



นายแพทย์สมศักดิ์ มุณีพิระกุล
นายกสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย

จากสภาพเศรษฐกิจโดยรวมในปี 2558 ที่ผ่านมา ตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจไทยที่หดตัวจากปัจจัยภายในและภายนอก โดยเฉพาะเศรษฐกิจโลก ทำให้สถานการณ์ตลาดบ้านมือสองที่ผ่านมาได้รับผลกระทบพอสมควรตามสภาพขนาดของธุรกิจ และแนวโน้มในปี 2559 สถานการณ์ตลาดบ้านมือสองคงมีทิศทางที่ดีขึ้น จากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

ทิศทางตลาดบ้านมือสอง

ในปัจจุบันพฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนไปให้ความสำคัญของบ้านมือสองมากขึ้น มีทัศนคติต่อบ้านมือสองดีขึ้นซึ่งได้เห็นจากบ้านที่ประกาศขายจากนายหน้าโดยเฉพาะสภาพและทำเลที่ดีๆ ของนายหน้าในสมาคมได้หายไปจากตลาดอย่างรวดเร็วและหาสินค้าใหม่เข้ามาได้ยากขึ้น และได้รับร้องขอจากผู้บริโภคจำนวนมากขึ้นซึ่งแสดงให้เห็นว่า “บ้านมือสอง” ได้รับความสนใจและยอมรับจากผู้บริโภคมากขึ้นเนื่องจากบ้านมือสองจะอยู่ในทำเลที่ดีกว่าบ้านใหม่ที่สร้างอยู่ในทำเลไกลๆ ประกอบกับสภาพบ้านมือสองบางส่วนอยู่ในสภาพที่ยังดูดีและวัสดุที่ใช้บางอย่างก็แข็งแรงทนทานแม้แบบบ้านจะดูไม่ทันสมัย แต่ก็สามารถนำมา RENOVATE ให้ดีขึ้นและดูทันสมัยขึ้น

ในปัจจุบันการที่ผู้บริโภคยอมรับการใช้บริการของนายหน้ามากขึ้นกว่า 40 เปอร์เซ็นต์ เมื่อเทียบกับเมื่อเกือบยี่สิบปีที่แล้ว เวลาประชาชนจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ จะใช้บริการของนายหน้าเพียง 3-4 เปอร์เซ็นต์และเมื่อเทียบกับประเทศสหรัฐอเมริกา แม้จะไม่มีกฎหมายบังคับว่าจะต้องซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านนายหน้า แต่เวลาประชาชนของเขาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ จะซื้อขายผ่านนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แทบทุกครั้ง และจากข้อมูลนายหน้าสังกัดสมาคมฯ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยที่เป็นสมาชิกสามัญจำนวนร้อยละบริษัท สมาชิกวิสามัญหลายร้อยคน และสมาชิกสมทบอีกเป็นพันคน ก็ยอมรับว่าในปัจจุบันผู้บริโภคยินยอมเซ็นต์แต่งตั้งให้นายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์แบบปิดที่เรียกว่า “Exclusive Listing” คือให้นายหน้าขายแต่เพียงผู้เดียว

จำนวนมากขึ้นแทบทุกบริษัท ซึ่งการที่ผู้บริโภคยอมเซ็นต์แต่งตั้งแบบ Exclusive Listing ทำให้ได้ประโยชน์ทั้งสองฝ่ายคือ นายหน้าสามารถนำทรัพย์สินที่ได้นั้นมาทำการตลาดอย่างมั่นใจเต็มที่ทุกช่องทาง ทำให้ผู้บริโภคสามารถขายทรัพย์สินได้รวดเร็วขึ้น ทำให้ตลาดบ้านมือสองโตขึ้นอย่างรวดเร็วทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย

ปริมาณบ้านมือสองในท้องตลาดมีไม่น้อยกว่าบ้านมือหนึ่งในแต่ละปี ในประเทศสหรัฐอเมริกาในภาวะเศรษฐกิจปกติปริมาณบ้านมือสองมีมากเป็น 6-7 เท่า ของบ้านมือหนึ่ง แต่ในภาวะแฮมเบอร์เกอร์โคริซ เมื่อปี 2008 ปริมาณบ้านมือสองมีมากเป็น 15-16 เท่าของบ้านมือหนึ่ง ของไทยเราวันหนึ่งคงไปถึงจุดนั้น เพราะบ้านมือสองเกิดขึ้นทุกวันวันนี้ผู้บริโภครับโอนบ้านมือหนึ่งมา วันรุ่งขึ้นก็เตรียมพร้อมที่จะเป็นบ้านมือสอง

ปริมาณและที่มาของบ้านมือสองจากเดิมมีเพียงจากผู้บริโภคและลูกค้าที่ฝากขายเพียงแหล่งเดียว แต่ในปัจจุบันปริมาณบ้านมือสองเข้าสู่ตลาดมากขึ้นซึ่งมาจากแหล่งต่างๆ คือ



