

รายงานสถานการณ์ ที่อยู่อาศัย



ประจำเดือนพฤษภาคม 2565

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย

สารบัญ

หัวข้อ	หน้า
1. สถานการณ์ COVID-19	1
2. สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	2
3. สถานการณ์ที่อยู่อาศัย	4
4. บทสรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัย	8
5. บทความเด่นประจำเดือน	9
1. ที่อยู่อาศัยที่ให้ความสุขร่วมกันของคนทุกช่วงวัยได้อย่างยั่งยืน	9
2. ชื้อบ้านมือสองปี 2565 ดีหรือไม่ จะได้อะไรบ้าง	11

สถานการณ์ COVID-19

กระทรวงสาธารณสุขได้รายงานสถานการณ์โควิด-19 ประจำวันเบื้องต้น โดยข้อมูล ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 มีผู้ป่วยติดเชื้อรายใหม่ 6,488 ราย จำแนกเป็น ผู้ติดเชื้อในประเทศ 6,484 ราย และผู้ป่วยมาจากต่างประเทศ 4 ราย ผู้ป่วยสะสม 2,107,903 ราย

สำหรับรายงานยอดจำนวนผู้ป่วยปอดอักเสบ รักษาตัวในโรงพยาบาล 1,522 ราย เฉลี่ยจังหวัดละ 20 ราย อัตราครองเตียง ร้อยละ 18.7

ขณะที่ ผู้หายป่วยกลับบ้าน 12,755 ราย ทำให้มีผู้หายป่วยสะสม (ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2565) จำนวน 2,048,744 ราย กำลังรักษา 84,957 ราย และมีผู้เสียชีวิต 55 ศพ..

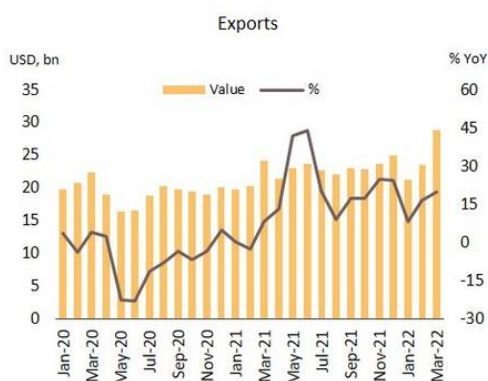


จากสถิติสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในช่วงเดือนเมษายนที่ลดลงทำให้ยอดผู้ติดเชื้อในเดือนพฤษภาคมเริ่มลดลงเช่นกัน แต่ผลกระทบจากโควิด-19 ส่งผลให้เศรษฐกิจของประเทศในทุกด้านมีแนวโน้มที่ไม่ดีนัก รวมถึงด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนด้วย

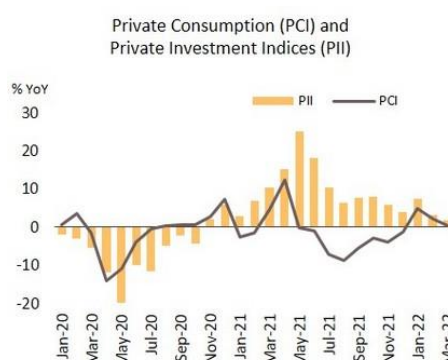
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

มูลค่าส่งออกในเดือนมีนาคมแตะระดับสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 28.9 พันล้านดอลลาร์ ขยายตัว 19.5% YoY แต่ถ้าหักทองคำออกมูลค่าส่งออกเดือนนี้จะเติบโต 9.5% ชะลอลงจาก 13.2% เดือนกุมภาพันธ์ โดยกลุ่มสินค้าที่ขยายตัว ได้แก่ 1) สินค้าที่ได้รับอานิสงส์จากราคาพลังงานและโภคภัณฑ์ที่สูงขึ้น เช่น น้ำมันสำเร็จรูป เคมีภัณฑ์ เม็ดพลาสติก 2) สินค้าเกษตรและอาหาร อาทิ ข้าว ผลิตภัณฑ์มันสำปะหลัง น้ำตาลทราย และ 3) สินค้าอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและการจ้างงาน ด้านตลาดส่งออก พบว่าตลาดหลักโดยเฉพาะสหรัฐฯ และอาเซียน-5 เติบโตดี ด้านตลาดยุโรป จีน ญี่ปุ่น และ CLMV เติบโตได้เพียงเล็กน้อย ส่วนด้านตลาดรัสเซียและยูเครนหดตัวลงมาก

