

# ธุรกิจบ้านเช่ากับโอกาสของผู้ซื้อและผู้ขาย



การมีบ้านเป็นของตัวเองน่าจะเป็นความต้องการของคนส่วนใหญ่ ส่วนหนึ่งเพราะค่านิยมในสังคมว่าการมีบ้านแสดงถึงความมั่นคงในชีวิต และยังสนองความต้องการด้านจิตใจในการใช้ชีวิตอย่างมีอิสระด้วย อย่างไรก็ตามไม่ว่าทุกคนจะสามารถมีบ้านเป็นของตัวเองได้ ด้วยปัจจุบันมีหลายปัจจัยที่ไม่เอื้ออำนวยให้หลาย ๆ คนเป็นเจ้าของบ้านได้ง่าย ๆ ไม่ว่าจะเป็นราคาที่อยู่อาศัยที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจัยการทำงาน การเดินทาง การใช้ชีวิตหรือการบริหารจัดการการเงินส่วนตัว

ถึงแม้ว่าปัจจุบันตัวเลือกของที่อยู่อาศัยจะมีมากขึ้น ทว่าระดับราคาก็ปรับสูงตามเนื่องจากที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการมีน้อยลง ราคาจึงแพงตามดีมานด์ที่มีมากขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสูงขึ้น จึงต้องขายในราคาที่แพงขึ้นตามลำดับ โดยเฉพาะทำเลที่มีความต้องการสูง นอกจากนี้การขยายตัวของเศรษฐกิจ โครงการเมกะโปรเจกต์ของรัฐบาล การลงทุนขยายเส้นทางรถไฟไปยังปริมณฑล ล้วนส่งผลให้ราคาที่ดินโดยเฉพาะแถบชานเมืองเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากรายงาน DDproperty Property Index พบว่าแนวโน้มการเติบโตของราคาในรอบ 2 ปีที่ผ่านมาเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 17 โดยปัจจัยสำคัญอยู่ที่ต้นทุนในการพัฒนาโครงการ โดยเฉพาะราคาที่ดินที่สูงขึ้น เนื่องจากการขยายเส้นทางรถไฟ

พฤติกรรมและการใช้ชีวิตก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการเลือกเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ผลสำรวจความคิดเห็นของผู้บริโภคต่อสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ (DDproperty Consumer Sentiment Survey) รอบล่าสุดของดีดีพร็อพเพอร์ตี เว็บไซต์สื่อกลางอสังหาริมทรัพย์อันดับ 1 ของไทย และเว็บไซต์ในเครือพร็อพเพอร์ตีกรุ๊ปในประเทศสิงคโปร์ มาเลเซีย และอินโดนีเซีย พบว่าผู้บริโภคกลุ่มมิลเลนเนียล (ใน 4 ประเทศ) กว่า 1 ใน 4 ยังอาศัยอยู่กับพ่อแม่ แต่ก็มีความคิดที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง และเมื่อเจาะลึกเข้ามาที่ไทยพบว่า คนไทย 26% ยังอาศัยอยู่กับพ่อแม่ 9% มีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยภายใน 1 ปี ในขณะที่ 9% อาศัยในบ้าน-ห้องเช่า หรือกำลังมองหาสังหาฯ เพื่อการเช่าอยู่ ซึ่งเหตุผลที่คนไทยยังไม่พร้อมที่จะซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจาก 43% ยังไม่มีความพร้อมทางการเงิน และอีก 33% ยังมองว่าอสังหาฯ มีราคาสูงเกินไป

แต่เมื่อคนกลุ่มนี้ตัดสินใจจะซื้อที่อยู่อาศัย มักจะใช้เวลาในการพิจารณาจนกว่าจะเจอตัวเลือกที่ตรงกับความต้องการ และเข้ากับวิถีการใช้ชีวิตของตนเป็นหลัก

