



5 เมษายน 2567

ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย ไตรมาส 4 ปี 2566

REIC รายงานดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย ในภาพรวมไตรมาส 4 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 81.9 ลดลงร้อยละ -0.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) และลดลงร้อยละ -13.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) เป็นผลจาก 4 ปัจจัยหลัก การยกเลิกมาตรการผ่อนปรน LTV ภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังสูงมาก อัตราดอกเบี้ยขาขึ้น เศรษฐกิจขยายตัวช้า ส่งผลให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคลดลง ภาพรวมทั้งปี 2566 ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) มีค่าเท่ากับ 87.3 จุด ลดลงร้อยละ -4.8 เมื่อเทียบกับปี 2565 และต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้เล็กน้อย ปี 2567 คาดว่าดัชนีจะปรับตัวลดลงเล็กน้อย อยู่ที่ 86.6 จุด หรือลดลงประมาณร้อยละ -0.8 เนื่องจากยังคงเผชิญปัจจัยเสี่ยงหลายด้าน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือ REIC รายงานดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย ซึ่งเป็นดัชนีที่เป็น Composite Index ที่สะท้อนภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยในภาพรวมไตรมาส 4 ปี 2566 พบว่า มีค่าดัชนีเท่ากับ 81.9 มีการปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ร้อยละ -0.7 และลดลงร้อยละ -13.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ทั้งนี้เป็นการลดลงทั้งในด้านของอุปสงค์และอุปทาน

โดยด้านอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย พบว่า ด้านโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยลดลงทั้งหน่วยและมูลค่าร้อยละ -8.8 และร้อยละ -4.2 ตามลำดับ และอัตราดูดซับห้องชุดใหม่ลดลงร้อยละ -2.8 และอัตราดูดซับบ้านแนวราบใหม่ลดลงร้อยละ -1.5 ส่วนในด้านอุปทาน พบว่า พื้นที่อยู่อาศัยก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลงร้อยละ -6.8 ในขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการลดลง -4.0 จุด โดยเฉพาะด้านการลงทุนลดลง -10.8 จุด ด้านยอดขายลดลง -6.8 จุด ด้านผลประกอบการลดลง -6.5 จุด ด้านการจ้างงานลดลง -5.9 จุด และด้านการการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่ลดลง -2.5 จุด

ทั้งนี้ เนื่องจากมีปัจจัยลบหลายด้าน เช่น (1) การยกเลิกการผ่อนคลายมาตรการ LTV ของ ธปท. (2) ภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังคงมีอัตราส่วนที่สูงกว่าร้อยละ 90 ของ GDP (3) ภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น ที่ปรับขึ้น 5 ครั้ง ในปี 2566 ซึ่งมีผลต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยให้ลดลงโดยตรง (4) การที่เศรษฐกิจไทยฟื้นตัวช้า ซึ่งสิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีรายได้เพิ่มขึ้นน้อย ขณะที่ภาระค่าใช้จ่ายมากขึ้นและความสามารถในการซื้อและการผ่อนชำระลดลง ซึ่งจะกระทบต่อยอดขายที่อยู่อาศัยโดยตรง

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่าภาพรวมทั้งปี 2566 ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย มีค่าเท่ากับ 87.3 ลดลงร้อยละ -4.8 เมื่อเทียบกับปี 2565 และต่ำกว่าที่ REIC ได้คาดการณ์ไว้ที่ 89.8 เล็กน้อย โดยได้รับผลกระทบจากการที่ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2566 มีการขยายตัวขึ้นเพียงร้อยละ 1.9 ซึ่งชะลอลงจากปี 2565 ที่ขยายตัวร้อยละ 2.5

แนวโน้มดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย ในปี 2567 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่า ยังต้องเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงหลายด้าน ได้แก่ (1) เศรษฐกิจไทยที่อาจจะชะลอลงจากเศรษฐกิจโลกที่ชะลอลง (2)



