าส่งออกเดือนนี้จะเติบโต 8.9% ชะลอลงต่อเนื่องจาก 9.5% ในเดือนมีนาคม สำหรับกลุ่มสินค้าส่งออกที่ขยายตัว ได้แก่ 1) สินค้าที่ได้านิสงส์จากราคาพลังงานและโภคภัณฑ์ที่ปรับสูงขึ้น เช่น น้ำมันสำเร็จรูป เคมีภัณฑ์ เม็ดพลาสติก 2) สินค้าเกษตรและอาหาร เนื่องจากตลาดมีความต้องการ สัตว์เลี้ยงเพิ่มขึ้น อาทิ ข้าว ผลิตภัณฑ์มันสำปะหลัง น้ำตาลทราย และ 3) สินค้าที่ขยายตัวตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและสินค้าทางการแพทย์ อาทิ แผงวงจรไฟฟ้า เตาอบไมโครเวฟ และเครื่องมือแพทย์ ด้านตลาดส่งออกพบว่าตลาดหลักโดยเฉพาะสหรัฐฯ อาเซียน-5 และ CLMV ขยายตัวต่อเนื่อง ขณะที่ตลาดสหภาพยุโรป จีน และญี่ปุ่น กลับมาหดตัวรวมถึงตลาดรัสเซียที่ยังคงหดตัวรุนแรง

แม้การส่งออกจะได้ปัจจัยบวกจากการทยอยเปิดประเทศในภูมิภาคอาเซียน แต่การส่งออกไปตลาดสำคัญทั้งจีนและสหภาพยุโรปในเดือนเมษายนกลับมาหดตัวเป็นครั้งแรกในรอบปีกว่า ผลกระทบจากเศรษฐกิจจีนที่ชะลอลงจากมาตรการปิดเมืองสำคัญที่มีการระบาดของโควิด-19 และสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย-ยูเครน รวมถึงมาตรการคว่ำบาตรต่อรัสเซียที่ส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่การผลิต วิจัยกรุงศรีประเมินแนวโน้มการส่งออกในช่วงที่เหลือของปียังคงได้รับแรงกดดันจากเศรษฐกิจและการค้าโลกที่ชะลอลง โดยองค์การการค้าโลก (WTO) ล่าสุดได้ปรับลดคาดการณ์ปริมาณการค้าโลกในปี 2565 ขยายตัวเหลือ 3.0% จากเดิมคาดไว้ 4.7% เนื่องจากความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ความขัดแย้งรัสเซีย-ยูเครน ประกอบกับมีสัญญาณการชะลอตัวของส่งออกในหลายประเทศเอเชีย ซึ่งเป็นผู้ส่งออกสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ที่สำคัญ อาทิ ไต้หวัน เกาหลี รวมถึงดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อภาคการผลิต (PMI) ของประเทศแกนหลักเติบโตชะลอลงต่อเนื่องในเดือนพฤษภาคม จึงอาจส่งผลให้การส่งออกของไทยในระยะถัดไปมีแนวโน้มชะลอลงจากที่เติบโตได้ 13.7% ในช่วง 4 เดือนแรกของปี แต่อย่างไรก็ตาม คาดว่ามูลค่าส่งออกทั้งปี 2565 จะยังเติบโตได้ประมาณ 6%



Source: MOC



Source: NSO, NESDC

ที่มา: <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/weekly-220531>

ทางการเตรียมพิจารณามาตรการบรรเทาผลกระทบจากวิกฤตราคาล้างงานเพิ่มเติมในช่วงที่ตลาดแรงงานยังเปราะบาง นายสุพัฒนพงษ์ รองนายกรัฐมนตรีเผยว่า ในช่วงเดือนมิถุนายนเตรียมหารือร่วมธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) และกระทรวงการคลัง เพื่อประเมินถึงผลกระทบของสถานการณ์สงครามรัสเซีย-ยูเครนที่ยืดเยื้อ ซึ่งจะนำมาทบทวนมาตรการบรรเทาผลกระทบจากวิกฤตราคาล้างงาน หรืออาจจะมีการเพิ่มความช่วยเหลือเพื่อลดความเดือดร้อนให้กับประชาชน หลังรัฐบาลได้ออกมาตรการระยะสั้นไปก่อนหน้านี้