มูลค่าส่งออกเดือนมีนาคมที่สูงสุดเป็นประวัติการณ์ ส่งผลให้ในไตรมาสแรกของปีมีมูลค่าส่งออก รวม 73.6 พันล้านดอลลาร์ ขยายตัว 14.9% (หากหักทองคำ ส่งออกขยายตัว 10.1%) สำหรับแนวโน้มการส่งออก ในไตรมาส 2 วิจัยกรุงศรีประเมินอาจจะขยายตัวชะลอลง เนื่องจากมีสัญญาณการกระจายตัวน้อยลงของการส่งออกทั้งในรายตลาดและรายสินค้า โดยสินค้าที่มีการส่งออกหดตัว เช่น รถยนต์ อุปกรณ์และชิ้นส่วน ผลิตภัณฑ์อาหาร และเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น ประกอบกับยังต้องเผชิญกับปัจจัยลบจาก (1) เศรษฐกิจโลก ที่มีทิศทางชะลอลงจากผลกระทบของสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย-ยูเครนที่ยืดเยื้อ ซึ่งล่าสุด IMF ได้ปรับลดคาดการณ์ GDP โลกในปี 2565 เหลือ 3.6% จากเดิมคาด 4.4% (2) มาตรการคว่ำบาตรรัสเซียอาจกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานในหลายอุตสาหกรรม เนื่องจากรัสเซียเป็นผู้ส่งออกวัตถุดิบสำคัญรายใหญ่ (3) ต้นทุนการผลิตและการขนส่งที่เพิ่มสูงขึ้นตามราคาพลังงานและสินค้าโภคภัณฑ์โลกที่พุ่งขึ้น และ (4) มาตรการปิดเมืองสำคัญของจีนที่มีแนวโน้มขยายกว้างขึ้น อาจกระทบต่อความต้องการสินค้าและเศรษฐกิจจีนซึ่งเป็นประเทศคู่ค้าสำคัญ



Source: MOC



Source: BOT

ที่มา: <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/weekly-220503>

เศรษฐกิจเดือนมีนาคมได้แรงหนุนจากภาคส่งออกและท่องเที่ยว ขณะที่อุปสงค์ในประเทศซบเซา โดยดัชนีการบริโภคภาคเอกชนเติบโตเพียงเล็กน้อย (+0.5% YoY) ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์โอมิครอน จำนวนผู้ติดเชื้อรายวันอยู่ในระดับสูง และภาวะค่าครองชีพที่สูงขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงาน ด้านการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวชะลอลงจากเดือนก่อน (+1.9%) ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศที่ยังไม่เข้มแข็ง และยังคงเผชิญกับต้นทุนการผลิตที่ปรับสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจยังได้แรงหนุนจากการขยายตัวของภาคส่งออก และจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องหลังจากมีการทยอยผ่อนคลามาตรการ

เศรษฐกิจในไตรมาสแรกของปีนี้ยังคงเติบโตต่อเนื่อง แม้จะได้รับผลกระทบจากการระบาดของไวรัสโอมิครอน และแรงกดดันจากค่าครองชีพที่สูงขึ้น แต่ยังมีปัจจัยบวกจากมาตรการรัฐเพื่อช่วยพยุงกำลังซื้อ และการเติบโตของภาคส่งออกและท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม ในระยะข้างหน้า แม้กิจกรรมทางเศรษฐกิจจะได้รับปัจจัยหนุนจากมาตรการที่ผ่อนคลายมากขึ้น และการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติแบบไม่กักตัวสำหรับผู้ที่ได้รับวัคซีนครบ แต่คาดว่าเศรษฐกิจอาจได้รับผลเชิงบวกไม่เต็มที่ เนื่องจากปัจจัยลบจากสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย-ยูเครนที่ยืดเยื้อ กระทบการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าสำคัญของไทยชะลอลง และยังคงส่งผลให้ราคาพลังงานพุ่งสูงขึ้น โดยตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม ราคาน้ำมันดีเซลในประเทศถูกปรับขึ้นเป็น 32 บาทต่อลิตร และอาจมีการทยอยปรับขึ้นแบบขั้นบันไดจนถึงกรอบเพดานที่ 35 บาทต่อลิตร จึงอาจสร้างแรงกดดันต่อต้นทุนการผลิตและต้นทุนกำลังซื้อของภาคครัวเรือนโดยเฉพาะกลุ่มครัวเรือนที่มีรายได้น้อย แม้ภาครัฐจะทยอยออกมาตรการเพื่อบรรเทาภาระค่าครองชีพในบางกลุ่มเพิ่มเติม ล่าสุดเพิ่มเบี้ยยังชีพแก่ผู้สูงอายุอีกเดือนละ 100-250 บาทเป็นเวลา 6 เดือน (เมษายน-กันยายน) วงเงินรวมกว่า 8 พันล้านบาท

