



การคณะกรรมการแห่งชาติ



# สถานการณ์ที่อยู่อาศัย มกราคม - มิถุนายน ปี 2564

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย

ฝ่ายนวัตกรรมและวิจัย

มิถุนายน 2564

# คำนำ

แผนพัฒนาวิชาการที่อยู่อาศัย ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2560 - 2564) ที่จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อเป็นศูนย์กลางการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ด้านวิชาการที่อยู่อาศัยและการอยู่อาศัย สนับสนุนให้เกิดการบริหารจัดการองค์ความรู้เพื่อนำไปสู่การเป็น “คลังสมองด้านที่อยู่อาศัยของประเทศ” ซึ่งมุ่งเน้นการดำเนินงานในบทบาทของภาครัฐในฐานะ “ผู้สนับสนุน (Enable)” ในด้านข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยจัดทำหรือจัดให้มีข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย รวมทั้งข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานตามภารกิจของการเคหะแห่งชาติ และคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (กอช.)

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายนวัตกรรมและวิจัย การเคหะแห่งชาติ มีภารกิจและหน้าที่ ในการดำเนินงานตามแผนงานพัฒนาวิชาการที่อยู่อาศัยให้บรรลุผลตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่วางไว้ การรวบรวมจัดทำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2564 และแนวโน้มปี 2565 ในครั้งนี้ประกอบด้วย ข้อมูลหรือปัจจัยต่าง ๆ ในหลายมิติ และระดับภาพรวมของประเทศ เช่น ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ข้อมูลด้านจำนวนที่อยู่อาศัย (Supply) ข้อมูลด้านความต้องการที่อยู่อาศัย (Demand) และข้อมูลดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (Price Index) ที่สามารถสะท้อนถึงสถานการณ์การเปลี่ยนแปลง ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยและสามารถบ่งบอกถึงทิศทางและแนวโน้มของสถานการณ์ของปี 2565 ได้

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย

ฝ่ายนวัตกรรมและวิจัย

การเคหะแห่งชาติ

มิถุนายน 2564

# สารบัญ

เนื้อหา	หน้า
<b>1. สถานการณ์เศรษฐกิจ</b>	<b>1</b>
1.1 การขยายตัวของสภาวะเศรษฐกิจไทย	1
1.2 อัตราดอกเบี้ยนโยบาย	3
1.3 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับเศรษฐกิจ	4
1.4 หนี้ภาคครัวเรือน	4
1.5 ภาพการณ์ทำงานของประชากร	6
1.6 สรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	9
<b>2. สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย</b>	<b>9</b>
2.1 มูลค่าการซื้อขายที่ดิน	9
2.2 ข้อมูลด้านอุปทาน (Supply)	10
2.2.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ	10
2.2.2 ที่อยู่อาศัยภาคเอกชน	11
2.3 ข้อมูลด้านอุปสงค์ (Demand)	13
2.3.1 การโอนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	13
2.3.2 สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่	16
2.4 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย	17
2.5 สรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัย	18

## สถานการณ์ที่อยู่อาศัย มกราคม – มิถุนายน ปี 2564

### 1. สถานการณ์เศรษฐกิจไทยปี 2564

#### 1.1 การขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจไทย

นางสาวกุลยา ตันติเตมิท ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ในฐานะโฆษกกระทรวงการคลัง แถลงข่าวประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2564 ว่า “เศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.3 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.8 ถึง 2.8) ปรับตัวลดลงจากประมาณการครั้งก่อน ณ เดือนมกราคม 2564 ที่ร้อยละ 2.8 ต่อปีเนื่องจากได้รับผลกระทบจากการระบาดระลอกใหม่ของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Coronavirus Disease 2019: COVID-19) ที่เกิดขึ้นในหลายประเทศรวมถึงประเทศไทย ส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจของไทย การเดินทางระหว่างประเทศ และจำนวนนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางเข้ามาในประเทศไทย

อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะประเทศคู่ค้าสำคัญของไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง จากมาตรการทางการคลังและการเงินที่ประเทศต่าง ๆ ดำเนินการ เพื่อเยียวยาและฟื้นฟูเศรษฐกิจ ส่งผลให้การส่งออกสินค้าของไทยมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าของไทยจะขยายตัวที่ร้อยละ 11.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 10.5 ถึง 11.5) นอกจากนี้ การดำเนินมาตรการทางการคลังของภาครัฐอย่างต่อเนื่อง อาทิ โครงการคนละครึ่ง โครงการเราชนะ โครงการ ม.33 เรารักกัน และมาตรการด้านการเงินเพื่อดูแลและเยียวยาผลกระทบจากเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ผ่านสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ ประกอบกับการใช้จ่ายเงินกู้จากระราชกำหนดให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงินเพื่อแก้ไขปัญหา เยียวา และฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคมที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 พ.ศ. 2563 ที่คาดว่าจะสามารถเบิกจ่ายในส่วนใหญ่ได้อย่างต่อเนื่อง จะมีส่วนช่วยกระตุ้นการบริโภคประคับประคองภาคธุรกิจ และรักษาระดับการจ้างงานให้สูงขึ้น โดยคาดว่า การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.3 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.8 ถึง 2.8) และ 4.8 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.3 ถึง 5.3) ตามลำดับ ขณะที่การบริโภคภาครัฐและการลงทุนภาครัฐจะขยายตัวที่ร้อยละ 5.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.5 ถึง 5.5) และ 10.1 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 9.6 ถึง 10.6) ตามลำดับ

สำหรับเสถียรภาพเศรษฐกิจไทยภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2564 จะอยู่ที่ร้อยละ 1.4 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.9 ถึง 1.9) ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ตามทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก และราคาน้ำมันดิบดูไบที่ปรับตัวสูงขึ้น ขณะที่เสถียรภาพเศรษฐกิจภายนอกประเทศ คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุล 1.1 สำหรับเสถียรภาพเศรษฐกิจไทยภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2563

จะอยู่ที่ร้อยละ -1.3 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -1.8 ถึง -0.8) ปรับตัวลดลงจากปีก่อน ตามแนวโน้มราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่ปรับตัวลดลง และอุปสงค์ภายในประเทศที่ชะลอตัวลงจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ขณะที่เสถียรภาพเศรษฐกิจภายนอกประเทศ คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุล 13.3 พันล้านเหรียญสหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 2.7 ของ GDP (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.2 ถึง 3.2 ของ GDP)”

พันล้านเหรียญสหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.2 ของ GDP (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -0.3 ถึง 0.7 ของ GDP) ปรับลดลงจากปีก่อน จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ยังอยู่ในระดับต่ำและมูลค่าสินค้านำเข้าที่ปรับตัวสูงขึ้น”

ทั้งนี้โฆษกกระทรวงการคลังได้กล่าวทิ้งท้ายว่า “ในการประมาณการเศรษฐกิจไทยมีปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด ได้แก่ 1) การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ระลอกใหม่ในหลายประเทศที่ยังมีความรุนแรงและยืดเยื้อ 2) ข้อจำกัดในการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ 3) ราคาน้ำมันดิบที่อาจปรับเพิ่มขึ้นได้ หากปัญหาความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ในหลายประเทศรุนแรงขึ้น รวมทั้งการปรับเปลี่ยนนโยบายด้านพลังงาน และ 4) ความผันผวนของระบบการเงินโลกและเงินทุนเคลื่อนย้ายระหว่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยยังมีฐานะการคลังที่มั่นคงและมีเสถียรภาพ ทำให้กระทรวงการคลังมีความพร้อมในการดำเนินมาตรการทางการคลังเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป โดยแรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ ประกอบกับนโยบายการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจ ที่เน้นการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะการลงทุนด้านดิจิทัลและนโยบายการยกระดับปรับทักษะแรงงาน จะมีส่วนช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในระยะต่อไป”

### ภาพแสดงการประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2564



ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

## ตาราง สรุปสมมติฐานและผลการประมาณการเศรษฐกิจปี 2564

	2562	2563	2564f	
			เฉลี่ย	ช่วง
<b>ผลการประมาณการ</b>				
1) อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (ร้อยละ)	2.3	-6.1	2.3	1.8 ถึง 2.8
2) อัตราการขยายตัวของการบริโภค				
- การบริโภคภาคเอกชน ณ ราคาคงที่ (ร้อยละ)	4.0	-1.0	2.3	1.8 ถึง 2.8
- การบริโภคภาครัฐ ณ ราคาคงที่ (ร้อยละ)	1.7	0.8	5.0	4.5 ถึง 5.5
3) อัตราการขยายตัวของการลงทุน				
- การลงทุนภาคเอกชน ณ ราคาคงที่ (ร้อยละ)	2.7	-8.4	4.8	4.3 ถึง 5.3
- การลงทุนภาครัฐ ณ ราคาคงที่ (ร้อยละ)	0.1	5.7	10.1	9.6 ถึง 10.6
4) อัตราการขยายตัวของปริมาณส่งออกสินค้าและบริการ (ร้อยละ)	-3.0	-19.4	6.5	6.0 ถึง 7.0
5) อัตราการขยายตัวของปริมาณนำเข้าสินค้าและบริการ (ร้อยละ)	-5.2	-13.3	10.5	10.0 ถึง 11.0
6) ดุลการค้า (พันล้านดอลลาร์สหรัฐ)	26.7	39.8	31.0	28.9 ถึง 33.1
- มูลค่าสินค้าส่งออกในรูปดอลลาร์สหรัฐ (ร้อยละ)	-3.3	-6.6	11.0	10.5 ถึง 11.5
- มูลค่าสินค้านำเข้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ (ร้อยละ)	-5.6	-13.5	18.0	17.5 ถึง 18.5
7) ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์สหรัฐ)	38.2	16.3	1.1	-1.6 ถึง 3.7
- ร้อยละของ GDP	7.0	3.3	0.2	-0.3 ถึง 0.7
8) อัตราเงินเฟ้อทั่วไป (ร้อยละ)	0.7	-0.8	1.4	0.9 ถึง 1.9
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน (ร้อยละ)	0.5	0.3	0.4	-0.1 ถึง 0.9
<b>สมมติฐานหลัก</b>				
<b>สมมติฐานภายนอก</b>				
1) อัตราการขยายตัวเฉลี่ย 15 ประเทศคู่ค้าหลัก (ร้อยละ)	3.0	-3.0	6.0	5.5 ถึง 6.5
2) ราคาน้ำมันดิบดูไบ (ดอลลาร์สหรัฐต่อบาร์เรล)	63.5	42.3	60.5	55.5 ถึง 65.5
<b>สมมติฐานด้านนโยบาย</b>				
3) อัตราแลกเปลี่ยน (บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ)	31.0	31.3	30.9	30.4 ถึง 31.4
4) รายจ่ายภาคสาธารณสุข (ล้านล้านบาท)	3.70	3.79	4.09	4.04 ถึง 4.14
5) จำนวนนักท่องเที่ยว (ล้านคน)	39.9	6.7	2.0	1.5 ถึง 2.5

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

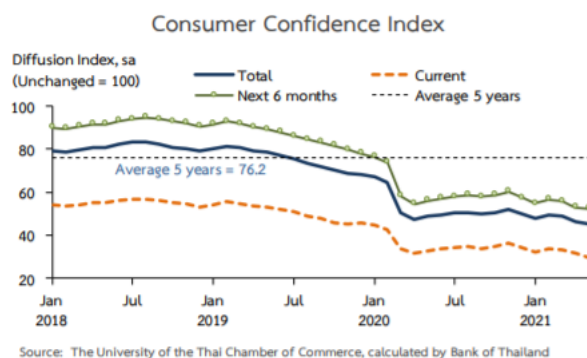
### 1.2 อัตราดอกเบี้ยนโยบาย

นายทิตนันทน์ มัลลิกะมาส เลขาธิการ คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) แถลงผลการประชุม กนง. ในวันที่ 23 มิถุนายน 2564 คณะกรรมการฯ มีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี คณะกรรมการฯ ประเมินว่าการระบาดระลอกที่สามของ COVID-19 ทำให้เศรษฐกิจไทยฟื้นตัวช้าลงและไม่ทั่วถึงมากขึ้นเทียบกับประมาณการเดิม อีกทั้งในระยะข้างหน้ายังมีแนวโน้มเผชิญความเสี่ยงด้านต่ำอย่างมีนัยสำคัญจากสถานการณ์การระบาดระลอกใหม่ คณะกรรมการฯ เห็นว่าการเร่งดำเนินมาตรการทางการเงิน โดยเฉพาะสินเชื่อฟื้นฟู รวมถึงการปรับปรุงโครงสร้างหนี้จะช่วยภาคธุรกิจและครัวเรือนที่ได้รับผลกระทบได้ตรงจุดมากกว่าการปรับลดอัตราดอกเบี้ยที่ปัจจุบันอยู่ในระดับต่ำ คณะกรรมการฯ จึงเห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ในการประชุมครั้งนี้ และพร้อมดำเนินนโยบายการเงินที่มีจำกัดในจังหวะที่เกิดประสิทธิผลสูงสุด เสถียรภาพระบบการเงินเปราะบางมากขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจ คณะกรรมการฯ เห็นว่านโยบายการเงินที่ผ่อนคลายมากตั้งแต่ต้นปี

รวมทั้งมาตรการการคลังของรัฐบาลและมาตรการด้านการเงินและสินเชื่อที่ออกมาเพิ่มเติม ช่วยบรรเทาผลกระทบที่เกิดขึ้นและจะสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจได้หลังการระบาดของ COVID-19 คลี่คลาย เอื้อให้อัตราเงินเพื่อกลับสู่กรอบเป้าหมาย และลดความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงิน คณะกรรมการฯ จึงเห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้

### 1.3 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับเศรษฐกิจ

ความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวมลดลงต่อเนื่องมาอยู่ในระดับต่ำสุดเป็นประวัติการณ์โดยความเชื่อมั่นต่อสถานการณ์ปัจจุบันและในอีก 6 เดือนข้างหน้าลดลงในทุกองค์ประกอบย่อย ทั้งความเชื่อมั่นต่อเศรษฐกิจโดยรวม โอกาสการหางานทำและรายได้ในอนาคต เป็นผลจากการแพร่ระบาดของระลอกสามของ COVID-19 ที่กระจายเป็นวงกว้างและอาจยืดเยื้อ (โดยเฉลี่ย 5 ปีอยู่ที่ 76.2 จาก 100)