แนวโน้มความผันผวนของราคาล้างงานในระดับสูง สร้างแรงกดดันต่ออัตราเงินเฟ้อและภาวะค่าครองชีพเพิ่มสูงขึ้น ขณะที่สถานการณ์การจ้างงานในไตรมาส 1/2565 มีการปรับตัวดีขึ้นทั้งในภาคเกษตร และนอกภาคเกษตร ทั้งสาขาการผลิต การค้าส่งและค้าปลีก และโลจิสติกส์ ส่วนการจ้างงานในสาขาก่อสร้าง โรงแรม และร้านอาหารยังหดตัวเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม แม้สถานการณ์การระบาดคลี่คลายลง กิจกรรมทางเศรษฐกิจทยอยกลับมาดำเนินการ โดยเฉพาะธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคท่องเที่ยว ซึ่งคาดว่าจะช่วยหนุนให้เกิดการจ้างงานตามมา แต่ยังคงต้องใช้เวลากว่าจะกลับมาเท่ากับระดับก่อนเกิดการระบาด เนื่องจากจำนวนผู้เสมือนว่างงานหรือผู้ที่ทำงานน้อยกว่า 4 ชั่วโมงต่อวัน ยังมีจำนวนสูงถึง 3.8 ล้านคน เนื่องจากหลายธุรกิจใช้วิธีลดจำนวนชั่วโมงการทำงานลงเพื่อประคองธุรกิจ จึงอาจกระทบต่อรายได้ และการใช้จ่ายของกลุ่มที่ยังได้รับผลกระทบอยู่ สะท้อนว่ามาตรการความช่วยเหลือจึงอาจยังมีความจำเป็น

สถานการณ์ที่อยู่อาศัย

ที่ดินเปล่าในกรุงเทพฯ กว่าแสนแปลง เร่งกระตุ้นให้ใช้ประโยชน์

กรุงเทพมหานคร (กทม.) เดินหน้านโยบายสวน 15 นาทีทั่วกรุง เป้าหมายสร้างสวนสาธารณะใกล้บ้าน สามารถเดินถึงได้ภายใน 15 นาที หนึ่งในแนวทางคือ การอาศัยกลไกกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจูงใจให้เอกชน มอบที่ดินให้ กทม. พัฒนาเป็นพื้นที่สีเขียวเพื่อลดวันการเสียภาษี โดยมีการนำเสนอแนวคิดเรื่องการจัดเก็บภาษี ตามโฉนดผังเมือง แต่ทั้งนี้ต้องดูอำนาจ กทม. ว่าสามารถทำได้มากน้อยเพียงใด ต้องมีการพิจารณาโดยละเอียดในแต่ละพื้นที่ ว่าเป็นผังเมืองสีอะไร เช่น พื้นที่การเกษตรจะขึ้นภาษีมากไม่ได้ ต้องพยายามทำให้ภาระภาษีต่ำที่สุด ยกเว้นการนำ ที่ดินมาทำการเกษตรในพื้นที่กลางเมือง, ผังเมืองสีแดง มีข้อกำหนดเป็นพื้นที่ย่านการค้าเชิงพาณิชย์, ผังเมืองสีส้ม กำหนดเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่เหมาะในการทำการเกษตร ดังนั้น ถ้าเป็นไปได้ ในอนาคตอาจมีการพิจารณานำสีผังเมืองเข้ามาร่วมเป็นองค์ประกอบมาตรการในการกำหนดภาษี เป็นต้น

ในส่วนของการแจ้งชำระภาษีที่ดินฯ มีประกาศของกระทรวงการคลังร่วมกับกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เกี่ยวกับนิยามพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่ง กทม. ไม่มีอำนาจแก้ไขประกาศตัวนี้ แต่กฎหมายภาษีที่ดินฯ เปิดช่องให้ท้องถิ่น สามารถกำหนดภาษีเองได้ เพียงแต่ห้ามไม่ให้เก็บภาษีเกินเพดานที่กำหนดในกฎหมาย หากเห็นว่าพื้นที่บางแห่ง ไม่ควรเป็นแปลงเกษตร ไม่ควรปลูกกล้วย ก็อาจจะใช้อำนาจที่กฎหมายเปิดช่องไว้ให้มาปรับอัตราภาษีเกษตรให้สูงกว่า อัตราแนะนำที่กระทรวงการคลังกำหนด ทำอย่างไรให้ที่ดินเปล่าในกรุงเทพฯ แทนที่จะทำเกษตรกรรม ก็นำมาทำ สวนสาธารณะหรือลานเตะบอล เพื่อให้คนในชุมชนมีส่วนร่วมใช้ประโยชน์ ถือเป็นวิธีการทางภาษีที่ไปเพิ่มแรงจูงใจ ให้เอกชนนำที่ดินเปล่ามาทำเป็นพื้นที่สาธารณะ

