ทำให้คนไทยมี "บ้าน"

GHB REIC

ปีที่ 6 ฉบับที่ 19
วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ โดย **ธนาคารอาคารสงเคราะห์**
REAL ESTATE INFORMATION CENTER JOURNAL BY **GH BANK**

ทิศทางแนวโน้ม เศรษฐกิจไทย ปี 2565

ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย

HIGHLIGHT DATA

DEAL WITH RISK FACTORS

ธอส G H BANK
ธนาคารอาคารสงเคราะห์
www.ghbank.co.th

REIC
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
Real Estate Information Center
www.reic.or.th

ธอส GH BANK
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทำให้คนไทยมี "บ้าน"

ธอส. ช่วยให้การสร้างบ้าน
เป็นเรื่องง่าย

สินเชื่อบ้าน สร้างสมใจ

สำหรับลูกค้าที่ใช้บริการบริษัทรับสร้างบ้าน ภายใต้สมาคมฯ หรือ กลุ่มบริษัท บิลด์ วัน กรุ๊ป จำกัด	สำหรับลูกค้าปลูกสร้างทั่วไป
ดอกเบี้ยปีแรก **2.80%** ต่อปี	ดอกเบี้ยปีแรก **3.15%** ต่อปี
ปีที่ 2 = *MRR-3.05% ต่อปี	ปีที่ 2 = *MRR-2.75% ต่อปี
ปีที่ 3 = *MRR-2.65% ต่อปี	ปีที่ 3 = *MRR-2.35% ต่อปี

ยกเว้น ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้

>> ยื่นกู้ตั้งแต่วันที่ 4 มกราคม - 30 มิถุนายน 2565

>> อนุมัติและทำนิติกรรมภายในวันที่ 27 กรกฎาคม 2565

ผ่อนสบายสูงสุด **40 ปี**

ข้อมูล ณ วันที่ 28 ธ.ค. 64

หมายเหตุ : ปีที่ 4 เป็นต้นไป ลูกค้า สวัสดิการ = *MRR-1.00% ต่อปี / รายย่อยทั่วไป =*MRR-0.50% ต่อปี / ซื้ออุปกรณ์ = *MRR

• วงเงินในโครงการมีจำนวนจำกัด • เงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามระเบียบธนาคาร • อัตราดอกเบี้ยลอยตัว *MRR = 6.150% ต่อปี ประกาศฯ ณ วันที่ 25 พ.ค. 63

รางวัลเกียรติยศ แห่งความภาคภูมิใจ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2562 - 2564

ธนาคารที่ดีที่สุด สำหรับการมี "บ้าน"

ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์ โทร. 0-2645-9000 www.ghbank.co.th

REIC

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
มีบริการข้อมูลด้านต่างๆ ดังนี้

1 สมาชิกผู้ใช้ข้อมูลบน www.reic.or.th

ข้อมูลสถิติในด้านต่างๆ เช่น
- การโอนกรรมสิทธิ์
- ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน
- ใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย

สามารถดาวน์โหลดข้อมูลไฟล์ Excel บนเว็บไซต์

อัตราค่าสมาชิก 20,000 **บาท / ปี**

2 สมาชิกรายงานโครงการเปิดตัวใหม่
กรุงเทพฯ – ปริมณฑล (รายเดือน)

รายงานสรุปข้อมูลโครงการอาคารชุดและบ้านจัดสรรที่เปิดขายในแต่ละเดือน โดยจัดส่งรายงานให้สมาชิกทุกเดือน

อัตราค่าสมาชิก 25,000 **บาท / ปี**

3 บริการจัดทำข้อมูลตามความต้องการของลูกค้า

สามารถกำหนดรัศมีพื้นที่ที่สนใจให้ทางศูนย์ข้อมูลฯ จัดทำข้อมูล นำไปใช้งานด้านการวางแผนเพื่อการลงทุน ตัวอย่างข้อมูลประกอบด้วย **ข้อมูลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยล่าสุด ข้อมูลย้อนหลังแยกตามประเภทและระดับราคา จำนวนหน่วยที่ขายได้ หน่วยคงเหลือ อัตราดูดซับ (Absorption Rate) และข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์**

REIC ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ Real Estate Information Center

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่
คุณอภิญญา
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารอาคารสงเคราะห์
โทรศัพท์ 0 2645 9677 โทรสาร 0 2643 1251
E-Mail : Apinya.t@reic.or.th

CONTENTS

02 VIEWPOINTS
From GH Bank President And Chairman Of The Reic Executive Committees

04 REIC Director's
Perspective

SPECIAL FEATURES

06 ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2565 ฟื้นตัวบนความเสี่ยง

16 ทิศทางแนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2565

26 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2564 และแนวโน้มปี 2565

38 ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย

44 GHB-REIC ACTIVITIES

REAL ESTATE INFORMATION

50 IEE / EIA APPROVED

52 HIGHLIGHT DATA

เจ้าของ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ที่ปรึกษา
นายพชร อนันตศิลป์
นายฉัตรชัย ศิริไล

บรรณาธิการ
ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์

กองบรรณาธิการ
นางสาวสิทธิเพ็ญ สิทธัตถพงษ์
นายนิธิชัย สูงตรง
นายฑกลชัย อุตตรนที
นายธนะชัย จูงวงศ์
นางธิดารัตน์ มิคาระเศรษฐ์
นางอรรถพร สอทอง
นางสาวณัฏฐิกา นาคสุบรรณ
นายวิชิต แช่ว่อง
นางสาวปิยฉัตร หอระตะ
นางสาวนงลักษณ์ ตาดทอง
นางสาวสุคนธ์ทิพย์ วาตา

ฝ่ายศิลปกรรม
นายปกรณ์ บำรุงศรี
นายวิทยา จารีต

พิสูจน์อักษร
นายอิทธิเดช ประกันศรี
นางสาวสุภาพร สร้อยศรี

ฝ่ายบริการสมาชิก
นางสาววราภรณ์ บุญเจริญ

ที่ตั้งสำนักงาน
ธนาคารอาคารสงเคราะห์
สำนักงานใหญ่ อาคาร 2 ชั้น 18 เลขที่ 63 ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ : 0 2202 1768
โทรสาร : 0 2643 1251

สนับสนุนการจัดพิมพ์และเผยแพร่วารสาร
ติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์ : 0 2643 2016
โทรสาร : 0 2643 1251

ISSN 2586-8934

คำสงวนลิขสิทธิ์
การนำข้อมูลที่ปรากฏในวารสารฉบับนี้ไปใช้งานหรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด กรุณาอ้างอิง "ธนาคารอาคารสงเคราะห์" เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ข้อจำกัดความรับผิดชอบ
ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใดๆ ที่ปรากฏในวารสารฉบับนี้ ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ กองบรรณาธิการได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่ากรณีใดๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณและตรวจสอบความถูกต้อง

การดำเนินงานที่โดดเด่น
และแข็งแกร่งของ ธอส.
ทำให้ธนาคารได้รับรางวัล
อย่างต่อเนื่อง โดยล่าสุด ธนาคาร
**ได้รับรางวัลรัฐวิสาหกิจดีเด่น
(SOE Award) ประจำปี 2564**

นายฉัตรชัย ศิริไล
กรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
ประธานกรรมการดำเนินการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2564 ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ในฐานะสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ ยังคงสามารถตอบสนองนโยบายรัฐบาลและกระทรวงการคลัง ในการช่วยเหลือประชาชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลางให้ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอย่างต่อเนื่อง ธนาคารปล่อยสินเชื่อใหม่ได้ 246,875 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.65% จากปี 2563 (ปล่อยได้สูงกว่าเป้าหมาย 31,234 ล้านบาท คิดเป็น 14.49%) เป็นจำนวนสินเชื่อปล่อยใหม่ที่สูงที่สุดในประวัติศาสตร์ 68 ปี นับตั้งแต่ก่อตั้งธนาคาร แบ่งเป็นสินเชื่อปล่อยใหม่สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลางวงเงินกู้ไม่เกิน 2 ล้านบาท จำนวน 85,403 ราย คิดเป็น 57% ของจำนวนรายลูกค้าสินเชื่อปล่อยใหม่ ทำให้ ณ สิ้นปี 2564 ธอส. มียอดสินเชื่อคงค้างรวมทั้งสิ้น 1,458,659 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.40% นอกจากนี้ ยังสามารถช่วยเหลือลูกค้าที่ได้รับผลกระทบด้านรายได้จาก COVID-19 ต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2563 ผ่าน 22 มาตรการ รวมจำนวนลูกค้าที่ได้รับความช่วยเหลือสูงสุด 973,227 บัญชี วงเงินสินเชื่อ 847,218 ล้านบาท

แผนการดำเนินงานในปี 2565 ธอส. กำหนดยุทธศาสตร์ภายใต้แนวคิด GHB Next Move Sustainable Bank มุ่งสู่การเป็นธนาคารเพื่อความยั่งยืนด้วย 3 แนวทางหลักในการขับเคลื่อนองค์กร ประกอบด้วย

1.เพิ่มประสิทธิภาพ Technology ใช้ Technology Digital ปรับกระบวนการให้บริการลูกค้าด้วย Digital Services และ Implement Digital Operation ในส่วนของ Digital Services ธนาคารอยู่ระหว่างการพัฒนา Mobile Application: GHB ALL GEN (New Version Mobile Application: GHB ALL) ให้ทันสมัยใช้งานง่าย ตอบโจทย์ Lifestyle แบบ New Normal ของลูกค้าทุก Generation

2.ยกระดับ Operation การทำงานที่เกี่ยวกับลูกค้า เพื่อเป้าหมายสำคัญทางด้านการเงิน อาทิ สินเชื่อปล่อยใหม่ เพิ่มขึ้น 4% จากเป้าหมายในปี 2564 บริหารจัดการหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ให้อยู่ที่ระดับไม่เกิน 4.67% ของสินเชื่อรวม โดยมีลูกค้าเป็นศูนย์กลางผ่าน Customer Journey : เพื่อให้ลูกค้ารู้จัก, เข้าถึง, ใช้จริง, บอกต่อ และ Loyalty กับธนาคาร

3.พัฒนาผู้ปฏิบัติงานสู่ People Excellence ด้วยการสร้าง Mindset บุคลากรกว่า 5,000 คน ด้วยค่านิยม GIVE+4 (G Good Governance, I: Innovative Thoughts, V: Value Teamwork E : Excellent Services C : (En)courage to Change A: Achievement Oriented, P: Professional และ S: Speed) เพื่อให้มีความพร้อมมีความสามารถในการปรับตัวและเปลี่ยนแปลงให้เสมอทันการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี พร้อมทำงานด้วยความรวดเร็วและเป็นมืออาชีพ

จากผลการดำเนินงานที่โดดเด่นและแข็งแกร่งของ ธอส. ทำให้ธนาคารได้รับรางวัลอย่างต่อเนื่อง โดยล่าสุด ธนาคารได้รับรางวัลรัฐวิสาหกิจดีเด่น (SOE Award) ประจำปี 2564 ซึ่งจัดขึ้นโดยสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) จำนวน 6 รางวัล ประกอบด้วย 1.รางวัลการบริหารจัดการองค์กรดีเด่น (ดีเด่น) 2.รางวัลการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใสดีเด่น 3.รางวัลความคิดสร้างสรรค์และนวัตกรรมดีเด่น ด้านความคิดสร้างสรรค์ ประเภทดีเด่น 4.รางวัลความร่วมมือเชิงยุทธศาสตร์เพื่อการพัฒนาดีเด่น ประเภทเชิดชูเกียรติ 5.รางวัลบริการดีเด่น และ 6.รางวัลความคิดสร้างสรรค์และนวัตกรรมดีเด่น ด้านนวัตกรรม ประเภทชมเชย นอกจากนี้ ธนาคารยังได้รับรางวัล **"ธนาคารที่มีบริการยอดเยี่ยม ด้านสินเชื่อบ้าน 2564 Best Service Provider – Mortgage 2021"** และรางวัล **"บูธสวยงามยอดเยี่ยม ในขนาดพื้นที่ 300 – 500 ตารางเมตร Best Design Excellence Award"** ในงาน MONEY & BANKING AWARDS 2021 ที่จัดขึ้นโดยวารสารการเงินธนาคาร นับเป็นปีที่ 4 ติดต่อกันที่ ธอส. ได้รับรางวัลธนาคารที่มีบริการยอดเยี่ยมด้านสินเชื่อบ้านและรางวัลบูธสวยงามยอดเยี่ยม ซึ่งเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงความมีประสิทธิภาพสูงในการดำเนินงานของธนาคาร โดยในปี 2565 ธอส. จะยังคงมุ่งมั่นในการดำเนินงานตามพันธกิจ **"ทำให้คนไทยมีบ้าน"** เพื่อสนับสนุนและช่วยเหลือให้คนไทยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองต่อไป

REIC Director's Perspective

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์
ผู้ตรวจการธนาคาร
และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 แวดวงอสังหาได้รับข่าวดีที่เป็นปัจจัยบวกในหลายเรื่องที่ดูแล้วน่าจะช่วยให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะกลับมาฟื้นตัวอีกครั้งหลังจากที่ได้รับผลกระทบอย่างแรงจากพิษภัยของไวรัส COVID-19 โดยปัจจัยบวกที่ว่าก็คือ การผ่อนคลายมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย การขยายมาตรการการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทที่รวมที่อยู่อาศัยใหม่และมือสอง รวมถึงการส่งสัญญาณการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจปี 2565 จากหน่วยงานต่างๆ ซึ่งทำให้ภาพรวมของภาคอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้นในทุกด้าน เริ่มจากดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ–ปริมณฑลในไตรมาส 4 ปี 2564 มีการปรับตัวสูงขึ้นเป็น 52.0 จาก 47.1 ในไตรมาสก่อนหน้า เกิดการขยายตัวของหน่วยเปิดตัวใหม่ใน 27 จังหวัดในช่วงครึ่งหลังปี 2564 เพิ่มขึ้นจากครึ่งแรกของปี 2564 ถึงร้อยละ 57.8 และ เกิดการขยายตัวของการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ปี 2564 ถึงร้อยละ 32.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งเป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นได้ว่าภาคอสังหาริมทรัพย์ ของไทยได้ผ่านจุดต่ำสุดในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 มาแล้ว และเริ่มตั้งลำที่จะขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้คาดว่าหากสิ่งแวดล้อมทางธุรกิจเป็นเช่นนี้ เราอาจจะเห็นการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์กลับมาเทียบเท่ากับค่าเฉลี่ยของช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปี 2566

แต่อย่างไรก็ตาม ในช่วงต้นปี 2565 เป็นต้นมา ดูเหมือนว่ามีปัจจัยเสี่ยงใหม่ๆ หลายเรื่องที่เริ่มถาโถมเข้ามาในระบบเศรษฐกิจไทยและภาคอสังหาริมทรัพย์ นับตั้งแต่การส่งสัญญาณดอกเบี้ยขาขึ้นที่อาจจะมีการปรับขึ้นที่ค่อนข้างแรง ซึ่งจะทำให้กำลังซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยลดลงและต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการฯ สูงขึ้น ราคาวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้นและแรงงานที่หายากและมีค่าจ้างที่สูงขึ้นซึ่งจะส่งผลต่อต้นทุนการผลิตที่อยู่อาศัย ซึ่งคาดว่าจะถ่ายโอนไปสู่ผู้ซื้อโดยการปรับราคาที่อยู่อาศัยให้สูงขึ้นประมาณร้อยละ 5 – 10 รวมถึงการเกิดภาวะสงครามระหว่างประเทศรัสเซียและยูเครน ส่งผลทำให้เกิดการปรับตัวสูงขึ้นของราคาน้ำมันขึ้นมาก กดดันให้เกิดภาวะเงินเฟ้อที่สูงขึ้นอย่างรวดเร็ว เป็นเหมือนการซ้ำเติมกำลังซื้อของผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยและกดดันต้นทุนการผลิตของผู้ประกอบการฯ อย่างมาก

ปัจจัยเสี่ยงเหล่านี้ เป็นเรื่องที่เราจะต้อง **"Deal with Risk Factors"** อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ทั้งนี้ ในช่วงปลายปี 2564 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้เคยคาดการณ์จาก **"ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)" ว่า** ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยไทยในปี 2565 มีโอกาสจะขยายตัวถึงร้อยละ 14.2 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็น Base Case Scenario แต่ด้วยปัจจัยเสี่ยงเหล่านี้และหากมีการยืดเยื้อนานกว่าครึ่งปีแรกของปี 2565 ก็อาจจะทำให้มีการปรับตัวขยับลดลงจนเข้าใกล้ Worst Case Scenario ที่มีระดับการขยายตัวร้อยละ 8.4 ทั้งนี้อาจจะเร็วเกินไปที่จะสรุปทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้ชัดเจนในขณะนี้ และทุกภาคส่วนคงต้องเฝ้าดูปัจจัยเสี่ยงเหล่านี้อย่างใกล้ชิด เพื่อจะได้มีการปรับตัวในการรองรับสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลงได้ทันสถานการณ์

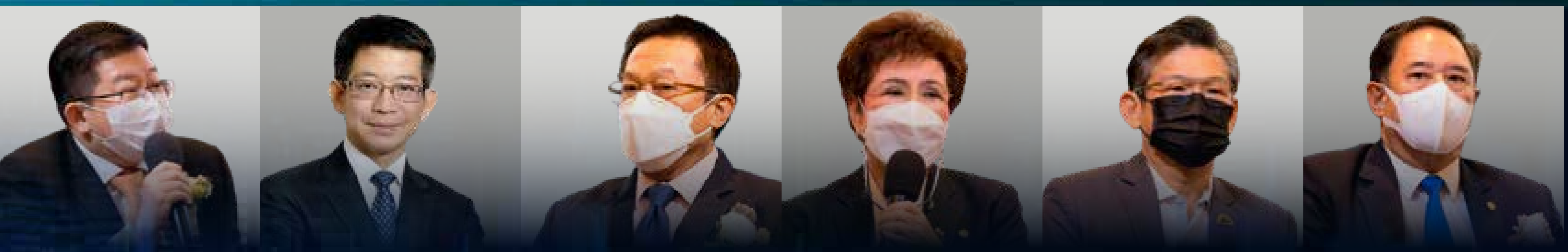
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ขอทุกภาคส่วนมั่นใจว่า เราจะเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยเฝ้าติดตามสถานการณ์และรายงานสถานการณ์ให้รวดเร็วและเท่าทันสถานการณ์ รวมทั้งเป็นเพื่อคู่คิดของทุกภาคส่วนทั้งในด้านการสนับสนุนข้อมูลเพื่อการปรับเปลี่ยนด้านนโยบายสำหรับหน่วยงานภาครัฐ และการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และแผนธุรกิจสำหรับหน่วยงานภาคเอกชน รวมถึงประชาชนที่ต้องการทราบข่าวสารเพื่อวางแผนในการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุนอีกด้วย ท้ายนี้ต้องขอขอบคุณทุกภาคส่วนที่ให้ความสนับสนุน ความร่วมมือและความช่วยเหลือในด้านต่างๆ แก่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิบัติภารกิจเหล่านี้ลุล่วงมาด้วยดีตลอดระยะเวลากว่า 18 ปี ขอบคุณมากครับ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ขอทุกภาคส่วนมั่นใจว่า
เราจะเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยเฝ้า
ติดตามสถานการณ์และรายงาน
สถานการณ์ให้รวดเร็วและเท่าทัน
สถานการณ์ รวมทั้งเป็น
เพื่อคู่คิดของทุกภาคส่วน

ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2565

ฟื้นตัวบนความเสี่ยง

DEAL WITH RISK FACTORS



ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565
จากมุมมองของ 9 ผู้ทรงคุณวุฒิและผู้เชี่ยวชาญ
ด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้งภาครัฐและเอกชน
โดยคาดว่าตลาดจะเริ่มฟื้นตัวจากปัจจัยบวก
ที่ช่วยสนับสนุนแต่ก็มีความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบ
วิเคราะห์กำลังซื้อ (Demand) ในขณะที่อุปทาน
ในตลาด (Supply) เริ่มมีการปรับสมดุล
ด้านผู้ประกอบการต้องเตรียมความพร้อม
และปรับตัวเพื่อรองรับพฤติกรรมของ
ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป

ที่มา • สรุปสาระสำคัญจากงานสัมมนาใหญ่ประจำปี **"อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2022"**
จัดโดย • สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร • สมาคมอาคารชุดไทย • สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ

นายสุพัฒนพงษ์ พันธ์มีเชาว์
รองนายกรัฐมนตรี
และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพลังงาน

ภารกิจสำคัญของรัฐบาลตอนนี้ คือ
การแก้ไขปัญหาอัตราเงินเฟ้อ
ที่กระทบต่อความมั่นใจของผู้บริโภค
และเอกชน รัฐบาลกำลังดูแลให้อยู่ในเกณฑ์
ที่เหมาะสม นโยบายรัฐบาลคือการรับมือ
ยึดหลักเสถียรภาพของประเทศ
และความสามารถในการแข่งขัน
คาดว่า GDP ปีนี้จะโตได้ 3-4%
ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

“ภาคอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญและนับเป็นเครื่องชี้วัดของเศรษฐกิจสำคัญอย่างหนึ่ง เนื่องจากเป็นปัจจัยพื้นฐานที่มีความเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลายสาขา ซึ่งที่ผ่านมารัฐบาลเห็นความสำคัญของภาคอสังหาริมทรัพย์ จึงได้มีการออกมาตรการกระตุ้นและช่วยเหลือมาอย่างต่อเนื่อง ผ่านการขับเคลื่อนตามแผนยุทธศาสตร์ชาติ แผนพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจใหม่ภาคตะวันออก (EEC) การพัฒนาโครงข่ายคมนาคมส่วนกลางไปยังภูมิภาค มีการสร้างสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ ทั้งระบบรางและระบบขนส่ง ทั้งนี้ เพื่อต้องการพัฒนาเศรษฐกิจในภาพรวมให้เติบโต ปูทางความมั่นใจในการลงทุนของภาคเอกชน

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปีที่ผ่านมา รัฐบาลพยายามอย่างเต็มที่ในการสร้างความมั่นใจด้านระบบสาธารณสุข ผ่านการจัดหาวัคซีนที่เพียงพอตามเป้าหมาย เพื่อผ่อนคลายมาตรการทางสังคม เปิดการค้าขาย นำไปสู่การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจและการเปิดประเทศ เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ได้สำเร็จทำให้ดัชนีชี้วัดเศรษฐกิจภาคต่างๆ ดีขึ้นตามลำดับ ต่างชาติทยอยเข้ามาลงทุนเพิ่มขึ้น เกิดเม็ดเงินสะสมมากขึ้นยอดบริษัทขอส่งเสริมการลงทุนสูงรวม 640,000 ล้านบาท ส่วนอันดับความน่าเชื่อถือของไทยยังอยู่ในเกณฑ์ดี จากการสำรวจของสถาบันชั้นนำ เช่น ฟิตช์ เรตติ้ง สะท้อนว่าประเทศ

ไทยมีเสถียรภาพความมั่นคงทางการเงิน ซึ่งจะเป็นพื้นฐานของสัญญาณบวกต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย ปี 2565 แบบค่อยเป็นค่อยไป ส่งแรงบวกต่อภาคอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2565 นอกจากสัญญาณการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจต่อเนื่อง รัฐบาลยังจะเร่งสร้างความมั่นใจต่อการระบาดรอบใหม่ โดยการเตรียมวัคซีน 90 ล้านโดส เพื่อเป็นเข็มกระตุ้นให้กับประชาชนตลอดทั้งปี ให้เกิดความมั่นใจ โอกาสที่จะกลับไปปิดประเทศที่คงไม่เกิดขึ้น อีกทั้งได้มีการผ่อนคลายให้นักท่องเที่ยวเข้ามาในประเทศได้มากขึ้น ระบบ Test and Go ทำให้ปริมาณนักท่องเที่ยวปีนี้คาดว่าจะได้ตามเป้า 5-7 ล้านคน ซึ่งจะเป็นโอกาสดีของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วย และสิ่งที่จะเป็นอานิสงส์มากสุด คือ แผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานใน กทม. และปริมณฑล โดยปี 2565 จะมีรถไฟฟ้าอีก 2 สายแล้วเสร็จ คาดจะช่วยทำให้การขยายตัวของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น นอกจากนั้น เพื่อเป็นการช่วยเหลือลูกหนี้ผ่านการปรับโครงสร้างหนี้ จะทำให้กลุ่มคนที่มีปัญหาด้านการเงินฟื้นตัวได้ดี ทั้งนี้ เพื่อป้องกันไม่ให้มีทรัพย์ โครงการที่อยู่อาศัยถูกยึดและไหลกลับเข้ามาในตลาด และส่งผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ภารกิจสำคัญของรัฐบาลตอนนี้ คือ การแก้ไขปัญหาอัตราเงินเฟ้อ ที่กระทบต่อความมั่นใจของผู้บริโภคและเอกชน รัฐบาลกำลังดูแลให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม การแก้ปัญหาการสต๊อกสินค้า ดำเนินคดีกับผู้กักตุนสินค้าอย่างจริงจัง ส่วนราคาพลังงาน เป็นปัจจัยภายนอกที่ควบคุมได้ยาก อย่างไรก็ดี มีนโยบายการรับมือเพื่อประคองเศรษฐกิจไทยให้เป็นไปอย่างราบรื่น โดยยึดหลักเสถียรภาพของประเทศ และความสามารถในการแข่งขัน คาดว่า GDP ปีนี้จะโตได้ 3-4% ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

สำหรับมาตรการการกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัย รัฐบาลได้ขยายมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองอสังหา-ริมทรัพย์ สำหรับบ้านมือใหม่และบ้านมือสอง รวมถึงช่วยเหลือผู้ประกอบการผ่านมาตรการทางภาษี และสนับสนุนสินเชื่อด้วยการปลดล็อกมาตรการ LTV ซึ่งจะทำให้เกิดสภาพคล่องดึงเม็ดเงินเข้าสู่อุตสาหกรรมและธุรกิจเกี่ยวเนื่อง กระตุ้นการจ้างงานของอสังหาริมทรัพย์ได้อีกมาก อย่างไรก็ดีในด้านความท้าทายของอสังหาริมทรัพย์ มีอยู่ 3 เรื่อง ได้แก่

1 นโยบายของประเทศเกี่ยวกับ COP 26 การตั้งเป้าลดก๊าซเรือนกระจกเป็นศูนย์ ในปี 2050

2 การเปลี่ยนแปลงของผู้บริโภคยุคใหม่ ที่สนใจกับเทคโนโลยี ความสะดวกสบาย การเรียนและทำงานที่บ้าน

3 นโยบายสนับสนุนรถ EV กระตุ้นความต้องการใช้งาน ฉะนั้น ในภาคอสังหาริมทรัพย์มีความจำเป็นต้องปรับตัวและพัฒนาสินค้าให้ตอบโจทย์ด้วย

ส่วนแนวทางนโยบายกระตุ้นการเข้ามาอยู่อาศัยของชาวต่างชาติ เช่น ผู้ที่มีทักษะสูง, กลุ่มคนต่างชาติวัยเกษียณ และคนมีฐานะ ผ่านการให้วีซ่าระยะยาวนั้น จะยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มดีมานด์ให้กับตลาด เปลี่ยนผ่านการกระตุ้นเศรษฐกิจจากการพึ่งพานักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศเป็นครั้งคราว เนื่องจากการเข้ามาอยู่อาศัยที่มีการใช้จ่ายต่อหัวสูง จะกระตุ้นได้ยั่งยืนกว่า

รัฐบาลมีหน้าที่ส่งเสริมระบบนิเวศให้เอื้ออำนวยกับภาคอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่โครงสร้างพื้นฐาน ระบบขนส่งมวลชน และโครงสร้างด้านดิจิทัลเทคโนโลยี โดยนายกรัฐมนตรีได้ให้ความสำคัญมาตลอด 7 ปี จากสิ่งที่เร่งผลักดัน คาดอีก 5 ปี จะเห็นผลเป็นรูปธรรม อย่างไรก็ตาม จำเป็นต้องอาศัยความร่วมมือจากเอกชนเช่นกัน ในการฝ่าความท้าทายใหม่เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ผลักดันเศรษฐกิจไทยอย่างก้าวหน้าและยั่งยืนต่อไป”

“

ท่ามกลาง เศรษฐกิจไทย
ที่อยู่ระหว่างการฟื้นตัว แต่ยังต้องใช้เวลาก่อน
กลับเข้าสู่ระดับก่อนเกิดวิกฤติโควิด
ปี 2563 GDP ไทยติดลบถึง
6.1%
ปี 2564 ฟื้นขึ้นมาเป็นบวก
เพียงเล็กน้อย 1.6% เท่านั้น

”

ดร.สักกะภพ พันธ์ยานุกูล

ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายเศรษฐกิจมหภาค
ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.)