การยกเลิกมาตรการผ่อนปรน LTV (3) ค่าครองชีพที่สูงขึ้น และภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังคงมีอัตราส่วนที่สูงกว่าร้อยละ 90 ของ GDP ซึ่งสิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยและการขอสินเชื่อ ทำให้มีโอกาสเข้าถึงสินเชื่อได้น้อยลง เนื่องจากสถาบันการเงินยังคงใช้เกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อที่เข้มงวดเช่นเดียวกับปีก่อน และอาจเข้มงวดมากขึ้นกว่าปีก่อน

ทั้งนี้ REIC คาดว่า ภาพรวมดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ในปี 2567 มีแนวโน้มที่จะปรับตัวลงจากปี 2566 เล็กน้อย โดยจะปรับลงมาอยู่ที่ 86.6 จุด หรือลดลง ประมาณร้อยละ -0.8 สำหรับกรณีฐาน (Base Case) โดยคาดว่าจะเป็นการปรับตัวลดลงจากปัจจัยในดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ ในด้านยอดขาย และด้านผลประกอบการ ของผู้ประกอบการ เนื่องจากมีความกังวลต่อภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว สำหรับด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย และอุปทานด้านพื้นที่อนุญาตก่อสร้างอาจจะปรับตัวขึ้นมาดีขึ้นจากปี 2566 เล็กน้อย แต่อุปทานที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนอาจจะมีการชะลอตัวลงเล็กน้อยจากอุปทานที่ยังมีอยู่มากในตลาดและชะลอภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว

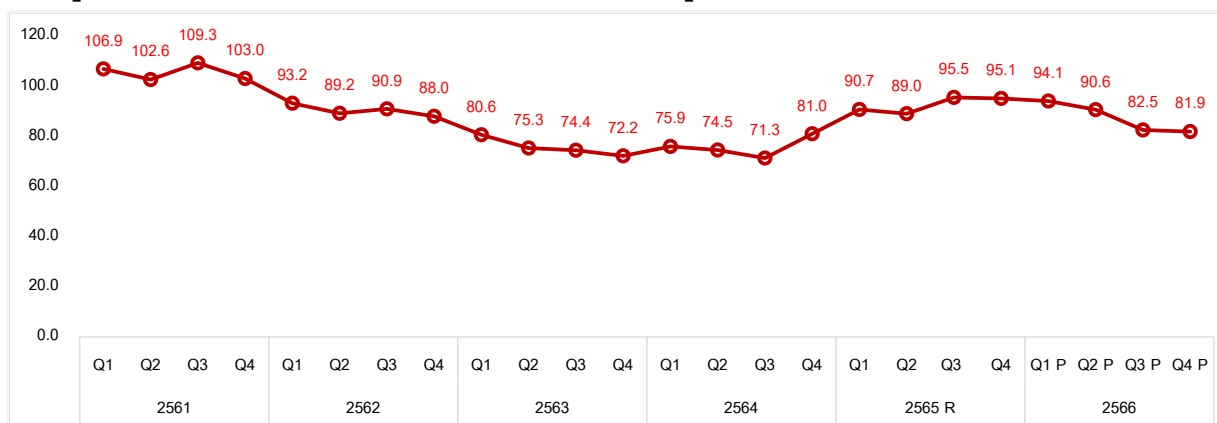
แต่อย่างไรก็ตาม หากปัจจัยเหล่านี้มีผลออกมาเป็นผลดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าที่คาดการณ์ไว้ตามกรณีฐาน อาจจะมีผลให้ดัชนีปรับเพิ่มมาอยู่ที่ระดับ 95.3 หรือ ขยายตัวได้ถึงร้อยละ 9.1 (Best Case) แต่ในทางกลับกัน หากปัจจัยเหล่านี้กลับมีผลเป็นลบที่แรงกว่าที่คาดการณ์ไว้ในสมมติฐานตามกรณีฐาน ดัชนีฯ ก็อาจจะปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ระดับ 77.9 หรือลดลงได้ถึงร้อยละ -10.7 (Worst Case) (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 3)