1. ปริมาณจำนวนบ้านมือสองจากกองบังคับคดีที่นำทรัพย์สินที่ถูกบังคับขายทอดตลาดมีจำนวนมากขึ้นๆ ทุกปี และในการขายทอดตลาดแต่ละครั้งจะมีความต้องการซื้อทรัพย์สิน นักเก็งกำไร นักลงทุนที่ประมูลเพื่อนำมาขายและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เข้าร่วมประมูลเป็นจำนวนมากในแต่ละครั้ง
2. ปริมาณจำนวนบ้านมือสองจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ของสถาบันการเงินและกองทุนต่างๆ มีจำนวนมากขึ้นซึ่งจะเห็นได้จากการจัดงานในแต่ละครั้งและทรัพย์สินมือสองเหล่านี้มีหลายๆบริษัทที่ใช้บริการของนายหน้าที่เป็นสมาชิกของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย

- ปริมาณจำนวนบ้านมือสองจากนักเก็งกำไรที่นำเงินมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน บ้าน โดยเฉพาะ คอนโดมีเนียมมาใช้บริการของนายหน้าที่เป็นสมาชิกของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยมากขึ้นทั้งการซื้อขายและปล่อยเช่า
- ปริมาณจำนวนบ้านจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้วจำนวนหนึ่งขายเหลือค้างในโครงการ
- ทรัพย์สินที่มาจากผู้บริโภคหรือผู้ฝากขายโดยตรงที่ต้องการใช้บริการของนายหน้าสังกัดสมาชิกของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย



ผู้ที่ผ่านการอบรมแล้วต้องผ่านการสอบข้อเขียน 3 วิชา คือ

1. วิชาความรู้ทั่วไปในอาชีพนายหน้า
2. วิชากฎหมายในอาชีพ
3. วิชาจรรยาบรรณในอาชีพนายหน้า

ซึ่งผู้เข้าสอบจะต้องสอบผ่านในอัตรา 80 เปอร์เซ็นต์ หลังจากสอบผ่านแล้วผู้สมัครจะต้องเข้ารายงานตัวกับกรรมการสมาคม เพื่อคุยในเรื่องกติการายละเอียดในการทำงานร่วมกันระหว่างสมาชิกในสมาคม

ซึ่งในทุกๆ เดือนจะมีผู้เข้ามาสอบและสมัครเป็นจำนวนมาก โดยในปัจจุบันผู้บริโภคได้ให้ความสนใจและไว้วางใจในการใช้บริการของสมาชิกของสมาคมจำนวนมากขึ้นเป็นลำดับ

กลุ่มผู้บริโภคที่สนใจบ้านมือสอง ประกอบด้วย

1. กลุ่มผู้ซื้ออยู่อาศัยจริง ซึ่งจะมีเพิ่มมากขึ้น
2. กลุ่มซื้อเพื่อการลงทุนเพราะถือว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นการลงทุนชนิดหนึ่ง
3. กลุ่มซื้อเพื่อเก็งกำไร ซึ่งในปัจจุบันได้รับกระแสความนิยมมากขึ้น

ปัจจุบันนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากไม่น้อยที่นิยมลงทุนสร้างมูลค่าเพิ่มให้อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยด้วยการนำทรัพย์สินมาปรับปรุงตกแต่งสภาพบ้านให้สวยงามในสภาพพร้อมเข้าอยู่ได้ทันที ซึ่งทำให้ลูกค้าที่จะซื้อสามารถตัดสินใจได้ง่ายขึ้น และสถาบันการเงินเองก็ปล่อยกู้ได้สูงขึ้นด้วย มีส่วนทำให้บ้านมือสองขายระบายออกได้มากขึ้น

ปัจจุบันความต้องการบ้านในทำเลดีๆ ของลูกค้าผ่านนายหน้าของสมาชิกของสมาคมมากขึ้น และบ้านทำเลดีๆ หายากขึ้น ซึ่งหากมีจะขายง่าย ขายเร็ว เพราะมีความต้องการของลูกค้าอยู่แล้วซึ่งบางครั้งไม่เกี่ยงราคา

จากการที่มูลค่าการตลาดอสังหาริมทรัพย์มีทรัพย์สินรอการขายนับแสนหน่วยและมูลค่าการตลาดนับแสนนับล้านๆ บาท ทำให้สิ่งดึงดูดใจให้คนจากหลายสาขาอาชีพเข้าสู่วงการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก จะเห็นได้จากการพิมพ์จำหน่ายหนังสือเกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หลักสูตรอบรมนายหน้าหลายโรงเรียนและหลายสถาบันแข่งขันกัน คอร์สการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีให้เลือกหลากหลายมากมายซึ่งเป็นการจุดประกายตื่นตัวของอาชีพนายหน้า

สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยก็เช่นกันมีคนมาสมัครเป็นสมาชิกของสมาคมเป็นจำนวนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยทางสมาคมมีการคัดกรองเป็นขั้นเป็นตอนในการสมัครสมาชิก โดยเริ่มต้นผู้สมัครต้องผ่านหลักสูตรนายหน้าเบื้องต้นที่สมาคมรับรอง ได้แก่

