

คอลัมน์ “ร่วมด้วยช่วยคิด”

บ้านในฝัน...ความหวังหรือความท้าทาย ?

สุภัทสรุ กลิ่นแจ้ง ฝ่ายนโยบายการเงิน
ก่อพงษ์ บุญยการ ฝ่ายเสถียรภาพระบบการเงิน
ธนาคารแห่งประเทศไทย

ปัจจุบันกระแสข่าวในตลาดที่อยู่อาศัยที่พบเห็นบ่อย ๆ คงหนีไม่พ้นภาวะตลาดที่ซบเซาต่อเนื่อง อัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่สูงขึ้น คนยุคใหม่เน้นเช่ามากกว่าซื้อ โดยสาเหตุหลักมาจาก **รายได้ที่เติบโตช้าไม่ทันราคาที่อยู่อาศัย** โดยในช่วงปี 63-67 ดัชนีค่าจ้างแรงงานเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 1.3% ต่ำกว่าราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 2.8% อีกทั้งภาระ**ค่าใช้จ่ายที่มากขึ้น**ตามค่าครองชีพที่สูงขึ้น และ**หนี้สินที่เพิ่มขึ้น** ทำให้การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองทำได้ยากขึ้น ในบทความนี้ผู้เขียนจะเล่าข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพฤติกรรมของการซื้อที่อยู่อาศัยว่าเปลี่ยนแปลงไปอย่างไรเมื่อเทียบระหว่างช่วงก่อนและหลังวิกฤติโควิด-19 โดยสะท้อนจากข้อมูลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน พร้อมทั้งตัวอย่างนโยบายในต่างประเทศที่ช่วยเพิ่มโอกาสให้คนเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

โควิดมา...พฤติกรรมเปลี่ยน

เมื่อเปรียบเทียบข้อมูลการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน ช่วงก่อนและหลังวิกฤติโควิด-19 พบว่าคนไทยมีพฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนไป โดยอาจมาจากวิถีชีวิตที่เปลี่ยนไปคือ **นิยมซื้อบ้านแนวราบมากขึ้น** ตามความกังวลโรคระบาด ความต้องการพื้นที่ใช้สอย และในปีที่มีความกังวลจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเพิ่มเติม รวมถึงมีการ**ซื้อบ้านในต่างจังหวัดมากขึ้น** จากการทำงานที่เปลี่ยนเป็นรูปแบบออนไลน์มากขึ้น ค่าครองชีพที่ถูกกว่า และขนาดบ้านที่ใหญ่กว่าเมื่อเทียบราคาเดียวกันกับในเมือง โดยเมื่อเปรียบเทียบบ้านเดี่ยวราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ในต่างจังหวัดพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยจะมากกว่าประมาณ 10%

นอกจากเรื่องทำเลและประเภทที่อยู่อาศัย ข้อมูลสะท้อนว่าคนไทยมีข้อจำกัดด้านรายได้และราคามากขึ้นชัดเจนในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ได้แก่ (1) **คนรายได้ต่ำเริ่มซื้อบ้านไม่ไหว** โดยก่อนหน้านี้จำนวนบัญชีสินเชื่อบ้านที่ให้กับผู้มีรายได้ต่ำกว่า 1.5 หมื่นบาท คิดเป็น 21% ของจำนวนผู้กู้ทั้งหมด แต่ปัจจุบันคนกลุ่มนี้รายได้ไม่พอซื้อบ้าน ทำให้สัดส่วนสินเชื่อที่ให้กับผู้กู้กลุ่มนี้ลดเหลือเพียง 7% (2) **ต้องซื้อบ้านราคาถูกลง** สมัยก่อนผู้กู้รายได้ต่ำกว่า 3 หมื่นบาท ยังพอจะเข้าถึงบ้านราคาสูงกว่า 3 ล้านบาทได้ โดยมีสัดส่วนจำนวนบัญชีประมาณ 9% แต่ปัจจุบันซื้อได้น้อยลงมาก โดยเหลือสัดส่วนจำนวนบัญชีเพียง 5% และแม้แต่ผู้กู้รายได้ 3-5 หมื่นบาท ยังต้องหันมาซื้อบ้านราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทแทน ทั้งที่เมื่อก่อนสามารถซื้อบ้านราคาแพงกว่านี้ได้ (3) **ซื้อบ้านมือสองมากขึ้น** เนื่องจากมีราคาต่ำกว่าบ้านมือหนึ่งโดยเฉลี่ยประมาณ 20-30% และในบางทำเล ที่ไม่มีโครงการเปิดใหม่ เช่น ใจกลางเมือง ซึ่งเห็นอาการนี้เฉพาะในกลุ่มผู้กู้รายได้ไม่ถึง 5 หมื่นบาท