สถานการณ์ที่อยู่อาศัย

ราคาที่ดินเปล่าแนวรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้น จุดสูงสุด 8.5%

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยถึงราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในแนวเส้นทางที่มีรถไฟฟ้าผ่านในไตรมาส 1 ปี 2565 พบว่าเส้นทางรถไฟฟ้า 5 อันดับแรกที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุดเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่มีแผนจะพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต

อันดับ 1 สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา) ซึ่งเป็นโครงการที่กำลังจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 8.5% ราคาที่ดินที่ปรับเพิ่มขึ้นมากในเขตทวีวัฒนา และเขตตลิ่งชัน

อันดับ 2 สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีความคืบหน้าการก่อสร้างไปแล้วกว่า 90.7% มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 8.2% ราคาที่ดินที่ปรับเพิ่มขึ้นมากในเขตหลักสี่ และเขตคันนายาว

อันดับ 3 สายสีม่วง (บางใหญ่-เตาปูน) ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2559 มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 6.7% ราคาที่ดินที่ปรับเพิ่มขึ้นมากในอำเภอเมืองนนทบุรี และอำเภอบางบัวทอง

อันดับ 4 สายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4) ซึ่งเป็นโครงการที่กำลังจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 6.3% ราคาที่ดินที่ปรับเพิ่มขึ้นมากในเขตหนองแขม และเขตบางแค

อันดับ 5 สายสีเขียว (สมุทรปราการ-บางปู) ซึ่งเป็นโครงการที่กำลังจะก่อสร้างในอนาคต และสายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ) ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว โดยราคาที่ดินทั้ง 2 เส้นทาง มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้น 5.8% ราคาที่ดินที่ปรับเพิ่มขึ้นมากในอำเภอเมืองสมุทรปราการ

ส่วนราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านในไตรมาสนี้ พบว่า 5 อันดับแรกที่มีการปรับเพิ่มของราคาที่ดินน้อยที่สุด YoY ส่วนใหญ่เป็นแนวรถไฟฟ้าที่ราคาที่ดินมีการปรับเพิ่มขึ้นสูงอย่างต่อเนื่องมาก่อน

อันดับ 1 สายสีเขียว (คูคต-ลำลูกกา) ซึ่งเป็นโครงการที่กำลังจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเพียง 1.7%

อันดับ 2 สายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต) และสายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-ม.ธรรมศาสตร์รังสิต) ซึ่งรถไฟฟ้าทั้ง 2 โครงการ เป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 2.2%

อันดับ 3 สายสีน้ำเงิน MRT ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว และสายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง) เป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต ที่ดินตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าทั้ง 2 โครงการ มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 2.3%

อันดับ 4 สายสีแดงเข้ม (หัวลำโพง-มหาชัย) เป็นโครงการที่กำลังจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 2.5%

อันดับ 5 สายสีเทา (วัชรพล-พระราม 9-ท่าพระ) เป็นโครงการในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 3%