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

### 1.4 หนี้ภาคครัวเรือน

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยได้ออกบทวิเคราะห์สถานการณ์หนี้ครัวเรือนของไทย โดยระบุว่า ข้อมูลเงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนล่าสุดในไตรมาส 1/2564 สะท้อนสถานการณ์หนี้สินของประชาชนที่ยังคงมีอัตราการเติบโตเร็วกว่าเศรษฐกิจไทยในภาพรวม โดยยอดคงค้างหนี้ครัวเรือนไทยในไตรมาส 1/2564 ขยับขึ้นมาอยู่ที่ 14.13 ล้านล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 90.5% ต่อจีดีพี สูงสุดในรอบ 18 ปีตามสถิติที่มีการเก็บรวบรวมของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) และสูงขึ้นต่อเนื่องจากระดับ 89.4% ต่อจีดีพี ในไตรมาสที่ 4/2563 โดยหนี้ครัวเรือนที่ขยับขึ้นในไตรมาส 1/2564 มาจากหนี้ใน 3 กลุ่ม ได้แก่ หนี้บ้าน หนี้ประกอบอาชีพ และหนี้เพื่อใช้จ่ายชีวิตประจำวัน

ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่า วิกฤตโควิด-19 ที่ลากยาวเข้าสู่ช่วงครึ่งหลังของปีจะเพิ่มความเสี่ยงต่อเส้นทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ พร้อม ๆ ตอกย้ำว่าวงปัญหาหนี้สินของภาคครัวเรือน โดยเฉพาะครัวเรือนที่มีรายได้ไม่สม่ำเสมอ หรือมีรายได้ลดลงจนมีผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนหนี้

จากผลสำรวจภาวะหนี้สินของประชาชนโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทยพบว่า สถานการณ์รายได้และหนี้สินของประชาชนรายย่อยถดถอยลงมากจากผลของโควิด-19 ระลอกที่สาม และลูกหนี้ห่วงปัญหาหนี้สินของตัวเองมากขึ้น โดยผู้ตอบแบบสอบถามในเดือน มิ.ย. ส่วนใหญ่ราว 79.5% ประเมินว่า ปัญหาหนี้ของตัวเองยังไม่น่าจะดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2564

สำหรับแนวโน้มในปี 2564 นั้น ศูนย์วิจัยกสิกรไทยปรับบทวนตัวเลขประมาณการหนี้ครัวเรือนไทยขึ้นมาอยู่ที่กรอบ 90-92% ต่อจีดีพี (กรอบเดิมคาดที่ 89-91% ต่อจีดีพี) ทั้งนี้ แม้ปัญหาหนี้ครัวเรือนโตสวนทิศทางเศรษฐกิจเป็นภาวะที่เกิดขึ้นกับหลาย ๆ ประเทศ ไม่ได้เกิดขึ้นเฉพาะกับประเทศไทย

แต่อย่างไรก็ดี ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่า แม้ไม่มีปัญหาโควิด-19 หนี้ครัวเรือนก็เป็นปัญหาเชิงโครงสร้างลำดับต้น ๆ ของไทยที่รอให้ทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องร่วมกันวางแนวทางแก้ไข ซึ่งสำหรับในปีนี้น่าจะเห็นการเดินหน้ามาตรการเร่งด่วนเพื่อช่วยเหลือเสถียรภาพคล่อง ปรับโครงสร้างหนี้เพื่อประคองไม่ให้ลูกหนี้กลายเป็นหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) และ/หรือทบทวนเพดานดอกเบี้ยผลิตภัณฑ์สินเชื่อรายย่อย (เพื่อช่วยลดภาระให้กับลูกหนี้ในช่วงที่โควิด-19 ยังไม่สิ้นสุด) ตลอดจนการแก้ปัญหาหนี้นอกระบบ

รวมไปถึงการวางแนวทางในระยะยาวเพื่อแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจและหนี้สินของภาคครัวเรือนอย่างจริงจังเมื่อวิกฤตโควิด-19 สิ้นสุดลง โดยเฉพาะการเพิ่มศักยภาพในการหารายได้ และดูแลให้การก่อหนี้ของภาคประชาชนสอดคล้องกับรายได้และความสามารถในการชำระหนี้ของตนเองมากขึ้น

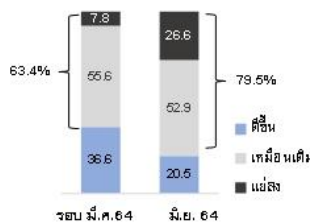
**โควิดรอบสาม กดดันสถานะทางการเงินมากขึ้น ขณะที่ลูกหนี้ห่วงปัญหาหนี้ของตัวเอง และสนใจเข้ามาตรวจการช่วยเหลือของสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น**

สถานะทางการเงินของครัวเรือน ถดถอยลง

ผลสำรวจหนี้สินและเงินออม	รอบ มี.ค. 64 (ก่อนโควิด 3)	รอบ มิ.ย. 64 (หลังโควิด 3)
จำนวนบัญชีสินเชื่อโดยเฉลี่ยต่อราย	2.1	2.2
%DSR เจลี่ย	42.8	46.9
% สัดส่วนผู้ตอบที่มีรายได้ไม่ปกติ	56.2	59.6

ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย  
หมายเหตุ: ผลสำรวจสถานการณ์การเงินและดัชนีอื่น 2 รอบ ช่วงเดือน มี.ค. 2564 และเดือน มิ.ย. 2564

ลูกหนี้ห่วงปัญหาหนี้สินของตัวเอง ส่วนใหญ่ 79.5% มองสถานะการเงินของตัวเองเหมือนเดิม+แย่ลง



ลูกหนี้สนใจเข้าตรวจการช่วยเหลือของสถาบันการเงินมากขึ้นหลังโควิดรอบสาม



ผู้ตอบแบบสอบถามมีหนึ่งหรือบ้างที่ต้องการเข้ามาตรวจการช่วยเหลือระยะ 3

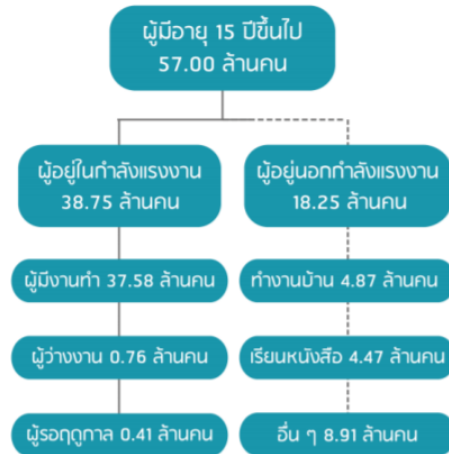
บัตรเครดิต+PLoane	46.3%
เช่าซื้อรถยนต์	25.3%
บ้าน	14.3%
บ้าน/รถแลกเงิน	8.3%
หนี้ประกอบอาชีพ+อื่น ๆ	6.8%