ราคาสินค้าปรับตัวสูงขึ้น กดดันการฟื้นตัวของกำลังซื้อ

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เปิดเผยผลสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีก (Retailer Sentiment Index: RSI) ประจำเดือนพฤษภาคม 2565 ทั้งภาวะปัจจุบันและในระยะ 3 เดือนข้างหน้า พบว่า ปรับลดลง จากภาวะค่าครองชีพที่ปรับสูงขึ้น แม้ว่าผู้บริโภคจะคลายความกังวลต่อการแพร่ระบาดของโควิด-19 สะท้อนจาก กิจกรรมนอกบ้านที่มากขึ้น แต่การปรับขึ้นราคาสินค้าหลายรายการตามต้นทุน และค่าขนส่งที่เพิ่มขึ้น ขณะที่มาตรการ กระตุ้นการบริโภคจากภาครัฐหมดลง ช้าเติมกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังอ่อนแอ และกดดันการฟื้นตัวของธุรกิจค้าปลีก โดยความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการประเภทห้างสรรพสินค้า ร้านไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านอาหารปรับดีขึ้นจาก เดือนก่อนหน้า สอดคล้องกับความเชื่อมั่นต่อยอดขายสาขาเดิม และความถี่ของผู้ใช้บริการที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ยอด การใช้จ่ายต่อครั้ง (Spending per bill) ปรับลดลง เพราะผู้บริโภคคลายความกังวลต่อสถานการณ์การแพร่ระบาด จึงเริ่มออกมาใช้จ่ายเพื่อการบริโภค ลดการประกอบอาหารในบ้าน ท่องเที่ยวและทำกิจกรรมนอกบ้านมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ราคาสินค้าที่ปรับสูงขึ้นนั้น คาดว่ายังเป็นปัจจัยกดดันการฟื้นตัวของกำลังซื้อของผู้บริโภค นอกจากนี้

ในส่วนของการประเมินการใช้จ่ายของผู้บริโภค พบว่า ผู้บริโภคมีแนวโน้มใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อน ส่วนหนึ่งเป็นผลจากภาวะราคาสินค้าขึ้นพื้นฐานหลายหมวดที่ปรับแพงขึ้น โดยเฉพาะในหมวดสินค้าจำเป็น อีกทั้งยังพบว่าผู้บริโภคออกมาทำกิจกรรมนอกบ้านมากขึ้น ทั้งการท่องเที่ยว การกลับเข้าทำงานที่บริษัท และการเปิดภาคการศึกษา สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจในเดือนพฤษภาคม 2565 ปรับดีขึ้นมาอยู่ที่ 49.3 จากระดับ 48.2 ในเดือนเมษายน 2565 จากการเพิ่มขึ้นในเกือบทุกองค์ประกอบ นำโดยด้านการผลิต ผลประกอบการ และคำสั่งซื้อที่ปรับเพิ่มขึ้น ตามนโยบายการเปิดประเทศที่ผ่อนคลายขึ้น และประชาชนเริ่มกลับมาใช้ชีวิตตามปกติมากขึ้น

ค่าไฟรอบใหม่เตรียมปรับขึ้น 40 สตางค์ต่อหน่วย



ที่มา: <https://www.amarintv.com/spotlight/economy/detail/24850>

สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) เปิดเผยว่า หากไม่มีอะไรเปลี่ยนแปลงคาดว่าค่าไฟรอบใหม่หรือรอบปลายปีจะปรับขึ้นประมาณ 40 สตางค์ต่อหน่วย โดยตัวเลขดังกล่าวนี้ เป็นกรณีไม่ส่งต่อให้การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) รับภาระ เนื่องจากต้นทุนมีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม แนวโน้มค่าไฟฟ้าผันแปร (ค่าเอฟที) สำหรับการเรียกเก็บค่าไฟฟ้าในรอบเดือนกันยายน-ธันวาคม 2565 นั้น ยังไม่มีการพิจารณาเพราะต้องรอปิดรอบการคำนวณก่อน คาดว่าจะเริ่มคำนวณกลางเดือนมิถุนายนนี้ และจะประกาศในช่วงกลางเดือนกรกฎาคม 2565 ทั้งนี้ เดิมทีค่าใช้จ่ายด้านเชื้อเพลิงที่สูงขึ้นส่งผลให้ประมาณการค่าเอฟทีในช่วงเดือนพฤษภาคม-สิงหาคม 2565 เพิ่มขึ้นเป็น 129.91 สตางค์ต่อหน่วย แต่ กกพ. พิจารณาภายใต้หลักการการปรับขึ้นแบบขั้นบันได 3 งวด เฉลี่ยงวดละ 47.3 สตางค์ต่อหน่วย และ กฟผ. ช่วยรับภาระจึงลดลงอยู่ที่ 24.77 สตางค์ต่อหน่วย ส่วนงวดใหม่เบื้องต้นตัวเลขคำนวณยังไม่เปลี่ยนแปลง จึงคาดว่าจะขึ้นประมาณ 40 สตางค์ต่อหน่วย