สำหรับด้านการบริหารจัดการการเงินของผู้บริโภคในปัจจุบันพบว่ามีการหนี้สินเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทยพบว่าไตรมาส 3 ปี 2561 สัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อ GDP ของไทยอยู่ที่ 77.9% ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยของประเทศเกิดใหม่อื่น ๆ ที่โดยปกติจะอยู่ที่ 40% สะท้อนให้เห็นปัญหาการขาดวินัยทางการเงิน ทั้งด้านการ

วางแผนการใช้จ่ายรวมไปถึงการออมด้วย

การขยายตัวของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน (Sharing Economy) ก็มีบทบาทอย่างมากในการอำนวยความสะดวกให้กับคนที่ชอบโยกย้ายที่อยู่อย่างกลุ่ม Digital Nomads ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดคือการเกิดขึ้นของแพลตฟอร์มอย่าง Airbnb ที่ให้บริการปล่อยเช่าที่พักที่ได้รับความนิยมอย่างแพร่หลายในหลายประเทศรวมทั้งไทย ซึ่งสอดคล้องกับผลสำรวจความคิดเห็นของผู้บริโภคต่อสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ของดีดีพีหรือเพอร์ดี ที่พบว่าคนไทยกว่าครึ่งหนึ่งที่ทำการศึกษาวิจัยมีความสนใจโมเดลการให้บริการของ Airbnb และอยากให้ภาครัฐเข้ามาสนับสนุนทางด้านอุตสาหกรรมเช่าอย่างเป็นระบบมากขึ้น นอกจากนี้ข้อมูลล่าสุดยังพบอีกว่าในปีนี้มีนักท่องเที่ยวจองที่พักผ่าน Airbnb เพื่อท่องเที่ยวช่วงเทศกาลสงกรานต์ในไทยเพิ่มขึ้นกว่า 50% จากปีก่อน

จากปัจจัยข้างต้นทำให้ผู้บริโภคส่วนหนึ่งทำได้เพียงเช่าที่พัก หรือเลือกที่จะเช่ามากกว่าจะมีที่อยู่อาศัยของตนเอง (อย่างน้อยในช่วงที่ยังไม่สามารถรับภาระการผ่อนระยะยาวได้) ซึ่งทั้งการเช่าและการซื้อที่อยู่อาศัยต่างก็มี “ข้อดี” แตกต่างกันดังนี้

เช่าบ้าน ซื้อบ้าน

สามารถตัดสินใจโยกย้ายที่อยู่อาศัยให้ใกล้กับที่ทำงานหรือที่เรียนได้ง่าย

สามารถใช้ประโยชน์จากภาษี โดยเอาดอกเบี้ยเงินกู้บ้านมาลดหย่อนภาษีได้ (บุคคลธรรมดานำดอกเบี้ยมาลดหย่อนภาษีได้ไม่เกิน 1 แสนบาท)

ไม่ต้องกังวลเรื่องการบำรุงรักษาบ้าน ทั้งด้านค่าใช้จ่ายและการหาผู้รับเหมา เพราะเป็นหน้าที่ของเจ้าของบ้าน

ออกแบบตกแต่งหรือต่อเติมหรือที่อยู่อาศัยได้ตามสไตล์ที่ต้องการ

ไม่มีค่าใช้จ่ายก้อนใหญ่ในการดาวน์ การผ่อนชำระเป็นเวลาจนถึง 20-30 ปี ไปจนถึงเรื่องดอกเบี้ยเงินกู้ที่ปรับขึ้นลงไปตามสภาพเศรษฐกิจ รัฐบาลมักมีนโยบายสนับสนุนให้ประชาชนเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย เช่น โครงการบ้านล้านหลัง ดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำจากธนาคารของรัฐ

เหมาะสมกับผู้ที่ยังมีรายได้ไม่มากนักและยังไม่พร้อมจะมีภาระผ่อนเป็นเวลาอย่างน้อย 20-30 ปี เป็นสินทรัพย์ที่สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการขอสินเชื่อได้

