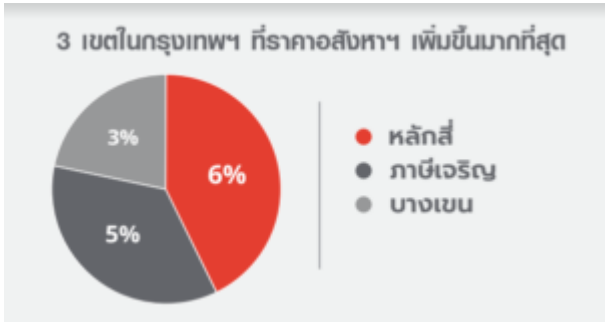
หลักสี่ ภาษีเจริญ บางเขน 3 ทำเลมาแรง รับสถานีอินเตอร์เชนจ์





โดยเขตที่มีสถานีเชื่อมต่อโครงการรถไฟฟ้า 2 สาย มีดัชนีราคาเพิ่มขึ้นในรอบไตรมาส 2 ของปี 2562 ตามลำดับ ได้แก่ เขตหลักสี่ เพิ่มขึ้น 6% โดยเฉพาะในแขวงตลาดบางเขน (แยกหลักสี่) จากอานิสงส์ของรถไฟฟ้า 2 สาย ได้แก่ สายสีแดง ช่วงบางซื่อ-รังสิต และสายสีชมพู แคราย-มีนบุรี ซึ่งเชื่อมต่อกันที่สถานีหลักสี่

ทั้งนี้ โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู จะมีบทบาทกับถนนแจ้งวัฒนะอย่างมาก ซึ่งต้องจับตาดูความพยายามในการผลักดันให้เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีชมพู แยกวิ่งเข้าสู่พื้นที่เมืองทองธานีจะสำเร็จหรือไม่ เนื่องจากแผนพัฒนาเดิม สถานีเมืองทองธานีจะอยู่ริมถนนแจ้งวัฒนะ-ปากเกร็ด หากสามารถผลักดันให้วิ่งเข้าสู่พื้นที่เมืองทองธานีได้สำเร็จก็มีความเป็นไปได้สูงว่าจะทำให้เกิดโครงการใหม่ ๆ ในพื้นที่เมืองทองธานีมากขึ้น

เช่นเดียวกับเขตภาษีเจริญ ที่ราคาของที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 5% โดยเฉพาะแขวงบางหว้า (ถ.เพชรเกษม, ถ.เทอดไท) จากอานิสงส์ของโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง-หลักสอง และรถไฟฟ้า BTS ส่วนต่อขยายช่วงตากสิน-บางหว้า ซึ่งเชื่อมต่อกันที่สถานีบางหว้า ในอนาคตหากรถไฟฟ้า MRT ส่วนต่อขยายสายสีน้ำเงิน หัวลำโพง-บางแค และส่วนต่อขยายบางซื่อ-ท่าพระ เปิดให้บริการเต็มรูปแบบแล้ว เชื่อว่า ย่านบางหว้า บริเวณสถานีบางหว้า จะเป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทางที่สำคัญของคนย่านฝั่งธนบุรี ซึ่งไม่เพียงแต่คนที่อยู่อาศัยทางฝั่งเพชรเกษม-บางแคเท่านั้น แต่ยังรวมถึงคนที่อยู่อาศัยตามแนวถนนราชพฤกษ์และย่านตลิ่งชันด้วย

ส่วนเขตบางเขน เพิ่มขึ้น 3% โดยเฉพาะในแขวงท่าแร้ง (ถ.รามอินทรา, ถ.วัชรพล) จากสายสีเขียวหมอชิต-สะพาน

ใหม่-คูคต กับสายสีชมพู แคราย-มีนบุรี ซึ่งเชื่อมต่อกันที่สถานีวัดพระศรีมหาธาตุ

ทั้งนี้ การมาของรถไฟฟ้าสายสีชมพู จะทำให้ย่านรามอินทรายิ่งบูมมากขึ้น โดยเฉพาะริมถนนรามอินทรามีโอกาสเปลี่ยนแปลงไปสู่โครงการเชิงพาณิชย์ใหม่ ๆ มากขึ้น และเกิดตลาดคอนโดมิเนียมในพื้นที่ที่ใกล้สถานี ใกล้ศูนย์การค้า ที่ดินหายาก และบ้านมีราคาสูง

