



ผู้เขียน : กฤษณ์ เสสะเวช
 กรรมการผู้จัดการใหญ่
 บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสท.)

สถานการณ์และแนวโน้มตลาดบ้านมือสอง สถานการณ์ตลาดบ้านมือสองในไทย

เหตุการณ์อุทกภัยครั้งประวัติศาสตร์ในเดือนตุลาคม 2554 ได้ส่งผลกระทบต่อทุกวงการ โดยเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นบ้านใหม่หรือบ้านมือสอง หากอยู่ในทำเลที่ถูกน้ำท่วมย่อมหลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะประสบปัญหาการชะลอการตัดสินใจของผู้บริโภคโดยถ้วนหน้าในช่วงเวลาดังกล่าว และหลังจากนั้นอีกหลายเดือนพบว่ายอดขายบ้านมือสองปรับตัวลดลงประมาณ 20-30% โดยตลาดบ้านมือสองโซนตะวันออกจะเติบโตแทนที่โซนบางบัวทองที่เคยได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม จึงทำให้ผู้บริโภคยังไม่มั่นใจในทำเลดังกล่าว เพราะเขตบางใหญ่และบางบัวทองเคยมีส่วนการขายที่อยู่อาศัยสูงถึง 20% แต่หลังจากเกิดอุทกภัยครั้งใหญ่แล้วยอดขายลดลงเหลือไม่ถึง 5%

อย่างไรก็ตามในภาพรวมตลาดบ้านมือสองในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2555 อยู่ในภาวะทรงตัวหรือหากติดลบก็ไม่มากนัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีกำลังซื้อเริ่มกลับมาคึกคัก เนื่องจากเมื่อผ่านพ้นช่วงเวลาที่เคยเกิดอุทกภัยไปแล้วประชาชนมีความมั่นใจมากขึ้น ประกอบกับบ้านใหม่มีราคาเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากราคาที่ดินมีการปรับเพิ่ม รวมไปถึงปัญหาแรงงานขาดแคลนซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ประกอบการส่งมอบงานล่าช้า ที่อยู่อาศัยมือสองจึงเป็นทางเลือกสำหรับผู้บริโภคบางกลุ่มมากขึ้น

ปัจจุบันราคาขายที่อยู่อาศัยมือสองเองก็มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง หากอยู่ในทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก เช่น ตามแนวรถไฟฟ้า แม้ว่าจะอยู่ในซอยลึก 100-200 เมตร โดยมีการซื้อขายกันในราคาสูงถึง 50,000-100,000 บาทต่อตารางวา จากเดิมขายกันอยู่ที่ 20,000-50,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งต้องยอมรับว่าเส้นทางรถไฟฟ้าช่วยผลักดันราคาที่อยู่อาศัยในย่านดังกล่าวให้สูงขึ้น ในขณะที่บ้านมือสองที่ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางเมืองอย่างสาทรและสีลม ปัจจุบัน

มีการซื้อขายกันในราคา 1 ล้านบาทต่อตารางวา โดยคาดว่าจะมีการขยับเพิ่มขึ้นสูงถึง 1.10-1.20 ล้านบาทต่อตารางวา ตามการขึ้นราคาของบ้านใหม่ แต่การที่ปีนี้ตลาดบ้านใหม่มีปัจจัยบวกในเรื่องอัตราดอกเบี้ยต่ำ จึงทำให้ตลาดบ้านมือสองในหลายพื้นที่ถูกบ้านใหม่ซึ่งส่วนแบ่งตลาดไปบ้าง

ปี 2555 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัดทั้งบ้านใหม่และบ้านมือสองมีอัตราการขยายตัวสูงขึ้น ทั้งนี้เนื่องมาจากการที่มีผู้ประกอบการและนักลงทุนรายใหญ่เข้าไปพัฒนาโครงการในต่างจังหวัดกันเป็นจำนวนมาก ส่งผลทำให้ปริมาณการซื้อขายที่ดินขยายตัวตามไปด้วย สำหรับตลาดต่างจังหวัดที่มีการซื้อขายที่ดินคึกคักมากที่สุด คือพื้นที่แถบภาคอีสานและภาคเหนือ เช่น จังหวัดขอนแก่น จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดอุดรธานี จังหวัดเชียงใหม่ เป็นต้น