สำหรับในรอบเดือนพฤษภาคม-สิงหาคม 2565 ที่ผ่านมานั้น กกพ. ได้มีมติให้ปรับเพิ่มค่าเอฟที โดยให้เรียกเก็บที่ 24.77 สตางค์ต่อหน่วย ส่งผลให้อัตราค่าไฟฟ้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 23.38 สตางค์ต่อหน่วย เป็น 4.00 บาทต่อหน่วย โดยปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อค่าเอฟทีมาจากผลกระทบต่อค่าเอฟทีมาจากผลกระทบสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย-ยูเครน ซึ่งส่งผลต่อ

วิกฤตราคาพลังงานโลกเพิ่มสูงขึ้นเป็นประวัติการณ์ ทำให้ กกพ. ต้องปรับสมมติฐานการประมาณการ ค่าเอฟทีใหม่ ให้สะท้อนราคาเชื้อเพลิงในสถานการณ์ปัจจุบัน ซึ่งเป็นปัจจัยลบเพิ่มเติมจากสถานการณ์ที่ก๊าซธรรมชาติ (LNG) ในอ่าวไทยลดลงในช่วงปลายสัมปทาน

คิบน้ำที่พักอาศัยในระยะยาวหลังเกษียณ เข้า 2,900.บ./เดือน



ที่มา: <https://www.mitihoon.com/2022/05/25/307332/>

หลังจากบริษัท เคหะสุขประชา จำกัด (มหาชน) ลงสำรวจพื้นที่เพื่อจัดทำโครงการบ้านเช่าพร้อมอาชีพ จำนวน 100,000 หลังทั่วประเทศ สร้างขึ้นเพื่อให้ผู้มีรายได้น้อย และกลุ่มเปราะบาง ได้เข้าถึงโอกาสในการมีที่อยู่อาศัย ที่มีมาตรฐานในราคาที่เหมาะสม ทั้งยังสามารถพัฒนาทักษะอาชีพภายในชุมชนเพื่อสร้างรายได้ และยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน

ล่าสุด บริษัทได้จับมือกับบริษัท ไทยจัดการ ลงสเตย์ จำกัด ซึ่งประกอบกิจการเกี่ยวกับการอำนวยความสะดวก ในการจองที่พักโรงแรม บ้านพักในโครงการส่งเสริมและพัฒนาการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว และเป็น 1 ในผู้ถือหุ้น ลงพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ ในการสำรวจพื้นที่ในการจัดทำ “เคหะลงสเตย์” ที่พักอาศัยในระยะยาวให้กับกลุ่มเป้าหมาย ได้แก่ ผู้สูงอายุ ข้าราชการหลังเกษียณ และกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาพำนักระยะยาว ให้ได้ใช้ชีวิตหลังเกษียณ อย่างมีความสุข

จุดเด่นของโครงการนี้ คือ ราคาเช่าจะถูกกว่าตลาด ไม่ต้องมีเงินดาวน์ ไม่มีเงินล่วงหน้า และสามารถเข้ามา อยู่อาศัยได้เลย โดยค่าเช่าเริ่มต้นประมาณ 2,900 บาท ต่อเดือน เป็นอีกหนึ่งโปรเจกต์พิเศษที่ทำคู่ขนานไปพร้อมกับโครงการบ้านเช่าพร้อมอาชีพของเคหะสุขประชา โดยโครงการนี้จะสามารถตอบโจทย์ในด้านที่อยู่อาศัยของ คนกลุ่มดังกล่าวได้เป็นอย่างดี ทั้งรูปแบบของที่พัก พื้นที่สันทนาการ ตลอดจนมีศูนย์ดูแลสุขภาพภายใต้มาตรฐานที่ดี

บทสรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัย

ในด้านสถานการณ์เศรษฐกิจ แนวโน้มความผันผวนของราคาพลังงานในระดับสูง สร้างแรงกดดันต่ออัตราเงินเฟ้อ และภาวะค่าครองชีพเพิ่มสูงขึ้น ขณะที่สถานการณ์การจ้างงานในไตรมาส 1/2565 มีการปรับดีขึ้นทั้งในภาคเกษตร และนอกภาคเกษตร ทั้งสาขาการผลิต การค้าส่งและค้าปลีก และโลจิสติกส์ ส่วนการจ้างงานในสาขาก่อสร้าง โรงแรม และร้านอาหารยังหดตัวเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม แม้สถานการณ์การระบาดคลี่คลายลง กิจกรรมทางเศรษฐกิจทยอยกลับมาดำเนินการ โดยเฉพาะธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคท่องเที่ยวซึ่งคาดว่าจะช่วยหนุนให้เกิดการจ้างงานตามมา แต่ยังคงใช้เวลากว่าจะกลับมาเท่ากับระดับก่อนเกิดการระบาด เนื่องจากจำนวนผู้เสมือนว่างงานหรือผู้ที่ทำงานน้อยกว่า 4 ชั่วโมงต่อวัน ยังมีจำนวนสูงถึง 3.8 ล้านคน เนื่องจากหลายธุรกิจใช้วิธีลดจำนวนชั่วโมงการทำงานลง เพื่อประคองธุรกิจ จึงอาจกระทบต่อรายได้และการใช้จ่ายของกลุ่มที่ยังได้รับผลกระทบอยู่ สะท้อนว่ามาตรการความช่วยเหลือจึงอาจจะยังมีความจำเป็น

ในด้านสถานการณ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพมหานคร (กทม.) เดินหน้านโยบายสวน 15 นาทีที่ทั่วกรุง เป้าหมายสร้างสวนสาธารณะใกล้บ้าน สามารถเดินถึงได้ภายใน 15 นาที หนึ่งในแนวทางคือ การอาศัยกลไกกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจูงใจให้เอกชนมอบที่ดินให้ กทม. พัฒนาเป็นพื้นที่สีเขียวเพื่อลดเว้นการเสียภาษี และธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เปิดเผยว่าดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีก (Retailer Sentiment Index: RSI) ในเดือนพฤษภาคม 2565 ทั้งปัจจุบันและในระยะ 3 เดือนข้างหน้า พบว่า ปรับลดลงจากภาวะค่าครองชีพที่ปรับสูงขึ้น แม้ว่าผู้บริโภคจะคลายความกังวลต่อการแพร่ระบาดของโควิด-19 สะท้อนจากกิจกรรมนอกบ้านที่มากขึ้น แต่การปรับขึ้นราคาสินค้าหลายรายการตามต้นทุน และค่าขนส่งที่เพิ่มขึ้น ขณะที่มาตรการกระตุ้นการบริโภคจากภาครัฐหมดลง ช้ำเติมกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังอ่อนแอ ในส่วนของเคหะสุขประชา ได้จัดทำโครงการบ้านเช่าพร้อมอาชีพ จำนวน 100,000 หลังทั่วประเทศ ราคาเช่าจะถูกกว่าตลาด ไม่ต้องมีเงินดาวน์ ไม่มีเงินล่วงหน้า และสามารถเข้ามาอยู่อาศัยได้เลย โดยค่าเช่าเริ่มต้นประมาณ 2,900 บาท ต่อเดือน สร้างขึ้นเพื่อให้ผู้มีรายได้น้อย และกลุ่มเปราะบาง ได้เข้าถึงโอกาสในการมีที่อยู่อาศัย ทั้งรูปแบบของที่พัก พื้นที่สนับสนุนการ ตลอดจนมีศูนย์ดูแลสุขภาพภายใต้มาตรฐานที่ดี

บทความเด่นประจำเดือน

5 เทคนิคที่จะช่วยให้บ้านลึ้มความร้อน

1. เทคนิคสะท้อนความร้อน



ที่มา: <https://www.baania.com/article/>

เมื่อพระอาทิตย์สะท้อนผ่านมาทางด้านบน หลังคา ฝ้า เพดานจึงเป็นปราการด่านแรกที่ต้องเจอกับแสงแดด และความร้อน ดังนั้น วิธีการลดความร้อนจึงทำได้ตั้งแต่ การติดสปริงเกอร์พรมน้ำบนหลังคา หรือ การติดตั้งแผ่นสะท้อนความร้อนใต้แผ่นหลังคา ก็สามารถช่วยลดอุณหภูมิจากแสงแดดที่มาปะทะโดยตรง และ ความร้อนที่ทะลุสู่ตัวโถงหลังคาก็จะน้อยลง หรือเลือกใช้ แผ่นฮีทบล็อก ทรายข้าง กันร้อน ที่สามารถป้องกันความร้อน โดยมีการบุแผ่นสะท้อนรังสีความร้อนหรืออลูมิเนียมพอยด์ด้านหลังแผ่น ทำให้สามารถสะท้อนรังสีความร้อนได้ถึง 89% ผ่านการทดสอบตามมาตรฐาน JIS R 3106 ช่วยลดความร้อนบริเวณฝ้าเพดานใต้หลังคา ห้องใต้ชั้นดาดฟ้า รวมถึงผนังด้านที่โดนแดดโดยตรงได้เป็นอย่างดี แนะนำให้เลือกใช้ขนาด 9 มม. สำหรับฝ้าเพดาน หากต้องการ นำมาใช้สำหรับผนังกั้นภายใน เลือกขนาด 12 มม.