โดยพบว่าทั้ง 3 เขตดังกล่าว มีการเติบโตของดัชนีราคาอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ เขตบางเขน โตต่อเนื่องมาตั้งแต่ช่วงไตรมาส 4 ของปี 2561 ถึงไตรมาส 1 ของปี 2562 อยู่ที่ 1% และ 12% ตามลำดับ ส่วนเขตหลักสี่ โตต่อเนื่องมาตั้งแต่ช่วงไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ของปี 2561 ถึงไตรมาส 1 ของปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 3%, 4% และ 7% ตามลำดับ สำหรับเขตภาษีเจริญโตต่อเนื่องมาตั้งแต่ช่วงไตรมาส 4 ของปี 2561 ถึงไตรมาส 1 ของปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 4% และ 5% ตามลำดับ

สำหรับเศรษฐกิจไทยปีนี้ ในช่วงไตรมาส 2 มีแนวโน้มชะลอตัวกว่าที่คาดการณ์ไว้ อยู่ที่ระดับ 3.3% จากปัจจัยหลัก คือ หนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง และความสามารถในการชำระหนี้ลดลง

โดยล่าสุดคณะกรรมการนโยบายการเงิน หรือ กนง. ได้ปรับลดดอกเบี้ยนโยบายลง 0.25% ทำให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายจาก 1.75% เหลือ 1.50% เนื่องจากประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าที่ประเมินไว้ ซึ่งตรงกับที่รายงานดัชนีอสังหาริมทรัพย์ DDproperty Property Index ฉบับล่าสุด ได้คาดการณ์ไว้ ส่งผลให้หลายธนาคารปรับลดดอกเบี้ยเงินกู้ลง 0.125-0.25% ซึ่งจะช่วยลดภาระของผู้ซื้อบ้าน เพราะทุก ๆ 1% ของอัตราดอกเบี้ยที่ปรับเพิ่มขึ้น จะส่งผลให้ค่างวดในการผ่อนบ้านเพิ่มขึ้นอีก 7%

แม้ว่าจะมีมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value หรือ LTV) เข้ามาช่วยควบคุมอัตราการเติบโตของหนี้เสีย สะท้อนจากการปรับตัวของผู้ประกอบการที่ชะลอการเปิดโครงการใหม่ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในภาพรวมที่ค่อนข้างทรงตัวรวมถึงสถาบันการเงินมีแนวโน้มเพิ่มความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น แต่ยังคงต้องจับตาความเสี่ยงในภาคอสังหาริมทรัพย์ อาทิ อุปสงค์ของต่างชาติในตลาดคอนโดมิเนียมไทยที่อาจปรับลดลงตามแนวโน้มเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว

ปัจจัยเสริมที่ไม่อาจมองข้ามได้คือ มาตรการภาครัฐต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ มาตรการภาษีเพื่อส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หนึ่งในมาตรการพยุงเศรษฐกิจช่วงกลางปี 2562 ของภาครัฐ ที่สามารถนำค่าซื้อบ้านพร้อมที่ดินหรือคอนโดมิเนียมที่มีมูลค่าไม่เกิน 5 ล้านบาท ไปลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ไม่เกิน 200,000 บาท และมาตรการลดค่าโอนกรรมสิทธิ์-ค่าจดจำนอง ลงเหลือ 0.01% สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะทำให้อัตราการดูดซับเพิ่มสูงขึ้นโดยเฉพาะอุปทานในช่วงราคาดังกล่าว ประกอบกับการผ่อนปรนเกณฑ์ของมาตรการ LTV เกี่ยวกับการกู้ร่วม คือ ผ่อนปรนให้ผู้กู้ร่วมที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ให้เหมือนว่ายังไม่เป็นผู้กู้ เนื่องจากไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัย เพียงแค่ช่วยเหลือกันภายในครอบครัวเท่านั้น ช่วยเพิ่มโอกาสในการเข้า

ถึงสินเชื่อของผู้บริโภคกลุ่มนี้มากขึ้น

ส่วนปัจจัยที่ต้องจับตาคือ มีสัญญาณจากธนาคารแห่งประเทศไทยที่ต้องการจะออกนโยบายให้สถาบันการเงินทุกแห่งเข้มงวดกับภาระหนี้ ก่อนปล่อยสินเชื่อบ้าน โดยจะเริ่มนำมาตรฐานกลางในการคำนวณภาระผ่อนชำระหนี้เทียบกับรายได้ (Debt Service Ratio หรือ DSR) มาใช้ เพื่อลดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ หรือ NPL ในกลุ่มเสี่ยง ได้แก่ กลุ่มผู้มีรายได้ไม่แน่นอน, เด็กจบใหม่, วัยเริ่มต้นทำงาน และวัยใกล้เกษียณ ซึ่งอาจเกิดปัญหาในระยะยาว โดยคาดว่าจะประกาศใช้ประมาณเดือนพฤศจิกายน 2562