“ภาพรวมเศรษฐกิจไทยมีผลโดยตรงของการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ขณะนี้ โอมิครอนเป็นปัจจัยเสี่ยง ที่สร้างแรงกดดันต่อระบบสาธารณสุข เพราะการระบาดยังมีความไม่แน่นอน ท่ามกลางเศรษฐกิจไทย ที่อยู่ระหว่างการฟื้นตัว แต่ยังต้องใช้เวลาก่อนกลับเข้าสู่ระดับก่อนเกิดวิกฤติโควิด ปี 2563 GDP ไทยติดลบถึง 6.1% ปี 2564 ฟื้นขึ้นมาเป็นบวกเพียงเล็กน้อย 1.6% เท่านั้น โดยมีการคงอัตราดอกเบี้ยต่ำ 0.5% ตลอด 2 ปีวิกฤติ เพื่อเป็นเครื่องพยุงเศรษฐกิจ

การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยมีการโตแตกต่างกัน นั่นคือความเปราะบางของภาคอสังหาริมทรัพย์ แม้แนวโน้ม GDP ปีนี้คาดว่าจะโต 3-4% แต่เจาะลึกลงไป พบว่าการท่องเที่ยว - บริการ ซึ่งมีการจ้างแรงงานถึง 50% ในระบบยังฟื้นตัวได้ไม่ดี ฉะนั้นรายได้ของคนส่วนใหญ่ยังหายไป รวมไปถึงความเสี่ยงจากผลของเงินเฟ้อต่อค่าครองชีพของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือนและธุรกิจ โดยเฉพาะในกลุ่มเปราะบาง โดยข้อมูลในไตรมาส 3 ปี 2564 กิจกรรมการฟื้นตัวของอสังหาริมทรัพย์พ่วงการก่อสร้าง รั้งอันดับ 4 จากท้ายสุด

มิติของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ ทั้งผู้ประกอบการและรายย่อย โตได้ไม่ดี ตามความต้องการที่อยู่อาศัยที่ปรับลดลง ส่วนประเด็นในเรื่องการผ่อนคลายมาตรการ LTV ลงมีผลแค่ไหน จากข้อมูลในไตรมาส 4 ที่ผ่านมา ยังไม่เห็นผลชัดเจน เนื่องจากรายได้ประชากรยังไม่ฟื้น ฉะนั้นถ้าปีนี้เห็นการจ้างงานที่ดีขึ้น กำลังซื้อก็อาจจะฟื้นได้ ในทางกลับกัน หลุมการจ้างงานที่หายไป 6 แสนล้านบาท หรือ ราว 15% ของระบบ และคนว่างงานอีก 3 ล้านคน ยังเป็นข้อน่ากังวลของภาคอสังหาริมทรัพย์”

“ขณะนี้ เศรษฐกิจไทยได้เข้ามาใกล้ปลายอุโมงค์มากขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โดยเรากำลังก้าวเข้าสู่เฟสใหม่ของเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นช่วงเปลี่ยนผ่านที่อาจจะมีความผันผวนหลายด้าน แต่ถ้าผ่านไปได้ เศรษฐกิจไทยจะเดินหน้าไปด้วยดี ซึ่งถือว่ามีนัยสำคัญต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเตรียมตัว

ทั้งนี้ในช่วงปลายอุโมงค์ของเศรษฐกิจไทยนั้น จะมีการแข่งขันที่มากขึ้นเป็นพิเศษ ดังนั้นคนที่เตรียมตัวได้ดี จะสามารถฟื้นตัวได้ จึงแนะนำให้ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้เตรียมตัวให้ดีในช่วงโค้งสุดท้ายที่จะออกจากวิกฤตทั้งการปรับปรุงกิจการ การลดต้นทุน การรับคนงานใหม่ การล็อกต้นทุนดอกเบี้ย การซื้อสินทรัพย์ การออกไปสู่ภูมิภาคและการเป็นพันธมิตรกับธุรกิจที่จะย้ายเข้ามา

ดร.กอบศักดิ์ ภูตระกูล

รองผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
และอดีตรัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี

5 คำถามสำคัญ ที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์อยากรู้

1 **ถึงเวลาหรือยังที่ต้องเตรียมการลงทุนใหม่** มองว่าถึงเวลาแล้ว เพราะประเมินว่าปัญหาโอมิครอนที่ระบาดหนักนั้น จะเป็นปัญหาในช่วงสั้นๆ เห็นได้จากในต่างประเทศที่ตัวเลขคนติดเชื้อที่สูงในระยะเวลาอันรวดเร็วแต่ก็ลดลงในเวลาอันสั้นเช่นกัน ขณะที่อัตราการฉีดวัคซีนจะมากขึ้นหรือเกือบ 100% ในทั่วโลก หมายความว่าภูมิต้านทานโรคจะดีขึ้น สำหรับไทยนั้น ประเมินโอมิครอนจะลดลงในช่วงปลายเดือนมีนาคมนี้

2 **เศรษฐกิจไทยและกำลังซื้อจะเป็นอย่างไร** จะเห็นว่าดัชนีเศรษฐกิจไทยเริ่มดีขึ้นมาตั้งแต่ปลายปีที่แล้ว โดยกิจกรรมทางเศรษฐกิจดีขึ้นสอดรับกับ Google Mobility Index ที่ระบุว่า แม้โอมิครอนยังระบาด แต่กิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายด้านยังดี ยกเว้นภาคท่องเที่ยวที่ยังต่ำ อย่างไรก็ดี ในภาคการท่องเที่ยวนั้น ก็เริ่มกลับมาดีขึ้นหลังรัฐบาลเปิดรับนักท่องเที่ยว คาดทั้งปีจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติมากกว่า 6 ล้านคน

3 **ต้นทุนและเงินเฟ้อจะเป็นอย่างไร** ประเมินว่า อัตราเงินเฟ้อของไทยยังอยู่ในระดับต่ำกว่าต่างประเทศ และคาดว่าในช่วงครึ่งหลังของปีหรือตั้งแต่เดือนกันยายนจะเริ่มลดลง อย่างไรก็ดี สิ่งที่สำคัญกับผู้ประกอบการ คือ ราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นมาประมาณ 10% โดยเฉพาะราคาเหล็ก ซึ่งเป็นผลพวงของการปรับตัวของเศรษฐกิจ แต่เชื่อว่าน่าจะทรงตัวได้ในช่วงต่อไป เนื่องจากราคาปรับขึ้นมามากแล้ว

สำหรับราคาน้ำมันนั้น ขณะนี้ทะลุ 100 เหรียญต่อบาร์เรลแล้ว ซึ่งอาจจะทำให้เรามีปัญหาเรื่องของเงินเฟ้อเพิ่มขึ้นและเป็นต้นทุนใหญ่ของโลกที่จะกระทบกับภาพรวมต้นทุนการดำเนินการต่างๆ ขณะที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยนั้นเชื่อว่าจะไม่มีการปรับขึ้นในอีก 1 ปี เพราะคนยังตกงานอยู่มาก โดยเฉพาะในภาคการท่องเที่ยว แต่อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรก็ปรับขึ้นไปแล้วและจะกระทบต่อต้นทุนหุ้นกู้ของทุกคน

4 **เรื่องค่าเงินบาท** ประเมินว่าค่าเงินบาทจะอ่อนค่าระหว่าง 32-34 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐฯ ซึ่งเป็นผลพวงจากค่าเงินดอลลาร์สหรัฐฯที่แข็งค่าขึ้นจากการขึ้นดอกเบี้ยของเฟดและการดึงสภาพคล่องกลับ

5 **นโยบายรัฐและ Location ที่มีศักยภาพ** ซึ่งหลังจากที่ไทยผ่านความผันผวนต่างๆ แล้ว ทุกอย่างจะเดินหน้าไปด้วยดี การลงทุนในหลายโครงการขนาดใหญ่ของรัฐบาลจะเดินหน้าและจะเชื่อมโยงไปยังประเทศอื่นในภูมิภาค ฉะนั้นจึงเป็นจังหวะสำคัญสำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนใหม่”

ดร.ปิติ ตัณฑเกษม

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)

เศรษฐกิจไทย ที่อยู่ระหว่างการฟื้นตัว แต่ยังต้องใช้เวลาก่อนกลับเข้าสู่ระดับก่อนเกิดวิกฤติโควิด ปี 2563 GDP ไทย ติดลบถึง 6.1% ปี 2564 ฟื้นขึ้นมาเป็นบวกเพียงเล็กน้อย 1.6% เท่านั้น โดยมีการคงอัตราดอกเบี้ยต่ำ 0.5% ตลอด 2 ปีวิกฤติ เพื่อเป็นเครื่องพยุงเศรษฐกิจ

ปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยต้องเผชิญกับแรงกดดันหลายด้านที่ส่งผลให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง ทั้งนี้เป็นผลมาจาก 7 ปัจจัยหลักที่มาจาก

1 โครงสร้างประชากรไทยที่เปลี่ยนแปลงไป "คนวัยทำงานลดโสดนาน ชราเพิ่ม" ทำให้นิยมบ้านพักขนาดพอเหมาะ เน้นความปลอดภัยและฟังก์ชันใช้งานง่าย คาดการณ์ว่า 10 ปีข้างหน้าขนาดครอบครัวไทยมีแนวโน้มลดลงตามจำนวนประชากร โดยกลุ่มวัยทำงานลดลงมาก แต่จะเพิ่มขึ้นในเขตปริมณฑลและภาคตะวันออก ซึ่งเป็นที่น่าจับตามองเพราะจะมีการเคลื่อนย้ายของประชากร ขณะที่กลุ่มผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น

2 พฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนไปหันมาทำงานที่บ้าน (Work from Home) มากขึ้น จึงต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ส่วนตัว ในเขตชานเมืองหรือต่างจังหวัด และมีฟังก์ชันตอบโจทย์ รวมถึงให้ความสำคัญกับปัญหาสิ่งแวดล้อมมากขึ้น ดังนั้นกลยุทธ์ที่ผู้ประกอบการควรทำก็คือการพัฒนาโครงการที่สอดรับกับความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น การมีฟังก์ชันที่รองรับ Work from Home และการใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Eco Friendly)

3 ปัญหาเรื่องหนี้ครัวเรือนไทยยังอยู่ในระดับสูงจะกลายเป็นแรงกดดันกำลังซื้อของผู้บริโภค

4 มาตรการรัฐในปี 2565 ที่ออกมาช่วยภาคอสังหาริมทรัพย์ ช่วยกระตุ้นกำลังซื้อในประเทศได้ระดับหนึ่ง แต่ยังไม่ครอบคลุมถึงที่อยู่อาศัยระดับปานกลาง และมีระยะเวลาจำกัดแค่ปี 2565 เท่านั้น การผ่อนคลายมาตรการกำกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value: LTV) จะช่วยฟื้นฟูดีมานด์ที่อยู่ในระดับต่ำ ส่วนมาตรการกระตุ้นต่างชาติซื้ออสังหาริมทรัพย์ พบว่าสัดส่วนการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของต่างชาติลดลง โดยเฉพาะจีน ซึ่งเป็นกำลังซื้อหลักลดลงมาตั้งแต่ปี 2561

5 ซัพพลายส่วนเกิน (Excess Supply) ในภาคอสังหาริมทรัพย์ใน 3 ปีที่ผ่านมา เริ่มมีการปรับสมดุล

6 แนวโน้มต้นทุนงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น ผู้ประกอบการต้องบริหารจัดการให้ดี อาทิ การบริหารจัดการสต๊อกวัสดุก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ และการจัดหาแรงงานก่อสร้างเพื่อไม่ให้ขาดแคลน สำหรับที่ดิน ต้นทุนแรงงานที่ปรับตัวสูงขึ้นนั้น ได้ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

7 แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยปรับเพิ่ม ส่งผลต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคาดการณ์ว่าจะมีการปรับดอกเบี้ยนโยบายในปี 2566 ซึ่งจะนำไปสู่การขึ้นดอกเบี้ยเงินกู้ตามมา การบริหารดอกเบี้ยขาขึ้น สามารถดำเนินการได้ อาทิ ล็อกต้นทุนดอกเบี้ยไว้ ลดผลกระทบดอกเบี้ยขาขึ้น ออกแคมเปญจูงใจเสนอขายกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพรับสิทธิส่วนลด ของแถม พร้อมดอกเบี้ยถูก เพื่อระบายสต็อกที่มีอยู่ออกไป

ในโลกที่เกิดการ Disruption เราไม่สามารถอยู่ได้ด้วยตัวคนเดียวPartnership ถือเป็นสิ่งที่สำคัญในการกระตุ้นให้เกิดการเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ และเอื้อให้คนเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้น สามารถทำได้ ผ่านการทำแคมเปญร่วมกันกับภาคอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการร่วมกับสถาบันการเงิน เพื่อเปิดโอกาสให้คนกลุ่มที่ไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อบ้านได้มีโอกาสเข้าถึงสินเชื่อได้มากขึ้น โดยการให้ "จ่ายค่าเช่า" แทนการกู้ในช่วงแรก และเปลี่ยนค่าเช่าเป็นเงินดาวน์ในระยะข้างหน้า เพราะเมื่อธนาคารเห็นถึงความสามารถการผ่อนจ่ายของลูกหนี้ที่ดี อาจทำให้ธนาคารกลับมาปล่อยสินเชื่อได้ เพื่อลดการปฏิเสธตั้งแต่ครั้งแรกที่ขอกู้สินเชื่อ

วันนี้หนี้ครัวเรือนสูง ลูกหนี้ที่มีสินเชื่อบ้าน รถยนต์เข้าสู่การพักหนี้ 50% และปัจจุบันมี 1 ใน 4 หรือ 17.8% ที่ยังขอเข้ามาตรการช่วยเหลือ และ 5.2% เป็นลูกหนี้ที่กำลังมีปัญหา และ 3.6% เป็นลูกหนี้ที่มีปัญหาไปแล้ว ซึ่งอาจส่งผลให้การกู้บ้านหลังที่สองในระยะข้างหน้าลดลงได้และภายใต้ดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น อาจส่งผลทำให้ภาระผ่อนของผู้กู้ปรับเพิ่มขึ้นได้"

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์

รักษาการผู้อำนวยการ
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธอส. (REIC)

REIC คาดการณ์แนวโน้ม การโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งปี 2565 อยู่ที่ ประมาณ 332,192 หน่วย เพิ่มขึ้น 26.1% มูลค่าราว 909,864 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้ง โครงการแนวราบและคอนโดฯ

แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยไทย เมื่อประเมินตัวเลข GDP ที่ 3-4% นั้น คาดว่าทั้งปี 2565 จะมีหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินประมาณ 85,538 หน่วย เพิ่มขึ้น 28% ส่วนหน่วยเปิดตัวใหม่ อยู่ที่ประมาณ 81,226 หน่วย เพิ่มขึ้น 74.3% เป็นมูลค่ามากถึง 389,210 ล้านบาท เติบโต 103.5% ทั้งนี้ REIC คาดการณ์แนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งปี 2565 อยู่ที่ ประมาณ 332,192 หน่วย เพิ่มขึ้น 26.1% มูลค่าราว 909,864 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งโครงการแนวราบและคอนโดฯ

การบริหารสภาพคล่องและต้นทุนของผู้ประกอบการยังเป็นเรื่องที่มีความสำคัญมากอีก 1 ปี เพราะมีการเปิดโครงการใหม่ๆ มากกว่าปี 2564 หากไม่มีการบริหารยอดขาย-ยอดโอนให้เป็นไปตามเป้า ก็อาจเกิดปัญหาสภาพคล่องได้ รวมถึงต้นทุนทางการเงินและค่าก่อสร้างจะแพงขึ้น”

นายอิสระ บุญยัง

ประธานคณะกรรมการอสังหาริมทรัพย์
ออกแบบและก่อสร้าง สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

“ฉากใหม่อสังหาริมทรัพย์ไทยปี 2565 ไม่เป็นดั่งคิด หลังที่เคยคาดการณ์ภาวะคลี่คลายของสถานการณ์โควิด-19 จะจบลงตั้งแต่ปลายปี 2564 แต่ปัจจุบันประเทศแถบอาเซียน มียอดผู้ติดเชื้อรายวันพุ่งขึ้นในทุกประเทศ สูงสุดเกาหลีใต้ 170,000 คนต่อวัน ขณะประเทศไทยล่าสุด (24 ก.พ.) เกิน 20,000 ราย ซึ่งเป็นปัจจัยที่ควบคุมไม่ได้ ไม่นับรวมสถานการณ์ความตึงเครียดระหว่างรัสเซียและยูเครน ที่คาดกันว่า ราคาน้ำมันโลกปีนี้จะทะลุ 100 เหรียญสหรัฐฯต่อบาร์เรล จะเป็นปัจจัยกดดันต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะแนวโน้มราคาค่าวัสดุก่อสร้างและค่าขนส่ง ส่วนปัจจัยบวก กรณีธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ผ่อนคลายมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยไปจนถึงเดือนธันวาคม 2565 และการขยายมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง ที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ยังต้องติดตามผล สถานการณ์โอมิครอน อาจจะกลับมากดดันการฟื้นตัวของเครื่องยนต์เศรษฐกิจอื่นๆ เช่น การส่งออก และนักท่องเที่ยว ที่วางเป้าไว้ 5-6 ล้านคน ปีนี้ เป็นคำถามว่า จากมาตรการบวกของรัฐออกมากระตุ้น จะพอต้านไหวกับปัจจัยเสี่ยงหรือไม่ ขณะที่ภาพรวมสินเชื่อและความผันผวนของตลาดเงินโลก อาจจะกระทบต่อกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์เช่นกัน”

ดร.อาภา อรรถบูรณ์วงศ์

นายกสมาคมอาคารชุดไทย

“ในความเป็นจริงผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะประคับประคองให้มีชีวิตรอดปีนี้และปีหน้าอย่างไรบนสถานการณ์ที่ควบคุมไม่ได้เลย เช่น เรื่องโควิดปลายปี 2564 ที่คาดว่าจะเริ่มดีขึ้น แต่ทางรัฐบาลได้มีคำสั่งให้ข้าราชการทำงานอยู่ที่บ้าน เหมือนสะท้อนให้เห็นว่าสถานการณ์มีความรุนแรง ราคาน้ำมัน เป็นปัจจัยภายนอกที่มากระทบกับภาคธุรกิจปี 2565 SME ยังไม่แข็งแรง เป็นปัจจัยลบของกำลังซื้อ กำลังซื้อคนไทย ในกลุ่มคอนโดมิเนียมก็ยังอยู่ในอาการอ่อนตัว ยังไม่กลับมาซื้อ ขณะที่ผู้ซื้อชาวต่างชาติยังไม่กลับมา โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าชาวจีนมีสัดส่วนประมาณ 90% ของผู้ซื้อชาวต่างชาติทั้งหมด เมื่อยังไม่ชัดเจนในการกลับมา ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย โดยเฉพาะสินค้าคอนโดมิเนียมระดับราคากลางจนถึงระดับบนจึงยังไม่ฟื้นตัว ขณะที่หนี้สินครัวเรือน แม้จะอยู่ในระดับทรงตัวแต่ก็ยังไม่ดีขึ้น ธนาคารพาณิชย์ ยังคงเข้มงวด แม้ว่าหลังปีใหม่มาเริ่มผ่อนคลายเล็กน้อย แต่ยอดปฏิเสธสินเชื่อยังอยู่ในระดับสูง ราคาวัสดุก่อสร้าง เหล็ก น้ำมันแพงขึ้น ตอนนี้ของแพงต้นทุนพุ่ง ค่าแรงปรับสูงขึ้น ในขณะที่สินค้าสต๊อกรอการขายทั้งแนวสูงและแนวราบสูงมาก ล้วนแต่เป็นปัจจัยลบระยะสั้น

ปัจจัยบวก มีทั้งเรื่องเศรษฐกิจของโลกดีขึ้น รัฐบาลผลักดันให้เศรษฐกิจเติบโตดีขึ้น โควิดรุนแรงน้อยกว่าปี 2564 อัตราดอกเบี้ยต่ำที่จะช่วยให้ผู้ประกอบการเร่งขายสินค้าได้ และรัฐบาลลดค่าธรรมเนียมจนถึงสิ้นปี2565 สมาคมอาคารชุดไทย ได้ขอสนับสนุนจากรัฐเพื่อกระตุ้นทางด้านจิตวิทยาในการซื้อที่อยู่อาศัย ได้แก่

1 ขอให้เร่งออก Long Term VISA

2 บ้านหลังแรก ขอให้ฟรีค่าธรรมเนียมโอน "อย่างถาวร" (แต่ผู้ประกอบการมีค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีหัก ณ ที่จ่าย)

3 ฟื้นโครงการ "บ้านดีมีดาวน์ รัฐช่วยให้มีบ้าน"

4 เสนอสถาบันการเงินสนับสนุนให้คอนโดมิเนียม เป็นสินค้าเพื่อการออมและลงทุน จากนิยามเดิมที่ซื้อคอนโดฯ เพื่อการอยู่อาศัย

5 การตั้ง Mortgage Insurance ช่วยผู้กู้สามารถมีหลักประกันในเรื่องการได้รับสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้มองว่าคอนโดมิเนียมในปีนี้ ตลาดระดับ 1 ล้านบาท บวกลบ จะมีความต้องการสูงมากขึ้น ผู้ประกอบการหันมาปรับโปรดักส์เป็นคอนโดมิเนียมโลว์ไรส์เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการลงทุน ซึ่งคาดว่าตลาดคอนโดมิเนียมปีนี้จะโตขึ้น 5-15% แล้วแต่ระดับราคา จากในปีที่ผ่านมาติดลบ 20%”

> “ข้อคำนึงด้านต้นทุนมาจากปัจจัยกดดัน 3 เรื่อง คือ
> ปัญหา**แรงงาน**ที่แพงขึ้นและขาดแคลน กระทบต่อต้นทุนก่อสร้างโครงการ
> ปัญหา**ค่าครองชีพ**สูง ที่มีผลกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้าโดยตรง
> และปัญหา**ราคาที่ดิน**”

GHB REIC

นายมีศักดิ์ ชุนหรักษ์โชติ
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

“สถานการณ์โควิดทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์กระทบทั้งตลาดบน-กลาง-ล่าง เพียงแต่ผลกระทบแตกต่างกัน โดยช่วงโควิดมีกำลังซื้อระดับกลางเข้ามาอย่างไม่คิดไม่ฝัน โดยเฉพาะบ้านแนวราบ แต่กลุ่มกำลังซื้อระดับล่างหายไป ขณะที่แนวโน้มดอกเบี้ยขาขึ้นเป็นภาระตลาดล่าง เพราะคนกู้เงิน 2 ล้านบาทต้องจ่ายค่าผ่อนเพิ่มเดือนละ 4,000 บาท เป็นภาระหนักมากข้อเสนอแนะต่อนโยบายภาครัฐมี 3 เรื่อง ได้แก่

1 ตลาดระดับล่างความสามารถในการซื้อมีจำกัด จึงเสนอให้รัฐเพิ่มแรงจูงใจให้คนมีกำลังซื้อสูง มีการซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อปล่อยเช่า ผู้มีรายได้น้อย สามารถนำค่าใช้จ่ายมาหักลดหย่อนภาษีได้

2 ปัจจุบันรัฐมีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ข้อเสนอคือถ้าทำได้ควรแยกจัดเก็บภาษีคนละประเภท คือแยกภาษีที่ดินกับภาษีสิ่งปลูกสร้างออกจากกัน

3 กรณีมีการเช่าที่ดินเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยแล้วนำมาปล่อยเช่าให้กับผู้มีรายได้น้อยหรือตลาดล่าง เสนอให้ขยายอายุสัญญาเช่าได้ถึง 40-50 ปี จากปัจจุบันสัญญาเช่าตามกฎหมายแพ่งเช่าได้สูงสุด 30 ปี โอกาสของอสังหาริมทรัพย์ยังมีอยู่ หากมีการเปลี่ยนเงื่อนไข ไม่ว่าจะเรื่องของกฎหมาย ก็จะมีโอกาสให้กับภาคธุรกิจได้ด้วย”

นายวสันต์ เคียงศิริ
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

“เทรนด์ธุรกิจที่อยู่อาศัยปี 2565 ในสถานการณ์โอมิครอน เปรียบเหมือนรถไฟ start เครื่องแล้วและกำลังเคลื่อนตัวออกเดินทาง ผู้ประกอบการที่ไม่ปรับตัวรองรับเทรนด์เศรษฐกิจฟื้นตัวก็อาจตกขบวนได้ เพราะฉะนั้นผู้ประกอบการต้องเตรียมตัวที่จะไปต่อในการลงทุนรองรับอนาคตอันใกล้นี้

ข้อคำนึงด้านต้นทุนมาจากปัจจัยกดดัน 3 เรื่อง คือ ปัญหาแรงงานที่แพงขึ้นและขาดแคลน กระทบต่อต้นทุนก่อสร้างโครงการ ปัญหาค่าครองชีพสูงที่มีผลกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้าโดยตรง และปัญหาราคาที่ดินยุคโควิด 2 ปี (2563-2564) ปรับตัวสูงขึ้น 15% ทำให้โครงการใหม่มีต้นทุนใหม่ แต่กำลังซื้อเท่าเดิมหรือลดลง จึงเป็นความท้าทาย ส่วนโรคระบาดมีทิศทางที่คลี่คลายมากขึ้น และถ้าไม่มีการล็อกดาวน์ประเทศจะเป็นปัจจัยบวกเพราะสามารถทำธุรกิจได้ตามปกติ

ในเรื่องของ “Property Tax” ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ข้อกำหนดกฎหมายภาษีมีการลดค่าภาษี 90% ให้กับบริษัทจัดสรรเป็นเวลา 3 ปี นับจากวันที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรกรณีสร้างบ้านแนวราบ และนับจากวันที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างในกรณีสร้างคอนโดมิเนียม ประเด็นคือภาษีที่ดินฯ เริ่มบังคับใช้ปี 2562 เท่ากับปี 2565 จะครบ 3 ปี ที่มีค่าใช้จ่ายภาษี 10% หลังจากนั้นปีที่ 4 เป็นต้นไป ผู้ประกอบการต้องกลับมาจ่ายภาษีเต็ม 100% จึงเป็นโจทย์ธุรกิจที่ต้องรับมือให้ดี

ตอนนี้เราต้องเตรียมตัวให้พร้อม ต้องระวังสิ่งที่อาจเกิดขึ้น ขณะเดียวกันเราต้องหันมาพัฒนาปรับปรุงตัวเอง โดยให้ความสำคัญในเรื่องสภาพคล่อง สำหรับภาพรวมตลาดแนวราบปี 2565 ยังทรงตัว คาดว่าจะเติบโตร้อยละ 5 บวกลบ โดยมีซัพพลายใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 50,000 หน่วย ส่วนยอดโอนประมาณ 1 แสนหน่วย”

ทิศทางแนวโน้ม**เศรษฐกิจไทย** ปี 2565

เศรษฐกิจไทยในปี 2565 เริ่มเข้าสู่ช่วงของการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและการเมืองโลกที่สำคัญอีกวาระหนึ่ง โดยเฉพาะการเปลี่ยนทิศทางนโยบายการเงินของประเทศเศรษฐกิจหลักและการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างขั้วอำนาจของโลก

ดร.วิชญายุทธ บุญชิต
รองเลขาธิการสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.)