ปรับเกณฑ์ลูกหนี้ NPL เข้าร่วมโครงการคลินิกแก้หนี้

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เปิดเผยว่า ที่ผ่านมาโครงการคลินิกแก้หนี้ให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ที่มีสถานะเป็นหนี้เสีย (NPL) ในกลุ่มสินเชื่อบัตรเครดิต บัตรกดเงินสด และสินเชื่อส่วนบุคคลที่ไม่มีหลักประกันมาอย่างต่อเนื่อง ด้วยการขยายระยะเวลาจ่ายคืนและลดอัตราดอกเบี้ย เพื่อให้ภาระรายเดือนของลูกหนี้ลดลงมาอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้ จากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ในช่วงปี 2563-2564 โครงการคลินิกแก้หนี้ได้มีมาตรการเพิ่มเติมให้กับลูกหนี้ในโครงการที่ได้รับผลกระทบโดยผ่อนปรนการชำระหนี้ให้สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลงล่าสุด ภายใต้มาตรการช่วยเหลือ ระยะที่ 3 “ยาสูตรจ่ายเท่าที่ไหว” (กรกฎาคม-ธันวาคม 2564) กำหนดให้ลูกหนี้ชำระหนี้ได้ตั้งแต่ 40% ของค่างวดเดิมขึ้นไป จะได้รับส่วนลดดอกเบี้ย 1-2% ต่อปี อย่างไรก็ตาม พบว่ารายได้ของลูกหนี้แต่ละอาชีพยังผันตัวต่างกัน โดยเฉพาะในภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นช้ากว่ากลุ่มอื่น คณะกรรมการกำกับดูแลโครงการคลินิกแก้หนี้ (กคน.) จึงเห็นชอบให้ปรับเกณฑ์คุณสมบัติลูกหนี้ที่สมัครเข้าร่วมโครงการฯ เพื่อขยายความช่วยเหลือให้ครอบคลุมลูกหนี้ที่มีสถานะเป็น NPL ก่อนวันที่ 1 เมษายน 2565 จากเดิมที่กำหนดให้เป็นวันที่ 1 ตุลาคม 2564 โดยลูกหนี้ที่เข้าเงื่อนไขดังกล่าว สามารถเข้าร่วมโครงการได้ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ตั้งแต่เปิดโครงการคลินิกแก้หนี้ จนถึงสิ้นเดือนมีนาคม 2565 มีลูกหนี้เข้าร่วมโครงการสะสมทั้งสิ้นจำนวน 26,701 ราย รวม 80,844 บัญชี ภาระหนี้เงินต้น 6,120 ล้านบาท โดยเฉลี่ยลูกหนี้ 1 ราย มีเจ้าหนี้ 2 ราย และมีค่าเฉลี่ยเงินต้นคงเหลือ 233,457 บาท ในจำนวนนี้เป็นลูกหนี้ที่เข้าโครงการในช่วงปี 2563-2564 ที่มีการแพร่ระบาดของโควิด-19 จำนวน 20,425 ราย 60,356 บัญชี

ขยายเวลาชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 65 ได้ถึง 31 ก.ค. นี้

กรุงเทพมหานคร อยู่ระหว่างดำเนินการเปลี่ยนฐานข้อมูลและโปรแกรมระบบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปด้วยความเรียบร้อย ถูกต้องครบถ้วน จึงได้ขยายกำหนดเวลาดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีรายละเอียดดังนี้

- 1) ขยายกำหนดเวลาการแจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี จากภายในเดือน เมษายน เป็นภายในเดือน พฤษภาคม 2565
- 2) ขยายกำหนดเวลาการชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษี จากภายในเดือนมิถุนายน เป็นภายในเดือน กรกฎาคม 2565
- 3) ขยายกำหนดเวลาการผ่อนชำระภาษี งวดที่ 1 จากภายในเดือนมิถุนายน เป็นภายในเดือนกรกฎาคม 2565 งวดที่ 2 จากภายในเดือนกรกฎาคม เป็นภายในเดือน สิงหาคม 2565 และงวดที่ 3 จากภายในเดือน สิงหาคม เป็นภายในเดือนกันยายน 2565
- 4) ขยายกำหนดเวลาการมีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระ จากภายในเดือน กรกฎาคม เป็นภายในเดือนสิงหาคม 2565
- 5) ขยายกำหนดเวลาการแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาทราบ จากภายในเดือน สิงหาคม เป็นภายในเดือน กันยายน 2565

ด้านกำลังซื้อที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้รับผลกระทบจากโควิด-19 ตลาดบ้านหรู ราคา 60 ล้านบาทขึ้นไป มีอัตราการขายสูงถึง 72%

คอลลิเออร์ส ประเทศไทย เปิดเผยว่า ไตรมาสแรกปี 2565 มีโครงการบ้านจัดสรร ราคาขายมากกว่า 20 ล้านบาท ที่อยู่ระหว่างการขายมากกว่า 2,593 ยูนิต จำนวน 58 โครงการ อัตราการขาย 62% เกือบทั้งหมดเป็นโครงการบ้านเดี่ยว และเริ่มมีทาวน์โฮมขนาดใหญ่ ใจกลางเมือง เช่น สุขุมวิท อารีย์ พระราม 3 หรือสาธุประดิษฐ์ เกิดขึ้นเช่นกัน หากโฟกัสที่บ้านหรู ราคาขายสูงกว่า 60 ล้านบาทขึ้นไป มีอัตราการขายสูงสุดที่ 72% และอีกกลุ่มที่น่าสนใจ คือบ้านช่วงราคา 20-40 ล้านบาทต่อยูนิต ที่มีอัตราการขายอยู่ที่ 69% สะท้อนภาพกำลังซื้อจำนวนมากที่ต้องการบ้านระดับราคานี้ ทั้งในเมืองและนอกเมืองกรุงเทพฯ ทำให้การซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นไปอย่างคึกคัก เพื่อตอบรับลูกค้าศักยภาพสูง นักธุรกิจที่ประสบความสำเร็จในช่วงสถานการณ์โควิด-19 ซึ่งไม่ต้องกังวลเรื่องของการขอสินเชื่อจากรธนาคารมากเท่ากับที่อยู่อาศัยราคาต่ำ