ในอีกมุมหนึ่ง ยังมี**กลุ่มผู้ที่ยังมีกำลังซื้อ** ได้แก่ ผู้กู้รายได้มากกว่า 5 หมื่นบาทขึ้นไป ที่จำนวนสัญญาสินเชื่อเพิ่มขึ้น และเห็นการซื้อบ้านที่ราคาแพงขึ้นและมีความสามารถที่จะผ่อนบ้านสองหลังขึ้นไป จึงเป็นกลุ่มเป้าหมายของผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ทำให้เห็นโครงการบ้านหรู ultra luxury เกิดขึ้นมากมาย

จากข้อมูลการให้สินเชื่อในข้างต้นจะเห็นว่า ผู้กู้ที่มีรายได้น้อยจำเป็นต้องปรับพฤติกรรมไปอย่างมาก เพื่อให้ได้รับการอนุมัติสินเชื่อ เช่น ซื้อบ้านราคาถูกลง ซื้อบ้านมือสองมากขึ้น รวมถึงซื้อบ้านในต่างจังหวัดมากขึ้น ซึ่งสะท้อนความเหลื่อมล้ำของโอกาสในการมีที่อยู่อาศัยมากขึ้นจากอดีต ดังนั้น หากปัญหาดังกล่าว

การเงินของครัวเรือนยังไม่ได้รับการแก้ไข โอกาสการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของคนไทยอาจลดลงและปัญหาขยายวงกว้างมากขึ้น

ต่างประเทศแก้ปัญหาการเข้าถึงบ้านอย่างไร ?

ปัญหาเรื่องความสามารถในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยไม่ได้เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นในไทยเพียงอย่างเดียว หลายประเทศทั่วโลกก็กำลังเผชิญกับความท้าทายนี้เช่นเดียวกัน ดังนั้น จึงมีการออกนโยบายเพื่อช่วยให้ประชาชนสามารถเป็นเจ้าของบ้านได้มากขึ้น แม้ว่าแนวทางอาจแตกต่างกันไปตามแต่ละประเทศ ตัวอย่างเช่น

Inclusionary Zoning (IZ): นโยบายผังเมืองที่กำหนดให้ผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต้องจัดสรรบางส่วนของยูนิตในพื้นที่โครงการเป็นที่อยู่อาศัยราคาอย่างเหมาะสม โดยอาจเป็นข้อบังคับหรือสมัครใจ ซึ่งรัฐอาจให้สิทธิประโยชน์ เช่น การยกเว้นภาษีหรือเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (floor area ratio) เพื่อจูงใจผู้พัฒนาโครงการ ตัวอย่างประเทศที่นำนโยบายนี้ไปใช้ เช่น สหรัฐอเมริกา โดยเฉพาะในเมืองใหญ่นิวยอร์ก ที่ใช้ IZ เพื่อเพิ่มที่อยู่อาศัยราคาอย่างเหมาะสมและส่งเสริมความหลากหลายทางสังคม รวมถึงลดการแบ่งแยกทางเศรษฐกิจในพื้นที่เมือง

Community Land Trusts (CLT): การให้องค์กรไม่แสวงหากำไรถือครองที่ดินในระยะยาวเพื่อให้ชุมชนสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยในราคาอย่างเหมาะสมได้อย่างยั่งยืน โดยแยกกรรมสิทธิ์ที่ดินออกจากกรรมสิทธิ์บ้าน ผู้พักอาศัยสามารถซื้อบ้านที่สร้างบนที่ดินของ CLT ได้ แต่ไม่ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งช่วยควบคุมราคาขายต่อและป้องกันการเก็งกำไรในอนาคต ตัวอย่างประเทศที่นำนโยบายนี้ไปใช้ เช่น แคนาดา ที่มีการใช้ CLT เพื่อส่งเสริมการเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่มั่นคงและเป็นธรรม โดยเฉพาะในบริบทของความเหลื่อมล้ำทางเศรษฐกิจ