เมื่อพบเจอเพื่อนบ้านหรือสภาพแวดล้อมไม่น่าอยู่ ก็สามารถตัดใจหาที่อยู่ใหม่ได้ทันที มีต้นทุนในการอยู่อาศัยคงที่ แต่ถ้าเช่าบ้านอาจต้องจ่ายค่าเช่าเพิ่มขึ้น

สามารถบริหารจัดการรายได้ได้ง่ายกว่าเพราะไม่ต้องรับภาระอื่นๆ เช่น ภาษีที่ดิน ภาษีโรงเรือน หรือค่าบำรุงรักษา ส่วนกลางนิติบุคคล เป็นต้น ซื้อไว้เพื่อลงทุนเก็งกำไรในอนาคต เพราะมีผลตอบแทนดีกว่าดอกเบี้ยจากธนาคาร

เมื่อพิจารณาด้านนโยบายจากภาครัฐ จะเห็นได้ว่าการออกกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้เช่าที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดย...

- ผู้ให้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าได้เกินกว่าหนึ่งเดือน และเงินประกันมูลค่าเกินกว่าค่าเช่าหนึ่งเดือน
- ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนสิ้นสุดสัญญาได้ โดยต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่ารับทราบล่วงหน้า

หน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

- ผู้ให้เช่าไม่สามารถกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้า น้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ให้เช่าได้

ซึ่งกฎหมายใหม่นี้ จะเพิ่มความคุ้มครองให้กับผู้เช่าที่อยู่อาศัย เพื่อช่วยสร้างความมั่นใจให้ผู้เช่าสามารถตัดสินใจเช่าได้เร็วขึ้น นอกจากนี้ ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่ายังได้ประโยชน์จากความโปร่งใสในกระบวนการกำหนดเงื่อนไขการเช่าที่มีแนวทางชัดเจนอีกด้วย

สำหรับผู้ที่ต้องการซื้อบ้านเป็นของตนเอง ภาครัฐก็มีนโยบายเพื่อสนับสนุนหลายโครงการ เช่น

- โครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งรัฐ (โครงการบ้านล้านหลัง) ที่สนับสนุนให้ประชาชนเข้าถึงสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์และจัดซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ในราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท
- โครงการบ้านประชารัฐที่ดำเนินต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2559 ด้วยการสนับสนุนผู้มีรายได้น้อย ให้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินที่รัฐกำหนดไว้ ซึ่งมีโครงการที่พักอาศัย เช่น บ้านแฝด บ้านแถว อาคารชุดพักอาศัย พื้นที่ไม่ต่ำกว่า 28 ตารางเมตร ขายในระดับราคา 350,000 – 700,000 บาทต่อหน่วย

อย่างไรก็ตามนอกจากนโยบายจากภาครัฐจะช่วยสนับสนุนการเช่าและการซื้อที่อยู่อาศัยข้างต้นแล้ว ยังอาจส่งผลกระทบต่อตลาดการเช่าและการซื้อที่อยู่อาศัยบางส่วนด้วย อย่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะมีผลบังคับใช้ในเดือนมกราคม 2563 ส่วนหนึ่งของข้อบังคับเป็นการเก็บภาษีสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านพักอาศัย บ้านหลังที่สองรวมถึงห้องชุดและอาคารพาณิชย์ อาจจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ผู้เป็นเจ้าของสินทรัพย์ดังกล่าวนำมาปล่อยเช่าเพื่อหารายได้แทนที่จะปล่อยว่างและต้องเสียภาษีทุกปี โดยเฉพาะผู้ที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หลายรายการที่ไม่ต้องการขายหรือไม่สามารถขายได้เนื่องจากซัพพลายในตลาดมีเกินกว่าดีมานด์ เมื่อจำนวนที่อยู่อาศัยปล่อยเช่ามีจำนวนมากขึ้น จะส่งผลให้อัตราราคาผลตอบแทนจากการเช่าลดลง