2. เทคนิคกักเก็บความเย็น

เมื่อข้างนอกบ้านร้อน เราก็ต้องหาวิธีกักเก็บความเย็นในบ้านเอาไว้ให้นานที่สุด ตัวเลือกที่คนนิยมใช้ คือ การติดฉนวนกันความร้อน ที่นอกจากจะสร้างเกราะป้องกันความร้อนจากแสงอาทิตย์ภายนอกแล้ว ยังช่วยทำให้ พื้นที่ภายในบ้านเย็นสบายและน่าอยู่ขึ้น นอกจากฉนวนกันความร้อนแล้วสามารถเลือกใช้แผ่นยิปซัมมาตรฐาน ทรายข้างสำหรับฝ้าเพดาน และงานผนัง ทำให้ห้องเย็นสบาย และไม่ลามไฟ ผิวเรียบเนียนสม่ำเสมอ และสวยงาม น้ำหนักเบา แต่แข็งแรงทั่วแผ่น ไม่แฉ่นตัว ทนทานใช้งานได้นาน

3. เทคนิคระบายอากาศ



ที่มา: <https://www.baania.com/article/>

การระบายอากาศภายในบ้านทำได้หลายวิธี ไม่ว่าจะเป็นการใช้พัดลมเพดานช่วยระบายอากาศ ช่วยคลายร้อน การปรับขนาดหน้าต่างให้เหมาะสม ควรเลือกหน้าต่างที่มีความสูง 1 เมตรขึ้นไป หรือแม้แต่การเลือกฝ้าชายคา ระบายอากาศ ควรเลือกฝ้าที่มีรูหรือช่องระบายอากาศผ่านเข้าออกได้ เพื่อรับลมเย็นและระบายความร้อนที่สะสมใต้โถงหลังคา อย่างเช่นแผ่นเวเทอร์บล็อค ตราซ่าง ฝ้าภายนอก รุ่นระบายอากาศ ทนน้ำ ไร้รอยฉาบ ปราศจากคราบรา

4. เทคนิคป้องกัน บังแดด

การติดฟิล์มกระจกกันความร้อน สามารถช่วยลดปริมาณแสงแดด กันความร้อนไม่ให้เข้ามาในห้อง ทำให้ห้องเย็นลง โดยเลือกติดฟิล์มเฉพาะห้องที่โดนแดดโดยตรงก่อน หรือการเลือกใช้กระจกที่ย้อมสีชาก็สามารถช่วยลดแสงจ้ารวมทั้งกันรังสียูวีได้ด้วย นอกจากนี้ ยังเพิ่มตัวช่วยในการบังแดดด้วยการติดม่านกันยูวี ซึ่งจะทึบแสงกว่าม่านทั่วไป เคลือบผิวด้วยวัสดุสะท้อนความร้อนและยูวี ทำให้ความร้อนจากแสงอาทิตย์ภายนอกเข้ามาในห้องได้น้อยลง ส่งผลให้ห้องของเราเย็นขึ้น หรือจะเปลี่ยนเป็นม่านม้วน ม่านพับ และบานพับ ก็จะช่วยสะท้อนแสงได้ดีเช่นกัน ตลอดจนการเปลี่ยนสีผ้าม่านเป็นโทนอ่อน หรือติดตั้งม่านโปร่งแสงเสริมเข้าไป

5. เทคนิคเพิ่มความร่มรื่น

เทคนิคนี้สามารถเริ่มต้นด้วยการเปลี่ยนมาใช้วัสดุที่ไม่เก็บความร้อน ตั้งแต่พื้นของบ้าน โดยเลือกใช้ กระเบื้อง หินอ่อน หินแกรนิต หรือพื้นปูนเปลือยแบบสไตล์ลอฟท์ ก็ช่วยกักเก็บความเย็นจากพื้นได้ อีกทั้งยังเป็นวัสดุที่คลายความร้อนได้เร็วอีกด้วย ทั้งนี้ยังสามารถเพิ่มความร่มรื่นด้วยการปลูกต้นไม้ไว้ในบ้าน หรือรอบ ๆ บ้าน ก็เหมือนม่านจากธรรมชาติที่ช่วยดูดซับแสงแดด และปล่อยการระเหยน้ำออกมา ช่วยให้บ้านเย็นสบายขึ้นด้วย

เลือกซื้อบ้านแนวรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ เพราะเชื่อมั่นในทำเลและพอกับชีวิตมากกว่า

ในขณะที่หลายคนมักจะมองข้าม แต่บ้านแนวรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ ไม่ได้ดีไปกว่าตามแนวรถไฟฟ้าอื่นแม้แต่น้อย แถมยังมีข้อดีที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตได้ดีและเชื่อว่าอีกไม่นานทำเลที่มีศักยภาพแห่งนี้จะเป็นที่น่าจับตามองของคนทั่วไปอย่างแน่นอน



ที่มา: <https://www.ddproperty.com>

มุมมองที่แตกต่างระหว่าง บ้านในเมือง กับ บ้านแนวรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์

ส่วนใหญ่คนกรุงเทพฯ จะนิยมเลือกอสังหาริมทรัพย์ตามแนวรถไฟฟ้า BTS หรือรถไฟฟ้า MRT มากกว่า ด้วยความที่เป็นเส้นทางการเดินทางที่สำคัญของคนเมือง สถานีแต่ละแห่งจะปักหมุดอยู่ใกล้บริเวณสถานที่สำคัญ

บ้านในเมืองเป็นทำเลที่ตีมาก ราคาขายต่อได้สูง เดินทางสะดวก โดยเฉพาะคนทำงานออฟฟิศในเมือง ยิ่งงบ้านในเมืองก็สบายกว่า และช่วยลดความเครียดจากการเดินทางถ้าเทียบกับบ้านชานเมือง แต่ก็ต้องยอมรับว่าเมื่อเทียบสเปกของบ้านที่มีราคาใกล้เคียงกัน พื้นที่ใช้สอยและขนาดของอสังหาริมทรัพย์มักจะมีขนาดเล็กกว่า เพราะราคาสูง มีความเป็นอยู่ที่แออัดกว่าโซนแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ หรือบางครั้งรถอาจจะติดมากกว่า เช่น บ้านแถวเส้นสุขุมวิท หรือสาทร

“ในเมือง” แม้จะถูกเรียกว่า “ทำเลทอง” แต่ก็ไม่ใช่คำตอบสำหรับทุกคนเสมอไป แคมยังสัมผัสกับเหตุผลที่เลือกบ้านแนวรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ ได้ในตัวด้วยว่า เดินทางสะดวกสบายไม่ต่างกัน แต่ทำเลแห่งนี้ช่วยให้ขยับขอบเขตสเปกบ้านได้กว้างกว่า เลือกบ้านได้ตรงใจมากกว่าในเมืองซะอีก ขยับอีกนิด แต่ยกระดับชีวิตได้เหนือกว่า

แอร์พอร์ต เรล ลิงก์มีโอกาจะพบปัญหาจากการเดินทางไม่ต่างจากรถไฟฟ้าสายหลักที่นิยมใช้ แต่การเลือกบ้านแนวรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ ทำให้เราเป็นเจ้าของได้ในราคาที่ไม่สูงเท่าใจกลางเมือง สามารถขยับสเปกได้สบาย สามารถเลือกซื้อบ้าน พื้นที่กว้างขวางรองรับทุกความต้องการได้มากกว่า ส่วนการเดินทางก็สะดวก ไม่ว่าจะเชื่อมต่อไปสายอื่น ภายในเมืองหรือออกนอกเมืองก็สะดวก

ในอนาคตแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ จะปรับปรุงเรื่องระยะเวลาในการเดินทาง และความถี่ของรถไฟฟ้า เนื่องจากเป็นเส้นทางสำคัญที่เชื่อมกับสนามบินและสถานีรถไฟฟ้าต่าง ๆ ไม่ว่าจะเดินทางเข้าเมือง ไปต่างจังหวัด หรือข้ามไประหว่างเมืองด้วยรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ ก็สามารถทำได้สะดวกสบาย บ้านแนวรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ เป็นทำเลศักยภาพในอนาคต แถมทำเลน้ำคงจะไม่ท่วมง่ายเหมือนสายอื่น เนื่องจากใกล้สนามบิน เป็นจุดยุทธศาสตร์ในหลายด้าน

บ้านที่ดี นอกจากทำเลยังต้องพอดีกับชีวิต

นอกจากราคาจะเอื้อมาถึงแล้ว บ้านต้องคุ้มค่าและครบครัน ทั้งในเรื่องของโครงการใหม่ มีขนาดใหญ่ แต่แบ่งเป็นสัดส่วนชัดเจน ไม่ปะปนกัน พื้นที่ภายในบริเวณบ้านกว้างขวางและพื้นที่ส่วนกลางก็มีขนาดใหญ่มาก ภายในหมู่บ้านมีพื้นที่สีเขียวเยอะจะเดินเล่นหรือทำกิจกรรมอะไรก็รู้สึกผ่อนคลายเหมือนมีลมหายใจสะอาด แม้แต่ถนนภายในโครงการก็กว้างพอจะจอดรถริมถนนได้เลย รวม ๆ แล้ว โครงการน่าเชื่อถือ การออกแบบถูกใจตรงกับความต้องการใช้งาน และยังคงอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เดินทางสะดวกได้หลายช่องทาง อาทิ ทางด่วน แอร์พอร์ต เรล ลิงก์ และเครื่องบิน