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายเริ่มมองหาที่ดินบริเวณที่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า โดยเฉพาะแนวถนนสุขุมวิท, รัชดาภิเษก, พระราม-9, ลาดพร้าว, รามอินทรา, ศรีนครินทร์, พัฒนาการ, กรุงเทพมหานคร และราชพฤกษ์ รวมทั้งทำเลใกล้ศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ (CBD) เช่น ถนนพระราม 3, นราธิวาสราชนครินทร์, เย็นอากาศ และสาธุประดิษฐ์ โดยคาดว่าปีนี้จะมีการเปิดใหม่ไม่ต่ำกว่า 2,000 ยูนิต เนื่องจากมองว่าตลาดหลักชั้วรีของไทย ยังมีโอกาสเติบโตอีกมาก จากความแข็งแกร่งของลูกค้ำระดับบนกำลังซื้อสูงที่ไม่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจ

บทสรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัย

ในด้านสถานการณ์เศรษฐกิจ เศรษฐกิจในไตรมาสแรกของปีนี้ยังคงเติบโตต่อเนื่องแม้จะได้รับผลกระทบจากการระบาดของไวรัสโคโรนา และแรงกดดันจากค่าครองชีพที่สูงขึ้น แต่ยังมีปัจจัยบวกจากมาตรการรัฐเพื่อช่วยพยุงกำลังซื้อ และการเติบโตของภาคส่งออกและท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม ในระยะข้างหน้า แม้กิจกรรมทางเศรษฐกิจจะได้รับปัจจัยหนุนจากมาตรการที่ผ่อนคลายมากขึ้น และการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติแบบไม่กักตัวสำหรับผู้ที่ได้รับวัคซีนครบ แต่คาดว่าเศรษฐกิจอาจได้รับผลเชิงบวกไม่เต็มที่ เนื่องจากปัจจัยลบจากสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย-ยูเครนที่ยืดเยื้อ กระทบการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าสำคัญของไทยชะลอลง และยังส่งผลให้ราคาพลังงานพุ่งสูงขึ้น โดยตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม ราคาน้ำมันดีเซลในประเทศถูกปรับขึ้นเป็น 32 บาทต่อลิตร และอาจมีการทยอยปรับขึ้นแบบขั้นบันไดจนถึงกรอบเพดานที่ 35 บาทต่อลิตร จึงอาจสร้างแรงกดดันต่อต้นทุนการผลิตและต้นทุนกำลังซื้อของภาคครัวเรือนโดยเฉพาะกลุ่มครัวเรือนที่มีรายได้น้อย แม้ภาครัฐจะทยอยออกมาตรการเพื่อบรรเทาภาระค่าครองชีพในบางกลุ่มเพิ่มเติม ล่าสุดเพิ่มเบี้ยยังชีพแก่ผู้สูงอายุอีกเดือนละ 100-250 บาท เป็นเวลา 6 เดือน (เมษายน-กันยายน) วงเงินรวมกว่า 8 พันล้านบาท

ในด้านสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยถึงราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในแนวเส้นทางที่มีรถไฟฟ้าผ่านในไตรมาส 1 ปี 2565 พบว่าเส้นทางรถไฟฟ้า 5 อันดับแรกที่มีอัตราขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุดเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่มีแผนจะพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต ส่วนราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านในไตรมาสนี้ พบว่า 5 อันดับแรกที่มีการปรับเพิ่มของราคาที่ดินน้อยที่สุด YoY ส่วนใหญ่เป็นแนวรถไฟฟ้าที่ราคาที่ดินมีการปรับเพิ่มขึ้นสูงอย่างต่อเนื่องมาก่อน ด้านการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรุงเทพมหานคร อยู่ระหว่างดำเนินการเปลี่ยนฐานข้อมูลและโปรแกรมระบบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปด้วยความเรียบร้อย ถูกต้องครบถ้วน จึงได้ขยายกำหนดเวลาดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ให้ชำระได้ถึง 31 กรกฎาคม 2565 นี้