อย่างไรก็ตาม สิ่งกำลังเกิดขึ้นในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การเปลี่ยนแปลงที่เร็วกว่าการคาดการณ์ของราคาน้ำมัน ราคาสินค้า และอัตราดอกเบี้ยในตลาดโลก รวมทั้งสถานการณ์รัสเซีย ยูเครน ที่ลุกลามไปมากกว่าการคาดการณ์นั้น ส่วนใหญ่ได้ถูกระบุไว้เป็นปัจจัยเสี่ยงด้านต่ำต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจแล้วในการประมาณการสำหรับการแถลงข่าวของสำนักงานฯ เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ที่ผ่านมา เพียงแต่ในวันนี้ได้พัฒนาจากการเป็นปัจจัยเสี่ยงขึ้นเป็นปัจจัยที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งทำให้เศรษฐกิจไทยในปี 2565 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ รวมทั้งมีนัยสำคัญต่อทิศทางเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยในระยะปานกลาง อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ความขัดแย้งรัสเซีย–ยูเครน และระหว่างขั้วอำนาจหลักของโลกยังมีความไม่แน่นอนอยู่สูงทั้งในด้านความยืดเยื้อ ขอบเขตและความรุนแรงของสถานการณ์ ดังนั้นในการบรรยายในวันนี้ จึงใคร่ขอเริ่มจากภาพการประเมินเศรษฐกิจไทยของสำนักงานครั้งล่าสุดในการแถลงข่าว เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ที่ผ่านมาและพูดถึงนัยสำคัญของสถานการณ์รัสเซีย-ยูเครน ที่มีต่อเศรษฐกิจที่คาดว่าจะเป็นไปได้ในเบื้องต้น

ในการประเมินสถานการณ์เศรษฐกิจไทยครั้งหลังสุดของสำนักงานในการแถลงข่าว เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ที่ผ่านมาสามารถสรุปได้ว่าตลอดปี 2564 ที่ผ่านมานั้น เศรษฐกิจไทยมีการฟื้นตัวในระดับที่น่าพอใจภายใต้สถานการณ์การระบาดของโรคโควิดที่กลับมาทวีความรุนแรงเป็นระลอกๆ

โดยมีปัจจัยสนับสนุนมาจากการดำเนินมาตรการทางเศรษฐกิจของภาครัฐและการขยายตัวในเกณฑ์สูงของภาคการส่งออก ซึ่งทำให้เศรษฐกิจไทยทั้งปีสามารถกลับมาขยายตัวอย่างช้าๆ ร้อยละ 1.6 สูงกว่าการคาดการณ์ของทางสภาพัฒน์ฯ เองและสูงกว่าการคาดการณ์ของหลายหน่วยงานซึ่งคาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2564 จะขยายตัวประมาณร้อยละ 1 โดยในด้านการใช้จ่าย การขยายตัวทั้งปี มีปัจจัยสนับสนุนจากแรงขับเคลื่อนของการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ และการขยายตัวในเกณฑ์สูงของการส่งออกสินค้าในขณะที่การใช้จ่ายของภาคครัวเรือนยังขยายตัวในเกณฑ์ต่ำและการท่องเที่ยวยังมีข้อจำกัดการขยายตัวที่เกิดจากการระบาดของโรคโควิด-19 ส่วนในด้านการผลิต การขยายตัวนำโดยการขยายตัวในเกณฑ์ดีของสาขาอุตสาหกรรม สาขาการเกษตร การก่อสร้าง สาขาการเงิน บริการสุขภาพ สาขาข้อมูลการสื่อสารและสารสนเทศและบริการภาครัฐ

แม้ว่าเศรษฐกิจจะขยายตัวจากปี 2563 แต่ระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาพรวมทั้งปียังอยู่ในระดับต่ำกว่าช่วงก่อนการระบาดของโรคในปี 2562 หรือกล่าวได้ว่าเศรษฐกิจไทยในภาพรวมยังอยู่ในช่วงของการฟื้นตัวและเป็นการฟื้นตัวที่ไม่เท่าเทียมหรือเป็น K Shape Recovery ซึ่งหากพิจารณาในรายละเอียดจากจำนวนสาขาการผลิตใน GDP ทั้งหมด 20 สาขา มีสาขาการผลิตที่มีระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจสูงกว่าปี 2562 หรือกลับเข้าสู่การขยายตัวแล้วจำนวน 9 สาขา ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสาขาที่ได้รับประโยชน์จากการระบาดของโรคโควิด-19 เช่น สาขาข้อมูลและการสื่อสาร สาขาการเงิน และสาขาบริการสุขภาพ ส่วนอีก 11 สาขา ยังมีระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่ำกว่าก่อนโควิดในปี 2562 หรือยังอยู่ในช่วงของการฟื้นตัว โดยส่วนใหญ่เป็นสาขาบริการที่เกี่ยวเนื่องกับภาคการท่องเที่ยวหรือสาขาบริการที่มีการรวมตัวของคนหมู่มาก หรือผู้รับบริการต้องมีการใกล้ชิดกับผู้ให้บริการ เช่น สาขาที่พักแรมและบริการอาหาร สาขาการขนส่ง สาขาศิลปะและการบันเทิง สาขาการค้าส่งค้าปลีก เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวที่ไม่เท่าเทียมดังกล่าวนั้นไม่ได้เป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นเฉพาะประเทศไทย โดยหากพิจารณาข้อมูล GDP ของสหรัฐฯจะพบว่าระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาพรวมล่าสุดอยู่ในระดับสูงกว่าระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในช่วงก่อนการระบาดของโควิดแล้ว แต่สาขาบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว บริการที่ต้องมีการรวมตัวของคนหมู่มาก และบริการที่ต้องมีความใกล้ชิดระหว่างผู้รับบริการและผู้ให้บริการยังอยู่ในระดับต่ำกว่าก่อนช่วงโควิดค่อนข้างมาก หรือเป็นการฟื้นตัวและขยายตัวแบบไม่เท่าเทียมในลักษณะ K Shape Expansion เช่นเดียวกัน โดยปรากฏการณ์ดังกล่าวจะยังคงอยู่ตราบเท่าที่ยังมีการระบาดรุนแรงของโควิด ซึ่งข้อมูลในส่วนนี้ชี้ให้เห็นว่าในทุกวิกฤติการณ์ยังมีผู้ได้รับประโยชน์จากการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจ รวมทั้งมีนัยสำคัญสำหรับภาคเอกชนในการกำหนดเป้าหมายลูกค้าในการดำเนินธุรกิจ และต่อภาครัฐในการกำหนดมาตรการช่วยเหลือภาคธุรกิจได้ตรงเป้าหมายมากขึ้น

นอกเหนือจากการฟื้นตัวที่ไม่เท่าเทียมระหว่างสาขา การระบาดของโรคโควิดยังทิ้งร่องรอยทางเศรษฐกิจโดยเฉพาะในภาคการเงิน หรือที่นักเศรษฐศาสตร์บางท่านเรียกว่า Long Financial Covid ที่มีนัยสำคัญต่อทิศทางเศรษฐกิจของประเทศต่างๆ ในระยะปานกลาง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การเพิ่มขึ้นของภาระหนี้สินทั้งในภาครัฐ ภาคครัวเรือน และภาคธุรกิจ ซึ่งนอกจากจะเป็นปัจจัยฉุดรั้งการขยายตัวทางเศรษฐกิจในระยะต่อไปแล้ว ยังทำให้การฟื้นตัวและขยายตัวทางเศรษฐกิจมีความเปราะบางต่อการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของราคาสินค้าและอัตราดอกเบี้ยในตลาดโลก รวมทั้งมีความเปราะบางต่อการชะลอตัวรุนแรงของเศรษฐกิจโลกหรือวิกฤติการณ์

ทางเศรษฐกิจในระดับโลกที่อาจเกิดขึ้นในระยะต่อไป ซึ่งในกรณีของประเทศไทยก็อยู่ในกฎเกณฑ์นี้เช่นกัน แต่ไม่ได้เปราะบางมากเหมือนในกรณีของประเทศอื่นหลายๆ ประเทศ ซึ่งนับจากการเริ่มระบาดของของโควิดในปี 2562 เป็นต้นมา มีการปรับลดฐานะเครดิตในประเทศต่างๆ แล้วไม่ต่ำกว่า 50 ประเทศ นอกจากนั้น บางประเทศเริ่มเข้าสู่วิกฤติการณ์ทางการเงินในช่วงการระบาดของโควิด ส่วนในกรณีของประเทศไทยนั้นเสถียรภาพทางเศรษฐกิจยังอยู่ในเกณฑ์ที่น่าพอใจ โดยเฉพาะเสถียรภาพภาคเศรษฐกิจต่างประเทศ แต่ฐานะทางการคลังเริ่มมีข้อจำกัดมากขึ้น ดังนั้นภายใต้เงื่อนไขของเศรษฐกิจโลกที่ยังมีความไม่แน่นอนอยู่ในเกณฑ์สูงนั้น ประเทศไทยควรให้ความสำคัญกับการพิจารณาความเหมาะสมของมาตรการทางการคลัง และให้ความสำคัญมากขึ้นกับการดูแลให้มี Fiscal Space ที่เพียงพอต่อการรับมือกับความผันผวนของเศรษฐกิจโลกที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ในด้านการคาดการณ์เศรษฐกิจปี 2565 ในการแถลงข่าวเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ที่ผ่านมา สำนักงานฯ ได้คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2565 จะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5-4.5 อัตราเงินเฟ้อในช่วงร้อยละ 1.5-2.5 และบัญชีเดินสะพัดกลับมาเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP โดยการใช้จ่ายภาคครัวเรือนมีแนวโน้มขยายตัวเร่งขึ้นตามฐานที่ยังอยู่ในระดับต่ำในปีก่อนหน้าและการลดลงของความรุนแรงของโรคโควิด-19 และแรงส่งจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่ยังมีอยู่ต่อเนื่องแม้จะเริ่มทยอยลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งจะเอื้ออำนวยให้พฤติกรรมการใช้จ่ายของภาคครัวเรือนกลับเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้น เช่นเดียวกับการส่งออกบริการท่องเที่ยวที่เริ่มฟื้นตัวและเริ่มกลับมาสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจในภาพรวมได้มากขึ้นตามมาตรการการเปิดภาคการท่องเที่ยวของรัฐบาลไทยและรัฐบาลประเทศต่างๆ ที่ทยอยยกเลิกมาตรการห้ามเดินทางอย่างต่อเนื่อง ส่วนภาคการส่งออกยังขยายตัวในเกณฑ์ดีและสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในภาพรวมอย่างต่อเนื่อง แม้จะชะลอตัวลงตามฐานการขยายตัวที่สูงขึ้นและแนวโน้มการชะลอตัวลงของเศรษฐกิจโลก

การประมาณการภาพเศรษฐกิจดังกล่าวยืนอยู่บนสมมติฐานที่สำคัญๆ 6 ประการ ซึ่งเป็นภาพสมมติฐานก่อนที่จะมีปฏิบัติการทางทหารของรัสเซียต่อยูเครน ประกอบด้วยเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกขยายตัวร้อยละ 4.5 และร้อยละ 6.0 ตามลำดับ ราคาน้ำมันดิบในช่วง 72-82 ดอลลาร์ต่อบาร์เรล อัตราแลกเปลี่ยน 32.2-33.2 บาทต่อดอลลาร์ สรอ. ราคาส่งออก และราคานำเข้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5-1.5 และร้อยละ 1.0-2.0 ตามลำดับ และรายรับจากนักท่องเที่ยว 4.7 แสนล้านบาท โดยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยจำนวน 5.4 ล้านคน

ทั้งนี้ การประมาณการในการแถลงข่าวครั้งดังกล่าว ทางสภาพัฒน์ฯ ได้ระบุปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญๆ ต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2565 ไว้ด้วยกัน 4 ประการ ในขณะที่ระบุข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงสำคัญๆ ที่อาจทำให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวได้น้อยกว่าการคาดการณ์ 5 ประการ

ในด้านปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ประการแรก คือการฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศตามแนวโน้มการลดลงของความรุนแรงของผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิดซึ่งแม้ผู้ติดเชื้อจะมีจำนวนมากขึ้น แต่อัตราการเสียชีวิต

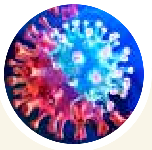
อยู่ในระดับต่ำกว่าสายพันธุ์เดลต้ามาก เงื่อนไขดังกล่าวทำให้ภาครัฐสามารถผ่อนคลายมาตรการควบคุมกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้มากขึ้นตามลำดับ ในขณะที่ประชาชนปรับพฤติกรรมการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการดำรงชีพเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้น โดยเครื่องชี้เร็วทางเศรษฐกิจคือ Google mobility และ Apple Mobility ในช่วงต้นปี 2565 อยู่ในระดับสูงกว่าในช่วงต้นปี 2564 อย่างชัดเจน มองไปในช่วงที่เหลือของปีก็เริ่มมีทิศทางบวกมากขึ้น โดยผู้เชี่ยวชาญทั้งในต่างประเทศและในประเทศเริ่มให้ความเห็นว่าการระบาดของโรคโควิดมีแนวโน้มที่จะพัฒนาไปสู่สิ่งที่เรียกว่า Endemic มากขึ้น

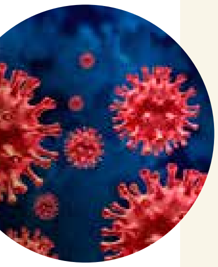
ปัจจัยสนับสนุนประการที่สอง เป็นเรื่องการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นผลตามมาจากการดำเนินมาตรการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติของรัฐบาลไทย และการยกเลิกมาตรการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศของประเทศต่างๆ โดยในปี 2564 ที่ผ่านมา มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยรวมกว่า 4 แสนคน เกือบทั้งหมดเป็นการเดินทางเข้ามาในช่วงที่รัฐบาลดำเนินมาตรการเปิดประเทศด้านการท่องเที่ยว และในช่วง 3 เดือนแรกของปีนี้ก็ยังมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามายังประเทศไทยในเกณฑ์ดีอย่างต่อเนื่อง และหากโชคดีหลังการประชุมพรรคคอมมิวนิสต์จีนในเดือนพฤศจิกายน อาจมีพัฒนาการในทางบวกมากขึ้นจากนักท่องเที่ยวจีน ซึ่ง ณ ปัจจุบันยังไม่ได้มีการคาดหวังในเรื่องดังกล่าวเนื่องจากทางการจีนยังยึดมั่นอยู่กับ Zero Covid Policy อย่างต่อเนื่อง

ปัจจัยสนับสนุนประการที่สาม เป็นเรื่องการขยายตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกที่ยังอยู่ในเกณฑ์ดีซึ่งจะสนับสนุนให้ภาคการส่งออกของไทยมีแนวโน้มการขยายตัวและสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจในภาพรวมได้อย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะเริ่มชะลอตัวลงจากปี 2564 โดยปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกในปี 2565 นั้นมาจากการขยายตัวในเกณฑ์ดีของประเทศเศรษฐกิจหลักซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนหลายด้านทั้งในด้านเงินออมส่วนเกินของภาคประชาชนที่เพิ่มขึ้นมากในช่วงการระบาดของโควิด แรงขับเคลื่อนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจทางการคลังที่ยังมีอยู่อย่างต่อเนื่องทั้งในสหรัฐฯ และยุโรป ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายยังอยู่ในระดับต่ำกว่าที่ควรจะเป็นค่อนข้างมาก และการอัดฉีดเม็ดเงินจำนวนมหาศาลเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจในช่วงการระบาดของโรคโควิดในช่วง 2 ปีก่อนหน้า เงื่อนไขดังกล่าวทำให้เศรษฐกิจสหรัฐฯ ฟื้นตัวและขยายตัวอย่างร้อนแรงจนทำให้แรงกดดันด้านเงินเฟ้อเพิ่มสูงขึ้น โดยเมื่อพิจารณาถึงเงื่อนไขทางเศรษฐกิจของสหรัฐฯ ในปัจจุบันพบว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายของสหรัฐฯ อยู่ในระดับต่ำกว่าที่ควรจะเป็นประมาณร้อยละ 5.0 นอกจากนั้น นับจากที่มีการระบาดของโควิดเป็นต้นมา ธนาคารกลางสหรัฐฯ อัดฉีดเม็ดเงินเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจผ่านมาตรการขยายปริมาณเงินหรือที่เรียกว่า Quantitative Easing ไม่ต่ำกว่า 5 ล้านๆ ดอลลาร์ สรอ.

สำหรับปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจประการสุดท้ายคือกรอบเม็ดเงินงบประมาณด้านการลงทุนของภาครัฐทั้งภายใต้กรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปี กรอบงบลงทุนรัฐวิสาหกิจ และกรอบ พรก. เงินกู้ที่จะสนับสนุนให้การลงทุนภาครัฐฯ ในปี 2565 ขยายตัวในเกณฑ์ดีและสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจในภาพรวมอย่างต่อเนื่อง

ภายใต้ปัจจัยบวกที่จะสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2565 ดังกล่าว ในการแถลงข่าวครั้งที่ผ่านมา สภาพัฒน์ได้ระบุปัจจัยเสี่ยงที่อาจทำให้เศรษฐกิจไทยในปี 2565 ขยายตัวต่ำกว่าการคาดการณ์ไว้ด้วยกัน 5 ประการประกอบด้วย





ประการแรก การกลายพันธุ์และการระบาดของไวรัสในช่วงหลังโอไมครอน แม้ว่าผู้เชี่ยชาญบางส่วนจะให้ความเห็นว่าพัฒนาการของโรคโควิดมีแน้วโน้มที่จะไปสู่ Endemic มากขึ้น แต่นักไวรัสวิทยาบางส่วนให้ความเห็นว่ายังเร็วเกินไปที่จะสรุปไปในทิศทางดังกล่าว ซึ่งหมายความว่ายังมีความเป็นไปได้ที่ไวรัสโควิดจะกลายพันธ์และกลับมาสร้างผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยในช่วงที่เหลือของปี ซึ่งยังเป็นเรื่องที่ยังต้องติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด

ประการที่สอง คือความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก โดยมีจุดที่จะต้องให้ความสำคัญอย่างน้อยสามเรื่องหลัก คือ เรื่องแรก ความเสี่ยงที่ราคาสินค้า เงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยในประเทศเศรษฐกิจหลักปรับตัวเพิ่มขึ้นเร็วและแรงกว่าการคาดการณ์ และนำไปสู่การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกที่เร็วกว่าการคาดการณ์ในกรณีฐาน โดยมีสาเหตุสำคัญมาจากการดำเนินนโยบายการเงินที่ผ่อนคลายมากเกินไปทั้งในด้านการขยายปริมาณเงินเพื่ออัดฉีดเม็ดเงินเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจ และการปล่อยให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ในระดับต่ำและนานเกินไปหรือที่เรียกว่า Too Low for Too Long จนก่อให้เกิดแรงกดดันด้านเงินเฟ้อในระดับที่เป็นอันตรายต่อระบบเศรษฐกิจเช่นที่กำลังเกิดขึ้นในสหรัฐฯ และในประเทศเศรษฐกิจหลักบางประเทศ เมื่อดำเนินนโยบายการเงินแบบ Too Low for Too Long และเงินเฟ้อเพิ่มขึ้นจนเข้าข่ายที่จะเป็นอันตรายต่อระบบเศรษฐกิจ ก็ทำให้ธนาคารกลางมีความจำเป็นที่จะต้องปรับทิศทางนโยบายการเงินโดยการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างเร่งรีบ ควบคู่ไปกับการดูดสภาพคล่องส่วนเกินออกจากระบบเศรษฐกิจผ่านการทำมาตรการ Quantitative tightening ซึ่งเป็นสิ่งที่ตรงกันข้ามกับ Quantitative easing โดยในเรื่องนี้นั้น หากธนาคารกลางของประเทศเศรษฐกิจหลักสามารถทำได้อย่างถูกต้องเหมาะสม อัตราเงินเฟ้อจะปรับตัวลดลงและเศรษฐกิจจะค่อยๆ ชะลอตัวลงในลักษณะที่เป็นการปรับตัวอย่างราบรื่น หรือ Smooth Transition แต่หากทำล่าช้าเกินไปหรือน้อยเกินไปก็จะนำไปสู่สิ่งที่เรียกว่า Hyperinflation คือเงินเฟ้อยังอยู่ในเกณฑ์สูงและเศรษฐกิจชะลอลงอย่างล่าช้า แต่ถ้าทำเร็วและแรงเกินไปก็อาจเกิดสิ่งที่เรียกว่า Recession คืออัตราเงินเฟ้อลดลงพร้อมๆ กับการหดตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ หรือในบางกรณีเงินเฟ้อไม่ลดลงแต่เศรษฐกิจหดตัวซึ่งเรียกว่า Stagflation ดังนั้นอนาคตของเศรษฐกิจโลกในช่วงที่เหลือของปีนี้และในระยะ 1–2 ปีข้างหน้าส่วนหนึ่งจึงยังขึ้นอยู่กับขีดความสามารถของธนาคารกลางของประเทศเศรษฐกิจหลัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งธนาคารกลางสหรัฐฯ ว่าจะสามารถปรับเปลี่ยนทิศทางนโยบายการเงินโดยเหมาะสมเพียงพอกับการดึงเงินเฟ้อลงมาในลักษณะที่เป็น Smooth Transition ได้หรือไม่ ซึ่งโดยส่วนตัวแล้วผมไม่ค่อยมั่นใจนักด้วยสาเหตุสำคัญๆ สองประการคือ ประการแรก ธนาคารกลางสหรัฐฯ อ่านสถานการณ์ผิดพลาดมาอย่างต่อเนื่องว่าเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นในสหรัฐฯ นั้นเป็นเงินเฟ้อชั่วคราวและก่อให้เกิดการชะล่าใจมาอย่างต่อเนื่องทั้งๆ ที่ Lawrence Summers ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้และเชี่ยวชาญด้านเศรษฐศาตร์ได้เคยออกมาเตือนว่าการกระตุ้นเศรษฐกิจทั้งในด้านนโยบายการเงินการคลังของสหรัฐฯ นั้นมีความเสี่ยงอย่างมากที่จะนำไปสู่ปัญหาเงินเฟ้อรุนแรง ซึ่งในเรื่องนี้ในส่วนของสภาพัฒน์ฯ ก็ได้ติดตามและมีความกังวลว่าการดำเนินนโยบายการเงินของสหรัฐฯ โดยการเข้าซื้อพันธบัตรอย่างไม่จำกัดนั้นในที่สุดแล้วจะนำไปสู่ปัญหา Inflation และเป็นเงื่อนไขที่มีแนวโน้มจะสร้างปัญหาแก่เศรษฐกิจโลกในระยะปานกลางหลังจากการระบาดของโรคโควิดสิ้นสุดลง และได้สะท้อนความห่วงใยต่อประเด็นดังกล่าวในประเด็นข้อเสนอแนะการบริหารนโยบายเศรษฐกิจตามที่ปรากฏในรายงานเศรษฐกิจฉบับไตรมาสที่สองของปี 2563 เป็นต้นมา สาเหตุประการที่สองที่ทำให้ไม่มั่นใจว่าสหรัฐฯ จะสามารถแก้ไขปัญหาเงินเฟ้อได้อย่างราบรื่นก็คือในช่วงที่ผ่านมา สหรัฐฯ เคยปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายบายหลังจากปล่อยให้อยู่ในระดับต่ำกว่าที่ควรจะเป็นมากๆ มาแล้ว 7 ครั้ง โดย 5 ใน 7 ครั้งตามมาด้วยภาวะถดถอยหรือ Recession ของเศรษฐกิจสหรัฐฯ