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

	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565	Q4/2565	Q1/2566 P	Q2/2566 P	Q3/2566 P	Q4/2566 P	Worst Case 2567F	Base Case 2567F	Best Case 2567F
Index	90.7	89.0	95.5	95.1	94.1	90.6	82.5	81.9	77.9	86.6	95.3
QoQ	12.0%	-1.9%	7.3%	-0.4%	-1.1%	-3.7%	-9.0%	-0.7%			
YoY	19.5%	19.4%	34.0%	17.4%	3.7%	1.8%	-13.6%	-13.9%	-10.7%	-0.8%	9.1%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

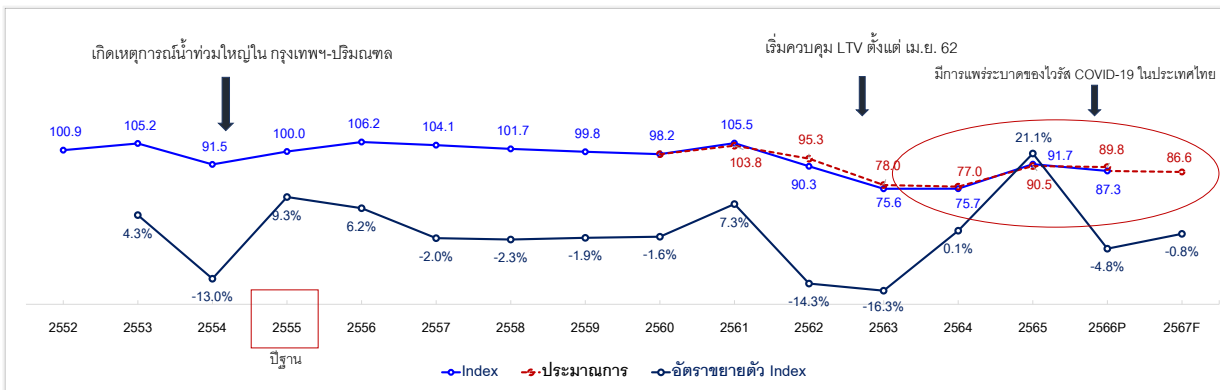


แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

“หากพิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงค่าดัชนีเห็นได้ว่า หลังจากที่เกิดปัญหาการแพร่ระบาดของ COVID-19 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลงต่ำสุดในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 และมีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ต่อมาตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2566 จนถึงไตรมาส 1 ปี 2567 ที่มีการยกเลิกการผ่อนปรน มาตรการ LTV ประกอบกับ อัตราดอกเบี้ยมีการปรับตัวสูงมากขึ้น และปัญหานี้ครัวเรือนมีความรุนแรงมากขึ้น รวมถึงเศรษฐกิจของประเทศก็มีการชะลอตัวลงอย่างชัดเจน ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยในแต่ละไตรมาส (QoQ) มีทิศทางปรับตัวลงต่อเนื่อง โดยเฉพาะในช่วงไตรมาส 3 และ 4 ปี 2566 ที่ปรับตัวลงอย่างมาก และคาดว่าได้ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2567 ที่ยังไม่มียุคฟื้นตัวใหม่ ๆ ยังคงซบเซาต่อเนื่อง โดยทุกภาคส่วนหวังอย่างยิ่งว่าจะได้เห็นปัจจัยบวกใหม่ ๆ เกิดขึ้นใน



ไตรมาส 2 หรือ ไม่เกินไตรมาส 3 ปี 2567 เพื่อจะดึงให้ภาพรวมทั้งปีมีการขยายตัวขึ้นจากปี 2567 ได้” ดร.วิชัย กล่าวในตอนท้าย

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 ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 02-645-9674-6 โทรสาร 0-2643-1252