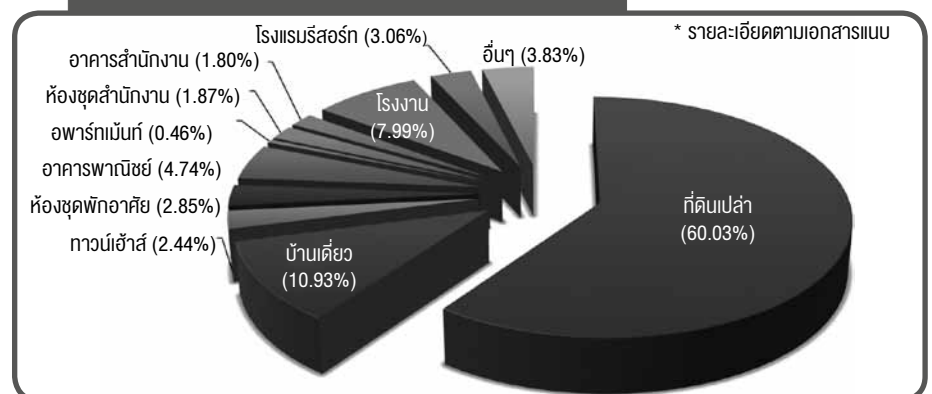
โดยในอดีตพื้นที่ยอดฮิตคือจังหวัดภูเก็ตและสมุย ซึ่งเคยติดอันดับการซื้อขายที่ดินคึกคักที่สุด แต่ปัจจุบันทั้งสองจังหวัดดังกล่าวชะลอตัวลงพอสมควร โดยเฉพาะสมุยนั้นไม่สามารถแข่งขันกับภาคเหนือและภาคอีสานได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดจังหวัดอุดรธานีที่กำลังกลายเป็นตลาดใหม่ที่ได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มากเป็นอันดับแรกๆ ของพื้นที่แถบภาคอีสาน รองจากจังหวัดขอนแก่นและจังหวัดนครราชสีมาที่เติบโตมาก่อนแล้ว ซึ่งคาดว่า เป็นผลจากการที่จังหวัดอุดรธานีสามารถเดินทางเชื่อมต่อไปยังประเทศเพื่อนบ้านได้สะดวก มีการซื้อขายระหว่างชายแดนที่คึกคักมาก ทำให้เศรษฐกิจท้องถิ่นดีและมีกำลังซื้อสูงขึ้น นอกจากนี้การที่มีศูนย์การค้า

ขนาดใหญ่เข้าไปลงทุนยังเป็นการช่วยสะท้อนให้เห็นได้ว่าตลาดจังหวัดอุดรธานีน่าจับตามอง โดยปัจจุบันมีผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จากส่วนกลางที่เข้าไปลงทุนในจังหวัดอุดรธานีแล้ว เช่น กลุ่มแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ กลุ่มควอลิตี้ เฮ้าส์ กลุ่มศุภาลัย ส่วนกลุ่มแสนสิริอยู่ระหว่างการเล็งหาซื้อที่ดิน ปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวทำให้ตลาดบ้านมือสองในทำเลภาคอีสานได้รับอานิสงส์ไปในตัว

สถานการณ์ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ของ บสก.