Public-Private Partnerships (PPP): รัฐและเอกชนร่วมมือกันพัฒนาโครงการบ้านราคาอย่างเหมาะสม โดยรัฐอาจสนับสนุนด้านที่ดิน ภาษีหรือสิทธิประโยชน์ ขณะที่เอกชนรับหน้าที่ก่อสร้างหรือบริหารโครงการภายใต้เป้าหมายทางสังคมที่รัฐกำหนด ตัวอย่างประเทศที่นำนโยบายนี้ไปใช้ เช่น อังกฤษ ที่ใช้ PPP เป็นกลไกสำคัญในการเร่งพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะเมืองใหญ่ที่มีข้อจำกัดด้านงบประมาณและที่ดินของรัฐ โดยมีเป้าหมายเพื่อเพิ่มจำนวนบ้านราคาอย่างเหมาะสมและสนับสนุนการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของประชาชนในวงกว้าง

Rent-to-Own (RTO): การแบ่งเงินส่วนหนึ่งจากค่าเช่าเป็นเงินสะสม และเมื่อครบระยะเวลาเช่าที่กำหนด ผู้เช่าสามารถขอกู้เพื่อเป็นเจ้าของบ้านได้ โดยนำเงินสะสมนี้ไปเป็นเงินดาวน์ ซึ่งแนวทางนี้จะช่วยสร้างประวัติการชำระเงินที่ดีและเพิ่มโอกาสให้ผู้ซื้อผ่านเกณฑ์ในการกู้บ้านมากขึ้น ตัวอย่างประเทศที่นำนโยบายนี้ไปใช้ เช่น ออสเตรเลีย ที่นำ RTO มาช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยและอาชีพอิสระสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น โดยเฉพาะในเมืองใหญ่ที่ราคาบ้านสูง

จะเห็นได้ว่าหลายนโยบายออกแบบมาเพื่อลดปัญหาความเหลื่อมล้ำของโอกาสในการมีที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัญหาที่ไทยพบเช่นกัน โดยประสบความสำเร็จในระดับที่แตกต่างกันออกไปตามบริบทแต่ละประเทศ นโยบายเหล่านี้สามารถนำมาปรับใช้ในกรณีของไทยได้ ซึ่งต้องอาศัยความร่วมมือของทุกภาคส่วนทั้งหน่วยงานภาครัฐและผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อช่วยให้คนไทยมีโอกาสดำรงที่อยู่อาศัยมากขึ้น เพราะหากปล่อยปัญหานี้ให้เรื้อรังต่อไป จะทำให้คนจำนวนไม่น้อยมีแนวโน้มต้องถูกผลักดันออกจากตลาดที่อยู่อาศัย **ประเด็นสำคัญ**อาจไม่ใช่การตั้งคำถามว่า ‘บ้านแพงเกินไปหรือไม่’ แต่คือ ‘เราจะรับมือกับความท้าทายนี้ได้อย่างไร’ เพื่อให้คนไทยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

- บทความนี้เป็นความคิดเห็นส่วนบุคคล จึงไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับความเห็นของหน่วยงานที่ผู้เขียนสังกัด -
เผยแพร่ครั้งแรก คอลัมน์ “ร่วมด้วยช่วยคิด” นสพ.ประชาชาติธุรกิจ ฉบับวันที่ 9-11 พฤศจิกายน 2568



สุภัทสรุา กลิ่นแจ่ม

เศรษฐกร

สำนักเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงิน

ฝ่ายนโยบายการเงิน

ธนาคารแห่งประเทศไทย



ก่อพงษ์ บุญยการ

ผู้วิเคราะห์อาวุโส (ควบ)

ส่วนนโยบายเสถียรภาพระบบการเงิน

ฝ่ายเสถียรภาพระบบการเงิน

ธนาคารแห่งประเทศไทย