กว่าจะเจอบ้านแนวรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ ที่ตรงใจ

ในช่วงระยะเวลาที่เราค้นหาข้อมูลก่อนตัดสินใจซื้อบ้านแนวรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ เราเก็บข้อมูลทำเลที่น่าสนใจก่อนว่า ตรงไหนมีจุดเด่น จุดด้อยอย่างไรบ้าง พอดัดสินใจเลือกทำเลได้ก็มานั่งคิดโครงการบ้านอีกครั้งซึ่งเกิดปัญหา เพราะโครงการมีให้เลือกเยอะมากอาจเป็นเพราะอยู่ในพื้นที่ที่น่าจับตามองด้วย ควรศึกษามาก่อนแล้วค่อยไปดูสถานที่จริง เพราะในเว็บไซต์ ทำเลอาจไม่ใช่ตามชื่อโครงการ ต้องศึกษาดี ๆ

คำแนะนำสำหรับคนที่อยากซื้อบ้านแนวรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์

สำหรับคนที่อยากซื้อบ้านแนวรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ เพื่อลงทุนในระยะยาว ตอบโจทย์เหนือระดับทุกการใช้งานและรองรับไปถึงแผนอนาคตที่ยังไม่แน่นอน ไม่ว่าจะนำไปขายต่อหรือพักอาศัยร่วมกับสมาชิกในครอบครัวเดียวกันที่อาจเพิ่มจำนวนขึ้นมา

บ้านแนวรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ หลายคนอาจจะยึดติดกับเรื่องของ ‘ทำเล’ เป็นหลัก แนะนำให้เลือกโครงการที่เราชอบ มีความน่าเชื่อถือ ศึกษาพื้นที่ที่อยู่อาศัยโดยรอบโครงการ เพราะการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เป็นการลงทุนในระยะยาว หากซื้อในรูปแบบที่เราไม่ชอบหรือซื้อตามคำแนะนำคนอื่น สุดท้ายเราอาจกลับมานั่งเสียดายหรือเสียใจที่หลังอยากให้เกิดไว้เสมอว่า ‘คนที่อยู่อาศัยคือเรา ไม่ใช่คนแนะนำ’ หากเราศึกษาข้อมูลและเชื่อมั่นว่า เส้นทางรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ เหมาะที่จะเป็นทำเลศักยภาพแห่งอนาคต เพราะไม่เพียงเชื่อมต่อการคมนาคมสายหลัก และสนามบิน รวมถึง รถไฟฟ้าความเร็วสูงระหว่างเมืองตามแผนในอนาคต การเลือกซื้อทำเลแถว รถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ ก็เป็นอีกตัวเลือกที่น่าสนใจไม่น้อย เพราะราคาเอื้อถึงและอาจเลือกสเปกได้ถูกใจมากกว่า

แหล่งที่มา

1. ไทยรัฐออนไลน์. (2565). เสียชีวิตเพิ่ม 28 ศพ โควิดวันนี้ 5 มิ.ย. พบผู้ติดเชื้อใหม่ 3 พันราย. สืบค้นวันที่ 6 มิถุนายน 2565. จาก <https://www.thairath.co.th/news/local/2410842>
2. วิจัยกรุงศรี. (2565). บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์. สืบค้นวันที่ 6 มิถุนายน 2565. จาก <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/weekly-220531>
3. DDProperty. (2565). สรุปข่าวเด่นอสังหาฯ รอบสัปดาห์ 30 พ.ค.-3 มิ.ย. 65 สืบค้นวันที่ 6 มิถุนายน 2565. จาก <https://www.ddproperty.com/>.
4. Baania. (2565). 5 เทคนิคที่จะช่วยให้บ้านลิ้มความร้อน. สืบค้นวันที่ 6 มิถุนายน 2565. จาก <https://www.baania.com/article>
5. DDProperty. (2565). เลือกซื้อบ้านแนวรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ เพราะเชื่อมั่นในทำเลและพอดีกับชีวิตมากกว่า สืบค้นวันที่ 6 มิถุนายน 2565. จาก <https://www.ddproperty.com>