เรื่องที่สองของความเสี่ยงของเศรษฐกิจโลกที่จะต้องให้ความสนใจคือปัญหาอสังหาริมทรัพย์และการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน ซึ่งหลายฝ่ายกำลังกังวลว่าปัญหา Evergrande นั้นจะเป็นเหมือนปัญหา Lehman Brother ที่จุดชนวนวิกฤติการณ์ทางการเงินในสหรัฐฯ ในปี 2552 หรือไม่ ซึ่งขอเรียนว่าปัญหา Evergrande นั้นเป็นเพียงจุดเล็กๆ ในปัญหาภาคอสังหาริมทรัพย์จีนเท่านั้น กรณีที่อาจจะสะท้อนภาพปัญหาที่มากกว่านั้นคือกรณีข่าวการผิดนัดชำระหนี้ของบริษัท Shimao ซึ่งได้รับการจัดฐานะเครดิตอยู่ในระดับ BB- สูงกว่าฐานะเครดิตระดับ C ของ Evergrande และสูงกว่าฐานะเครดิตของบริษัทครึ่งหนึ่งของบริษัทอสังหาริมทรัพย์จีนทั้งหมด ซึ่งแสดงให้เห็นว่าหาก

บริษัท Shimao ที่มีฐานะเครดิตระดับ C ผิดนัดชำระหนี้ก็อาจจะเป็นเครื่องชี้ว่าบริษัทอีกครึ่งหนึ่งของบริษัทอสังหาริมทรัพย์จีนทั้งหมดที่มีฐานะเครดิตต่ำกว่าก็อาจจะไม่มีความมั่นคงมากนัก

เรื่องที่สามของเศรษฐกิจโลกที่จะต้องติดตามให้ความสำคัญก็คือปัญหาความตึงเครียดทางการเมืองระหว่างประเทศ คือ ปัญหาความขัดแย้งรัสเซีย-ยูเครน ปัญหาจีน ไต้หวัน และความขัดแย้ง อิสราเอล อิหร่าน

สำหรับปัจจัยเสี่ยงประการที่สาม ต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยคือ ปัญหาอุปสรรคในห่วงโซ่อุปทานโลกที่อาจมีความยืดเยื้อและทำให้เศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยขยายตัวได้ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

ปัจจัยประการที่สี่ เป็นเรื่องข้อจำกัดต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ คือเรื่องปัญหาข้อจำกัดด้านฐานะทางการเงินของภาคครัวเรือน ภาคธุรกิจ และภาครัฐ โดยเฉพาะหนี้สินที่อยู่ในระดับสูงซึ่งจะเป็นปัจจัยเหนี่ยวรั้งการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจในระยะต่อไป และมีความเปราะบางต่อการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาสินค้า อัตราดอกเบี้ย และการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกที่อาจเกิดขึ้นในระยะต่อไป

ปัจจัยความเสี่ยงประการที่ห้า คือ ระดับราคาสินค้า เงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยในประเทศซึ่งในตอนที่ยังจัดทำรายงานเศรษฐกิจฉบับล่าสุดอยู่นั้น ระดับราคาสินค้า และเงินเฟ้อในประเทศยังปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างช้าๆ แต่สำนักงานฯ ก็มองว่ายังมีความเสี่ยงที่อาจจะปรับตัวเพิ่มขึ้นเร็วกว่าการคาดการณ์ ตามแรงกดดันเงินเฟ้อของประเทศเศรษฐกิจหลัก

ในภาพการประมาณการเศรษฐกิจ ปัจจัยบวก ข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงที่กระผมได้นำเสนอข้างต้นนั้น เป็นภาพการประมาณการเศรษฐกิจที่จะจัดทำขึ้นก่อนที่จะมีปฏิบัติการทางทหารของรัสเซียต่อยูเครน หลังจากที่สำนักงานฯ ได้แถลงข่าว เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ที่ผ่านมานั้นถัดมาอีก 2-3 วัน

กองทัพรัสเซียก็ได้บุกเข้าไปในประเทศยูเครนหรือกล่าวอีกอย่างหนึ่งว่าปัญหาความขัดแย้งรัสเซีย-ยูเครนที่ถูกระบุว่าเป็นปัจจัยเสี่ยงในรายงานเศรษฐกิจตามที่ปรากฏในการแถลงข่าว เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ผ่านมานั้นไม่ใช่ความเสี่ยงอีกต่อไป แต่เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นจริงและมีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยอย่างมีนัยสำคัญในช่วงที่เหลือของปีนี้และในระยะถัดไป อย่างไรก็ตามเรื่องรัสเซีย-ยูเครน ที่เกิดขึ้นเป็นเรื่องค่อนข้างใหม่ยังมีความไม่แน่นอนอยู่สูงว่าจะมีพัฒนาการไปในทิศทางใด และเป็นเรื่องที่อยู่นอกเหนือขอบเขตของความสามารถของนักเศรษฐศาสตร์ ทำให้เป็นเรื่องยากต่อการตีกรอบสำหรับใช้ในการวิเคราะห์นัยสำคัญของเรื่องดังกล่าวต่อเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย

อย่างไรก็ตาม จากที่ได้มีโอกาสติดตามสิ่งต่างๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างรัสเซียกับยูเครนก็โดยเฉพาะท่าทีที่แข็งกร้าวและดุดันของทางฝั่งรัสเซียที่ส่งสัญญาณต่อสหรัฐฯ และชาติพันธมิตร ในเรื่องการตอบโต้โดยการใช้อาวุธนิวเคลียร์ในกรณีที่สหรัฐฯ และชาติพันธมิตรเข้าแทรกแซงสถานการณ์ ทำให้ผู้บรรยายคิดถึงเกมเกมหนึ่งที่เรียกว่า Chicken Game ซึ่งเป็นรูปแบบของเกมพื้นฐานที่ง่ายที่สุดในทฤษฎีเกมหรือ Game Theory ที่น่าจะสามารถนำมาใช้ในการวิเคราะห์สถานการณ์ในเบื้องต้นเพื่อหาฉากทัศน์ (Scenarios) ที่เป็นไปได้สำหรับการคาดการณ์ทิศทางผลกระทบในเบื้องต้น ซึ่งการบรรยายในส่วนนี้ผู้บรรยายใคร่ขอออกตัวว่าเป็นความเห็นในเบื้องต้นส่วนตัวของผู้บรรยายเองโดยไม่ผูกพันหน่วยงานต้นสังกัด

Chicken Game นั้นเป็นเกมวัดใจของวัยรุ่นอเมริกันในช่วงทศวรรษที่ 1950s วิธีการเล่นเกมดังกล่าวคือ มีผู้เล่น 2 คน ขับรถคนละคันวิ่งเข้าหากัน ใครหลบก่อนคือ Chicken หรือผู้แพ้ โดยแทคติกที่สำคัญในการเล่นเกมอย่างหนึ่งก็คือการทำให้คู่ต่อสู้เชื่อว่าผู้เล่นเป็นคนบ้าไม่กลัวความตาย ไม่สนใจอะไรทั้งนั้น ไม่ว่าจะเกิดอะไรขึ้นจะไม่หักพวงมาลัยหลบและหลีกทางให้ฝ่ายตรงข้ามอย่างแน่นอนผู้เล่นบางคนถอดพวงมาลัยรถออกแล้วโยนพวงมาลัยออกนอกหน้าต่างรถให้คู่ต่อสู้เห็น เพื่อเป็นการยืนยันแก่คู่ต่อสู้ว่าฉันจะไม่หักพวงมาลัยรถหลบอย่างแน่นอน เพื่อที่จะทำให้คู่ต่อสู้เกิดความกลัวและหักรถหลบหรือกลายเป็นผู้แพ้หรือ Chicken ในการแข่งขันนั่นเอง สำหรับใครที่อยากเห็นบรรยากาศของการเล่นเกมนี้ถ้าจำไม่ผิดอาจจะพอหาดูได้ในหนังเรื่อง Rebel Without a Cause หรือการก่อกบฏโดยไร้สาเหตุซึ่งนำแสดงโดย James Dean และ Natalie Wood ในปี 1995

ในบริบทของ Game Theory นั้น Chicken Game มีผลลัพธ์ที่เป็นไปได้อยู่ 4 ผลลัพธ์ คือกรณี 0, 0 ก็คือผู้เข้าแข่งขันหักพวงมาลัยรถหลบทั้งคู่โดยไม่มีใครได้ใครเสียหรือไม่มีผู้ชนะและผู้แพ้ กรณี -5, – 5 คือกรณีที่ไม่มีใครหักหลบก็คือสูญเสียทั้งคู่และมูลค่าความสูญเสียนั้นสูงกว่ารางวัลที่ได้รับจากการชนะในการแข่งขัน และอีก 2 กรณี คือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นผู้หักพวงมาลัยรถหลบให้กับฝั่งตรงข้าม โดยกรณีที่ผู้เล่นสีน้ำเงินเป็นฝ่ายหักหลบก็คือกรณีผลลัพธ์ที่เป็น -1, 1 คือผู้เล่นสีแดงเป็นฝ่ายชนะ และในกรณีที่ฝ่ายแดงเป็นฝ่ายหักหลบผลลัพธ์ก็จะเป็น 1, -1 โดยในกรอบของ Game Theory นั้นบอกว่ากรณี 0, 0 นั้นไม่ใช่ Nash Equilibrium เนื่องจากมีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งสามารถเปลี่ยนพฤติกรรมโดยการไม่หักพวงมาลัยรถหลบเพื่อจะได้รับความพึงพอใจที่เพิ่มขึ้น ส่วนกรณี – 5, -5 ก็ไม่ใช่ Nash Equilibrium เช่นเดียวกัน เนื่องจากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งสามารถเปลี่ยนพฤติกรรมโดยการหักพวงมาลัยรถหลบเพื่อที่จะทำให้ทั้งสองฝ่ายได้รับความพอใจที่ดีขึ้นจากการที่ไม่ต้องบาดเจ็บหรือล้มตายทั้งคู่ แต่ในกรณีที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหักหลบซึ่งก็คือกรณีที่มีผลลัพธ์เป็น -1, 1 หรือ 1, -1 นั้น ถือเป็น Nash Equilibrium สำหรับเกมส์นี้ หรือเป็นทางออกที่ดีที่สุดสำหรับ Chicken Game ส่วนการพิสูจน์ว่าทางออก 1, -1 และ -1, 1 เป็นทางออกที่ดีที่สุด และการมีอยู่จริงของ Nash Equilibrium เป็นเรื่องที่ค่อนข้างยาก แต่หากมีผู้สนใจเรื่องนี้ จุดเริ่มต้นที่ดีน่าจะเป็นภาพยนต์เรื่อง A Beautiful Mind

หากมองในกรอบของ Chicken Game เราพอจะกล่าวได้ว่านับจากวันที่สงครามรัสเซีย-ยูเครนเริ่มต้นขึ้นจนถึงวันนี้ทางสหรัฐฯ และฝ่ายพันธมิตรเป็นฝ่ายหักพวงมาลัยรถหลบ ซึ่งนับว่าทางฝ่ายรัสเซียประสบความสำเร็จในยกแรกด้วยการส่งทหารเข้าไปในยูเครนพร้อมๆ กับคำขู่อย่างขึงขังว่าหากสหรัฐฯ และพันธมิตรเข้ามาแทรกแซง

		Russia หลบ	Russia ตรง
U.S.A	หลบ	0, 0	-1,1
U.S.A	ตรง	1, -1	-5,-5

โดยตรงก็จะกดปุ่มนิวเคลียร์ เหมือนกับผู้เล่นฝ่ายแดงใน Chicken Game ถอดพวงมาลัยรถแล้วโยนออกนอกหน้าต่างรถ ซึ่งก็ได้ผลในการทำให้สหรัฐฯ และฝ่ายพันธมิตร หรือผู้เล่นฝ่ายสีน้ำเงินหักพวงมาลัยรถหลบสอดคล้องกับคำให้สัมภาษณ์ของประธานาธิบดีโจ ไบเดนที่บอกว่าหากสหรัฐฯ และพันธมิตรเข้าไปแทรกแซงโดยตรงอาจหมายถึงสงครามนิวเคลียร์

และเมื่อสหรัฐฯ และพันธมิตรหักพวงมาลัยรถหลบ ไม่ส่งทหารเข้าแทรกแซงโดยตรง ก็ทำได้เพียงการทำสงครามเศรษฐกิจกับรัสเซียและให้การสนับสนุนด้านอาวุธยุทโธปกรณ์แก่ยูเครน รัสเซียก็อยู่ในฐานะของการทำสงครามทางทหารโดยตรงกับยูเครน โดยที่การรุกของทางฝั่งรัสเซียยังไปไม่ถึงฝันและประสบความสูญเสียค่อนข้างมาก โดยความคืบหน้าล่าสุดทำได้มากสุดคือการปิดล้อมและระดมยิงเพื่อสร้างความสูญเสียและบีบบังคับให้ยูเครนยอมจำนน ในขณะที่สงครามทางเศรษฐกิจที่สหรัฐฯกับพันธมิตรร่วมกันแทรกแซงเศรษฐกิจรัสเซีย และมีความคาดหวังว่าจะช่วยยูเครนนั้นคงต้องใช้เวลาค่อนข้างยาวนานกว่าจะให้เกิดผลในทางปฏิบัติ ดังนั้นยูเครนยังต้องต่อสู้กับรัสเซียเพียงลำพัง ยิ่งการต่อสู้ยาวนานมากขึ้นเท่าไรก็จะมีความสูญเสียมากขึ้นเท่านั้น ดังนั้นสงครามทางทหารระหว่างรัสเซียกับยูเครนจึงมีแนวโน้มที่จะยุติลงหรือบรรเทาลงในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง

อย่างไรก็ตามสิ่งที่จะต้องระมัดระวังก็คือ การหักพวงมาลัยรถหลบของสหรัฐฯ และชาติพันธมิตรใน Chicken Game นั้น

ดูเหมือนจะเป็นเพียง Nash Equilibrium ระยะสั้นหรือเป็นดุลยภาพใน One Shot Game หรือใน Static Game เท่านั้น เนื่องจากเบี่ยงหลบของสหรัฐฯ นั้นทำให้ยุทธศาสตร์การป้องปรามทางนิวเคลียร์ของสหรัฐฯ หมดความศักดิ์สิทธิ์ลง และมีแนวโน้มที่จะเป็นอันตรายต่อสหรัฐฯ และชาติพันธมิตร เช่นหากรัสเซียมั่นใจว่า จะไม่ว่าอย่างไรก็ตามสหรัฐฯ จะไม่กล้ากดปุ่มนิวเคลียร์หรือเป็น Chicken ไปตลอด รัสเซียอาจจะไม่หยุดแค่ยูเครนแต่อาจดำเนินการกับประเทศต่างๆ อย่างต่อเนื่องหรือดำเนินการอื่นเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ที่มากกว่าวัตถุประสงค์ในระยะสั้น นอกจากนั้นความสำเร็จของรัสเซียในการทำให้สหรัฐฯ เป็นฝ่ายหักหลบอาจเป็นแรงจูงใจให้ประเทศอื่นๆ เช่น จีน ดำเนินการกับประเทศอื่นๆ ในลักษณะเดียวกันกับรัสเซีย

ภายใต้เงื่อนไขดังกล่าว สหรัฐฯ และชาติพันธมิตรมีแนวโน้มความจำเป็นที่จะต้องหาทางพลิกสถานการณ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อทำให้ยุทธศาตร์การป้องปรามทางนิวเคลียร์ของตนเองและชาติพันธมิตรกลับมามีความศักดิ์สิทธิ์ รวมทั้งเพื่อบรรลุเป้าหมายทางการเมืองและเศรษฐกิจระหว่างประเทศในระยะยาว และการดำเนินการพลิกสถานการณ์ดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะผลักดันให้จีนมีความแนบแน่นกับรัสเซียมากขึ้น และในกรณีถึงที่สุดสหรัฐฯ อาจจะต้องท้าทายรัสเซียเล่น Chicken Game กันใหม่โดยอาจจะต้องถอดพวงมาลัยรถออกแล้วโยนออกนอกหน้าต่างให้รัสเซียเห็นเหมือนกับที่รัสเซียทำในเกมรอบแรก ซึ่งถ้าหากรัสเซียยังคงถอดพวงมาลัยอยู่เช่นเดิม ความเสี่ยงที่จะเกิดสงครามใหญ่หรือสงครามนิวเคลียร์ก็อาจจะมีขึ้น แต่ก็ยังมีความเป็นไปได้น้อย เพราะกรณีดังกล่าวไม่ใช่ Nash Equilibrium ทั้งใน Static และ Dynamic Game และจะเกิดขึ้นในกรณีที่ไม่ได้ตั้งใจ หรือผู้เล่นเกมไม่ใช่คนที่มีเหตุมีผลเท่านั้น

ภายใต้หลักการของ CHICKEN GAME ดังกล่าว ผลลัพธ์ที่เป็นไปได้ของความขัดแย้งระหว่างสหรัฐฯ รัสเซีย และยูเครน จากการประเมินในเบื้องต้น จึงน่าจะมีอยู่ด้วยกัน 4 Scenarios หลักๆ คือ

กรณีแรก สงครามทางทหารระหว่างรัสเซีย-ยูเครนสิ้นสุดลง และสงครามทางเศรษฐกิจระหว่างสหรัฐฯ และรัสเซียยุติลง และกลับเข้าสู่ภาวะปกติ กรณีนี้เป็นกรณี 0, 0 ใน Chicken Game

กรณีที่สอง เป็นกรณีที่สงครามทางทหารระหว่างรัสเซีย-ยูเครนยืดเยื้อไประดับหนึ่งแต่ก็ยุติลงเนื่องจากการต่อสู้ที่ยิ่งยาวนานเพียงใดก็ยิ่งก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ทั้งสองฝ่ายมากขึ้นเท่านั้น ในขณะที่สงครามทางเศรษฐกิจระหว่างสหรัฐฯและชาติพันธมิตรกับรัสเซียมีความยืดเยื้อต่อเนื่องแต่ไม่ขยายขอบเขตไปจากปัจจุบันมากนักเนื่องจากทั้งคู่ต่างก็ไม่ต้องการความสูญเสียทางเศรษฐกิจในกรณีนี้น่าจะเป็นดุลยภาพในระยะสั้นหรือกรณี -1, 1 สอดคล้องกับท่าทีปัจจุบันของฝ่ายพันธมิตรคือ EU ที่มีท่าทีลังเลต่อการ Boycott น้ำมันรัสเซีย ดังนั้นผลลัพธ์ในกรณีนี้น่าจะเป็นกรณีฐานสำหรับการวิเคราะห์ผลกระทบทางเศรษฐกิจในเบื้องต้นสำหรับช่วงที่เหลือของปีนี้ ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น

1 ผลกระทบทางตรงผ่านการค้าสินค้าไทย รัสเซีย และไทย ยูเครน ซึ่งผลกระทบทางตรงในส่วนนี้จะมีไม่มากนัก เนื่องจากไทยส่งออกไปรัสเซียและยูเครนเพียงร้อยละ 0.4 และร้อยละ 0.05 ของมูลค่าการส่งออกของไทยทั้งหมดเท่านั้น

2 ผลกระทบทางตรงผ่านการท่องเที่ยวที่อาจจะมีมากขึ้นกว่าในอดีต เนื่องจากในปัจจุบันประเทศไทยมีการพึ่งพิงจำนวนนักท่องเที่ยวจากยุโรปและรัสเซียมากขึ้นเป็นประมาณร้อยละ 70 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 20 ในช่วงก่อนการระบาดของโรคโควิด ดังนั้น การชะลอตัวของเศรฐกิจยุโรปและสงครามรัสเซีย-ยูเครนจึงมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยผ่านภาคการท่องเที่ยวได้มากขึ้น

3 ผลกระทบทางอ้อมผ่านห่วงโซ่การผลิตที่เกิดจากการสงครามที่มีผลให้การผลิตสินค้าสำคัญต้องหยุดชะงักลงรวมทั้งการใช้สินค้าเป็นยุทโธปกรณ์ในการทำสงครามทางเศรษฐกิจ โดยมีสินค้าสำคัญๆ ที่อาจมีปัญหาการขาดแคลน เช่น Neon (อุตสาหกรรมการผลิตชิปคอมพิวเตอร์) Palladium (อุตสาหกรรมรถยนต์) โปแตส (ภาคการเกษตร) ธัญพืช และกลุ่มโลหะพื้นฐาน เช่น แพลทินัม เป็นต้น

4 ผลกระทบผ่านการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันและก๊าซธรรมชาติในตลาดโลกซึ่งปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นมากหลังจากที่ความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย-ยูเครน และสหรัฐฯ และพันธมิตรมีความชัดเจนและรุนแรงมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่สงครามทางทหารระหว่างรัสเซียและยูเครนยุติลงรวมทั้งมาตรการแทรกแซงทางเศรษฐกิจและมาตรการตอบโต้ระหว่างสหรัฐฯ และชาติพันธมิตรกับรัสเซียไม่ขยายขอบเขตเพิ่มเติมคาดว่าอุปสงค์และอุปทานน้ำมันในตลาดโลกจะปรับตัวตามการเปลี่ยนแปลงของราคาและการ Reallocate จนทำให้ราคาน้ำมันและราคาก๊าซธรรมชาติในตลาดโลกค่อยๆ ปรับตัวลดลง โดยในกรณีที่ราคาน้ำมันดิบ

ทั้งปี 2565 อยู่ที่เฉลี่ย 100 ดอลลาร์ สรอ. ต่อบาร์เรลนั้นจะทำให้เศรษฐกิจขยายตัวช้าลงจากการประมาณการครั้งที่ผ่านมาประมาณร้อยละ 0.55

5 | ผลกระทบทางอ้อมผ่านราคาสินค้า เงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย และการชะลอตัวของประเทศเศรษฐกิจหลักและเศรษฐกิจโลกในภาพรวม ซึ่งเกิดจากข้อเท็จจริงที่ว่าการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันและราคาสินค้าในตลาดโลกเกิดขึ้นท่ามกลางอัตราเงินเฟ้อในประเทศเศรษฐกิจที่อยู่ในระดับสูงใกล้เคียงกับช่วงต้นทศวรรษที่ 1970 เป็นทุนเดิมอยู่แล้ว และเกิดขึ้นในช่วงที่ประเทศเศรษฐกิจหลักโดยเฉพาะสหรัฐฯ มีความจำเป็นจะต้องปรับทิศทางนโยบายการเงินเพื่อลดแรงกดดันจากเงินเฟ้ออย่างเร่งรีบหลังจากที่ปล่อยให้นโยบายการเงินอยู่ในระดับที่ผ่อนคลายมากเกินความจำเป็นในช่วงก่อนหน้า ดังนั้นการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันและราคาสินค้าที่เกิดจากสถานการณ์ความขัดแย้งรัสเซีย-ยูเครน และสหรัฐฯ และชาติพันธมิตรดังกล่าว จึงเป็นปัจจัยซ้ำเติมให้ประเทศเศรษฐกิจหลักมีความเสี่ยงต่อปัญหาเงินเฟ้อรุนแรงหรือ Hyperinflation ในช่วงที่เหลือของปีมากขึ้น รวมทั้งทำให้ธนาคารกลางประเทศเศรษฐกิจมีความจำเป็นที่จะต้องปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยและปรับลดปริมาณเงินผ่านมาตรการ Quantitative Tightening ที่เร็วและแรงมากขึ้นซึ่งจะทำให้ความเสี่ยงที่จะเกิดปัญหา Stagflation หรือ Recession ในประเทศเศรษฐกิจหลักในระยะ 1-2 ปีข้างหน้าเพิ่มสูงขึ้น และเป็นเรื่องที่ยังต้องติดตามและประเมินผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยอย่างใกล้ชิด

กรณีที่สาม เป็นกรณีที่สงครามทางทหารระหว่างรัสเซีย-ยูเครนมีความยืดเยื้อ โดยสหรัฐฯ และพันธมิตรเพิ่มความพยายามในการสนับสนุนยูเครนอย่างเต็มที่ควบคู่ไปกับการประกาศเพิ่มเติมมาตรการแทรกแซงรัสเซียโดยอาจมีวัตถุประสงค์มากกว่าชัยชนะของยูเครน ในกรณีดังกล่าวรัสเซียมีแนวโน้มที่จะหันไปพึ่งจีนมากขึ้นและอาจนำไปสู่ความขัดแย้งที่ชัดเจนมากขึ้นระหว่างจีนกับสหรัฐฯ และพันธมิตร ซึ่งในที่สุดแล้วจะนำไปสู่การแบ่งขั้วทางเศรษฐกิจออกจากกันหรือเป็นสงครามเย็นทางทหารและทางเศรษฐกิจ โดยในกรณีนี้จะเป็นภาพของการเปลี่ยนผ่านจาก Static ไปเป็น Dynamic Game อย่างไรก็ตามผลกระทบในระยะสั้นของกรณีนี้ที่มีต่อเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยยังขึ้นอยู่กับขอบเขตและความรุนแรงของการใช้มาตรการแทรกแซงทางเศรษฐกิจของสหรัฐฯ และชาติพันธมิตร และขอบเขตและความรุนแรงของมาตรการตอบโต้จากรัสเซีย และท่าทีของจีน แม้ว่าในกรณีฐานจะคาดว่าการยกระดับมาตรการแทรกแซงและมาตรการตอบโต้จะมีลักษณะค่อยเป็นค่อยไปเนื่องจากประเทศคู่ขัดแย้งต่างคำนึงถึงผลกระทบที่จะมีต่อเศรษฐกิจของตนเองก็ตาม แต่ในกรณีที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วและรุนแรงจะทำให้อุปสงค์และอุปทานน้ำมันและสินค้าสำคัญๆ ไม่สามารถ Reallocate ได้ทัน และอาจทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนพลังงานและสินค้าสำคัญๆ ห่วงโซ่อุปทานโลก รวมทั้งอาจจะก่อให้เกิดความผันผวนรุนแรงของทรัพย์สินและค่าเงินสกุลหลัก และการชะงักงันของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ส่วนในระยะยาว ความขัดแย้งดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะทำให้ความร่วมมือระหว่างรัสเซียและจีนมีความใกล้ชิดกันมากขึ้นและนำไปสู่การแบ่งขั้วทางเศรษฐกิจมากขึ้นทั้งทางด้านการค้า การลงทุน รวมทั้งการเงินและระบบการชำระเงินระหว่างประเทศ ซึ่งจะมีนัยสำคัญต่อทิศทางและการขยายตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกรวมทั้งมีนัยสำคัญต่อทิศทางการเมืองและความร่วมมือระหว่างประเทศ

กรณีที่สี่ หรือกรณีสุดท้ายเป็นกรณีที่สหรัฐฯ พยายามสร้างความศักดิ์สิทธิ์ให้กับยุทธศาสตร์การป้องปรามทางนิวเคลียร์ของตนเองอีกครั้ง หรือสหรัฐฯ กับชาติพันธมิตรเข้าสู่ Chicken Game รอบใหม่กับรัสเซีย แม้ว่าในกรอบของ Chicken Game จะยังระบุว่าผลลัพธ์ -1, 1 (สหรัฐฯ หลบเอง) หรือ 1, -1 (รัสเซียเป็นฝ่ายหลบ) จะยังคงเป็น Nash equilibrium และแม้ว่ากรณีนี้คาดว่าจะยังคงไม่เกิดขึ้นในระยะอันใกล้ก็ตาม แต่การเผชิญหน้าในเกมส์ดังกล่าวก็มีแนวโน้มที่จะสร้างความตื่นตระหนกเช่นที่เคยเกิดขึ้นในวิกฤติการณ์คิวบา (Cuban Missile Crisis) ในปี 2505 และอาจสร้างความผันผวนรุนแรงให้กับระบบเศรษฐกิจและการเงินโลกได้มากกว่าสถานการณ์ความขัดแย้งที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน นอกจากนั้น แม้ว่าผลลัพธ์กรณี -5, -5 จะไม่ใช่ Nash Equilibrium และมีโอกาสเกิดขึ้นค่อนข้างน้อย แต่หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประเมินฝ่ายตรงข้ามผิดพลาด หรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช่ผู้มีเหตุมีผล (Nonrational) ซึ่งเป็นสมมติฐานสำคัญของผู้เล่นเกมในกรอบการวิเคราะห์ของ Game Theory ในกรณีดังกล่าวสถานการณ์ความขัดแย้งที่เกิดขึ้นในปัจจุบันก็อาจจะนำไปสู่ผลลัพธ์ที่สร้างความเสียหายให้กับโลกและมวลมนุษยชาติได้เช่นกัน

แม้ว่าในกรอบการวิเคราะห์ของ Chicken Game จะแสดงให้เห็นถึงผลลัพธ์ที่เป็นไปได้ทั้ง 4 กรณี ก็ตาม แต่ในเบื้องต้นนั้นกรณีที่สองยังน่าจะเป็นกรณีฐานสำหรับการใช้ในการวิเคราะห์และเตรียมการสำหรับการวางแผนทางธุรกิจและการบริหารจัดการเศรษฐกิจในปีนี้ ซึ่งในกรณีดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจและภาคธุรกิจไทยจะมีแรงกดดันมากขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของราคาสินค้า เงินเฟ้อ และแนวโน้มการเริ่มปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยและอัตราผลตอบแทนพันธบัตรที่ส่งผ่านมาจากประเทศเศรษฐกิจหลัก ในขณะที่เศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกจะเริ่มชะลอตัวลงจากปีที่ผ่านมาซึ่งเป็นปัจจัยที่หน่วยงานต่างๆ ได้คิดคำนึงและนับรวมไว้ในการคาดการณ์ทางเศรษฐกิจอยู่บ้างแล้วนับจากช่วงปลายปีที่ผ่านมา เพียงแต่สถานการณ์ความขัดแย้งรัสเซีย-ยูเครน เป็นปัจจัยตอกย้ำให้แรงกดดันจากปัญหาดังกล่าวมีความชัดเจนและส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยมากขึ้น แม้กระนั้นก็ตาม ผลกระทบจากการวิเคราะห์เบื้องต้นในกรณีฐานทั้งในด้านการส่งออกสินค้า การท่องเที่ยว ราคาน้ำมัน และก็ไม่ได้มีความรุนแรงมากนัก แม้ว่าผลกระทบที่จะส่งผ่านการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและพัฒนาการในระยะต่อไปของความขัดแย้งในกรณีที่สามจะเป็นเรื่องที่ยังต้องติดตาม และประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด รวมทั้งเตรียมการรองรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นก็ตาม นอกจากนั้น เงื่อนไขความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครนยังมีแนวโน้มที่จะส่งผลด้านบวกต่อในบางสาขาเศรษฐกิจและบางประเภทธุรกิจ เช่นเดียวกับผลด้านบวกที่เคยเกิดขึ้นในทุกวิกฤติการณ์ที่ผ่านมาไม่ว่าจะเป็น

วิกฤติการณ์ทางเศรษฐกิจและการเงิน
ปี 2540-2541

วิกฤติการณ์น้ำมันใน
ปี 2550-2551

วิกฤติการณ์สงครามการค้าสหรัฐฯ - จีน
ปี 2561-2562

วิกฤติการณ์การระบาดของโรคโควิด
ปี 2563-2564

ซึ่งเป็นสิ่งตอกย้ำความจริงที่ว่าในทุกวิกฤตินั้นมีโอกาสขึ้นอยู่กับว่าเราจะหาโอกาสในวิกฤติเจอหรือไม่ และสามารถใช้ให้เป็นประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจและการบริหารจัดการเศรษฐกิจเพื่อลดผลกระทบได้มากน้อยเพียงใด ในวิกฤติการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย-ยูเครน และสหรัฐฯและชาติพันธมิตร ก็เช่นเดียวกันซึ่งแม้ว่าจะสร้างแรงกดดันด้านราคาน้ำมัน ราคาสินค้า เงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น แต่เริ่มมีสัญญาณด้านบวกในบางสาขากิจกรรมทางเศรษฐกิจที่คาดว่าจะมีความชัดเจนมากขึ้น ในส่วนของภาคอสังหาริมทรัพย์ก็เช่นเดียวกัน แม้ว่าจะมีความกังวลต่อการเพิ่มของต้นทุนการผลิตและอัตราดอกเบี้ย แต่ท่ามกลางแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อและเงื่อนไขบางประการที่เกิดขึ้นจากความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย-ยูเครน สหรัฐฯ และชาติพันธมิตร ภาคอสังหาริมทรัพย์ในบางภาคส่วนก็มีโอกาสจากสถานการณ์ที่เกิดขึ้นเช่นเดียวกัน

สแกน QR Code

สถานการณ์ ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ไตรมาส 4 ปี 2564 และแนวโน้มปี 2565

จากภาพรวมภาวะเศรษฐกิจของประเทศในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 ที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 จากที่ลดลงร้อยละ -0.2 ในไตรมาส 3 ปี 2564 โดยเป็นผลมาจากสินค้านำเข้า - ส่งออก มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ประกอบกับรัฐบาลได้ผ่อนคลายมาตรการ การควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด-19 และธนาคาร แห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้มีประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อช่วยพยุงเศรษฐกิจไทยที่ยังคงได้รับผลกระทบจาก สถานการณ์การระบาดของโควิด-19

การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่ยืดเยื้อมาเป็นเวลา กว่า 2 ปี ได้ส่งผลกระทบทำให้ทั้งอุปทานและอุปสงค์ของ ตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาส 4 ปี 2564 ยังคงหดตัวลดลง อย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเฉพาะ ตลาดอาคารชุด ซึ่งได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อชาวต่างชาติ ที่ไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศได้ และกลุ่มที่ซื้อเพื่อการ ลงทุนชะลอการซื้อ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2565 สำนักงานสภาพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดว่า จะขยายตัวร้อยละ 3.5 – 4.5 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.6 ในปี 2564 โดยมีปัจจัยบวกมาจาก การปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ การฟื้นตัวของ ภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการ ส่งออก และแรงขับเคลื่อนจากการลงทุนของภาครัฐ สำหรับ ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รัฐบาลได้ขยายมาตรการให้มีการ ลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองสำหรับ ที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 3 ล้านบาท และขยายครอบคลุมไปถึง บ้านมือสอง สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และธนาคารแห่ง ประเทศไทย (ธปท.) มีประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

อย่างไรก็ตาม ในปี 2565 ปัจจัยลบที่จะทำให้ภาวะเศรษฐกิจ รวมทั้งภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลง ได้แก่ สถานการณ์การสู้รบระหว่างรัสเซีย และยูเครน ที่ทำให้ราคาน้ำมันและวัสดุก่อสร้างปรับราคาเพิ่มขึ้น การขาดแคลนแรงงานภาคการก่อสร้าง หนี้สินภาคครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น และการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

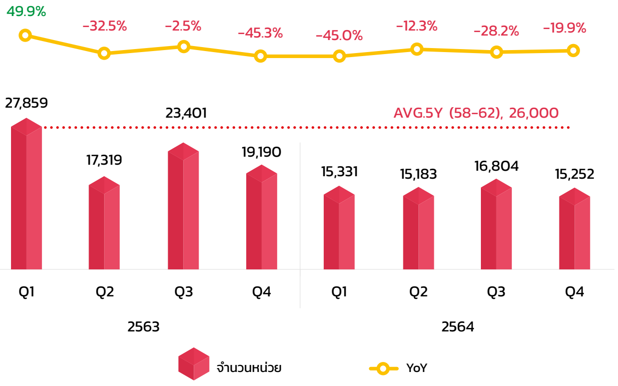
จากปัจจัยบวกและปัจจัยลบที่ต้องระมัดระวังดังที่กล่าวมา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้คาดการณ์ว่า แนวโน้มในปี 2565 สถานการณ์อุปทานและอุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัยจะปรับตัวดีขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2564 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ

ในไตรมาส 4 ปี 2564 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ รวมจำนวน 132 โครงการ 15,252 หน่วย ลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยร้อยละ -21.9 และร้อยละ -19.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 169 โครงการ มีจำนวน 19,032 หน่วย ซึ่งเป็นการลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่เจ็ดแล้ว และจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ จำนวน 15,252 หน่วย ในไตรมาสนี้ ยังมีจำนวนต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ก่อนเกิดวิกฤตการแพร่ระบาดไวรัส COVID-19 ซึ่งมีจำนวน 26,000 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 1)

แผนภูมิที่ 1
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2564

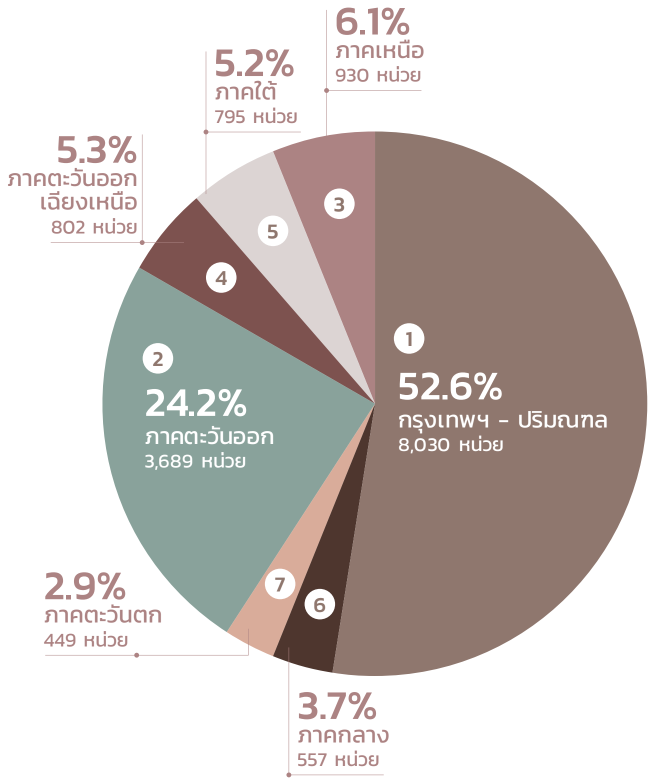


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

GHB REIC

หากพิจารณาเป็นรายพื้นที่ พบว่า การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในไตรมาส 4 ปี 2564 เพิ่มขึ้นในภาคตะวันออก ภาคกลางและภาคตะวันตก โดยกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ **กรุงเทพฯ-ปริมณฑล** มากที่สุดจำนวน 8,030 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.6 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด มีจำนวนลดลงร้อยละ -26.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 รองลงมาคือ **ภาคตะวันออก** มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจำนวน 3,689 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.2 มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.0 **ภาคเหนือ** มีจำนวน 930 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 6.1 มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -49.9 **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีจำนวน 802 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ5.3 มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -42.8 **ภาคใต้** มีจำนวน 795 หน่วยโดยมีสัดส่วนร้อยละ 5.2 มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -33.5 **ภาคกลาง** มีจำนวน 557 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.7 มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.2 และ **ภาคตะวันตก** มีจำนวน 449 หน่วย โดยมีสัดส่วนน้อยที่สุดร้อยละ 2.9 แต่มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 287.1 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 2)

แผนภูมิที่ 2
สัดส่วนจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2564



Q4/63 : 169 โครงการ 19,032 หน่วย
Q4/64 : 132 โครงการ 15,252 หน่วย
YoY : โครงการ -21.9% หน่วย -19.9%

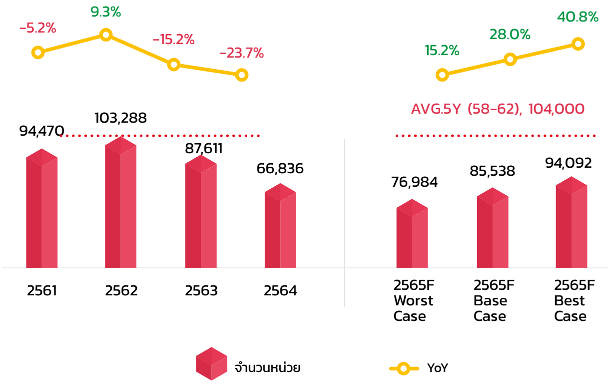
ลำดับหน่วยการจัดสรรที่ดิน

1. กรุงเทพฯ - ปริมณฑล YoY -26.9%
2. ภาคตะวันออก YoY +22.0%
3. ภาคเหนือ YoY -49.9%
4. ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ YoY -42.8%
5. ภาคใต้ YoY -33.5%
6. ภาคกลาง YoY +25.2%
7. ภาคตะวันตก YoY +287.1%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในภาพรวมปี 2564 ทั้งปี การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ มีจำนวนรวม 608 โครงการ 66,836 หน่วย ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ -18.8 และ -23.7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 749 โครงการ มีจำนวน 87,611 หน่วย และพบว่า เป็นปีที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศน้อยที่สุดในรอบ 12 ปี ที่ผ่านมา นับตั้งแต่ปี 2553 ซึ่งมีหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรร 78,163 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 3)

แผนภูมิที่ 3
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2564 แนวโน้มปี 2565

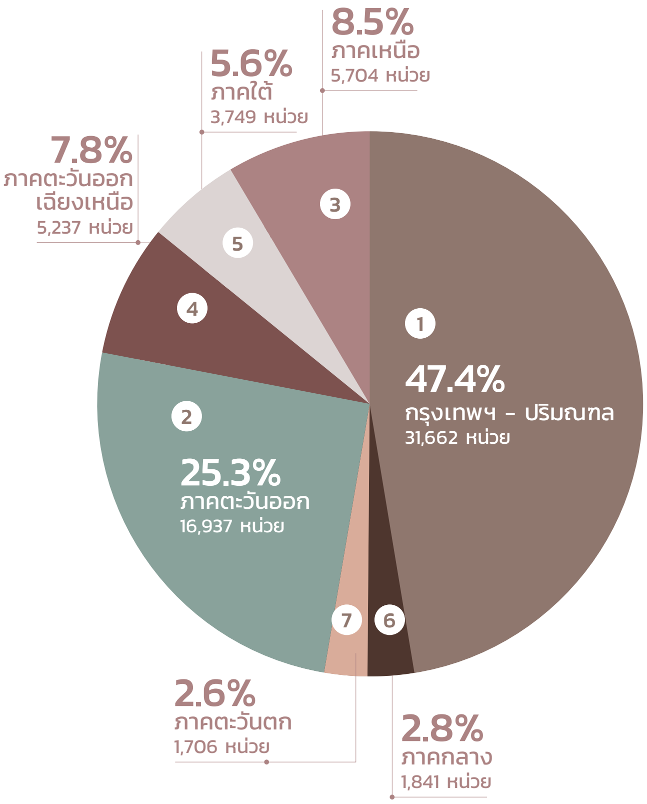


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศในปี 2564 ทุกภาคมีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลงทุกภาค เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 โดยกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ **กรุงเทพฯ-ปริมณฑล** มากที่สุดจำนวน 31,662 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.4 ลดลง -33.2 รองลงมา เมื่อเทียบกับปี 2563 รองลงมา ได้แก่ **ภาคตะวันออก** มีจำนวน 16,937 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.3 ลดลงร้อยละ -6.6 **ภาคเหนือ** มีจำนวน 5,704 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.5 ลดลงร้อยละ -13.9 **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีจำนวน 5,237 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.8 ลดลงร้อยละ -20.0 **ภาคใต้** มีจำนวน 3,749 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.6 ลดลงร้อยละ -10.5 **ภาคกลาง** มีจำนวน 1,841 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.8 ลดลง -34.3 และ **ภาคตะวันตก** มีจำนวน 1,706 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.6 ลดลงร้อยละ -9.7

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินในปี 2564 พบว่า ทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนมากที่สุดร้อยละ 49.1 รองลงมาเป็น บ้านเดี่ยว ร้อยละ 27.2 บ้านแฝด ร้อยละ 19.5 อาคารพาณิชย์ ร้อยละ 2.2 และที่ดินเปล่าจัดสรร ร้อยละ 2.0 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 4)

แผนภูมิที่ 4
สัดส่วนจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2564



Q4/63 : 169 โครงการ 19,032 หน่วย
Q4/64 : 132 โครงการ 15,252 หน่วย
YoY : โครงการ -21.9% หน่วย -19.9%

ลำดับหน่วยการจัดสรรที่ดิน

1. กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	YoY -33.2%
2. ภาคตะวันออก	YoY -6.6%
3. ภาคเหนือ	YoY -13.9%
4. ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	YoY -20.0%
5. ภาคใต้	YoY -10.5%
6. ภาคกลาง	YoY -34.3%
7. ภาคตะวันตก	YoY -9.7%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ปี 2564

ลำดับจังหวัด	จังหวัด	ภาค	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	YoY หน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย
1	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	186	31,662	47.4%	730	5,948	4,494	19,820	670	-33.1%	-33.2%
2	ภาคตะวันออก	178	16,937	25.3%	46	4,381	4,108	8,123	279	-4.3%	-6.6%
3	ภาคเหนือ	72	5,704	8.5%	158	3,140	1,606	623	177	-7.7%	-13.9%
4	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	68	5,237	7.8%	125	2,252	1,218	1,457	185	-11.7%	-20.0%
5	ภาคใต้	56	3,749	5.6%	55	1,419	1,116	1,096	63	-11.1%	-10.5%
6	ภาคกลาง	21	1,841	2.8%	178	333	177	1,110	43	-34.4%	-34.3%
7	ภาคตะวันตก	27	1,706	2.6%	43	686	338	591	48	-22.9%	-9.7%
รวมทั่วประเทศ		608	66,836	100.0%	1,335	18,159	13,057	32,820	1,465	-18.8%	-23.7%
สัดส่วนประเภท					2.0%	27.2%	19.5%	49.1%	2.2%		

จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินสูงสุด 10 อันดับแรก ปี 2564 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนโดยรวมมากถึงร้อยละ 74.9 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด ประกอบด้วย

ลำดับ	จังหวัด	สัดส่วนร้อยละ
1	**สมุทรปราการ** ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอพระสมุทรเจดีย์	18.4
2	**กรุงเทพมหานคร** ส่วนใหญ่อยู่ในเขตบางเขน เขตประเวศ และเขตราษฎร์บูรณะ	15.8
3	**ชลบุรี** ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองชลบุรี อำเภอบางละมุง และอำเภอศรีราชา	11.1
4	**ระยอง** ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอปลวกแดง อำเภอนิคมพัฒนา และอำเภอเมืองระยอง	9.4
5	**สมุทรสาคร** ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองสมุทรสาคร อำเภอบ้านแพ้ว และอำเภอกระทุ่มแบน	4.4
6	**ปทุมธานี** ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอลำลูกกา อำเภอคลองหลวง และธัญบุรี	4.0
7	**เชียงใหม่** ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอดอยสะเก็ด อำเภอสันกำแพง และอำเภอสารภี	3.6
8	**นครราชสีมา** ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองนครราชสีมา อำเภอสูงเนิน และอำเภอขามทะเลสอ	3.1
9	**นนทบุรี** ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบางกรวย อำเภอบางบัวทอง และอำเภอเมืองนนทบุรี	2.6
10	**ฉะเชิงเทรา** ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอแปลงยาว อำเภอบ้านโพธิ์ และอำเภอบางปะกง	2.5

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้ออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินใน 10 อันดับแรก ส่วนใหญ่จะเป็นทาวน์เฮาส์ยกเว้นจังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดนครราชสีมา ที่ส่วนใหญ่จะออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นบ้านเดี่ยว และจะเห็นว่าเกือบทุกจังหวัดมีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลง ยกเว้น จังหวัดชลบุรี และจังหวัดสมุทรสาคร มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพิ่มขึ้น (ดูตารางที่ 2)

สำหรับแนวโน้มการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศในปี 2565 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 85,538 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.0 จากปี 2564 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 76,984 ถึง 94,092 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ 15.2 ถึง 40.8 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวน 66,836 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 3)

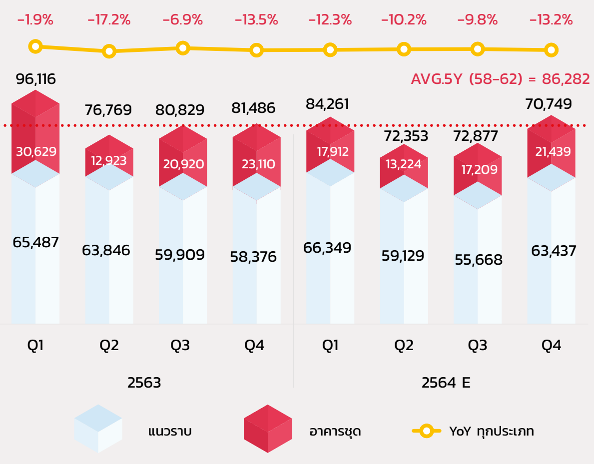
ตารางที่ 2
จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ปี 2564

ลำดับ	จังหวัด	ภาค	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	YoY โครงการ	YoY หน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย
1	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ- ปริมณฑล	51	12,305	117	1,944	1,660	8,553	31	-31.1%	-22.1%	18.4%
2	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	74	10,541	236	2,297	1,098	6,601	309	-28.2%	-24.1%	15.8%
3	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	62	7,395	26	1,383	2,174	3,755	57	0.0%	24.7%	11.1%
4	ระยอง	ภาคตะวันออก	68	6,306	8	1,848	1,112	3,271	67	-18.1%	-17.4%	9.4%
5	สมุทรสาคร	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	19	2,960	300	474	548	1,554	84	18.8%	10.6%	4.4%
6	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	14	2,656	29	228	578	1,706	115	-48.1%	-57.0%	4.0%
7	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	22	2,421	7	1,431	692	291	-	-29.0%	-34.9%	3.6%
8	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	25	2,090	121	1,188	254	387	140	0.0%	-3.5%	3.1%
9	นนทบุรี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	13	1,741	0	631	346	737	27	-71.1%	-76.9%	2.6%
10	ฉะเชิงเทรา	ภาคตะวันออก	18	1,676	1	363	594	698	20	-40.0%	-60.0%	2.5%
	จังหวัดอื่นๆ		242	16,745	490	6,372	4,001	5,267	615	-4.3%	-6.4%	25.1%
	รวมทั่วประเทศ		608	66,836	1,335	18,159	13,057	32,820	1,465	-18.8%	-23.7%	100.0%

1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

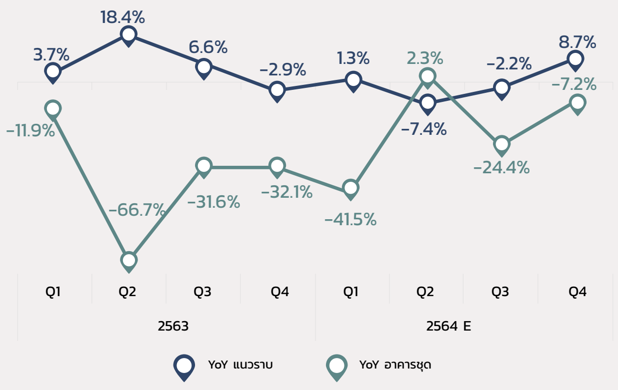
ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ ทั้งประเภท บ้านที่ประชาชนสร้างเอง และบ้านในโครงการจัดสรร จำนวนประมาณ 70,749 หน่วย ลดลงร้อยละ -13.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 81,486 หน่วย ซึ่งเป็นการลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่แปดแล้ว และจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างในไตรมาสนี้จำนวน 70,748 หน่วย เป็นจำนวนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ซึ่งมีจำนวน 86,282 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 5) เมื่อแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า ในไตรมาสนี้ที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้น แต่อาคารชุดได้รับอนุญาตก่อสร้างลดลง โดยที่อยู่อาศัยแนวราบได้รับอนุญาตก่อสร้างจำนวน 63,437 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 และอาคารชุด มีจำนวน 21,439 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.2 (ดูแผนภูมิที่ 5 และ 6)

แผนภูมิที่ 5
การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2564



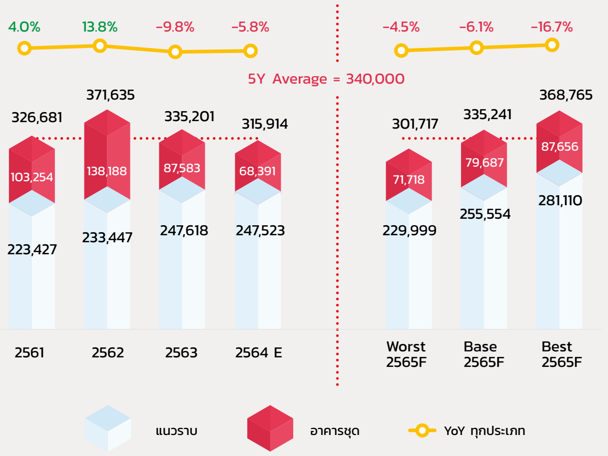
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

แผนภูมิที่ 6
อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2564



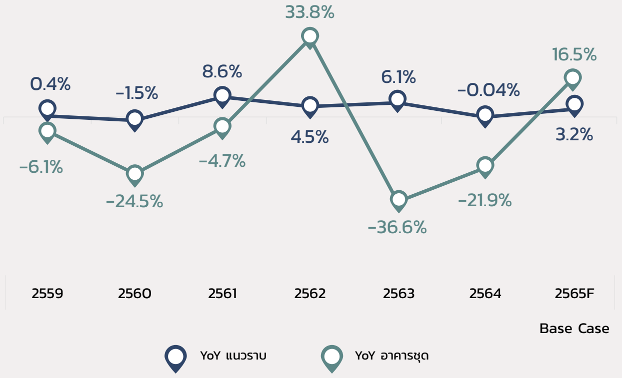
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

แผนภูมิที่ 7
การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2564 และแนวโน้มปี 2565



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ, F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

แผนภูมิที่ 8
อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2564 และแนวโน้มปี 2565



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ, F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

ภาพรวมปี 2564 ทั้งปี มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ มีจำนวน 315,914 หน่วย ลดลงร้อยละ -5.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 335,201 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 7 และ 8)

เป็นที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ ประมาณ 247,523 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.04 และอาคารชุด ประมาณ 68,391 หน่วย ลดลงร้อยละ -21.9 เมื่อเทียบกับปี 2563 (ดูตารางที่ 3 และแผนภูมิที่ 8)

เมื่อพิจารณาเป็นรายภาคเทียบกับปี 2563 พบว่า การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบในปี 2564 ลดลงในภาคกลาง ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ตามลำดับ ในขณะที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ภาคใต้ ภาคตะวันตก และภาคตะวันออก มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้นตามลำดับ

ส่วนการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดในปี 2564 มีจำนวนลดลงทุกภาค ยกเว้นภาคกลางและภาคใต้ ที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้น (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3
การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ปี 2564

ลำดับ	จังหวัด	ปี 2563			ปี 2564			YOY			สัดส่วน		
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
1	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	57,936	70,312	128,248	61,666	53,832	115,498	6.4%	-23.4%	-9.9%	24.9%	78.7%	36.6%
2	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	46,899	1,926	48,825	45,681	1,312	46,993	-2.6%	-31.9%	-3.8%	18.5%	1.9%	14.9%
3	ภาคใต้	36,886	4,142	41,028	38,491	5,100	43,591	4.4%	23.1%	6.2%	15.6%	7.5%	13.8%
4	ภาคตะวันออก	34,890	7,603	42,493	35,237	6,522	41,759	1.0%	-14.2%	-1.7%	14.2%	9.5%	13.2%
5	ภาคเหนือ	37,476	1,268	38,744	36,253	699	36,952	-3.3%	-44.9%	-4.6%	14.6%	1.0%	11.7%
6	ภาคตะวันตก	19,102	1,760	20,862	19,480	65	19,545	2.0%	-96.3%	-6.3%	7.9%	0.1%	6.2%
7	ภาคกลาง	14,429	571	15,000	10,715	860	11,575	-25.7%	50.6%	-22.8%	4.3%	1.3%	3.7%
รวมทั่วประเทศ		247,618	87,583	335,201	247,523	68,391	315,914	-0.04%	-21.9%	-5.8%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างสูงสุด 10 อันดับแรก ในปี 2564 คิดเป็นสัดส่วนรวมกันมากถึงร้อยละ 55.9 ของจำนวนการออกใบอนุญาตก่อสร้างทั้งหมด เรียงตามลำดับ ดังนี้

1 **กรุงเทพมหานคร** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 61,161 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 19.4 มีการขยายตัวลดลงร้อยละ -25.5 โดยเป็นการลดลงทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -1.5 และ -31.2 ตามลำดับ

2 **ชลบุรี** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 20,727 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 6.6 มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแนวราบ ร้อยละ 10.0 แต่อาคารชุดลดลงร้อยละ -5.4

3 **สมุทรปราการ** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 16,429 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 5.2 มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.5 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 6.1 และ 261.0 ตามลำดับ ซึ่งอาคารชุดเป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีเพียง 1,205 หน่วย

4 **ปทุมธานี** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 16,359 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 5.2 มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.9 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแนวราบ ร้อยละ 25.8 ในขณะที่อาคารชุดลดลงร้อยละ -42.3

5 **นครราชสีมา** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 12,813 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 4.1 ลดลงร้อยละ -18.7 โดยเป็นการลดลงทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุดร้อยละ -16.3 และร้อยละ -64.9 ตามลำดับ

6 **เชียงใหม่** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 11,182 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.5 ลดลงร้อยละ - 8.0 โดยลดลงทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -5.4 และร้อยละ -46.5 ตามลำดับ

7 **นนทบุรี** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 10,871 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.4 ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.7 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดมากถึงร้อยละ 967.7 แต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีเพียง 223 หน่วย ในขณะที่ที่อยู่อาศัยแนวราบลดลงร้อยละ -2.5

8 **สงขลา** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 10,144 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.2 ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.0 เป็นการเพิ่มขึ้นทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุด ซึ่งอาคารชุดเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 965.3 แต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีเพียง 160 หน่วย ในขณะที่แนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1

9 **ขอนแก่น** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 8,823 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 2.8 ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแนวราบร้อยละ 11.2 ในขณะที่อาคารชุดลดลงร้อยละ -30.8

10 **ระยอง** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 8,138 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 2.6 ลดลงร้อยละ -14.6 โดยเป็นการลดลงทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -11.6 และร้อยละ -35.9 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4
จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ในปี 2564

ลำดับ	จังหวัด	ภาค	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	YoY			สัดส่วนร้อยละ
						แนวราบ	อาคารชุด	รวม	
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ- ปริมณฑล	15,430	45,731	61,161	↓ -1.5%	↓ -31.2%	↓ -25.5%	19.4%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	15,026	5,701	20,727	↑ 10.0%	↓ -5.4%	↑ 5.3%	6.6%
3	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	12,078	4,351	16,429	↑ 6.1%	↑ 261.0%	↑ 30.5%	5.2%
4	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	15,036	1,323	16,359	↑ 25.8%	↓ -42.3%	↑ 14.9%	5.2%
5	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	12,547	266	12,813	↓ -16.3%	↓ -64.9%	↓ -18.7%	4.1%
6	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	10,777	405	11,182	↓ -5.4%	↓ -46.5%	↓ -8.0%	3.5%
7	นนทบุรี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	8,493	2,378	10,871	↓ -2.5%	↑ 967.7%	↑ 21.7%	3.4%
8	สงขลา	ภาคใต้	8,445	1,699	10,144	↑ 6.1%	↑ 965.3%	↑ 25.0%	3.2%
9	ขอนแก่น	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	8,144	679	8,823	↑ 11.2%	↓ -30.8%	↑ 6.2%	2.8%
10	ระยอง	ภาคตะวันออก	7,379	759	8,138	↓ -11.6%	↓ -35.9%	↓ -14.6%	2.6%
จังหวัดอื่น ๆ			134,168	5,100	139,268	↑ 20.4%	↓ 93.6%	↓ -27.2%	44.1%
รวมทั่วประเทศ			**247,523**	**68,391**	**315,914**	↓ **-0.04%**	↓ **-21.9%**	↓ **-5.8%**	**100.0%**

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับแนวโน้มการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2565 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 335,241 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 301,717 ถึง 368,765 หน่วย มีอัตราการขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ -4.5 ถึงร้อยละ 16.7 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวนประมาณ 315,914 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 7)

2. ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

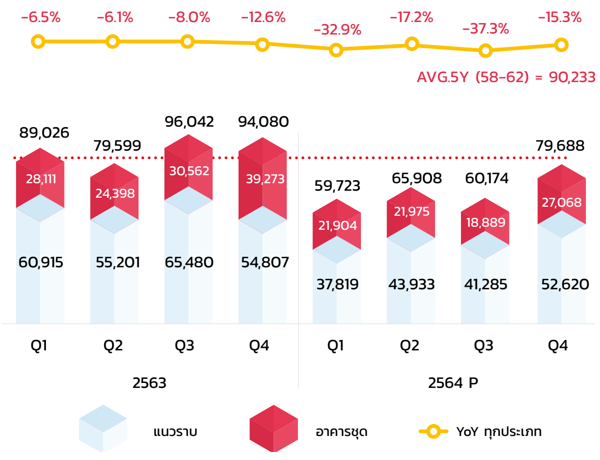
จากข้อมูลเบื้องต้น ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ จำนวนประมาณ 79,688 หน่วย มีมูลค่าประมาณ 230,092 ล้านบาท ซึ่งมีการขยายตัวลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -15.3 และร้อยละ -8.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 ซึ่งจำนวนหน่วยลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่แปด และมูลค่าลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ห้า (ดูแผนภูมิที่ 9 และ 10)

ในปี 2564 ทั้งปีมีการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศจำนวนประมาณ 265,493 หน่วย และมีมูลค่าประมาณ 802,720 ล้านบาท ซึ่งมีการขยายตัวลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ -26.0 และ -13.5 ตามลำดับ หากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบ มีการโอนจำนวน 175,657 หน่วย ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -25.7 มีมูลค่า 548,813 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -11.0 และอาคารชุด มีการโอนจำนวน 89,836 หน่วย ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -26.6 และมีมูลค่า 253,907 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -18.5 (ดูตารางที่ 5 แผนภูมิที่ 11 และ 12)

หากพิจารณาการโอนกรรมสิทธิ์เป็นรายภาค พบว่า

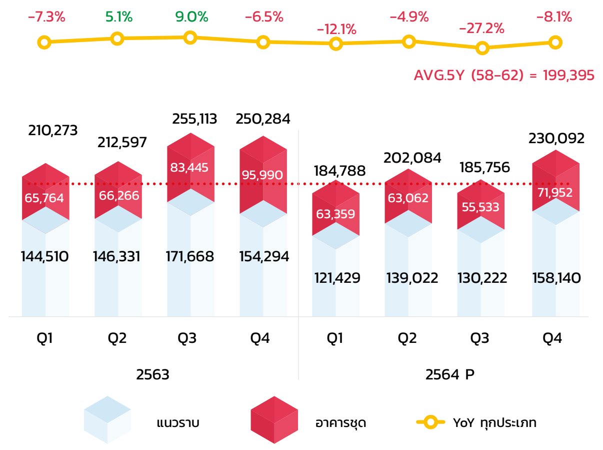
- **กรุงเทพฯ - ปริมณฑล** มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด จำนวน 166,402 หน่วย ขยายตัวลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -15.5 มีมูลค่าการโอน 581,659 ล้านบาท ลดลงเพียงร้อยละ -5.2
- **ภาคตะวันออก** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 41,723 หน่วย ลดลงร้อยละ -18.7 และมีมูลค่า 95,005 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -21.0
- **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 22,169 หน่วย ลดลงร้อยละ -34.8 และมีมูลค่า 45,184 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -19.8
- **ภาคเหนือ** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 12,082 หน่วย ลดลงร้อยละ -57.5 และมีมูลค่า 25,351 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -49.7
- **ภาคใต้** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 10,848 หน่วย ลดลงร้อยละ -59.9 และมีมูลค่า 29,961 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -47.6
- **ภาคกลาง** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 8,034 หน่วย ลดลงร้อยละ -24.5 และมีมูลค่า 14,837 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -12.4
- **ภาคตะวันตก** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 4,235 หน่วย ลดลงร้อยละ -59.7 และมีมูลค่า 10,722 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -51.9 (ดูแผนภูมิที่ 13 และ 14)

แผนภูมิที่ 9
จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ
ไตรมาส 4 ปี 2564



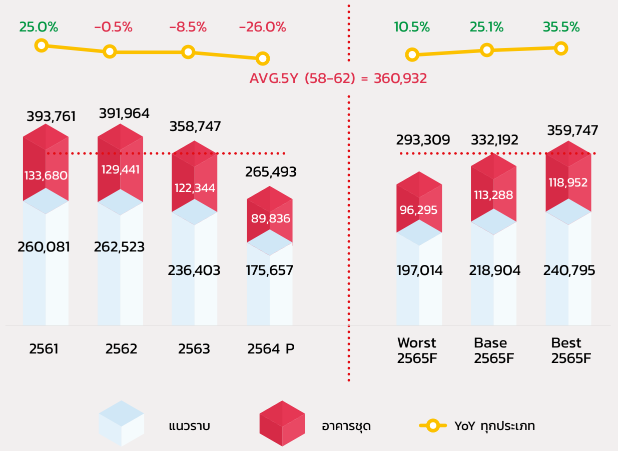
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

แผนภูมิที่ 10
มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ
ไตรมาส 4 ปี 2564 (หน่วย : ล้านบาท)



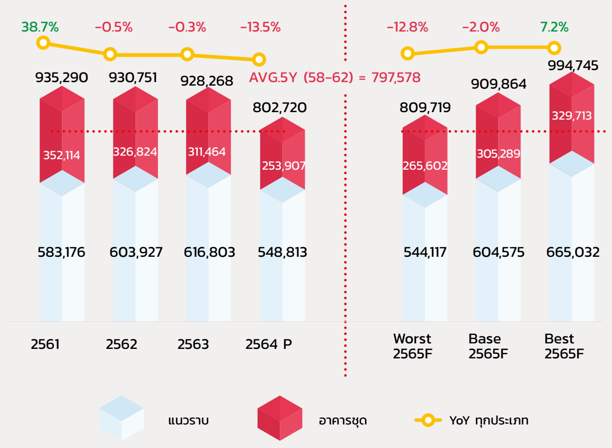
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

แผนภูมิที่ 11
จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2564 และแนวโน้มปี 2565



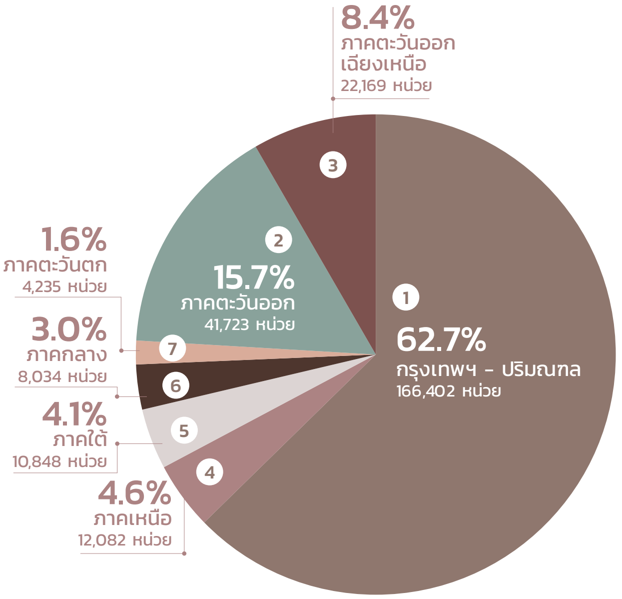
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

แผนภูมิที่ 12
มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2564 และแนวโน้มปี 2565 (หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

แผนภูมิที่ 13
สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2564

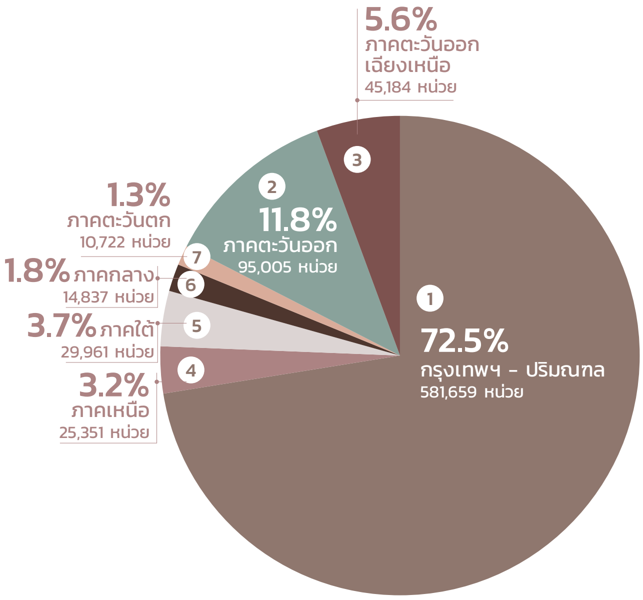


ลำดับหน่วยการจัดสรรที่ดิน

1. กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	YoY - 15.5%
2. ภาคตะวันออก	YoY - 18.7%
3. ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	YoY - 34.8%
4. ภาคเหนือ	YoY - 57.5%
5. ภาคใต้	YoY - 59.9%
6. ภาคกลาง	YoY - 24.5%
7. ภาคตะวันตก	YoY - 59.7%

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 14
สัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2564 (หน่วย : ล้านบาท)



ลำดับหน่วยการจัดสรรที่ดิน

1. กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	YoY -5.2%
2. ภาคตะวันออก	YoY -14.6%
3. ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	YoY -19.8%
4. ภาคเหนือ	YoY -49.7%
5. ภาคใต้	YoY -47.6%
6. ภาคกลาง	YoY -12.4%
7. ภาคตะวันตก	YoY -51.9%

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 10 อันดับแรก ในปี 2564 ซึ่งมีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันร้อยละ 81.0 ของจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด และมีสัดส่วนมูลค่ารวมกันร้อยละ 86.4 มีรายละเอียดตามลำดับ ดังนี้

1 **กรุงเทพมหานคร** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 82,460 หน่วย ลดลงร้อยละ -21.6 และมีมูลค่า 355,384 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -10.0 โดยที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์จำนวนมากในเขตคลองสามวา เขตสายไหม และเขตหนองจอก ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์จำนวนมากในเขตจัตุจักร เขตวัฒนา และเขตภาษีเจริญ

2 **ชลบุรี** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 27,246 หน่วย มูลค่า 64,903 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ -6.9 และร้อยละ -5.7 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอศรีราชา บางละมุง และอำเภอเมืองชลบุรี ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอบางละมุง ศรีราชา และอำเภอเมืองชลบุรี

3 **ปทุมธานี** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 25,909 หน่วย มูลค่า 59,695 ล้านบาท จำนวนลดลงร้อยละ -4.4 แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.9 โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอคลองหลวง ลำลูกกา และอำเภอเมืองปทุมธานี ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอคลองหลวง ธัญบุรี และอำเภอเมืองปทุมธานี

4 **นนทบุรี** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 23,687 หน่วย มูลค่า 78,555 ล้านบาท จำนวนลดลงร้อยละ -8.1 แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอบางบัวทอง บางใหญ่ และบางกรวย ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองนนทบุรี ปากเกร็ด และบางบัวทอง

5 **สมุทรปราการ** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 22,840 หน่วย มูลค่า 62,690 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ -10.9 และร้อยละ -1.8 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองสมุทรปราการ บางพลี และพระสมุทรเจดีย์ ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองสมุทรปราการ บางพลี และบางเสาธง

6 **ระยอง** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 8,743 หน่วย มูลค่า 18,551 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ -27.3 และร้อยละ -23.8 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองระยอง ปลวกแดง และนิคมพัฒนา ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองระยอง แกลง และปลวกแดง

7 **นครราชสีมา** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 6,875 หน่วย มูลค่า 16,055 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ -17.8 และร้อยละ -6.9 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองนครราชสีมา สูงเนิน และปากช่อง ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองนครราชสีมา ปากช่อง และสูงเนิน

8 **สมุทรสาคร** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 6,067 หน่วย มูลค่า 14,415 ล้านบาท จำนวนลดลงร้อยละ -3.9 แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองสมุทรสาคร กระทุ่มแบน และบ้านแพ้ว ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองสมุทรสาครและกระทุ่มแบน

9 **ขอนแก่น** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 5,753 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.8 แต่มีมูลค่า 12,214 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองขอนแก่น ชุมแพ และน้ำพอง ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองขอนแก่น

10 **นครปฐม** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 5,439 หน่วย มูลค่า 10,919 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ -20.2 และร้อยละ -11.6 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอสามพราน เมืองนครปฐม และพุทธมณฑล ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอสามพราน พุทธมณฑล และนครชัยศรี (ดูตารางที่ 5)

แนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2565 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 332,192 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.1 จากปี 2564 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 293,309 ถึง 359,747 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ 10.5 ถึงร้อยละ 35.5 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวน 265,493 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 909,864 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 809,719 ถึง 994,745 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ 0.9 ถึงร้อยละ 23.9 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีมูลค่า 802,720 ล้านบาท

ตารางที่ 5
จังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ปี 2564

ลำดับจังหวัด	จังหวัดกรุงเทพมหานคร	ภาค	หน่วย			สัดส่วน	YoY หน่วย	มูลค่า			สัดส่วนมูลค่า	YoY มูลค่า
			แนวราบ	อาคารชุด	รวม			แนวราบ	อาคารชุด	รวม		
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	33,485	48,975	82,460	31.1%	-21.6%	175,111	180,273	355,384	44.3%	-10.0%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	18,246	9,000	27,246	10.3%	-6.9%	44,960	19,944	64,903	8.1%	-5.7%
3	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	19,689	6,220	25,909	9.8%	-4.4%	51,329	8,366	59,695	7.4%	12.9%
4	นนทบุรี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	17,321	6,366	23,687	8.9%	-8.1%	68,083	10,473	78,555	9.8%	4.0%
5	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	16,037	6,803	22,840	8.6%	-10.9%	52,913	9,777	62,690	7.8%	-1.8%
6	ระยอง	ภาคตะวันออก	7,762	981	8,743	3.3%	-27.3%	16,829	1,722	18,551	2.3%	-23.8%
7	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	5,659	1,216	6,875	2.6%	-17.8%	13,008	3,047	16,055	2.0%	-6.9%
8	สมุทรสาคร	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	5,575	492	6,067	2.3%	-3.9%	14,172	243	14,415	1.8%	1.6%
9	ขอนแก่น	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	5,284	469	5,753	2.2%	-7.8%	11,401	813	12,214	1.5%	5.5%
10	นครปฐม	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	4,169	1,270	5,439	2.0%	-20.2%	9,794	1,126	10,919	1.4%	-11.6%
จังหวัดอื่นๆ			42,430	8,044	50,474	19.0%	-52.4%	91,213	18,123	109,337	13.6%	-43.2%
รวมทั่วประเทศ			175,657	89,836	265,493	100%	-26.0%	548,813	253,907	802,720	100.0%	-13.5%
YOY			-25.7%	-26.6%	-26.0%			-11.0%	-18.5%	-13.5%		

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

<u>การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบทั่วประเทศ</u>ในปี 2565 คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 218,904 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.6 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 197,014 ถึง 240,795 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ 12.2 ถึง ร้อยละ 37.1 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมี 175,657 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 604,575 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 544,117 ถึง 665,032 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -0.9 ถึงร้อยละ 21.2 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีมูลค่า 548,813 ล้านบาท

<u>การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั่วประเทศ</u>ในปี 2565 คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 113,288 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.1 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 96,295 ถึง 118,952 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ 7.2 ถึงร้อยละ 32.4 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมี 89,836 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 305,289 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.2 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 265,602 ถึง 329,713 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ 4.6 ถึงร้อยละ 29.9 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีมูลค่า 253,907 ล้านบาท

รายงานแนวทางการพัฒนา

ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์

(หมวดที่อยู่อาศัย)

การติดตามการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์นับเป็นเรื่องที่มีความสำคัญอย่างมาก เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในธุรกิจที่สำคัญอย่างมากต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศไทย โดยมีมูลค่าเฉลี่ยคิดเป็นประมาณร้อยละ 3 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศไทย (Gross Domestic Product : GDP) โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นประเภทที่อยู่อาศัยได้ก่อให้เกิดการจ้างงานและสร้างรายได้ แก่ประชาชน และยังช่วยสร้างให้เกิดธุรกิจเชื่อมโยงอื่น เช่น ธุรกิจการเงิน การธนาคาร ธุรกิจการก่อสร้าง ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจเกี่ยวกับตกแต่งภายใน เป็นต้น

ในช่วง 18 ปี ที่ผ่านมา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้จัดเก็บข้อมูลและการติดตามข้อมูลการเปลี่ยนแปลงเป็นด้านๆ ของเครื่องชี้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ เช่น ข้อมูลจำนวนหน่วยได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ข้อมูลจำนวนหน่วยได้รับใบอนุญาตปลูกสร้าง ข้อมูลหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ข้อมูลหน่วยและมูลค่าที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ และข้อมูลการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัย ซึ่งยังไม่ได้นำมาจัดทำเป็นดัชนีรวมที่จะสามารถบ่งชี้ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในหมวดที่อยู่อาศัย เพื่อให้เห็นภาพการเปลี่ยนแปลงของตลาดที่อยู่อาศัยในแต่ละช่วงเวลาว่าได้มีการเปลี่ยนแปลงเป็นในอัตราร้อยละเท่าไร นอกจากนี้ ก็ยังไม่มีหน่วยงานใดจัดทำดัชนีที่แสดงภาพรวมของสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับประเทศไทยเลย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จึงได้เห็นถึงความสำคัญในการพัฒนาจัดทำ **“ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)”** ขึ้น เพื่อใช้เป็นดัชนีอ้างอิงสำหรับการเปลี่ยนแปลงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ และในการประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ครั้งที่ 1/2565 วันที่ 18 มกราคม 2565 ได้อนุมัติ “ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)” และ “หลักการและวิธีการพยากรณ์ดัชนีภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)” รวมถึงยังได้อนุมัติเห็นให้เผยแพร่ “ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)” เพื่อสะท้อนสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมของประเทศไปสู่การรับรู้ของสาธารณะด้วย

การพัฒนาแบบจำลองที่ใช้สำหรับเป็นเครื่องมือในการพยากรณ์ “ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)” นี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ใช้เพื่อเป็นเครื่องมือในการคาดการณ์ทิศทางของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในหมวดที่อยู่อาศัย สำหรับเป็นแนวทางให้กับภาครัฐในการวางแผนด้านนโยบายและมาตรการต่างๆ ที่จะเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจโดยรวม และผู้ประกอบการในการวางแผนธุรกิจได้อย่างเหมาะสม ซึ่งจะช่วยป้องกันภาวะฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ภาวะที่เกิดอุปทานส่วนเกินมากเกินไปที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

รายงานสรุปฉบับนี้ได้แสดงผลการพัฒนา และชี้แจงวิธีการจัดทำดัชนีดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ซึ่งพัฒนาดัชนีด้วยการจัดทำดัชนีเชิงปริมาณ (Quantity Index) แบบวิธีการวัดค่ากลางของข้อมูลค่าเฉลี่ยเรขาคณิต (Geometric Mean) และใช้แบบจำลองในการพยากรณ์ด้วยการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Linear Regression) โดยผลการพัฒนาดัชนี ยังได้รับการทดสอบด้วยสถานการณ์จริงในการเปลี่ยนแปลงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในหมวดที่อยู่อาศัยได้อย่างเหมาะสม และสอดคล้องกับเหตุการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลา

1. รายละเอียดการจัดทำดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้วางแนวทางการจัดทำ “ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)” โดยใช้ข้อมูลทั้งด้านอุปสงค์และด้านอุปทานในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ตั้งแต่ปี 2552 – 2560 ซึ่งประกอบด้วยตัวแปรดังต่อไปนี้

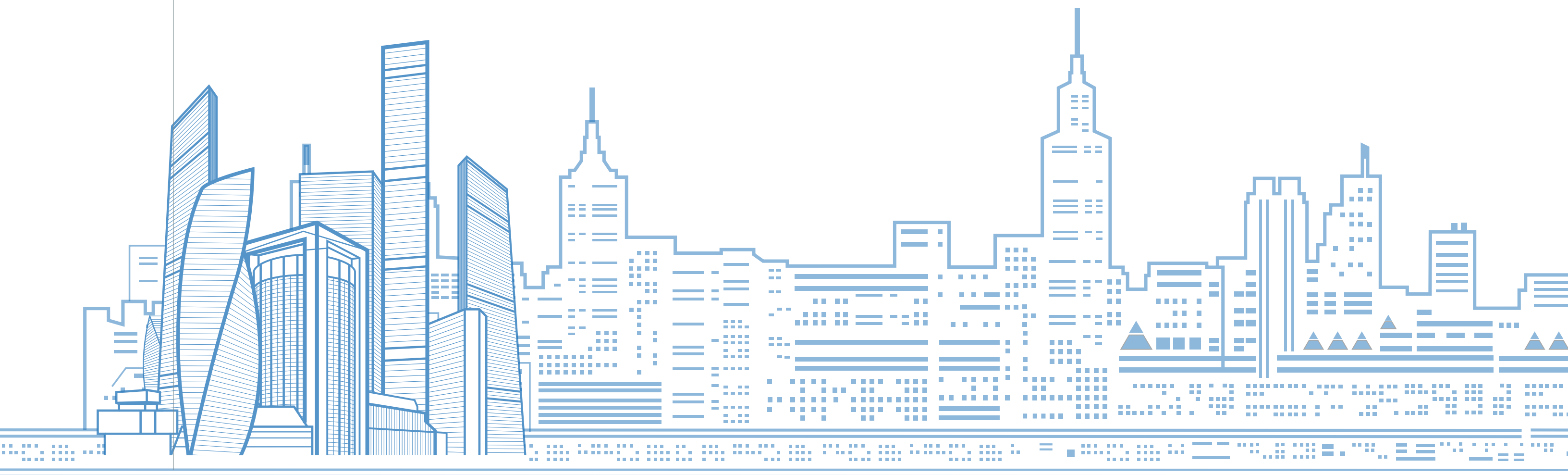
1. **ชุดตัวแปรอิสระ** มีจำนวน 6 ตัวแปร
   1) ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นตัวแปรด้านอุปสงค์
   2) อัตราดูดซับบ้านจัดสรร ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นตัวแปรด้านอุปสงค์
   3) อัตราดูดซับอาคารชุด ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นตัวแปรด้านอุปสงค์
   4) ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นตัวแปรด้านอุปทาน
   5) จำนวนพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นตัวแปรด้านอุปทาน
   6) ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นตัวแปรด้านอุปทานและอุปสงค์
2. **ชุดตัวแปรตาม** มีจำนวน 1 ตัวแปร

   ได้แก่ “ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)” ที่จัดทำขึ้น

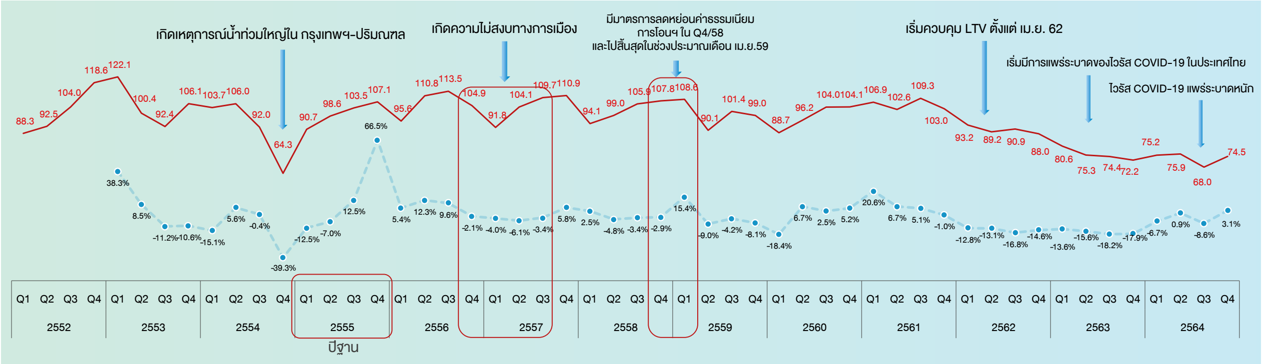
จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของชุดข้อมูลทั้ง 6 ตัวแปร ร่วมกับ “ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)” พบว่า ข้อมูลดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการมีผลต่อภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในหมวดที่อยู่อาศัยมากที่สุด รองลงมาเป็นจำนวนพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ข้อมูลสร้างเสร็จจดทะเบียน ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ข้อมูลอัตราดูดซับอาคารชุด และข้อมูลอัตราดูดซับบ้านจัดสรร ตามลำดับ

2. ผลการศึกษาการจัดทำดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)

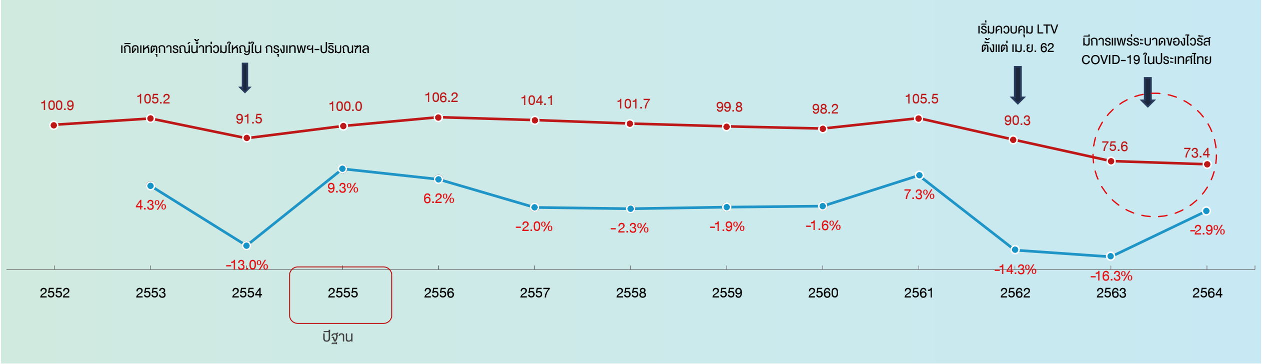
ผลการศึกษา พบว่า ดัชนีฯ ที่จัดทำขึ้นสามารถอธิบายสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในหมวดที่อยู่อาศัยได้อย่างเหมาะสม และสอดคล้องกับเหตุการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลา (ดูแผนภูมิที่ 1 และ 2) ดังเช่นในปี 2561 ดัชนีภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล สะท้อนให้เห็นว่า มีค่าดัชนีเท่ากับ 105.5 มีอัตราขยายตัวมากที่สุดในรอบ 6 ปี โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 เมื่อเทียบกับปี 2560 และได้สอดคล้องกับอัตราการขยายตัว GDP ของประเทศที่มีการเติบโตสูงสุดในรอบ 6 ปีร้อยละ 4.2 เช่นกัน (ดูแผนภูมิที่ 3 และ 4)



แผนภูมิที่ 1 • "ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)"
รายไตรมาส • ระหว่างปี 2552-2564 (ไตรมาส 1 – 4)

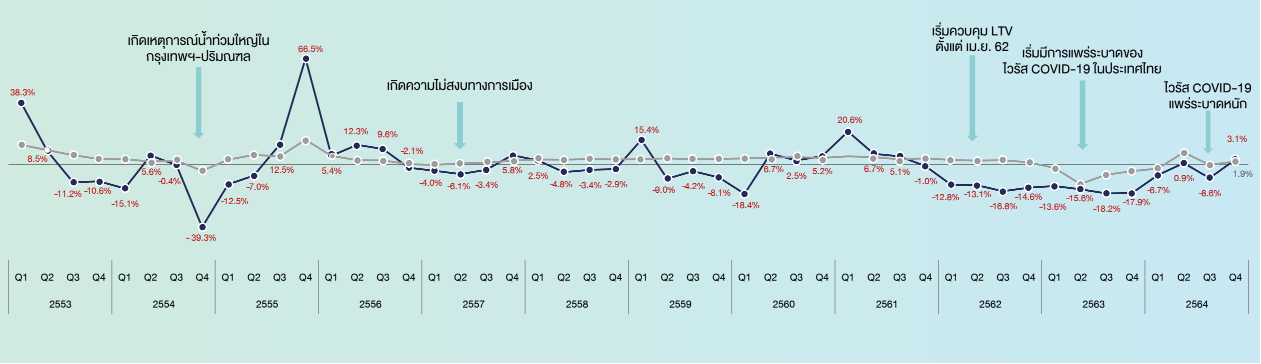


แผนภูมิที่ 2 • "ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)"
รายปี • ระหว่างปี 2552-2564



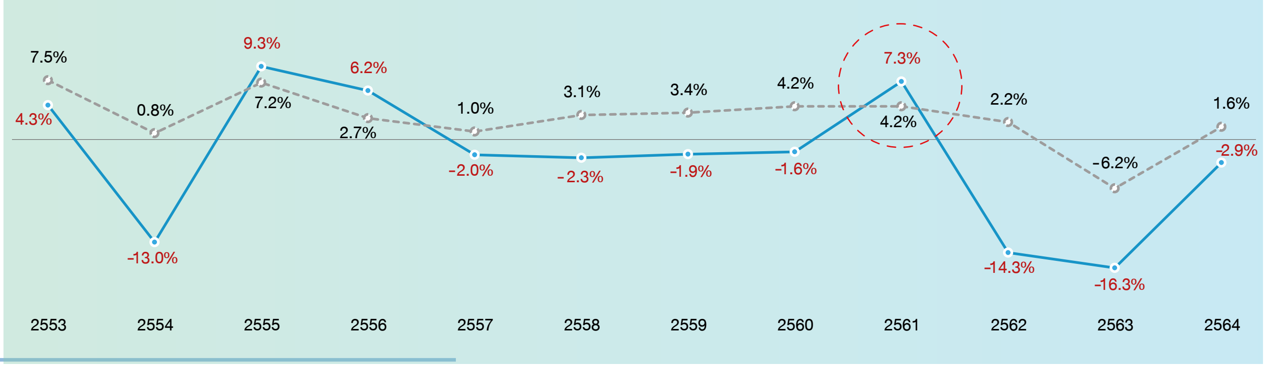
ปีฐาน — Index — อัตราขยายตัว Index

แผนภูมิที่ 3 • **เปรียบเทียบอัตราขยายตัวระหว่าง "ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)" กับอัตราขยายตัวของ GDP**
รายไตรมาส • ระหว่างปี 2553-2564 (ไตรมาส 1 - 4)



อัตราขยายตัว Index — อัตราขยายตัว GDP

แผนภูมิที่ 4 • **เปรียบเทียบอัตราขยายตัวระหว่าง "ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)" กับอัตราขยายตัวของ GDP**
รายปี • ระหว่างปี 2553-2564



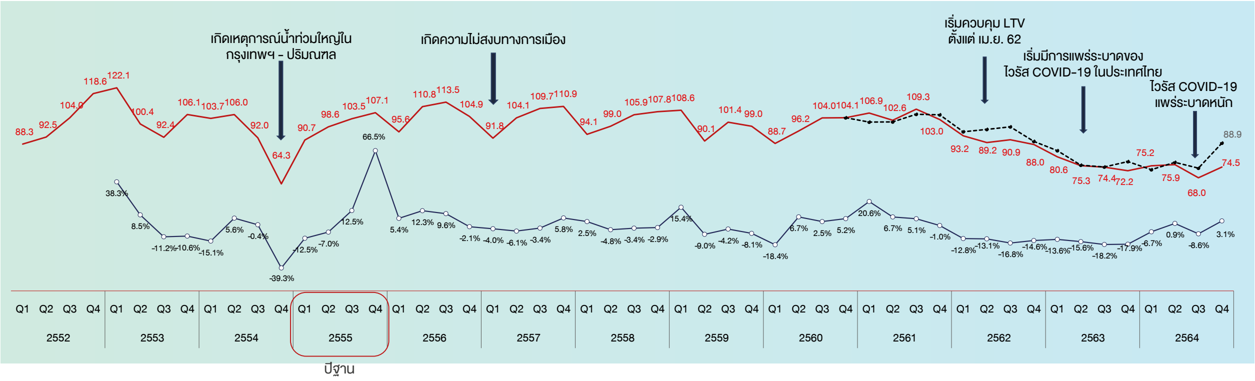
อัตราขยายตัว Index — อัตราขยายตัว GDP

GHB REIC

3. นำผลลัพธ์จากการสร้างแบบจำลองเพื่อการพยากรณ์ มาเปรียบเทียบกับข้อมูลจริงตั้งแต่ปี 2561 - 2564 (ไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 4)

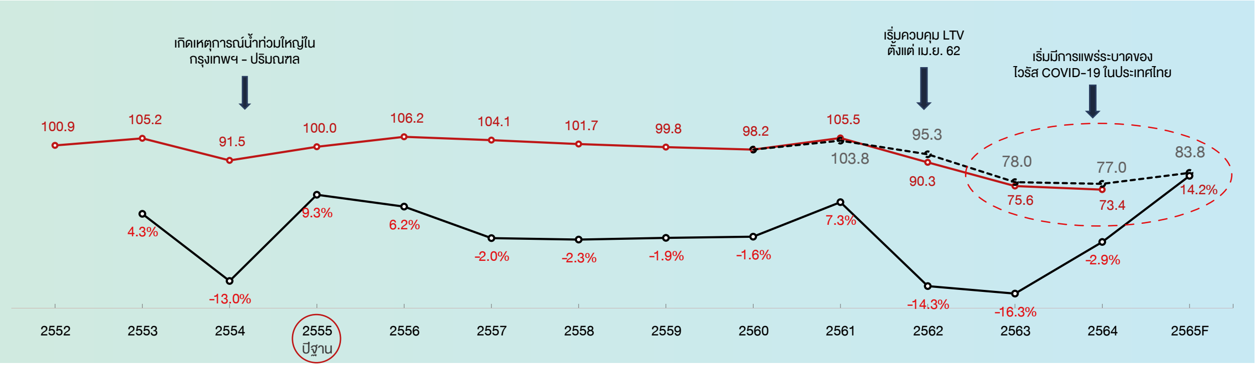
จากการพยากรณ์ค่า "ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)" พบว่า แบบจำลองการพยากรณ์ มีค่า R-Square เท่ากับ 0.996235649 และมีค่า Significance น้อยกว่า 0.05 สามารถอธิบายได้ว่า ชุดข้อมูลดังกล่าวทั้ง 6 ตัวแปร มีความเหมาะสมที่จะเป็นตัวแทนที่สามารถสะท้อนถึงภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในหมวดที่อยู่อาศัย ได้มากถึงร้อยละ 99.62

แผนภูมิที่ 5 • "ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)"
รายไตรมาส • เปรียบเทียบ ระหว่างข้อมูลจริงและแบบจำลองในปี 2561-2564 (ไตรมาส 1 – 4)



Index ประมาณการ อัตราขยายตัว Index

แผนภูมิที่ 6 • "ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)"
รายปี • เปรียบเทียบระหว่างข้อมูลจริงและแบบจำลองในปี 2552-2564



Index ประมาณการ อัตราขยายตัว Index

พบว่า ผลการคาดการณ์มีทิศทางที่สอดคล้องกันกับข้อมูลจริง ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5 และ 6 ทั้งนี้ หากมีการเปรียบเทียบกับค่าจากผลลัพธ์ที่ได้จากแบบจำลองการพยากรณ์และข้อมูลจริงแล้ว จะมีค่า Error ในระหว่างปี 2561 – 2564 ต่ำกว่าร้อยละ 10 โดยในการพยากรณ์รายไตรมาสมีค่า Error อยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 0.1 – 19.3 หรือเฉลี่ย 16 ไตรมาสอยู่ที่ร้อยละ 5.0

สำหรับในการพยากรณ์รายปีมีค่า Error อยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 1.6 – 5.5 หรือเฉลี่ย 4 ปีอยู่ที่ร้อยละ 3.8 ซึ่งนับว่าค่าการพยากรณ์มีความน่าเชื่อถือและมีความแม่นยำ (รายละเอียดตามตารางที่ 1 และ 2)

ตารางที่ 1 • การเปรียบเทียบกับค่าจากผลลัพธ์ที่ได้จากแบบจำลองการพยากรณ์และข้อมูลจริง • รายไตรมาส

ไตรมาส	Index	Index ประมาณการ	% Error
Q1/61	106.9	101.5	5.1%
Q2/61	102.6	101.6	1.0%
Q3/61	109.3	106.2	2.8%
Q4/61	103.0	105.9	2.8%
Q1/62	93.2	95.7	2.6%
Q2/62	89.2	97.1	8.9%
Q3/62	90.9	98.7	8.6%
Q4/62	88.0	89.9	2.1%
Q1/63	80.6	84.3	4.6%
Q2/63	75.3	75.6	0.4%
Q3/63	74.4	74.5	0.1%
Q4/63	72.2	77.8	7.6%
Q1/64	75.2	72.9	3.1%
Q2/64	75.9	77.3	1.8%
Q3/64	68.0	73.8	8.5%
Q4/64	74.5	88.9	19.3%
		AVG.16Q	5.0%

ตารางที่ 2 • การเปรียบเทียบกับค่าจากผลลัพธ์ที่ได้จากแบบจำลองการพยากรณ์และข้อมูลจริง • รายปี

ปี	Index	Index ประมาณการ	% Eror
2561	105.5	103.8	1.6%
2562	90.3	95.3	5.5%
2563	75.6	78.0	3.2%
2564	73.4	77.0	4.9%
		AVG. 4Y	3.8%

4. สรุปผลการจัดทำดัชนี ปี 2564 และแนวโน้ม ปี 2565

ผลการพัฒนาดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) พบว่า ดัชนีฯ สามารถอธิบายได้สอดคล้องกับเหตุการณ์จริงต่างๆ ได้อย่างดี อาทิ ในช่วงเหตุการณ์มหาอุทกภัยน้ำท่วมใหญ่ในช่วงปลายปี 2554 ทำให้ที่อยู่อาศัยแนวราบได้รับผลกระทบอย่างมาก ดัชนีฯ ได้แสดงให้เห็นว่าในไตรมาส 4 ปี 2554 มีการเปลี่ยนแปลงที่ติดลบลงมาถึงร้อยละ -39.3 ในขณะที่ช่วงประมาณปลายปี 2556 จนถึงไตรมาส 3 ปี 2557 ที่เริ่มเกิดความไม่สงบทางการเมืองและเกิดเหตุการณ์รัฐประหารในราวประมาณกลางปี 2557 ดัชนีฯ ในช่วงนั้นได้ลดลงติดต่อกันถึง 4 ไตรมาส ด้วยกัน สำหรับในช่วงปลายปี 2558 ถึงประมาณเดือนเมษายน 2559 ที่มีการออกมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์จากร้อยละ 2 และค่าธรรมเนียมการจดจำนองจากร้อยละ 1 เหลือเพียงประเภทละร้อยละ 0.01 นั้น ดัชนีฯ ในช่วงเวลานั้นได้แสดงผลของสถานการณ์จากที่ยังมีการติดลบร้อยละ -2.9 ในไตรมาส 4 ปี 2558 และมีการเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 15.4 ในไตรมาส 1 ปี 2559

ต่อมา ในช่วงเดือนเมษายน 2562 ที่เริ่มมีการใช้มาตรการ Loan to Value (LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย ดัชนีฯ ได้สะท้อนในช่วงปี 2562 ที่ดัชนีฯ ลดลงต่อเนื่องไปจนถึงในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 ที่เริ่มมีการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ในประเทศไทยและยังคงลดลงต่อเนื่องมาจนมาถึงไตรมาส 3 ปี 2564 ในช่วงเวลานี้ ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ผ่อนปรนมาตรการ LTV ทำให้ดัชนีฯ ในไตรมาส 4 ปี 2564 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 (ดูแผนภูมิที่ 1) ส่งผลให้ภาพรวมทั้งปี 2564 ลดลงร้อยละ -2.9 จากปี 2563

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้คาดการณ์ทิศทางของดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ตามแบบจำลองที่ได้พัฒนาขึ้น โดยคาดว่าในปี 2565 ดัชนีฯ จะขยับขึ้นไปอยู่ที่ 83.8 จุด โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 14.2 (กรณี Base Case) (ดูแผนภูมิที่ 6) ทั้งนี้ คาดว่ากรอบของดัชนีฯ จะอยู่ระหว่างช่วง 79.6 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 (กรณี Worst Case) ถึง 88.1 จุด หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.0 (กรณี Best Case)

ธอส.
คว้า 6 รางวัลรัฐวิสาหกิจดีเด่น ประจำปี 2564

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2565 คุณอาคม เติมพิทยาไพสิฐ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง เป็นประธานในพิธีมอบรางวัลรัฐวิสาหกิจดีเด่น ประจำปี 2564 โดยมี คุณฉัตรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการพร้อมด้วยผู้บริหารระดับสูง เป็นผู้รับมอบ ซึ่ง ธอส. ได้รับรางวัลรัฐวิสาหกิจดีเด่น ประจำปี 2564 จำนวน 6 รางวัล ประกอบด้วย

1. รางวัลการบริหารจัดการองค์กรดีเด่น (ดีเด่น)
2. รางวัลการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใสดีเด่น
3. รางวัลความคิดสร้างสรรค์และนวัตกรรมดีเด่น ด้านความคิดสร้างสรรค์ ประเภทดีเด่น
4. รางวัลความร่วมมือเชิงยุทธศาสตร์เพื่อการพัฒนาดีเด่นประเภทเชิดชูเกียรติ
5. รางวัลบริการดีเด่น
6. รางวัลความคิดสร้างสรรค์และนวัตกรรมดีเด่น ด้านนวัตกรรม ประเภทชมเชย

ทั้งนี้ พิธีมอบรางวัลดังกล่าวจัดขึ้นโดยสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) ณ ตึกสันติไมตรี ทำเนียบรัฐบาล

ธอส. โชว์ New High
ผลการดำเนินงานปี 64

ผลการดำเนินงานปี 2564

		Q4/2563	Q4/2564	%Chg.
New Loan สินเชื่อปล่อยใหม่	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	225,151	246,875	▲ +9.65%
	จำนวนบัญชี (บัญชี)	140,386	181,834	▲ +29.53%
Outstanding Loan สินเชื่อคงค้าง (ล้านบาท)		1,333,352	1,458,659	▲ +9.40%
Market Share สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง		31.03%	31.81%	▲ +0.78%

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยผลการดำเนินงานปี 2564 ประสบความสำเร็จตามพันธกิจ "ทำให้คนไทยมีบ้าน" ได้อย่างต่อเนื่อง ด้วยสินเชื่อใหม่สูงสุดในรอบ 68 ปี ที่จำนวน 2.47 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.65% สูงกว่าเป้าหมาย 31,234 ล้านบาท สินเชื่อคงค้าง 1,458,659 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.40% สินทรัพย์รวม 1,506,337 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.04% เงินฝากรวม 1,274,849 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.74% และมีหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) จำนวน 58,381 ล้านบาท คิดเป็น 4% ของยอดสินเชื่อรวม ช่วยเหลือลูกค้าที่ได้รับผลกระทบด้านรายได้จาก COVID-19 ต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2563 ผ่าน 22 มาตรการ รวมจำนวนลูกค้าที่ได้รับความช่วยเหลือสูงสุด 973,227 บัญชี วงเงินสินเชื่อ 847,218 ล้านบาท พร้อมเดินหน้าตามแผนยุทธศาสตร์ GHB Next Move Sustainable Bank ก้าวสู่การเป็นธนาคารเพื่อความยั่งยืนด้วย 3 แนวทางหลักในการขับเคลื่อนองค์กร โดยการเพิ่มประสิทธิภาพ 1) Technology 2) Operation และ 3) People ตั้งเป้าปล่อยสินเชื่อใหม่เพิ่มขึ้น 3% จากเป้าหมายปี 2564

3.3 Online Home Auction
ประมูลออนไลน์บ้านมือสอง ธอส. ผ่าน Application GH Bank Smart NPA

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดงาน **"3.3 Online Home Auction ประมูลบ้านมือสอง ธอส. ออนไลน์"** ผ่าน Application: G H Bank Smart NPA เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2565 ซึ่งปรากฏว่ามีลูกค้าร่วมประมูลซื้อทรัพย์จำนวนรวม 92 รายการ มูลค่ารวมกว่า 103 ล้านบาท แบ่งเป็นทรัพย์ของฝ่ายบริหารหนี้ภูมิภาค จำนวน 80 รายการ มูลค่ารวม 85.24 ล้านบาท และทรัพย์ของฝ่ายบริหาร NPA จำนวน 12 รายการ มูลค่ารวม 17.35 ล้านบาท การจัดงานประมูลออนไลน์ดังกล่าวจัดขึ้น ณ ห้อง Virtual Conference 3 อาคารปฏิบัติการคอมพิวเตอร์ ธนาคารอาคาร สงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

GHB REIC

46

ธอส. รับรางวัลในงาน มหกรรมการเงินครั้งที่ 21 MONEY EXPO 2021

คุณวิทยา แสนภักดี รองกรรมการผู้จัดการ ธอส. กลุ่มงานการตลาด เป็นผู้แทนธนาคารรับรางวัล **"ธนาคารที่มีบริการยอดเยี่ยม ด้านสินเชื่อบ้าน 2564 Best Service Provider – Mortgage 2021"** และ**คุณสุดจิตตรา คำดี** ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ธอส. สายงานสื่อสารและภาพลักษณ์องค์กร เป็นผู้แทนธนาคารรับรางวัล **"บูธสวยงามยอดเยี่ยมในขนาดพื้นที่ 300 – 500 ตารางเมตร Best Design Excellence Award"** ในงาน MONEY & BANKING AWARDS 2021 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 ที่จัดขึ้นโดยวารสารการเงินธนาคาร โดยมี **ดร.เศรษฐพุฒิ สุทธิวาทนฤพุฒิ** ผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทย ให้เกียรติเป็นประธานมอบรางวัล และนับเป็นปีที่ 4 ติดต่อกันที่ ธอส. ได้รับรางวัลธนาคารที่มีบริการยอดเยี่ยมด้านสินเชื่อบ้านและรางวัลบูธสวยงามยอดเยี่ยมอีกด้วย

สำหรับรางวัล **"ธนาคารที่มีบริการยอดเยี่ยม ด้านสินเชื่อบ้าน 2564"** ผู้จัดงานได้ร่วมกับสวนดุสิตโพล สำรวจความคิดเห็นจากผู้สมัครและขอใช้บริการทางการเงินและการลงทุนในงานมหกรรมการเงินครั้งที่ 21 MONEY EXPO 2021 ที่จัดขึ้นระหว่างวันที่ 23–26 ธ.ค. 64 ณ อิมแพ็คเมืองทองธานี และผลสำรวจในงานมหกรรมการเงิน Money Expo ภูมิภาครวม 7 ครั้ง ทั้งนี้ พิธีมอบรางวัลดังกล่าวจัดขึ้น ณ อาคารเดอะพอร์ทอล ไลฟ์สไตล์ คอมเพล็กซ์ อิมแพ็คเมืองทองธานี

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ แสดงความยินดีในโอกาสเปิดตัว สมาคมอสังหาริมทรัพย์เชียงราย (CRA)

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารและรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ร่วมงาน "ขึ้นเฮือนใหม่สมาคมอสังหาริมทรัพย์เชียงราย" และได้เข้าร่วมแสดงความยินดี ในโอกาสเปิดตัวสมาคมอสังหาริมทรัพย์เชียงราย (CRA) โดยร่วมเป็นวิทยากรพิเศษ เสวนาในหัวข้อ"สถานการณ์แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์" โดยมี คุณดรุณี เลาหะวีร์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดเชียงราย ให้การต้อนรับอย่างอบอุ่น ทั้งนี้ สมาคมอสังหาริมทรัพย์เชียงราย (CRA) มีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งขึ้นเพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการประกอบธุรกิจการค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นสื่อกลางระหว่างภาคประชาชน ภาครัฐ และสมาคมผู้ประกอบการดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ได้ดียิ่งขึ้น เมื่อวันเสาร์ที่ 12 กุมภาพันธ์ 2565

GHB REIC

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) จัดแถลงข่าว

สถานการณ์ธุรกิจที่อยู่อาศัยปี 2564 และแนวโน้มปี 2565

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดแถลงข่าวสถานการณ์ธุรกิจที่อยู่อาศัยปี 2564 และแนวโน้มปี 2565 โดย ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ นำเสนอข้อมูล

- **สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2564**
- **สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยของคนต่างชาติ**
- **แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2565**
- **ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ดัชนีอ้างอิงสำหรับการเปลี่ยนแปลงของตลาดรวม**
- **ชุดข้อมูลเผยแพร่ใหม่ใน ปี 2565**
- **ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทั่วประเทศ**
- **ข้อมูลจดทะเบียนการขายฝากทั่วประเทศ**
- **รายงานสำรวจภาคสนามพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล และ 3 จังหวัด ภาคตะวันออก (EEC) รายไตรมาส**

งานดังกล่าว จัดขึ้น ณ โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565 โดยมีสื่อมวลชนเข้าร่วมงานอย่างคับคั่ง

บรรยาย งานสัมมนาใหญ่ประจำปี

อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจ ปี 2022

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมเป็นวิทยากรบรรยายในงานสัมมนาใหญ่ประจำปี **"อสังหาริมทรัพย์ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2022"** บรรยายในหัวข้อเรื่อง **"แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจ ตลาดเงิน ตลาดทุนจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาฯ ในปี 2565 อย่างไร"** งานสัมมนาดังกล่าวจัดโดยสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย พร้อมกันนี้ ทีมงานศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ออกบูธ ประชาสัมพันธ์และให้บริการข้อมูลข่าวสารด้านอสังหาฯ ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565

สัมภาษณ์พิเศษ รายการ เรื่องง่ายใกล้ตัว ทางช่อง 9 MCOT HD

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารและรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ให้สัมภาษณ์รายการ เรื่องง่ายใกล้ตัว ทางช่อง 9 MCOT HD ประเด็น แนวโน้มอสังหาฯ ในปี 65 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2565 ซึ่งจะออกอากาศในวันเสาร์ที่ 19 มีนาคม 2565 เวลาประมาณ 20.00 น.

IEE / EIA Approved

สแกน QR Code

GHB REIC

รายชื่อโครงการอาคารชุดและบ้านจัดสรรที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA
เดือนตุลาคม – พฤศจิกายน 2564

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/ อำเภอ	จังหวัด
เดอะ ไพรด์ พลัส พัทยา (The Pride Plus Pattaya)	บริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน)	16 พ.ย. 2564	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
นายเลิศ บีช เฮ้าส์ หัวหิน	บริษัท นายเลิศ ปาร์ค หัวหิน จำกัด	14 พ.ย. 2564	หนองแก	หัวหิน	ประจวบคีรีขันธ์
จัดสรรที่ดิน วีไอพี กาแล็คซี่ วิลล่า (VIP Galaxy villa)	บริษัท อุทัยคำ จำกัด	24 ต.ค. 2564	ราไวย์	เมืองภูเก็ต	เมืองภูเก็ต
ศุภาลัย ลอฟท์ รัชดาฯ - วงศ์สว่าง	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	20 ต.ค. 2564	วงศ์สว่าง	บางซื่อ	กรุงเทพมหานคร
อาคารชุด เดอะคราวน์ พระราม 4 (The Crown Rama 4)	บริษัท สถาพร เอสเตท จำกัด	14 ต.ค. 2564	ทุ่งมหาเมฆ	สาทร	กรุงเทพมหานคร
ไนท์บริดจ์ สเปซ สุขุมวิท - พระราม 4 (Knightsbridge Space Sukhumvit - Rama 4)	บริษัท พาร์ค พิลลาร์ อาร์4 จำกัด	08 ต.ค. 2564	พระโขนง	คลองเตย	กรุงเทพมหานคร
โรงพยาบาลสินแพทย์ อุบลราชธานี	บริษัท สินแพทย์ อุบลราชธานี จำกัด	05 ต.ค. 2564	ในเมือง	เมืองอุบลราชธานี	อุบลราชธานี

รายชื่อโครงการโรงแรม และอพาร์ทเม้นท์ที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA
เดือนตุลาคม – พฤศจิกายน 2564

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/ อำเภอ	จังหวัด
โรงแรมเมอร์เมด พัทยา (Mrmaid Pattaya)	บริษัท ศิริโฮม พัทยา จำกัด	01 พ.ย. 2564	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
โรงแรม อะบอริทั่ม Arboretum Hotel	บริษัท สานฝัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	29 ต.ค. 2564	หัวหิน	หัวหิน	ประจวบคีรีขันธ์
โรงแรม ชิค ชิลล์ แอท เอราวาณา พูล วิลลา พัทยา (Chicchill@Eravana)	บริษัท เอราวาณา สปา รีสอร์ท จำกัด	07 ต.ค. 2564	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
โรงแรม เดอะเกรทพัทยา	บริษัท เดอะเกรทพัทยา จำกัด	23 ก.ย. 2564	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยด์ ลุมพินี	บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	23 ก.ย. 2564	ทุ่งมหาเมฆ	สาทร	กรุงเทพมหานคร
อาศัย โฮเทล แอนด์ เรสซิเด้นท์ สุขุมวิท 11 (ASAI Hotel & Residence Sukhumvit 11)	บริษัท เอส อาร์ วี แอสเส็ท จำกัด	22 ก.ย. 2564	คลองเตยเหนือ	วัฒนา	กรุงเทพมหานคร
โรงแรม นิว แทรเวิลลอด์จ	บริษัท นิว แทรเวิลลอด์จ จำกัด	13 ก.ย. 2564	ท่าช้าง	เมืองจันทบุรี	จันทบุรี

รายชื่อโครงการเหมืองแร่ที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA
เดือนตุลาคม – พฤศจิกายน 2564

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/ อำเภอ	จังหวัด
โครงการทำเหมืองแร่หินอุตสาหกรรมชนิดหินบะซอลต์	นายประเสริฐ ศรีหิรัญรัตน์	23 ก.ย. 2564	ท่าเยี่ยม	โชคชัย	นครราชสีมา

รายชื่อโครงการอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA
เดือนตุลาคม – พฤศจิกายน 2564

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/ อำเภอ	จังหวัด
โครงการโรงไฟฟ้าสุราษฎร์ธานี ชุดที่ 1-2	การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย	29 ต.ค. 2564	เขาหัวควาย	พุนพิน จั	สุราษฎร์ธานี
โครงการท่อส่งก๊าซธรรมชาติจากท่อส่งก๊าซธรรมชาติ RRPP	บริษัท หินกองเพาเวอร์ จำกัด	06 ต.ค. 2564	โพธาราม และเมืองราชบุรี	โพธาราม และเมืองราชบุรี	ราชบุรี
โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 6)	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียส ปาร์ค จำกัด (มหาชน)	28 ก.ย. 2564	แม่น้ำคู้	ปลวกแดง	ระยอง
โครงการโรงงานผลิตทองแดงบริสุทธิ์และโลหะมีค่า	บริษัท จุ้น จี้ แมททีเรียล เทคโนโลยี จำกัด	20 ก.ย. 2564	เขาคันทรง	ศรีราชา	ชลบุรี
โครงการระบบโครงข่ายไฟฟ้า 230 กิโลโวลต์ พะเยา-เชียงราย	การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย	15 ก.ย. 2564	แม่ลาว	แม่ลาว	เชียงราย

ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

HIGHLIGHT DATA
สรุปข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 3 / 2564

www.reic.or.th

การออกใบอนุญาตจัดสรร ทั่วประเทศ
ในไตรมาส 3 ปี 2564

จำนวนโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร

184 โครงการ
- ร้อยละ 16.5 QoQ
- ร้อยละ 3.7 YoY

จำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรร

18,501 หน่วย
- ร้อยละ 6.4 QoQ
- ร้อยละ 20.9 YoY

เมื่อพิจารณาประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรมากที่สุดในไตรมาสนี้ ได้แก่
- ทาวน์เฮ้าส์ 7,456 หน่วย
- บ้านเดี่ยว 6,523 หน่วย
- บ้านแฝด 3,658 หน่วย
- ที่ดินเปล่า 548 แปลง
- อาคารพาณิชย์ 316 หน่วย

จังหวัดที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่
01 กรุงเทพมหานคร
02 สมุทรปราการ
03 ชลบุรี
04 สมุทรสาคร
05 ระยอง

การออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ ทั่วประเทศ
ในไตรมาส 3 ปี 2564

จำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง

58,608 หน่วย
- ร้อยละ 0.9 QoQ
- ร้อยละ 2.2 YoY

จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน
เป็นพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง

7,988,173 ตารางเมตร

เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

จะเห็นได้ว่าจังหวัดที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างประเภทแนวราบมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่

01 กรุงเทพมหานคร
02 สมุทรปราการ
03 ชลบุรี
04 นครราชสีมา
05 ปทุมธานี

การออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุด ทั่วประเทศ

ในไตรมาส 3 ปี 2564

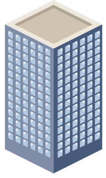
มีการออกใบอนุญาต
ก่อสร้างอาคารชุด

77
อาคาร

ร้อยละ **24.2** QoQ

ร้อยละ **26.2** YoY

จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน
เป็นพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง



677,819 ตารางเมตร

เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 24.4 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้จังหวัดที่มีพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่

01 กรุงเทพมหานคร
02 ชลบุรี
03 ปทุมธานี
04 นนทบุรี
05 สมุทรปราการ

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในเขตกรุงเทพฯ - ปริมณฑล

ในไตรมาส 3 ปี 2564

กรุงเทพฯ - ปริมณฑล

15,472
หน่วย

ร้อยละ **31.9** QoQ

ร้อยละ **52.4** YoY

กรุงเทพฯ
7,128 หน่วย

ร้อยละ **34.9** QoQ

ร้อยละ **64.7** YoY

จังหวัดปริมณฑล
8,344 หน่วย

ร้อยละ **29.2** QoQ

ร้อยละ **32.4** YoY

เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย ได้ดังนี้

บ้านเดี่ยว มีจำนวน 5,811 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 38 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทุกประเภทรวมกัน) ลดลงร้อยละ 19.1 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 29.5 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ห้องชุด มีจำนวน 5,293 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 34) ลดลงร้อยละ 49.0 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 71.9 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 3,368 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 22) ลดลงร้อยละ 11.1 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 13.9 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

บ้านแฝด มีจำนวน 630 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 4) ลดลงร้อยละ 31.9 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

อาคารพาณิชย์ มีจำนวน 370 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 2) ลดลงร้อยละ 17.6 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 58.6 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

พื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทแนวราบมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่

- 01 อำเภอบางพลี
- 02 อำเภอพระสมุทรเจดีย์
- 03 อำเภอบางบ่อ
- 04 อำเภอเมืองสมุทรสาคร
- 05 เขตหนองจอก

พื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทห้องชุดมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่

- 01 อำเภอบางพลี
- 02 เขตพระโขนง
- 03 อำเภอคลองหลวง
- 04 เขตราชเทวี
- 05 เขตธนบุรี

GHB REIC

54

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป ปล่อยใหม่ ทั่วประเทศ

ไตรมาส 3 ปี 2564

มีมูลค่ารวม **142,647 ล้านบาท**
ลดลงร้อยละ 8.3 จากไตรมาสก่อน
และลดลงร้อยละ 10.7 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ส่วนแบ่งตลาด สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่

ไตรมาส 3 ปี 2564

ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกันร้อยละ 50.3
สถาบันการเงินของรัฐร้อยละ 47.7
และสถาบันอื่นๆ มีเพียงร้อย 2.0

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพฯ - ปริมณฑล

● ไตรมาส 3 ปี 2564

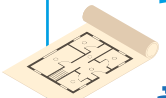
จำนวนหน่วย

36,053
หน่วย

ร้อยละ **16.3** QoQ

ร้อยละ **29.8** YoY

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

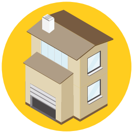


131,385
ล้านบาท

ร้อยละ **12.9** QoQ

ร้อยละ **21.5** YoY

ห้องชุดเป็นประเภทที่มีการโอนมากที่สุด จำนวน 14,538 หน่วย ลดลงร้อยละ 15.0 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 41.7 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน



ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 11,851 หน่วย ลดลงร้อยละ 17.7 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 18.7 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

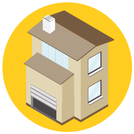
บ้านเดี่ยวจำนวน 6,243 หน่วย ลดลงร้อยละ 14.7 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 17.4 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

บ้านแฝดจำนวน 2,015 หน่วย ลดลงร้อยละ 11.0 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 8.7 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

อาคารพาณิชย์ จำนวน 1,406 หน่วย ลดลงร้อยละ 29.6 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 31.5 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ห้องชุดมากที่สุด มูลค่า 45,541 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.0 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 35.9 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

บ้านเดี่ยวมูลค่า 43,049 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.9 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 6.9 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน



ทาวน์เฮ้าส์มูลค่า 28,653 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.5 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 14.7 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

บ้านแฝดมูลค่า 8,508 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.6 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 2.8 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

อาคารพาณิชย์มูลค่า 5,635 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 27.8 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 27.8 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

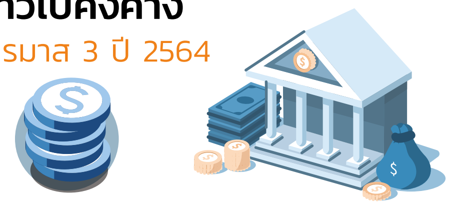
สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป คงค้าง ทั่วประเทศ

● ณ ไตรมาส 3 ปี 2564

มีมูลค่า **4,428,953 ล้านบาท**
เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 จากไตรมาสก่อน
และเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ส่วนแบ่งตลาด สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง

● ณ ไตรมาส 3 ปี 2564



ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกันร้อยละ 58.7
สถาบันการเงินของรัฐร้อยละ 39.6
และสถาบันอื่นๆ มีเพียงร้อยละ 1.7

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC)
ขอเสนอชุดข้อมูลเพื่อแสดงภาพรวมอสังหาริมทรัพย์

โดยข้อมูลสรุปสามารถตอบโจทย์ต่างๆ ดังนี้

- จำนวนใบอนุญาตก่อสร้าง ที่อยู่อาศัยที่มีการขอใหม่
- จำนวนโครงการ ที่เปิดใหม่ในปี
- ประเภทบ้าน หรือห้องชุด ในทำเลที่ ขายดี
- ระดับราคา ที่ขายดี
- จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย ระหว่างขาย (Total Supply) ทั้งหมด หน่วยขายได้ และเหลือขาย
- จำนวนที่อยู่อาศัย สร้างเสร็จ จดทะเบียนใหม่
- จำนวนหน่วย การโอนกรรมสิทธิ์

ชุดข้อมูลจะแสดงในตาราง 5 ตาราง ดังนี้

01 ข้อมูลใบอนุญาตก่อสร้าง แสดงจำนวนหน่วย - พื้นที่ (ตรม.) แยกพื้นที่

02 ตารางแสดงจำนวนโครงการ ที่อยู่อาศัย (แนวราบ - สูง) แยกพื้นที่

03 ตารางสรุปข้อมูลสำรวจโครงการ ที่อยู่อาศัย (แนวราบ - สูง) แสดงจำนวนหน่วย ระดับราคา แยกตามพื้นที่

04 ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ จดทะเบียนใหม่ แสดงจำนวนหน่วย แยกพื้นที่

05 ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์อยู่อาศัย แสดงจำหน่วย และ มูลค่า แยกพื้นที่ แยกระดับราคา

ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์อยู่อาศัย แสดงจำหน่วย และมูลค่า แยกพื้นที่ แยกระดับราคา

ภาค	ประเภท	จังหวัดใหม่	อำเภอใหม่/ห้องชุด	ประเภทบ้าน	ระดับราคา
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	บ้านจัดสรร	สมุทรปราการ	เมืองสมุทรปราการ	บ้านเดี่ยว	3,000,001 - 5,000,000
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	บ้านจัดสรร	สมุทรปราการ	เมืองสมุทรปราการ	บ้านเดี่ยว	5,000,001 - 7,500,000
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	บ้านจัดสรร	สมุทรปราการ	เมืองสมุทรปราการ	บ้านแฝด	5,000,001 - 7,500,000
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	บ้านจัดสรร	สมุทรปราการ	เมืองสมุทรปราการ	ทาวน์เฮ้าส์	≤ 1,000,000
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	บ้านจัดสรร	สมุทรปราการ	เมืองสมุทรปราการ	ทาวน์เฮ้าส์	1,000,001 - 1,500,000
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	บ้านจัดสรร	สมุทรปราการ	เมืองสมุทรปราการ	ทาวน์เฮ้าส์	1,500,001 - 2,000,000
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	บ้านจัดสรร	สมุทรปราการ	เมืองสมุทรปราการ	อาคารพาณิชย์	5,000,001 - 7,500,000
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	บ้านจัดสรร	สมุทรปราการ	เมืองสมุทรปราการ	อาคารพาณิชย์	7,500,001 - 10,000,000
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	บ้านจัดสรร	สมุทรปราการ	เมืองสมุทรปราการ	ที่ดินเปล่า	1,500,001 - 2,000,000
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	อาคารชุด	สมุทรปราการ	เมืองสมุทรปราการ	1 ห้องนอน	2,000,001 - 3,000,000
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	อาคารชุด	สมุทรปราการ	เมืองสมุทรปราการ	1 ห้องนอน	3,000,001 - 5,000,000
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	อาคารชุด	สมุทรปราการ	เมืองสมุทรปราการ	2 ห้องนอน	5,000,001 - 7,500,000
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	อาคารชุด	สมุทรปราการ	เมืองสมุทรปราการ	3 ห้องนอน ขึ้นไป	5,000,001 - 7,500,000
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	อาคารชุด	สมุทรปราการ	เมืองสมุทรปราการ	สตูดิโอ	1,500,001 - 2,000,000
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	อาคารชุด	สมุทรปราการ	เมืองสมุทรปราการ	สตูดิโอ	2,000,001 - 3,000,000

REIC ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ Real Estate Information Center

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่

คุณอภิญญา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โทรศัพท์ 0 2645 9677 โทรสาร 0 2643 1251 E-mail : Apinya.t@reic.or.th

www.reic.or.th

NEW
PRODUCT

PERSONALIZED MEMBER

การนำเสนอข้อมูลสินค้าบริการ ให้ตรงกับใจของลูกค้าให้ได้มากที่สุด
โดยจะไม่นำเสนอแบบเดียวกันให้กับทุกท่าน
แต่จะเจาะจงไปที่ความต้องการของลูกค้าแต่ละท่าน
โดยดูจากนโยบายหรือพฤติกรรมของลูกค้าที่ใช้ข้อมูล

- กลยุทธ์ที่ดี
- ทีมครบ พร้อมจบทุกสถานการณ์
- การวิเคราะห์ Personal
- การจัดการ วางแผนธุรกิจ

REIC ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
Real Estate Information Center

Contact Us! +66-2-645-9677

ธอส
G H BANK
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทำให้คนไทยมี “บ้าน”

เปิดบัญชีออมทรัพย์ง่ายๆ ไม่ต้องไปสาขา ไม่เสียภาษีดอกเบี้ยเงินฝาก

เงินฝากออมทรัพย์
GHB ALL Savings
รับดอกเบี้ยสูงสุด
1.50% ต่อปี
สำหรับยอดเงินฝากคงเหลือไม่เกิน 1 ล้านบาท

เมื่อเปิดบัญชีผ่าน
แอป GHB ALL

ทำง่าย ด้วยตัวเอง
- ไม่ต้องมีสมุดคู่ฝาก
- ทำธุรกรรม ฝาก-ถอน ผ่านแอป ได้ตลอด 24 ชั่วโมง
- ไม่เสียภาษีดอกเบี้ยเงินฝาก

Application GHB ALL ได้ทั้งระบบ iOS Android และ Huawei

Download on the App Store — ระบบ iOS
GET IT ON Google Play — ระบบ Android
Available on the AppGallery — Huawei

หมายเหตุ : สำหรับยอดเงินฝากคงเหลือเกิน 1 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 0.85% ต่อปี
- สำหรับยอดเงินฝากคงเหลือมากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์สูงสุดของธนาคาร ณ ขณะนั้น
- เปิดบัญชีเงินฝาก 1 ราย ต่อ 1 บัญชีเท่านั้น และไม่รับเปิดบัญชีชื่อร่วม
- ธนาคารสงวนสิทธิ์ที่จะปิดบริการรับฝากเงินตามโครงการโดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า
- เงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามระเบียบของธนาคาร

ข้อมูล ณ วันที่ 20 ม.ค. 65

รางวัลเกียรติยศ แห่งความภาคภูมิใจ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2562 - 2564

ธนาคารที่ดีที่สุด สำหรับการมี “บ้าน”

ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์ โทร. 0-2645-9000 www.ghbank.co.th