ที่มา : ศูนย์วิจัยกสิกรไทย



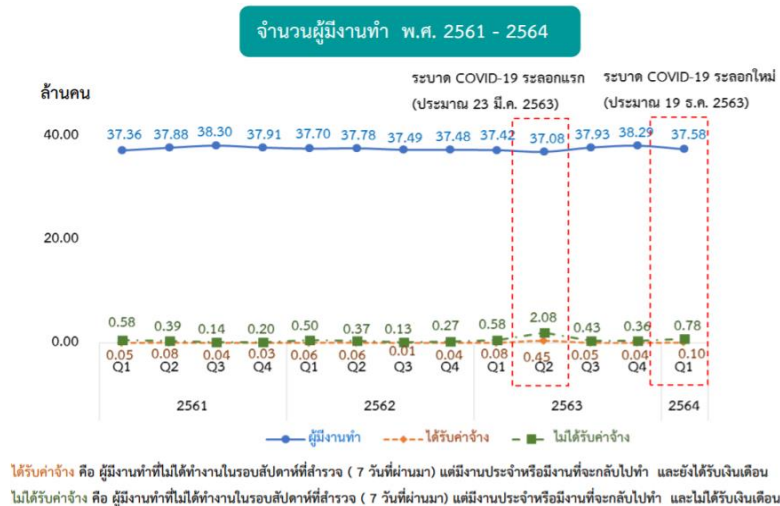
## 1.5 ภาพการณ์ทำงานของประชากร

สถานการณ์ด้านแรงงานในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2564 มีผู้ที่อยู่ในกำลังแรงงาน จำนวน 38.75 ล้านคนในจำนวนนี้เป็นผู้มีงานทำ 37.58 ล้านคน ผู้ว่างงาน 0.76 ล้านคน คิดเป็นอัตราการว่างงานร้อยละ 2.0 ผู้รอดูกาล 0.41 ล้านคน ส่วนผู้ที่อยู่นอกกำลังแรงงาน 18.25 ล้านคน ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่ทำงานบ้าน (ดูแลบ้านตนเอง) และเรียนหนังสือ และคนชรา เป็นต้น



ที่มา: NSO of Thailand

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา (ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2563) พบว่า ผู้มีงานทำลดลง 7.1 แสนคน (จาก 38.29 ล้านคน เป็น 37.58 ล้านคน) หากพิจารณาผู้มีงานทำที่ไม่ได้ทำงานในรอบสัปดาห์ที่สำรวจ แต่มีงานประจำหรือมีงานที่จะกลับไปทำ พบว่า จำนวนมากถึง 0.88 ล้านคน เป็นผู้ที่ไม่ได้รับค่าจ้าง 0.78 ล้านคน ได้รับค่าจ้างเพียง 0.10 ล้านคน



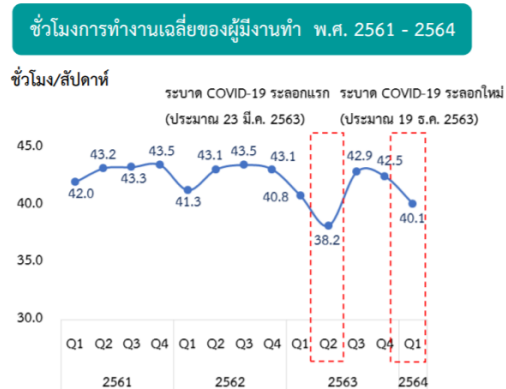
ที่มา: NSO of Thailand

การจ้างงานโดยรวม ลดลง 2.2% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา (ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2563) (จากผู้มีงานทำ 38.29 ล้านคน เป็น 37.58 ล้านคน) ซึ่งเป็นการจ้างงานภาคเกษตรกรรมลดลง 10.9% (จาก 12.43 ล้านคน เป็น 11.07 ล้านคน) การจ้างงานนอกภาคเกษตรกรรมเพิ่มขึ้น 2.5% (จาก 25.86 ล้านคนเป็น 26.51 ล้านคน) ซึ่งเพิ่มขึ้นทั้งในภาคการผลิต และภาคการบริการและการค้า โดยในภาคการผลิต เพิ่มขึ้นในอุตสาหกรรมการผลิต (สาขาการผลิตยานยนต์ รถพ่วง และรถกึ่งรถพ่วง) และการก่อสร้าง (สาขาการก่อสร้างอาคาร) ในขณะที่ภาคการบริการและการค้า เพิ่มขึ้นในกิจกรรมบริการด้านอื่น ๆ ศิลปะ ความบันเทิง และนันทนาการ และกิจกรรมโรงแรมและบริการด้านอาหาร



ที่มา: NSO of Thailand

สำหรับชั่วโมงการทำงานมีการลดลง ชั่วโมง/สัปดาห์ เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยลดลงจาก 42.5 ชั่วโมง/สัปดาห์เป็น 40.1 ชั่วโมง/สัปดาห์ชี้ให้เห็นว่าแม้แรงงานจะมีงานทำแต่ไม่ได้มีการทำงานอย่างเต็มที่ ซึ่งจะส่งผลต่อปริมาณผลผลิต และรายได้ของแรงงานที่อาจจะลดลงตามชั่วโมงการทำงานที่ลดลงซึ่งจะกระทบต่อเนื่องไปถึงกำลังซื้อของครัวเรือน



ที่มา: NSO of Thailand

จำนวนผู้ว่างงาน1/ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2564 มีทั้งสิ้น 7.58 แสนคน หรือคิดเป็นอัตราการว่างงานร้อยละ 2.0 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมาจำนวนผู้ว่างงานเพิ่มขึ้น 3.1 หมื่นคน (จาก 7.27 แสนคน เป็น 7.58 แสนคน) หากพิจารณาตามอัตราการว่างงาน จะพบว่า อัตราการว่างงานเพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 1.9 เป็นร้อยละ 2.0



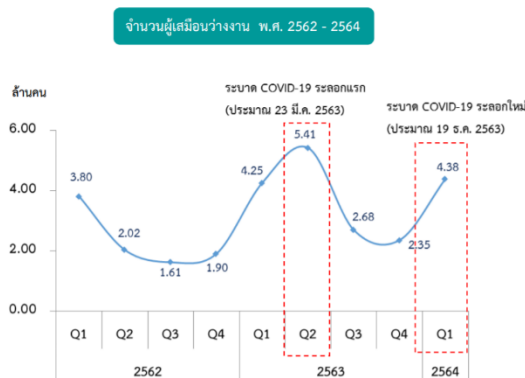
ที่มา: NSO of Thailand

หากพิจารณาตามประสบการณ์การทำงาน พบว่า ผู้ว่างงานในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2564 นั้น เป็นผู้ว่างงานที่เคยทำงานมาก่อน 5.13 แสนคน และไม่เคยทำงานมาก่อน 2.45 แสนคน โดยผู้ว่างงานที่เคยทำงานมาก่อนส่วนใหญ่เป็นผู้ที่เคยทำงานในภาคการบริการและการค้า หากทำการเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมาพบว่า เกือบทุกภาคกิจกรรมทางเศรษฐกิจมีผู้ว่างงานที่เคยทำงานมาก่อนเพิ่มขึ้น ภาคการบริการและการค้าเพิ่มขึ้น 0.26 แสนคน (จาก 2.93 แสนคน เป็น 3.19 แสนคน) โดยเพิ่มขึ้นในกิจกรรมการขายส่งและการขายปลีก การซ่อมยานยนต์ และรถจักรยานยนต์ และกิจกรรมโรงแรมและบริการด้านอาหาร ในขณะที่ภาคการผลิตลดลง 0.17 แสนคน (จาก 1.64 แสนคน เป็น 1.47 แสนคน) โดยลดลงในกิจกรรมการก่อสร้าง (เกี่ยวกับสาขาการก่อสร้างอาคาร) กิจกรรมการผลิต (เกี่ยวกับสาขาการผลิตผลิตภัณฑ์คอมพิวเตอร์ อิเล็กทรอนิกส์ และการผลิตอุปกรณ์ไฟฟ้า) ส่วนภาคเกษตรกรรมมีผู้ว่างงานที่เคยทำงานมาก่อนเพิ่มขึ้น 0.20 แสนคน (จาก 0.28 แสนคนเป็น 0.48 แสนคน)