บสก. มีทรัพย์สินรอการขายซึ่งจัดว่าเป็นทรัพย์สินมือสอง ซึ่งประกอบไปด้วยอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลายทั้งประเภทและทำเล ไม่ว่าจะเป็นที่ดินเปล่า บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ รวมจำนวน 12,799 รายการ คิดเป็นมูลค่า 37,194 ล้านบาท ปัญหาอู่ทกภัยครั้งใหญ่ที่ผ่านมาส่งผลกระทบต่อการขายทรัพย์สิน ในปี 2555 ของ บสก. ในบางพื้นที่เช่นเดียวกับรายอื่น ๆ แต่ในภาพรวม บสก. ยังสามารถทำยอดขายได้ตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ซึ่งอาจเป็นเพราะลูกค้าที่ซื้อทรัพย์สินของ บสก. มีทางเลือกในเรื่องทำเลซึ่งมีอยู่มากมาย อีกทั้ง บสก. มีแนวทางในการบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย ด้วยการปรับปรุงทรัพย์สินที่มีศักยภาพทางการตลาดให้อยู่ในสภาพที่พร้อมขายเพื่อเป็นที่ยต้องการของตลาด แทนที่จะขายตามสภาพเช่นเดียวกับบ้านมือสองทั่วไป นอกจากนี้ บสก. ยังร่วมมือกับพันธมิตรสถาบันการเงินในการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าที่ซื้อทรัพย์สิน บสก. ขณะเดียวกันลูกค้าที่ซื้อทรัพย์สินไม่เกิน 2 ล้านบาท อาจจะมีกำลังผ่อนชำระ แต่ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งสินเชื่อหรือไม่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน บสก. ยังให้บริการซื้อทรัพย์สินแบบผ่อนชำระโดยตรงกับ บสก. ด้วยอัตราดอกเบี้ยพิเศษอีกด้วย ผลจำหน่ายทรัพย์สินของ บสก. ในปี 2555 อยู่ที่ประมาณ 7,700 ล้านบาท เกินจากเป้าหมายซึ่งกำหนดไว้ที่ 6,150 ล้านบาท หรือเกินเป้าหมาย 25.27%

ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ของ บสก.



แนวโน้มปี 2556

สำหรับปี 2556 คาดว่าตลาดบ้านมือสองน่าจะโตขึ้นได้มากกว่าปี 2555 ที่ผ่านมา เพราะกำลังซื้อที่เริ่มดีขึ้นมาตั้งแต่ช่วงปลายปี 2555 จะเป็นปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ ในขณะที่เดียวกันหลังจากประกาศใช้ผังเมืองกรุงเทพมหานครฉบับปรับปรุงใหม่ในปี 2556 จะเกิดผลกระทบต่อทั้งผู้ขายและผู้ซื้อบ้านมือสอง โดยเฉพาะผู้ที่ขายที่ดินเปล่าที่ยังไม่พัฒนา ซึ่งจะมีความเสี่ยงจากผลกระทบด้านเงื่อนไขและข้อกำหนดในการพัฒนา เช่น ความสูงและขนาดของโครงการ รวมทั้งเรื่องความกว้างของถนนและความหนาแน่นของชุมชน ดังนั้น ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินเปล่าจะต้องวางแผนว่าจะต้องทำอะไรกับที่ดินของตนเอง

ในขณะที่บ้านพร้อมที่ดินซึ่งเป็นบ้านมือสองนั้นจะได้รับผลกระทบในเชิงบวก เพราะผังเมืองจะทำให้บ้านมือสองมีมูลค่าเพิ่มขึ้น สำหรับผู้บริโภคนั้นคงได้รับผลกระทบเช่นกัน เนื่องจากต้องซื้อบ้านมือสองในราคาที่แพงขึ้นด้วย เพราะราคาที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและคอนโดมิเนียมจะต้องมีการปรับราคาไปตามผังเมืองใหม่ โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในทำเลใจกลางเมืองหรือตั้งอยู่ในชุมชนและใกล้กับเมืองจะได้เปรียบ เนื่องจากสามารถตั้งราคาขายเพิ่มขึ้นได้

แม้ว่าจะมีการปรับราคาขึ้นบ้างแต่คาดว่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อยอดขายชะลอดตัวมากนัก เนื่องจากบ้านมือสองยังเป็นทางเลือกที่ดีของผู้ซื้อ เพราะมีข้อได้เปรียบในเรื่องของทำเลที่ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในย่านแหล่งงานและใกล้กับเมืองมากกว่าบ้านใหม่



ทำให้มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อมที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตประจำวันของผู้บริโภคจากการสำรวจความเห็นของผู้ที่สนใจทรัพย์สินมือสอง เหตุผลคือเรื่องทำเลที่ตั้งและราคารับเอง แนวโน้มตลาดบ้านมือสองในพื้นที่ต่างจังหวัดในหัวเมืองใหญ่ก็ยังคงมีการขยายตัว

อย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลมาจากการขยายการลงทุนของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จากกรุงเทพฯ ในช่วงปี 2555 ที่ผ่านมา รวมถึงการขยายสาขาของภาคธุรกิจต่างๆ ที่เริ่มออกไปสู่ต่างจังหวัดเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้การขยายตัวและความคึกคักในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีความต่อเนื่อง เพื่อรองรับการเปิดประเทศเข้าสู่การเป็นสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า

ปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่งที่ช่วยให้ตลาดบ้านมือสองเติบโต นั่นก็คือโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ ตัวอย่างที่เห็นได้ชัด เช่น บ้านมือสองบริเวณท่าเลถนนราชีวาสราชนครินทร์ ขนาด 60 ตารางวา หากย้อนหลังกลับไปเมื่อ 10-20 ปีก่อนจะอยู่ที่ราคา 300,000 บาท ปัจจุบันราคา 30-40 ล้านบาท หากเปรียบเทียบกับบ้านใหม่ที่มีต้นทุนสูง โดยเฉพาะราคาที่ที่ดิน จะส่งผลให้ราคาต่อหน่วยขยับขึ้นอีก 5-10% ประกอบกับการแข่งขันที่เข้มข้น เพราะตลอดทั้งปีมีบ้านใหม่เกิดขึ้นกว่าแสนหน่วย แม้ว่าผู้บริโภคบางกลุ่มจะสนใจบ้านใหม่มากกว่า แต่บ้านมือสองก็ได้เปรียบทางด้านทำเลที่ตั้งและราคาที่เลือกได้ ส่งผลให้สามารถระบายสต็อกออกไปได้อย่างต่อเนื่อง และสำหรับโครงการรถไฟฟ้า 10 เส้นทางระยะทางประมาณ 464 กิโลเมตร ที่จะเร่งประมูลและเริ่มก่อสร้างทั้ง 10 สายภายในปี 2557 จนถึงปี 2562 ซึ่งจะสร้างแล้วเสร็จทุกเส้นทาง มีข้อมูลประกอบการพิจารณาเพื่อเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

1. รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้ม ช่วงมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต-มหาชัย



เอกสารแนบ ตารางแสดงรายละเอียดทรัพย์สินรอการขาย

ทรัพย์สินรอการขาย	จำนวน (รายการ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (%)
ที่ดินเปล่า	7,271	22,327	60.03
บ้านเดี่ยว	1,149	4,066	10.93
ทาวน์เฮ้าส์	1,154	908	2.44
ห้องชุดอาศัย	1,968	1,061	2.85
อาคารพาณิชย์	479	1,764	4.74
อพาร์ทเมนท์	9	172	0.46
ห้องชุดสำนักงาน	28	694	1.87
อาคารสำนักงาน	41	668	1.80
โรงงาน	109	2,971	7.99
โรงแรม รีสอร์ท	18	1,137	3.06
อื่นๆ	573	1,426	3.83
รวม	12,799	37,194	100.00

2.รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงอ่อน ช่วงศาลายา-หัวหมาก

3.แอร์พอร์ตลิงค์ ช่วงดอนเมือง-สุวรรณภูมิ

4.รถไฟฟ้าสายสีเขียวเข้ม ช่วงลำลูกกา-บางปู

5.รถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อน ช่วงยศเส-บางหว้า

6.รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงบางซื่อ-หัวลำโพง-ท่าพระ-พุทธมณฑล สาย 4

7.รถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงบางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ

8.รถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงจรัญสนิทวงศ์-มีนบุรี

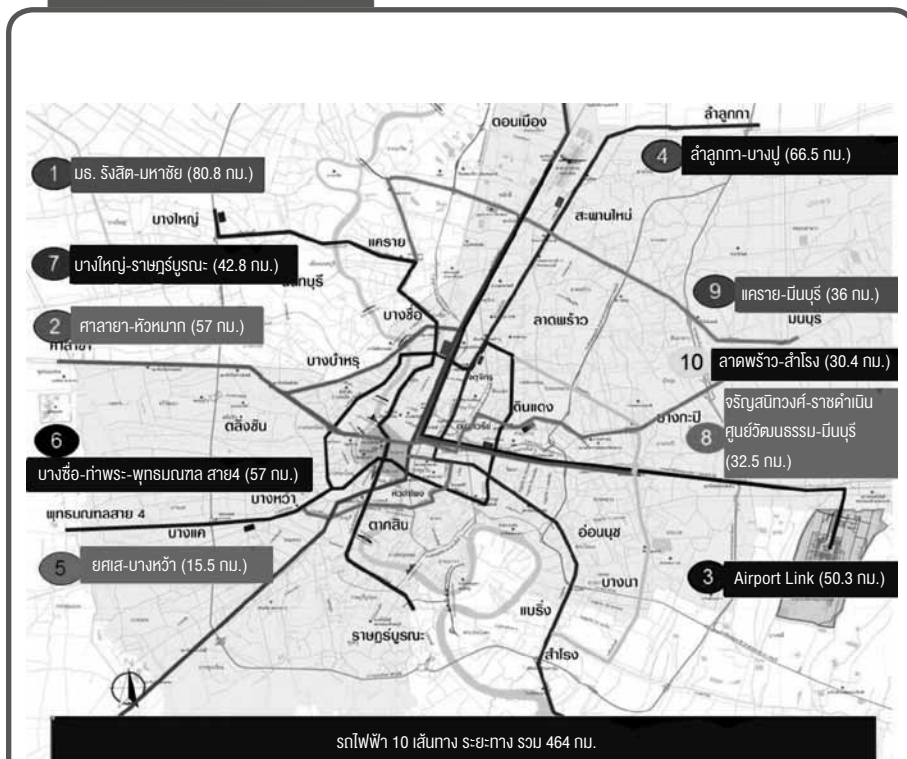
9.รถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรี

10.รถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง

บ้านมือสองซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่สร้างเสร็จแล้วจะมีความได้เปรียบโครงการที่สร้างค้างไว้อย่างแน่นอน เพราะมีสภาพพร้อมขายจึงสามารถทำตลาดได้ทันที ส่วนโครงการเก่าๆ จะมีความต่ำกว่าโครงการใหม่ 25-30% เมื่อเปรียบเทียบในทำเลเดียวกัน เนื่องจากโครงการใหม่ในปัจจุบันมีการปรับราคาจากต้นทุนที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมมือสองที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีจะได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก ทำให้ตลาดคอนโดมิเนียมริเซลในช่วงท้ายปี 2555 จนถึงไตรมาสแรกในปี 2556 น่าจะมีความคึกคักมากยิ่งขึ้น



ภาพประกอบรถไฟฟ้า 10 สาย



บทสรุปสถานการณ์และแนวโน้ม การขายบ้านมือสอง

ปี 2555 นับเป็นปีที่ธุรกิจบ้านมือสองได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุการณ์อุทกภัยครั้งใหญ่ปลายปี 2554 ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อ เพราะไม่มั่นใจในสถานการณ์ว่าจะเกิดน้ำท่วมซ้ำอีกครั้งในปี 2555 หรือไม่ แต่หลังจากผ่านช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนไปแล้ว กำลังซื้อก็เริ่มกลับมาคึกคักในช่วงปลายปี อย่างไรก็ตามปัจจัยดังกล่าวมิได้ส่งผลกระทบต่อยอดขายบ้านมือสองในทำเลที่ไม่ถูกน้ำท่วม และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัดยังคงมีอัตราการขยายตัวได้ดีในหลายๆ ทำเล โดยเฉพาะพื้นที่แถบภาคอีสานและภาคเหนือในหัวเมืองใหญ่ๆ

สถานการณ์ตลาดบ้านมือสองในปี 2556 คาดการณ์ว่าจะมีอัตราการเติบโตที่ดีกว่าปี 2555 เนื่องจากผู้บริโภคมีความมั่นใจมากขึ้นในเรื่องของสถานการณ์น้ำท่วม ซึ่งคาดว่าไม่น่าจะเกิดปัญหาเหมือนเช่นปี 2554 ที่ผ่านมา ประกอบกับปัจจัยเรื่องของผังเมืองที่เข้ามาช่วยทำให้บ้านมือสองมีการขายได้ดี เนื่องจากทำเลใจกลางเมืองจะพัฒนาโครงการได้ยากมากขึ้น จึงส่งผลทำให้บ้านมือสองใจกลางเมืองเป็นที่ต้องการมากตามไปด้วย

ตลาดบ้านมือสองในต่างจังหวัดจะยังมีการเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง เพราะผู้ประกอบการมีการขยายการพัฒนาโครงการไปยังหัวเมืองใหญ่ในต่างจังหวัดมากขึ้น จึงส่งผลทำให้ตลาดบ้านมือสองได้รับผลดีและมีการเติบโตตามไปด้วยเช่นกัน ▲