นางกมลภัทร แสวงกิจ ผู้จัดการใหญ่ประจำประเทศไทย DDproperty.com เปิดเผยว่า “เชื่อว่ามาตรการนี้จะส่งผลดีในระยะยาวเหมือนกับมาตรการ LTV แต่ในระยะสั้นตลาดคงต้องใช้เวลาในการปรับตัวสักระยะ โดยมาตรการ DSR จะเข้ามาช่วยป้องกันพฤติกรรมเสี่ยงที่ทำหนี้ครัวเรือนเปราะบางมากขึ้น หลักจากที่ทางธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่า ยอดปล่อยกู้แก่ผู้ที่มีภาระหนี้ต่อรายได้เกินกว่า 70% ในทุกหมวดสินเชื่อ โดยเฉพาะในกลุ่มบ้านแลกเงินที่มีสัดส่วนสูงสุดถึง 46% ถือเป็นการป้องปรามไม่ให้เกิดปัญหาเศรษฐกิจในอนาคต”

อย่างไรก็ตาม จากการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) พบว่า ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า ผู้ประกอบการยังมีมุมมองที่เป็นบวกต่อทิศทางของธุรกิจการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยยังให้ความเชื่อมั่นว่าเศรษฐกิจจะมีโอกาสปรับตัวดีขึ้นภายหลังจากที่มีการจัดตั้งรัฐบาลเรียบร้อย

#เค้าว่าดี ดีอย่างไร #เค้าว่าดี ดีจริงไหม มาร่วมค้นหาความจริงกับข้อมูลและบทวิเคราะห์ต่าง ๆ ได้ที่ DDproperty.com/Areainsider

รู้จักดีดีพร็อพเพอร์ตี้
DDproperty (ดีดีพร็อพเพอร์ตี้) เป็นเว็บไซต์สื่อกลางซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์อันดับ 1 ของไทย และเป็นเว็บไซต์ในเครือ PropertyGuru Group (พร็อพเพอร์ตี้กูรู กรุ๊ป) ซึ่งเป็นบริษัทด้านเทคโนโลยีอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของเอเชีย โดยในแต่ละเดือน DDproperty ได้รับความไว้วางใจจากผู้ที่กำลังค้นหาบ้านเข้ามาเยี่ยมชมและใช้บริการบนเว็บไซต์กว่า 3 ล้านราย

พร็อพเพอร์ตี้กูรูและบริษัทในเครือช่วยให้ผู้ที่กำลังมองหาที่อยู่อาศัยทั่วภูมิภาคได้เข้าถึงรายการประกาศขาย-เช่าที่มีมากกว่า 2 ล้านรายการ อีกทั้งยังมีข้อมูลเชิงลึกและโซลูชั่นต่าง ๆ ที่ช่วยให้ผู้บริโภคในสิงคโปร์, มาเลเซีย, ไทย, อินโดนีเซีย และเวียดนาม ใช้ประกอบการตัดสินใจครั้งสำคัญได้อย่างมั่นใจ

ในช่วงเวลากว่าทศวรรษที่ผ่านมา พร็อพเพอร์ตี้กูรูได้พัฒนาและเติบโตจากสื่ออสังหาฯ ชั้นนำของภูมิภาคมาเป็นบริษัทด้านเทคโนโลยีที่มีการเติบโตสูง มีเว็บไซต์สื่อกลางอสังหาฯ อันดับ 1 อยู่ภายใต้การบริหาร มีแอปพลิเคชันที่มีรางวัลเป็นเครื่องการันตีคุณภาพ มีแพลตฟอร์มที่ดีที่สุดเพื่อช่วยส่งเสริมการขายให้กับผู้พัฒนาอสังหาฯ อีกทั้งยังมี

บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาฯ ที่สำคัญ ๆ อาทิ การจัดงานแจกรางวัลด้านอสังหาฯ กิจกรรมส่งเสริมการตลาด รวมไปถึงสื่อสิ่งพิมพ์ทั่วภูมิภาคเอเชีย

สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติม สามารถเข้าชมได้ที่ www.ddproperty.com

เว็บไซต์ในเครือพร็อพเพอร์ตี้กูรู

ไทย : DDproperty.com

สิงคโปร์ : PropertyGuru.com.sg | CommercialGuru.com.sg

มาเลเซีย : PropertyGuru.com.my

อินโดนีเซีย : Rumah.com | RumahDijual.com

เวียดนาม : Batdongsan.com.vn

เอเชีย : AsiaPropertyAwards.com | AsiaRealEstateSummit.com