บทความเด่นประจำเดือน

ที่อยู่อาศัยที่ให้ความสุขร่วมกันของคนทุกช่วงวัยได้อย่างยั่งยืน

ปัจจุบันเป้าหมายสูงสุดของมนุษย์เปลี่ยนไป อาจไม่ใช่เงิน อำนาจ ชื่อเสียง เกียรติยศ แต่คือ ความสุข ที่ได้ใช้เวลาอยู่ร่วมกันของครอบครัวในปัจจุบันที่เริ่มมีการอยู่ร่วมกันของผู้คนหลายรุ่นมากขึ้น รวมถึงผู้คนเริ่มมองหาที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตที่มากขึ้น ไม่ว่าจะเป็สิ่งอำนวยความสะดวก และสิ่งอื่น ๆ เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี

ธรรมชาติ-ครอบครัว ตัวช่วยความสุขที่แท้จริง

Harvard Study of Adult Development หนึ่งในงานวิจัยเรื่องความสุขของมนุษย์ ซึ่งได้ทำการศึกษา มาอย่างต่อเนื่องกว่า 79 ปี จนถึงปัจจุบัน พบว่า แท้จริงแล้วการมีชีวิตที่ดี มีความสุข เป็นผลมาจากความสัมพันธ์ ของเรากับคนในครอบครัว การทำกิจกรรมกับเพื่อน รวมถึงใกล้ชิดและสัมผัสธรรมชาติให้ได้มากที่สุด เพราะ ธรรมชาติมีอานุภาพจากทั้งสี กลิ่น เสียง แสง ที่ช่วยลดความดันเลือด ต่อสู้กับโรคเครียดและโรคซึมเศร้าได้

ยิ่งครอบครัวใหญ่ยิ่งมีความสุข

สอดคล้องกับ สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย (สกว.) และมหาวิทยาลัยมหิดล ได้รายงานการวิจัย ความอยู่ดีมีสุขของครอบครัวตามระยะพัฒนาการและปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความอยู่ดีมีสุขของครอบครัว ในสังคมไทย พบว่า ครอบครัวที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งมีสมาชิกจำนวน 7 คน จะเป็นครอบครัวที่มีคะแนนความสุขมากที่สุด คือ 3.88 คะแนน แม้จะเป็นครอบครัวลักษณะเฉพาะที่ส่งผลให้ความสุขลดลง แต่ก็สามารถแทนที่ได้จาก ความอบอุ่นและสัมพันธ์ที่ดีภายในครอบครัว

พื้นที่สีเขียวพลังแห่งการบำบัด

หนึ่งในเทรนด์ระดับโลกอย่าง “เทรนด์สีเขียว” เข้ามามีบทบาทกับทุกภาคธุรกิจ และแน่นอนว่าในภาค อสังหาริมทรัพย์ด้วยเช่นกัน โดยมีการสร้าง “พื้นที่สีเขียว” หรือ “กรีนสเปซ” (Green Space) ในพื้นที่สาธารณะ ทั้งพื้นที่ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน หมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม พื้นที่ว่างบนทางเดินลอยฟ้า หรือแม้กระทั่ง พื้นที่ที่เคยเป็นที่ทิ้งร้าง ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ก็เริ่มใส่พื้นที่สีเขียวเข้าไปมากขึ้นด้วย อย่างที่เกิดขึ้นทั้งในญี่ปุ่น เกาหลีใต้ และสิงคโปร์

มิกซ์ยูสรูปแบบการอยู่อาศัยที่ครบถ้วนกว่าเดิม

จากราคาที่ดินที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเฉลี่ยปีละประมาณ 8-10% โดยเฉพาะทำเลใจกลางเมืองที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบ Single-use หรือการพัฒนาโครงการเพื่อการอยู่อาศัยหรือเพื่อการพาณิชย์กรรมเพียงอย่างเดียวไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินได้คุ้มค่า มิกซ์ยูสจึงเป็นรูปแบบการอยู่อาศัยใหม่ที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิต และสร้างความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยมากขึ้นกว่าเดิม

ซื้อบ้านมือสองปี 2565 ดีหรือไม่ จะได้อะไรบ้าง

ซื้อบ้านมือสองปีนี้ดีหรือไม่ บอกเลยปี 2565 เป็นปีทองซื้อบ้านมือสองแบบสุดๆ เรามาดูกันครับว่าถ้าเราซื้อบ้านมือสองปี 2565 นี้ ไม่ว่าจะซื้อเพื่ออยู่เองหรือลงทุน จะมีมาตรการอะไรบ้างที่เอื้อให้มีบ้านมือสองง่ายขึ้นและคุ้มมากขึ้น

1. ได้ลดค่าโอนและค่าจดจำนอง

ปีนี้คนที่ซื้อบ้านมือสองไม่ต้องน้อยใจไปว่าจะไม่ได้ลดค่าโอนและค่าจดจำนองกับเขา เพราะเมื่อ 21 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านมา คณะรัฐมนตรีได้อนุมัติมาตรการลดค่าโอนและค่าจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยไม่เกิน 3 ล้านบาท ไปจนถึง 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งมาตรการในครั้งนี้นำมาใช้กับบ้านใหม่และบ้านมือสองที่มีราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และห้องชุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ลดค่าธรรมเนียมการโอนจากร้อยละ 2 ลงเหลือร้อยละ 0.01 ซึ่งค่าธรรมเนียมในส่วนนี้ขึ้นอยู่กับผู้ซื้อผู้ขายจะตกลงกันว่าใครจะต้องจ่าย หรือแบ่งจ่ายกันเท่าไร ตัวอย่างการคำนวณให้เห็นภาพก็อย่างเช่น ถ้าโอนบ้านราคา 1 ล้านบาท จากปกติต้องจ่ายค่าโอน 2 หมื่นบาท ก็จะเหลือจ่ายแค่ 100 บาทเท่านั้น

2. ลดค่าธรรมเนียมการจดจำนองจากร้อยละ 1 ลงเหลือร้อยละ 0.01 หากต้องการผ่อนบ้านกับธนาคาร เมื่อเราไปขอสินเชื่อกับธนาคาร และได้รับการอนุมัติสินเชื่อ จนเข้าสู่ขั้นตอนการโอนแล้ว เราจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจดจำนองหลักประกัน ซึ่งเมื่อก่อนจะจ่ายอยู่ที่ 1% ของวงเงินที่ธนาคารอนุมัติ แต่มาตรการลดค่าธรรมเนียมการจดจำนองจะทำให้จ่ายอยู่ที่ 0.01% เท่านั้น เช่น ถ้าธนาคารให้วงเงินเต็ม 100% ของราคาซื้อขาย 1 ล้านบาท จากที่ต้องเสียค่าธรรมเนียมจดจำนอง 1 หมื่นบาท ก็จะเหลือจ่ายแค่ 100 บาทเท่านั้น

มาตรการ
ลดค่าโอนและค่าจดจำนอง ปี 65
ลดแล้วเหลือเท่าไรบ้าง

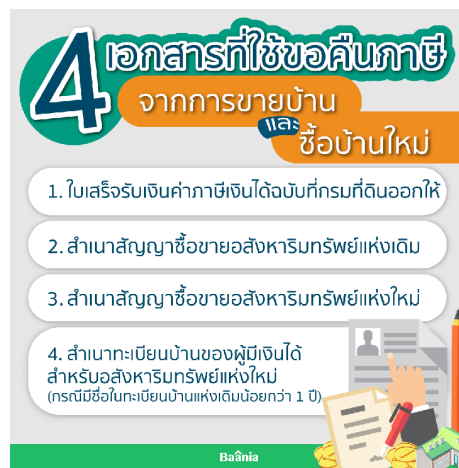
ราคาที่อยู่อาศัย (ล้านบาท)	เคยจ่าย(บาท)	เหลือจ่าย(บาท)
0.5	15,000	100
1	30,000	200
1.5	45,000	300
2	60,000	400
2.5	75,000	500
3	90,000	600

Baania

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

2. ขอคืนภาษี จากการขายบ้านเดิมแล้วซื้อบ้านใหม่

ใครที่วางแผนจะขายที่อยู่จากคอนโดไปอยู่บ้านแทน ปีนี้โอกาสเหมาะมาเยือนแล้ว เพราะเราสามารถขอคืนภาษีจากการขายบ้านได้ โดยเราจะต้องซื้อบ้านใหม่ซึ่งจะเป็นบ้านมือสองหรือบ้านมือหนึ่งภายใน 1 ปี และจะต้องมีชื่อในทะเบียนบ้านหลังที่ขายไม่น้อยกว่า 1 ปี หรือมีชื่อในทะเบียนบ้านหลังที่ขายน้อยกว่า 1 ปีก็ได้ แต่ระยะเวลาการมีชื่อในทะเบียนบ้านหลังที่ขาย และหลังใหม่ นับถึงวันขาย รวมกันแล้วต้องไม่น้อยกว่า 1 ปี แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นเงินขอคืนภาษีจะต้องไม่มากกว่าราคาบ้านใหม่ที่ซื้อ ตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากรเกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ 125)



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

3. ผ่อนคลาย LTV กู้เต็ม 100%

ธปท. หรือธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ออกมาตรการ ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งจะทำให้ใครที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์สัญญากู้หลังที่ 2 รวมถึงบ้านที่มีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป สามารถกู้ได้เต็ม 100% ของราคาหลักประกัน เรียกได้ว่าใครที่วางแผนจะซื้อบ้านใหม่หรือบ้านมือสองสัญญากู้หลังที่ 2 หรือบ้านเกิน 10 ล้านขึ้นไป เราจะสามารถกู้ได้ 100% แต่ทั้งนี้การยื่นขอสินเชื่อกู้ซื้อบ้านมือสองก็ต้องขึ้นอยู่กับความสามารถในการผ่อนและเงื่อนไขของแต่ละธนาคาร

4. ดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยใช้ลดหย่อนภาษี

ใครที่กู้ซื้อบ้านกับธนาคาร แน่ใจว่าดอกเบี้ยบ้านจะช่วยลดภาระภาษีให้เราได้ โดยกรมสรรพากร กำหนดให้เรานำดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยมาลดหย่อนรายได้ตามจำนวนเงินที่ได้จ่ายไป แต่ไม่เกิน 100,000 บาท ซึ่งยอดดอกเบี้ยนั้นจะนับตามรอบปีภาษีนั้น ๆ เช่น ถ้าเราเริ่มผ่อนเดือนเมษายน 2565 เราก็จะนำดอกเบี้ยบ้านที่จ่ายตั้งแต่เมษายน 2565 - ธันวาคม 2565 ไปยื่นลดหย่อนภาษีปีหน้า หรือรอบปีภาษี 2565

5. บ้านรอการขาย มักให้โปรสินเชื่พิเศษ

ปีนี้การขายบ้านมือสอง ที่เราเห็นประกาศขายทั่วไปว่าน่าซื้อแล้ว แต่ถ้าเราซื้อบ้านมือสองจากธนาคาร จะยิ่งดีเข้าไปอีก เพราะเป็นบ้านรอการขาย, บ้าน NPA หรือบ้านหลุดจำนองนั่นเอง ทำให้มีราคาถูกลงมากเป็นพิเศษ แถมยังปลอดดภัยไว้ใจได้ เดินเรื่องเอกสารง่าย แถมกู้ง่ายมาก ๆ เพราะธนาคารเป็นเจ้าของ ที่สำคัญแต่ละสถาบันการเงินยังมีโปรโมชั่นบ้านรอการขายมากมาย เช่น ลดราคาพิเศษ ของแถมจัดเต็ม ฟรีโอน สินเชื่พิเศษ กู้เต็ม 100% ดอกเบี้ยต่ำ หมดห่วงเรื่องกู้ไปได้เลย แถมยังเหลือเงินไปแต่งบ้านหรือรีโนเวทเพิ่มเติมได้อีกด้วย

แหล่งที่มา

1. ไทยรัฐออนไลน์. (2565). ตัวเลขลดลง โควิดวันนี้ 9 พ.ค. ยอดผู้ติดเชื้อ 6 พันราย ดับ 55 ศพ. สืบค้นวันที่ 9 พฤษภาคม 2565. จาก <https://www.thairath.co.th/news/local/2387667> .
2. วิจัยกรุงศรี. (2565). บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์. สืบค้นวันที่ 9 พฤษภาคม 2565. จาก <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/weekly-220503>.
3. DDProperty. (2565). สรุปข่าวเด่นอสังหาฯ รอบสัปดาห์ 2-6 พ.ค. 65. สืบค้นวันที่ 9 พฤษภาคม 2565. จาก <https://www.ddproperty.com/>.
4. DDProperty. (2563). ที่อยู่อาศัยที่ให้ความสุขร่วมกันของคนทุกช่วงวัยได้อย่างยั่งยืน. สืบค้นวันที่ 9 พฤษภาคม 2565. จาก <https://www.ddproperty.com/>.
5. Baania. (2565). ซื้อบ้านมือสองปี 2565 ดีหรือไม่ จะได้อะไรบ้าง สืบค้นวันที่ 9 พฤษภาคม 2565. จาก <https://www.baania.com/article>