1. โรงเรียน เรียวเอสเตท เทรนนิ่ง สคูล ไทยแลนด์
2. โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย การอบรมหลักสูตร RE 131 และ RE 132
3. บจก. อี อาร์ เอ แฟรนไชส์ (ประเทศไทย)
4. หลักสูตรนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ SBM-3404 ภาควิชาอุตสาหกรรมบริการ คณะบริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ปัจจุบันพฤติกรรมอยู่อาศัยสังคมเมืองเปลี่ยนแปลงไปมาก โดยเฉพาะคนอยู่อาศัยคอนโดมิเนียม ซึ่งแต่เดิมมักจะเป็นการอยู่อาศัยของคนรุ่นใหม่รุ่นหนุ่มสาว คนสูงอายุไม่นิยมอยู่ แต่ปัจจุบันคนสูงอายุก็นิยมอยู่คอนโดมิเนียมมากขึ้น เพราะความสะดวกสบาย ความปลอดภัย โดยเฉพาะทำเลแนวรถไฟฟ้าได้รับความนิยมมาก ทั้งเช่าและขาย ทำให้มีนายหน้ารุ่นใหม่นิยมที่จะเน้นขายและเช่าคอนโดมิเนียมเป็นส่วนใหญ่ และมีส่วนทำให้ตลาดคอนโดมิเนียมมือสองคึกคักขึ้นด้วย

นอกจากนี้ ตลาดคอนโดมิเนียมยังเป็นตลาดของนักเก็งกำไรของคนรุ่นใหม่ ซึ่งทำให้มีการซื้อขายผ่านมือกันมากขึ้น โดยเฉพาะในทำเลดีๆ นั้นสามารถทำกำไรได้เป็นจำนวนไม่น้อย

มาตรการต่างๆ ของรัฐบาลที่สนับสนุนบ้านมือสอง ดังเช่นมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนจากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 รวมทั้งกรณีซื้อบ้านไม่เกิน 3 ล้านบาท สามารถนำไปลดภาษีในการคำนวณภาษีรายได้ประจำปี ในอัตราร้อยละ 20 ของราคาจริงต่อปี (มาตรการนี้รวมบ้านมือหนึ่งด้วย) มาตรการนี้ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ซึ่งซบเซาตั้งแต่ต้นปี 2558 คึกคักขึ้นในไตรมาสที่ 4 ของปี 2558 เลยมาจจนถึงต้นปี 2559 ต่อไปจนถึงเดือนเมษายน 2559 หลังจากนั้นน่าจะมีแรงผลักดันต่อไปอีกสักระยะ หลังจากนั้นก็ต้องดูสภาวะเศรษฐกิจของประเทศและของโลกว่าจะเป็นอย่างไรต่อไป แต่คาดว่าน่าจะมีการเติบโตอยู่ในระดับร้อยละ 5-10 แต่หากมีการต่ออายุมาตรการช่วยเหลือออกไปอีก ก็จะทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งมือสองและมือหนึ่งเติบโตมากขึ้นไปอีก ส่วนในเรื่องราคานั้น เจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ขายบางรายก็เริ่มปรับราคาขึ้น 5-10 เปอร์เซ็นต์ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2558 แล้ว เนื่องจากทราบว่ามีภาระจะปรับขึ้นราคาประเมินของทางราชการ ตั้งแต่มกราคม 2559 ทำให้การซื้อขายมีการชะงักเล็กน้อยในช่วง 2-3 เดือนแรก แต่หลังจากนั้นก็คงเข้าสู่ภาวะปกติ



นอกจากนี้หากรัฐบาลมองเห็นความสำคัญของบ้านมือสองซึ่งมีอยู่หลายแสนหน่วย มูลค่าหลายแสนล้านบาท ซึ่งปัจจุบันบางส่วนถูกปล่อยทิ้งโดยไม่ได้ทำให้เกิดประโยชน์ใช้สอย อันเป็นผลเสียต่อเศรษฐกิจของประเทศ หากรัฐบาลมองเห็นว่าบ้านมือสองเป็นอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ มีมาตรการช่วยเหลือบ้านมือสองเป็นการถาวร บ้านเหล่านี้จะได้ถูกระบายขายออกได้ง่ายขึ้น เพราะค่าใช้จ่ายในการขายเปลี่ยนมือถูกลงทำให้คนขายและคนซื้อตัดสินใจง่ายขึ้น ทำให้มีเงินหมุนเวียนในระบบมากขึ้น อันมีผลดีต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ นอกจากนี้การที่ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ถูกลง ทำให้เมื่อประชาชนมีการย้ายงานก็สามารถทำได้ตัดสินใจขายบ้านที่อยู่ไกลจากที่ทำงาน ไปซื้อบ้านที่อยู่ใกล้ที่ทำงาน ทำให้ประหยัดค่าเดินทาง ทำให้การสักหรอของสาธารณูปโภค เช่น ถนนหนทางลดลง นอกจากนี้การที่มีบ้านอยู่ใกล้ที่ทำงานหรือโรงเรียนของลูกหลาน ยังทำให้แต่ละคนมีเวลาอยู่กับครอบครัวมากขึ้น อันมีผลทำให้ลดปัญหาสังคมทางอ้อม

○○○