ไม่ว่าจะตัดสินใจซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัย การมีข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกทั้งประเภทอสังหาริมทรัพย์ การออกแบบที่ถูกต้อง และที่ตั้งทำเลที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตล้วนเป็นสิ่งจำเป็น นอกจากนี้ปัจจัยภายนอกดังกล่าวแล้ว การพิจารณาปัจจัยภายในคือการสำรวจความพร้อมและความต้องการของตัวเองก็มีความสำคัญไม่น้อยไปกว่ากัน ดีดีพร็อพเพอร์ตี้ในฐานะสื่อกลางในการซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์อันดับหนึ่งของไทย มีทั้งข้อมูลและคำแนะนำจากกูรูที่จะช่วยให้ผู้บริโภครู้สึกมั่นใจในการตัดสินใจมากขึ้น

รู้จักกับ DDproperty

DDproperty (ดีดีพร็อพเพอร์ตี้) เป็นเว็บไซต์สื่อกลางซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์อันดับ 1 ของไทย และเป็นเว็บไซต์ในเครือ PropertyGuru Group (พร็อพเพอร์ตี้กูรู กรุ๊ป) ซึ่งเป็นบริษัทด้านเทคโนโลยีอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของเอเชีย อีกทั้งยังได้รับความไว้วางใจจากผู้ที่กำลังค้นหามหาสมบัติภาคเอเชียที่เข้ามาเยี่ยมชมและใช้บริการบนเว็บไซต์กว่า

25 ล้านรายในแต่ละเดือน

พรีอเพอร์ดีทึกรูและบริษัทในเครือช่วยให้ผู้ที่กำลังมองหาที่อยู่อาศัยทั่วภูมิภาคได้เข้าถึงรายการประกาศขาย-เช่าที่มีมากกว่า 2 ล้านรายการ อีกทั้งยังมีข้อมูลเชิงลึกและโซลูชันต่าง ๆ ที่ช่วยให้ผู้บริโภคในสิงคโปร์, มาเลเซีย, ไทย, อินโดนีเซีย และเวียดนาม ใช้ประกอบการตัดสินใจครั้งสำคัญได้อย่างมั่นใจ

PropertyGuru.com.sg เริ่มให้บริการครั้งแรกในปี 2550 ด้วยการปฏิวัติตลาดอสังหาริมทรัพย์ในสิงคโปร์ด้วยการนำระบบออนไลน์เข้ามาใช้และช่วยให้การหาบ้านมีความโปร่งใสมากขึ้น ในช่วงเวลาที่ผ่านมา พรีอเพอร์ดีทึกรูได้พัฒนาและเติบโตจากสื่อค้นหาชั้นนำของภูมิภาคมาเป็นบริษัทด้านเทคโนโลยีที่มีการเติบโตสูง มีเว็บไซต์สื่อกลางอสังหาฯ อันดับ 1 อยู่ภายใต้การบริหาร มีแอปพลิเคชันที่มีรางวัลเป็นเครื่องการันตีคุณภาพ มีแพลตฟอร์มที่ดีที่สุดเพื่อช่วยส่งเสริมการขายให้กับผู้พัฒนาอสังหาฯ อย่าง PropertyGuru FastKey อีกทั้งยังมีบริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาฯ ที่สำคัญ ๆ อาทิ การจัดงานแจกรางวัลด้านอสังหาฯ กิจกรรมส่งเสริมการตลาด รวมไปถึงสื่อสิ่งพิมพ์ทั่วภูมิภาคเอเชีย

สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติม สามารถเข้าชมได้ที่ [www.ddproperty.com](http://www.ddproperty.com)

ข้อมูลอ้างอิง:

- ธนาคารแห่งประเทศไทย; รายงานนโยบายการเงินมีนาคม 2562
- MBO Partners State of Independence; Digital Nomadism: A Rising Trend
- ฝ่ายพัฒนาองค์กรและธุรกิจ กองทุนบำเหน็จบำนาญ; รัฐบาลด้าน การวางแผนการเงิน
- กระทรวงการคลัง; พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง