



1 ธันวาคม 2566

ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย ไตรมาส 3 ปี 2566

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย ในภาพรวมของ ไตรมาส 3 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 82.5 พบว่า มีการปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ร้อยละ -8.9 อีกทั้งพบว่าลดต่อเนื่องมาจากไตรมาส 2 ปี 2566 และลดลงร้อยละ -13.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) (ดูตารางที่ 1 แผนภูมิที่ 1 และแผนภูมิที่ 2) โดยด้านผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทย (GDP) ไตรมาส 3 ปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.5 ชะลอตัวลงจากร้อยละ 1.8 ในไตรมาส 2 ปี 2566 คาดว่าอาจเป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว และเป็นผลจากการส่งออกรวมชะลอตัวลงจากการส่งออกสินค้าที่ลดลง

ดร.วิชัย วิรัตน์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยว่า ด้านดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทยในไตรมาส 3 ปี 2566 ที่ลดลงร้อยละ -13.6 เมื่อเทียบกับปีก่อน (YoY) ทั้งนี้เป็นการลดลงทั้งในด้านของอุปสงค์และอุปทาน คาดว่าเป็นผลมาจากการลดลงของ ด้านอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย โดยพบว่า ด้านโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยลดลงร้อยละ -10.0 และอัตราดูดซับห้องชุดใหม่ลดลงร้อยละ -3.6 และอัตราดูดซับบ้านแนวราบใหม่ลดลงร้อยละ -2.0 ส่วนใน ด้านอุปทาน พบว่า ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนลดลงร้อยละ -9.6 ในขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการลดลง -2.1 จุด โดยเฉพาะจากการที่ความเชื่อมั่นในด้านยอดขายลดลงไป -12.0 จุด ด้านการจ้างงานลดลง -3.7 จุด ด้านการลงทุนลดลง -10.1 จุด และด้านผลประกอบการลดลง -2.8 จุด ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากมีปัจจัยลบหลายด้าน เช่น (1) การยกเลิกการผ่อนคลายมาตรการ LTV ของ ธปท. ที่กระทบต่อคนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านสัญญาที่ 2 และ 3 (2) ภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังคงมีอัตราส่วนที่สูงกว่าร้อยละ 90 ของ GDP (3) ภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น ที่ปรับขึ้นมาแล้ว 5 ครั้ง (ม.ค. - ก.ย.2566) หรือเพิ่มขึ้น 125 bps ซึ่งมีผลต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยให้ลดลงโดยตรง (4) การที่เศรษฐกิจไทยฟื้นตัวช้า ซึ่งสิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีรายได้เพิ่มขึ้นน้อย ขณะที่ภาระค่าใช้จ่ายมากขึ้นและความสามารถในการซื้อและการผ่อนชำระลดลง ซึ่งจะกระทบต่อยอดขายที่อยู่อาศัยโดยตรง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่า ภาพรวมดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ในปี 2566 มีแนวโน้มที่จะปรับตัวลงจากปี 2565 เล็กน้อย โดยจะปรับลงมาอยู่ที่ 89.8 จุด หรือลดลง ประมาณร้อยละ -3.0 สำหรับกรณีฐาน (Base Case) แต่หากมีปัจจัยบวกที่ดีกว่าที่คาดไว้ อาจจะมีการปรับเพิ่มมาอยู่ที่ระดับ 98.8 หรือ ขยายตัวได้ถึงร้อยละ 6.7 (Best Case) ในทางตรงข้าม หากมีปัจจัยที่ส่งผลกระทบรุนแรงกว่าที่คาดไว้ อาจจะมีการปรับตัวลงมาอยู่ที่ระดับ 80.8 หรือลดลงร้อยละ -12.7 (Worst Case) (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 3)

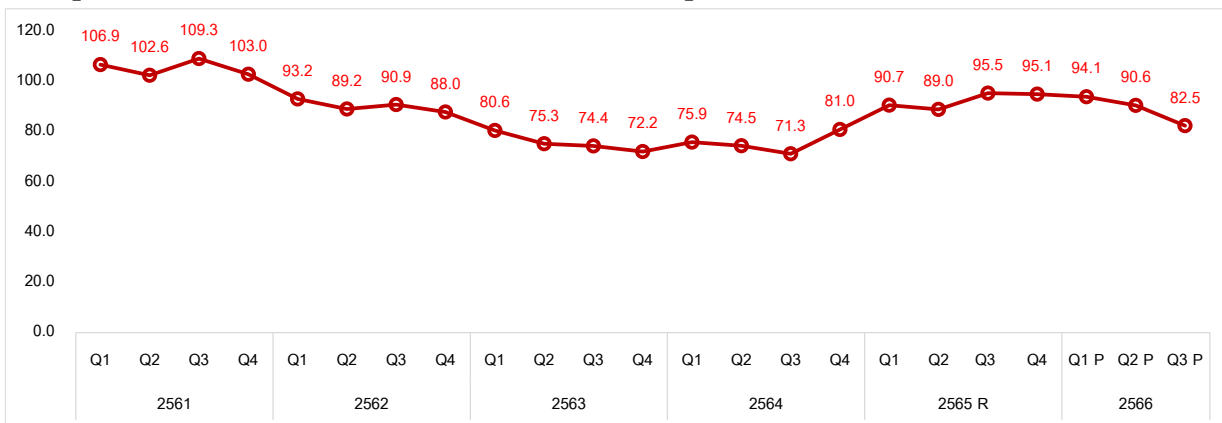


ตารางที่ 1 ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย (ปี 2555 = 100.0)

	Q1/2565 R	Q2/2565 R	Q3/2565 R	Q4/2565 R	Q1/2566 P	Q2/2566 P	Q3/2566 P	Worst Case 2566F	Base Case 2566F	Best Case 2566F
Index	90.7	89.0	95.5	95.1	94.1	90.6	82.5	80.8	89.8	98.8
QoQ	12.0%	-1.9%	7.3%	-0.4%	-1.1%	-3.7%	-8.9%			
YoY	19.5%	19.4%	34.0%	17.4%	3.7%	1.8%	-13.6%	-12.7%	-3.0%	6.7%

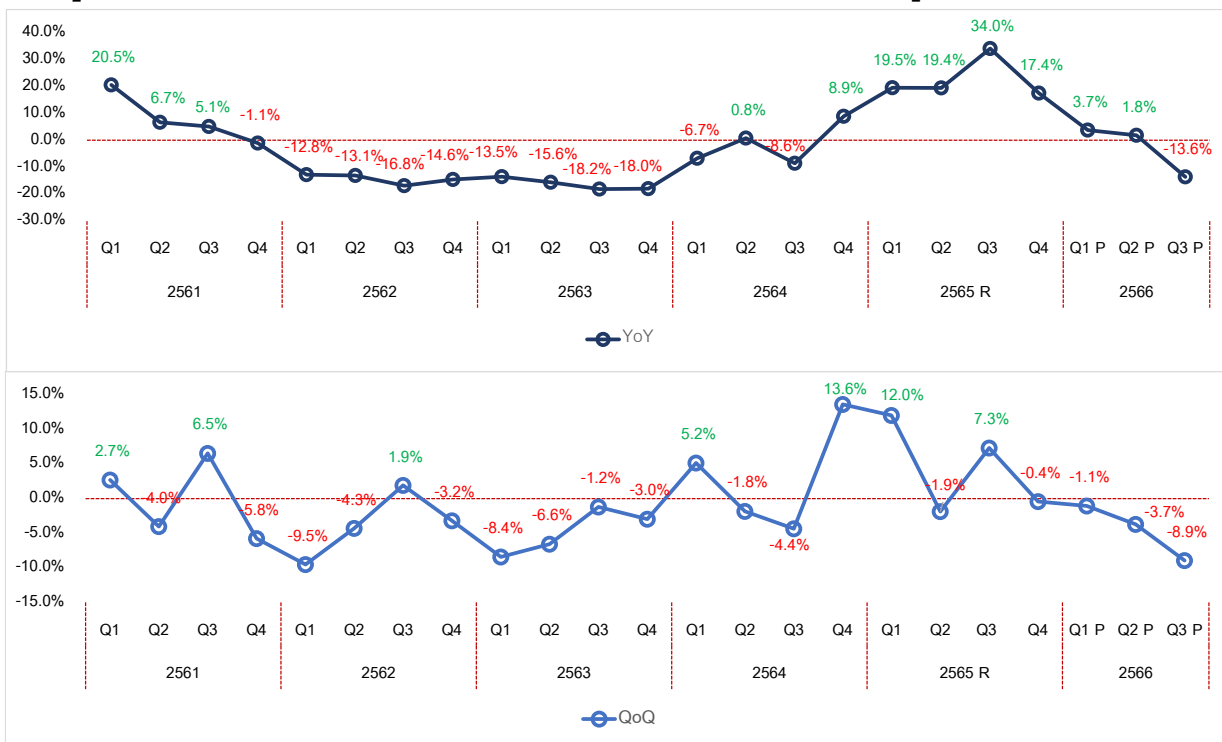
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย (ปี 2555 = 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

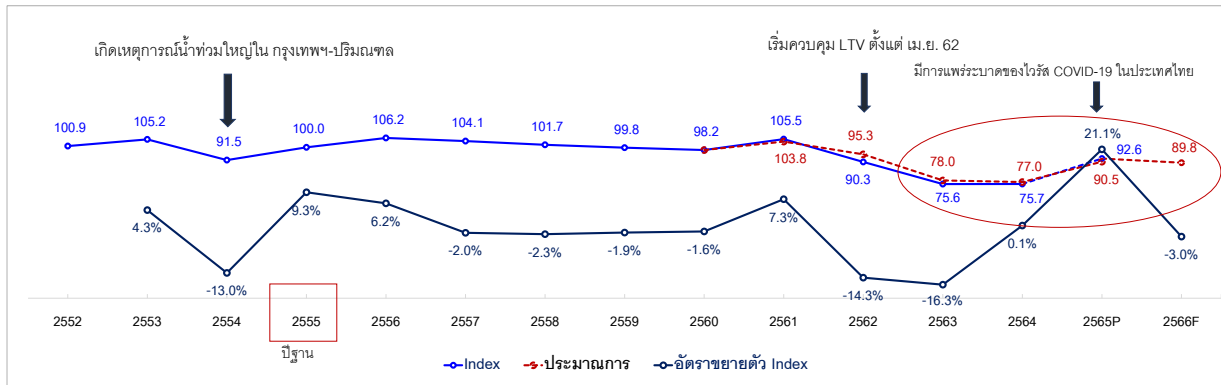
แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 3 ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย (ปี 2555 = 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิธีการจัดทำข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้พัฒนา “ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย” ด้วยการจัดทำดัชนีเชิงปริมาณ (Quantity index) แบบวิธีการวัดค่ากลางของข้อมูลค่าเฉลี่ยเรขาคณิต (Geometric Mean) และใช้แบบจำลองในการพยากรณ์ด้วยการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Linear Regression)

โดยใช้ข้อมูลทั้งด้านอุปสงค์และด้านอุปทานในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ซึ่งประกอบด้วยตัวแปรดังต่อไปนี้

1. ชุดตัวแปรอิสระมีจำนวน 6 ตัวแปร
 - 1) ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นตัวแปรด้านอุปสงค์
 - 2) อัตราดูดซับบ้านจัดสรร ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นตัวแปรด้านอุปสงค์
 - 3) อัตราดูดซับอาคารชุด ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นตัวแปรด้านอุปสงค์
 - 4) ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นตัวแปรด้านอุปทาน
 - 5) จำนวนพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นตัวแปรด้านอุปทาน
 - 6) ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นตัวแปรด้านอุปทานและอุปสงค์
2. ชุดตัวแปรตามมีจำนวน 1 ตัวแปร ได้แก่ “ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)” ที่จัดทำขึ้น

ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย พัฒนาขึ้น เป็นรายไตรมาส เริ่มตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2564 โดยใช้ข้อมูลทั้งด้านอุปสงค์และด้านอุปทาน ปี 2552 – 2560 มาพัฒนาดัชนี และใช้ดัชนีปี 2555 เป็นปีฐาน

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งในเชิงวิชาการ และตรวจสอบตามความเหมาะสม