ที่มา: NSO of Thailand

อย่างไรก็ดีหากพิจารณาผู้ที่ทำงานน้อยกว่า 4 ชั่วโมงต่อวัน หรือเรียกว่า ผู้เสมือนว่างงานซึ่งเป็นกลุ่มที่ต้องให้ความสำคัญ เนื่องจากแรงงานกลุ่มนี้แม้ไม่ทำงาน แต่ก็มีรายได้ลดลงตามชั่วโมงการทำงานทำให้มีรายได้ไม่เพียงพอต่อการยังชีพทั้งครัวเรือน มีจำนวนสูงถึง 4.38 ล้านคน ซึ่งอาจเป็นผลมาจากการที่ธุรกิจพยายามปรับระดับระบครองธุรกิจไว้ ไม่เลิกจ้าง แต่ใช้วิธีลดเวลาทำงาน แรงงานกลุ่มนี้จึงอาจได้รับผลกระทบจากรายได้ที่ลดลงตามชั่วโมงการทำงาน และหากเศรษฐกิจฟื้นตัวได้ช้า จนส่งผลให้หลายธุรกิจต้องปิดตัวลง กลุ่มคนที่เสมือนว่างงานก็จะเปลี่ยนสถานภาพเป็นผู้ว่างงานได้



ที่มา: NSO of Thailand

## 1.6 สรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบชัดเจนขึ้นจากการแพร่ระบาดของระลอกสามของ COVID-19 ส่งผลให้เครื่องชี้การบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนลดลงต่อเนื่องจากเดือนก่อน ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวยังไม่ฟื้นตัวเนื่องจากมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศยังมีอยู่ อย่างไรก็ตาม การส่งออกสินค้าปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องตามอุปสงค์ประเทศคู่ค้าและช่วยพยุงการผลิตภาคอุตสาหกรรม ด้านการใช้จ่ายภาครัฐมีบทบาทในการพยุงเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องโดยรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุนขยายตัวได้เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน

## 2. สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย

### 2.1 มูลค่าการซื้อขายที่ดิน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลไตรมาส 1 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 326.2 จุด หากเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ยังเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 11.2 แต่เริ่มเห็นสัญญาณที่ราคาที่ดินที่เริ่มลดลงจากการเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเปล่าย้อนหลังไป 5 ปี (2559 – 2563) ที่อยู่ประมาณร้อยละ 17.7 ต่อไตรมาส

และการที่ดัชนีราคาที่ดินลดลงร้อยละ -2.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งเป็นการลดลงครั้งแรกตั้งแต่เริ่มมีการจัดทำดัชนีราคาที่ดินเปล่าของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ในปี 2555

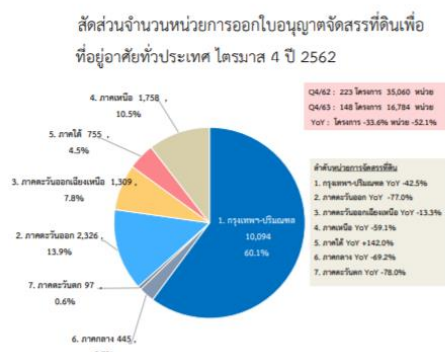
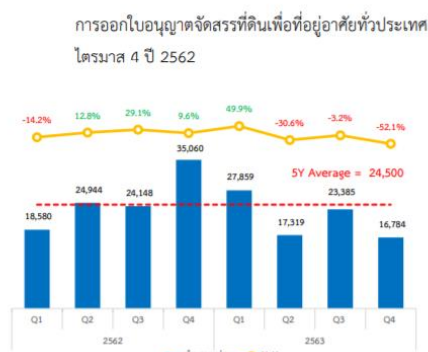
### ตารางแสดงดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2564

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563	Q1/2564
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	293.3	308.6	310.7	333.4	326.2
QoQ	3.0%	5.2%	0.7%	7.3%	-2.2%
YoY	27.7%	30.3%	21.1%	17.1%	11.2%

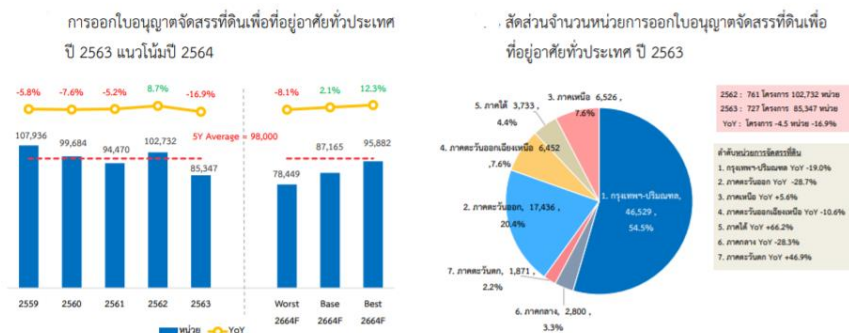
## 2.2 ข้อมูลด้านอุปทาน (Supply)

### 2.2.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ

ในไตรมาส 4 ปี 2563 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ รวมจำนวน 148 โครงการ และ 16,784 หน่วย ซึ่งลดลงร้อยละ -33.6 และร้อยละ -52.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 และหากเปรียบเทียบกับข้อมูลย้อนหลัง พบว่า ไตรมาส 4 ปี 2563 เป็นไตรมาสที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศที่ต่ำที่สุดในรอบ 9 ปี หรือในรอบ 34 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2555 ซึ่งมีจำนวน 17,126 หน่วย การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในไตรมาส 4 ปี 2563 นี้ จะกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ กรุงเทพฯ ปริมณฑลมากที่สุดถึง 10,094 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.1 ของจำนวนทั้งหมด ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่ลดลงร้อยละ -42.5 รองลงมาคือ ภาคตะวันออก มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน จำนวน 2,326 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.9 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่ลดลงมากถึงร้อยละ -77.0 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีจำนวน 1,309 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 7.8 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่ลดลงร้อยละ -13.3 ภาคเหนือ มีจำนวน 1,758 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 10.5 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่ลดลงร้อยละ -59.1 ภาคใต้มีจำนวน 755 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 4.5 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 142.0 ภาคกลาง มีจำนวน 445 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 2.7 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่ลดลงร้อยละ -69.2 และภาคตะวันตก มีจำนวน 97 หน่วย โดยมีสัดส่วนน้อยที่สุดเพียงร้อยละ 0.6 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่ลดลงร้อยละ -78.0 ทั้งนี้เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562



ในภาพรวมปี 2563 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีจำนวนรวม 727 โครงการ และ 85,347 หน่วย ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยที่ร้อยละ -4.5 และ -16.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2562 และมีเทียบข้อมูลในอดีตพบว่า ปี 2563 เป็นปีที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศน้อยที่สุดในรอบ 8 ปีที่ผ่านมา นับตั้งแต่ปี 2555 ซึ่งมีหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรร 85,770 หน่วย



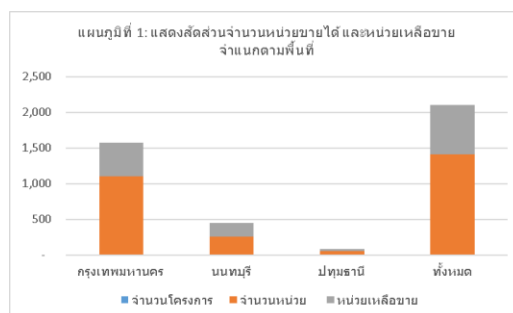
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 2.2.2 ที่อยู่อาศัยภาคเอกชน

โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2564 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีจำนวน 6 โครงการ มีจำนวนหน่วย 1,409 หน่วย และมีหน่วยเหลือขาย 693 หน่วย ซึ่งมีหน่วยเหลือขายคิดเป็นร้อยละ 50 เนื่องจากสถานการณ์โรคระบาดโควิด-19 ทำให้มีการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลง

ตารางที่ 1 แสดงจำนวนหน่วย จำนวนโครงการ และหน่วยเหลือขาย

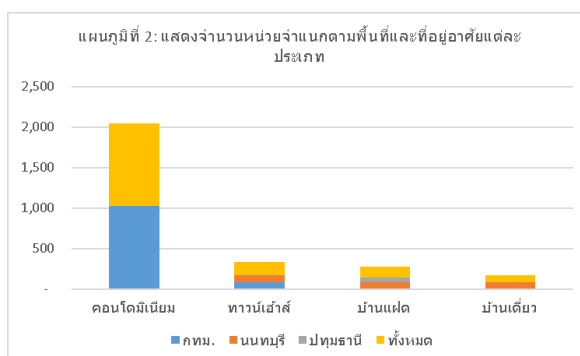
จังหวัด	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	หน่วยเหลือขาย	ร้อยละเหลือขาย
กรุงเทพมหานคร	4	1,103	471	43
นนทบุรี	1	250	200	80
ปทุมธานี	1	56	22	39
ทั้งหมด	6	1,409	693	50



ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2564 ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่มากที่สุด จำนวน 1,021 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 72.47 รองลงมาคือ ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 165 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 11.72 อันดับที่สามคือ บ้านแฝด มีจำนวน 139 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 9.87 และอันดับสี่คือ บ้านเดี่ยว มีจำนวน 84 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 5.97 สำหรับอาคารพาณิชย์ โฮมออฟฟิศ และที่ดินจัดสรร ไม่มีการเปิดตัวใหม่

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนหน่วย จำแนกตามพื้นที่และที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท

จังหวัด	คอนโดมิเนียม	ทาวน์เฮ้าส์	บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	ทั้งหมด
กทม.	1,021	82	-	-	1,103
นนทบุรี	-	83	83	84	250
ปทุมธานี	-	-	56	-	56
ทั้งหมด	1,021	165	139	84	1,409
ร้อยละ	72.47	11.72	9.87	5.97	100



ด้านระดับราคา พบว่า ที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในช่วงระดับราคา 1.01-2.00 มีจำนวนหน่วยมากที่สุด 585 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 41.52 จากจำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้น 1,409 หน่วย รองลงมาคือ อยู่ในช่วงระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วย 532 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 37.76 และอันดับสามคือ ช่วงระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วย 210 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 14.91

ตารางที่ 3 แสดงจำนวนหน่วย จำแนกตามพื้นที่และระดับราคา

จังหวัด	ต่ำกว่า 1 ลบ.	1.01-2.00 ลบ.	2.01-3.00 ลบ.	3.01-5.00 ลบ.	5.01-7.00 ลบ.	7.01-10.00 ลบ.	10 ลบ. ขึ้นไป	ทั้งหมด
กทม.	-	585	154	282	-	82	-	1,103
นนทบุรี	-	-	-	250	-	-	-	250
ปทุมธานี	-	-	-	56	-	-	-	56
ทั้งหมด	-	585	210	532	-	82	-	1,409
ร้อยละ	-	41.52	14.91	37.76	-	5.82	-	100

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท พบว่า คอนโดมิเนียมอยู่ในช่วงระดับราคา 1.01 - 2.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยมากที่สุดเท่ากับ 585 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 41.52 รองลงมาเป็น คอนโดมิเนียมมีช่วงระดับราคาที่ 3-5 และ 2-3 ล้านบาท จำนวน 282 และ 154 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 20.01 และ 10.92 ตามลำดับ

ตารางที่ 4 แสดงจำนวนหน่วย จำแนกตามที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทและระดับราคา

ประเภท	ต่ำกว่า 1 ลบ.	1.01-2.00 ลบ.	2.01-3.00 ลบ.	3.01-5.00 ลบ.	5.01-7.00 ลบ.	7.01-10.00 ลบ.	10 ลบ.ขึ้นไป	ทั้งหมด
คอนโดมิเนียม	-	585	154	282	-	-	-	1,021
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	83	-	82	-	82
บ้านเดี่ยว	-	-	-	84	-	-	-	-
บ้านแฝด	-	-	56	83	-	-	-	56
ทั้งหมด	-	585	210	532	-	82	-	1,409
ร้อยละ	-	41.52	14.91	37.76	-	5.82	-	100.00

ที่มา: ฝ่ายนวัตกรรมและวิจัย การเคหะแห่งชาติ

## 2.3 อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัย (Demand)

### 2.3.1 การโอนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

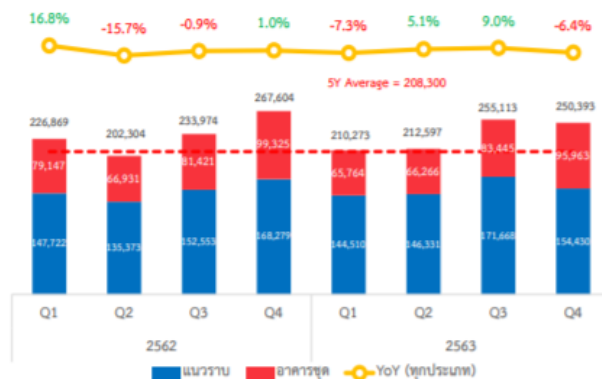
ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2563 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ จำนวน 93,829 หน่วย มูลค่า 250,393 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ -12.8 และ -6.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562

แผนภูมิจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 4 ปี 2563





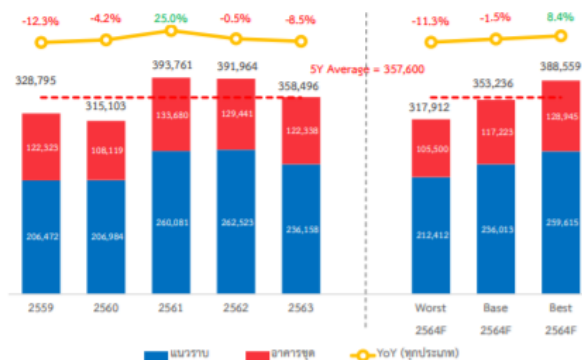
แผนภูมิมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 4 ปี 2563 (หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

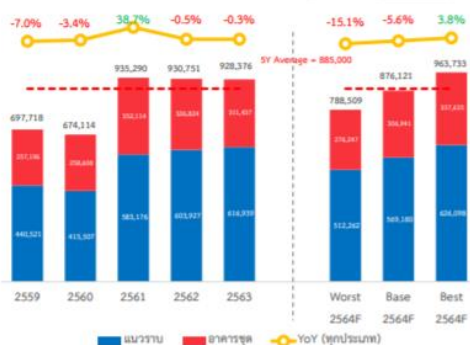
สำหรับปี 2563 ทั้งปี การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ มีจำนวน 358,496 หน่วย มูลค่า 928,376 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -8.5 และ -0.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2562

แผนภูมิจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2563 และแนวโน้มปี 2564



แผนภูมิมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2563 และแนวโน้มปี 2564 (หน่วย : ล้านบาท)

(หน่วย : ล้านบาท)

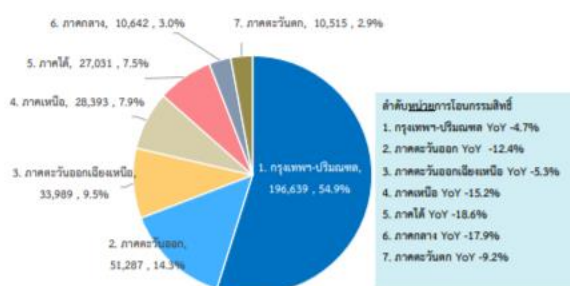


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

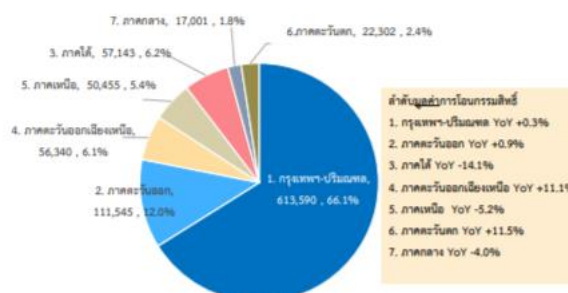
การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ในปี 2563 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบ มีการโอนจำนวน 236,158 หน่วย ลดลงจากปีก่อนร้อยละ -10.0 แต่มีมูลค่า 616,939 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 2.2 และอาคารชุด มีการโอนจำนวน 122,338 หน่วย ลดลงจากปีก่อนร้อยละ -5.5 และมีมูลค่า 311,437 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ -4.7

หากพิจารณาเป็นรายภาค พบว่า กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุดจำนวน 196,639 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.9 ซึ่งลดลงจากปีก่อนร้อยละ -4.7 แต่มีมูลค่าการโอน 613,590 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.1 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 รองลงมาเป็น ภาคตะวันออก มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 51,287 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.3 ซึ่งลดลงร้อยละ -12.4 แต่ในด้านมูลค่ามีจำนวน 111,545 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.0 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 33,989 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.5 ซึ่งลดลงร้อยละ -5.3 แต่ในด้านมูลค่ามีจำนวน 56,340 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.1 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 ภาคเหนือ มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 28,393 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.9 ซึ่งลดลงร้อยละ -5.2 และในด้านมูลค่ามีจำนวน 50,455 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.4 ซึ่งลดลงร้อยละ -5.2 ภาคใต้มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 27,031 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.5 ซึ่งลดลงร้อยละ -18.6 และในด้านมูลค่ามีจำนวน 57,143 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.2 ซึ่งลดลงร้อยละ -14.1 ภาคกลาง มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 10,642 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.0 ซึ่งลดลงร้อยละ -17.9 และในด้านมูลค่ามีจำนวน 17,001 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.8 ซึ่งลดลงร้อยละ -4.0 และภาคตะวันตก มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 10,515 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.2 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.9 แต่ในด้านมูลค่ามีจำนวน 22,302 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.4 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 ทั้งนี้เมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในปี 2562

### แผนภูมิสัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2563



## แผนภูมิสัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2563 (หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2564 ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีประมาณ 353,236 หน่วย ลดลงร้อยละ -1.5 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 317,912 ถึง 388,559 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -11.3 ถึง ร้อยละ 8.4 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมี 358,496 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 876,121 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -5.6 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 788,509 ถึง 963,733 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -15.1 ถึง ร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีมูลค่า 928,376 ล้านบาท

### 2.3.2 สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่

สถานการณ์โดยรวมปี 2564 สินเชื่อที่อยู่อาศัยยังคงมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง โดยในปี 2563 มูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศมีมูลค่า 612,084 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 ร้อยละ -4.4 และคาดว่าปี 2564 จะมีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยประมาณ 595,141 ล้านบาท จะลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -2.8

### ตารางมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2563 และประมาณการณ์ปี 2564 (2564F)

ปี	มูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัย (ล้านบาท)	อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)
2563	612,084	-4.4
2564F	595,141	-2.8

## 2.4 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

### 1) ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์)

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2564 พบว่า ค่าดัชนีเท่ากับ 127.8 ลดลงร้อยละ -0.4 โดยเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งเป็นการลดลงของบ้านจัดสรรต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สองแล้วเมื่อติดตามการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรลดลงอีกร้อยละ -0.3 หลังจากที่มีการปรับตัวขึ้นในไตรมาส 1 เล็กน้อย (เพิ่มขึ้นร้อยละ +0.3) ผลการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่ลดลงข้างต้น แสดงให้เห็นผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกที่ 3 ในไตรมาสนี้ ซึ่งถือว่าเป็นปัจจัยลบที่สำคัญอย่างมากที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยให้มีการฟื้นตัวช้ากว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ ผู้ประกอบการมีความกังวลต่อสถานการณ์ดังกล่าว โดยพบว่า ผู้ประกอบการยังคงใช้กลยุทธ์ทางการตลาดด้วยการลดราคาเพื่อกระตุ้นการขายบ้านจัดสรรควบคู่กับการเสนอโปรโมชั่นในลักษณะของแถม และการให้ส่วนลดค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งเป็นส่วนใหญ่ เพื่อช่วยแบ่งเบาภาระในการจ่ายของผู้ซื้อ รวมถึงใช้กลยุทธ์ลดราคาบ้าน

#### ตารางดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล (ปี 2555 =100.0)

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563	Q1/2564	Q2/2564
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	128.4	128.3	128.1	127.8	128.2	127.8
QoQ	0.6%	-0.1%	-0.2%	-0.2%	0.3%	-0.3%
YoY	2.6%	1.9%	0.9%	0.2%	-0.2%	-0.4%
■ กรุงเทพฯ	127.4	127.3	127.1	126.7	127.1	126.7
QoQ	0.6%	-0.1%	-0.2%	-0.3%	0.3%	-0.3%
YoY	2.4%	1.8%	0.8%	0.1%	-0.2%	-0.5%
■ ปริมณฑล	129.2	129.1	129.0	128.7	129.0	128.7
QoQ	0.7%	-0.1%	-0.1%	-0.2%	0.2%	-0.2%
YoY	2.8%	2.1%	1.2%	0.3%	-0.2%	-0.3%

### 2) ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.0 ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ-0.3

#### ตารางดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล (ปี 2555 = 100.0)

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563	Q1/2564	Q2/2564
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	126.7	126.6	126.4	126.0	126.0	126.0
QoQ	0.7%	-0.1%	-0.2%	-0.3%	-0.3%	0.3%
YoY	2.9%	2.3%	1.0%	0.2%	0.2%	-0.2%
■ กรุงเทพฯ	126.3	126.0	125.8	125.3	125.3	125.4
QoQ	0.9%	-0.2%	-0.2%	-0.4%	-0.4%	0.3%
YoY	2.9%	2.4%	1.0%	0.1%	0.1%	-0.5%
■ ปริมณฑล	126.8	126.7	126.6	126.2	126.2	126.1
QoQ	0.6%	-0.1%	-0.1%	-0.3%	-0.3%	0.2%
YoY	3.0%	2.3%	1.0%	0.2%	0.2%	-0.2%

### 3) ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์

ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.7 ลดลงร้อยละ -0.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -0.3

#### ตารางดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ -ปริมาณ (ปี 2555 = 100.0)

ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563	Q1/2564	Q2/2564
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	130.3	130.2	130.0	129.7	130.1	129.7
QoQ	0.6%	-0.1%	-0.2%	-0.2%	0.3%	-0.3%
YoY	2.3%	1.5%	0.9%	0.2%	-0.2%	-0.4%
■ กรุงเทพฯ	128.5	128.4	128.2	127.9	128.2	127.8
QoQ	0.5%	-0.1%	-0.2%	-0.2%	0.2%	-0.3%
YoY	2.1%	1.3%	0.7%	0.1%	-0.2%	-0.5%
■ ปริมาณ	132.2	132.1	132.0	131.8	132.1	131.9
QoQ	0.8%	-0.1%	-0.1%	-0.2%	0.2%	-0.2%
YoY	2.6%	1.8%	1.2%	0.5%	-0.1%	-0.2%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### 2.5 สรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัย

จากภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2563 ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศหรือ GDP มีการปรับลดลงร้อยละ 6.1 ซึ่งเป็นการขยายตัวที่ต่ำสุดในรอบ 22 ปี ภาพรวมดังกล่าวส่งผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจากการจัดเก็บข้อมูลตลอดปี 2563 ที่ผ่านมาของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ หรือ REIC พบความเคลื่อนไหวที่น่าสนใจดังนี้คือ ปี 2563 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศลดลงจากปี 2562 ร้อยละ -8.5 โดยมีจำนวน 358,496 หน่วยเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 236,158 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.0 จากปี 2562 และเป็นการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุด 122,338 หน่วย ลดลงร้อยละ -5.5 จากปี 2562 ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 มีมูลค่า 928,376 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 เพียงร้อยละ -0.3 โดยเป็นการลดลงของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดร้อยละ-4.7 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบมีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 ด้านการเปิดตัวโครงการใหม่จากการสำรวจพบว่า จำนวนหน่วย Supply ที่เปิดขายใหม่ (ไม่นับรวมบ้านมือสอง) เฉพาะในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล หดตัวลงจากปี 2562 ร้อยละ -36.7 โดยมีการเปิดตัวใหม่ จำนวน 62,227 หน่วย ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่ 35,702 หน่วย ลดลงจากปี 2562 ร้อยละ -17.9 และโครงการอาคารชุดเปิดตัวใหม่ 26,525 หน่วย ลดลงจากปี 2562 ร้อยละ -51.6

## มาตรการของรัฐภายใต้สถานการณ์โรคระบาดโควิด-19

มาตรการทางการเงินเพื่อช่วยเหลือฟื้นฟูภาคธุรกิจ เสนอโดยธนาคารแห่งประเทศไทย ความคืบหน้าล่าสุด ณ วันที่ 20 กันยายน 2564 ประกอบด้วย

- (1) โครงการสินเชื่อฟื้นฟู มีสินเชื่อที่อนุมัติแล้วจำนวน 106,156 ล้านบาท จำนวนผู้ได้รับความช่วยเหลือทั้งสิ้น 34,538 ราย คิดเป็นวงเงินอนุมัติเฉลี่ยจำนวน 3.1 ล้านบาทต่อราย สำหรับประเภทของลูกหนี้แบ่งตามวงเงินสินเชื่อเดิมแบ่งออกได้ดังนี้ (1) วิสาหกิจขนาดย่อย (Micro) วงเงินสินเชื่อเดิมไม่เกิน 5 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 41.4 ของจำนวนผู้ได้รับความช่วยเหลือทั้งหมด และคิดเป็นร้อยละ 8.7 ของจำนวนวงเงินสินเชื่อทั้งหมด (2) วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดเล็ก (SMEs) วงเงินสินเชื่อเดิมตั้งแต่ 5 ถึง 50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.3 ของจำนวนผู้ได้รับความช่วยเหลือทั้งหมด และคิดเป็นร้อยละ 46 ของจำนวนวงเงินสินเชื่อทั้งหมด (3) ผู้ประกอบการที่มีวงเงินสินเชื่อเดิมตั้งแต่ 50 ถึง 500 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8 ของจำนวนผู้ได้รับความช่วยเหลือทั้งหมด และคิดเป็นร้อยละ 39.6 ของจำนวนวงเงินสินเชื่อทั้งหมด และ (4) ลูกหนี้ใหม่ คิดเป็นร้อยละ 6.4 ของจำนวนผู้ได้รับความช่วยเหลือทั้งหมด และคิดเป็นร้อยละ 6.8 ของจำนวนวงเงินสินเชื่อทั้งหมด
- (2) โครงการพักทรัพย์ พักหนี้ (Asset Warehousing) มีมูลค่าสินทรัพย์ที่รับโอน 15,167 ล้านบาท จำนวนผู้ได้รับความช่วยเหลือแล้วทั้งสิ้น 106 ราย โดยผู้ประกอบการธุรกิจหลายแห่งให้ความสนใจและอยู่ระหว่างเจรจากับเจ้าหนี้

### รพท. ผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์

นางรุ่ง มัลลิกะมาส ผู้ช่วยผู้ว่าการ สายนโยบายสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย (รพท.) เปิดเผยว่า เศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโควิด 19 ที่ยืดเยื้อ แม้มีแนวโน้มจะทยอยฟื้นตัวได้จากความคืบหน้าในการกระจายวัคซีนและการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาด ทำให้เปิดประเทศได้เร็วกว่าคาด แต่การฟื้นตัวยังประปรายจากความไม่แน่นอนสูงและฐานะการเงินของบางภาคธุรกิจและครัวเรือนที่ได้รับผลกระทบหนัก โดยเฉพาะที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยว ขณะที่ภาคอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะซบเซาจากอุปสงค์ที่อ่อนแอและภาคก่อสร้างที่ได้รับผลจากการระบาด รพท. ประเมินแล้วเห็นว่า เพื่อกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจและพยุงการจ้างงาน จึงควรเร่งเพิ่มเม็ดเงินใหม่เข้าสู่ระบบเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีธุรกิจเกี่ยวเนื่องจำนวนมาก โดยเฉพาะจากกลุ่มที่ยังมีฐานะการเงินเข้มแข็งหรือรองรับการกักหนี้ยิ่งเพิ่มได้ ผ่านการผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) เป็นการชั่วคราว

### สาระสำคัญของการผ่อนคลายมาตรการ LTV ในครั้งนี้ มีดังนี้

1. กำหนดให้เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) เป็นร้อยละ 100 (กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน) สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (รวมสินเชื่ออื่นนอกเหนือจากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยและมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกันหรือสินเชื่อ Top-up แล้ว) ทั้งกรณี (1) มูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญากู้หลังที่ 2 เป็นต้นไป และ (2) กรณีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญากู้หลังที่ 1 เป็นต้นไป
2. การผ่อนคลายนี้ให้เป็นการชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รพท. คาดว่าการผ่อนคลายมาตรการ LTV ในครั้งนี้ จะช่วยดึงเม็ดเงินใหม่เข้าสู่ระบบเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสำคัญและมีธุรกิจเกี่ยวเนื่อง คิดเป็นกว่าร้อยละ 9.8 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) และมีการจ้างงานรวมกว่า 2.8 ล้านคน

ภายใต้แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยที่ยังเปราะบาง ประกอบกับในปัจจุบัน สถาบันการเงินมีมาตรฐานการให้สินเชื่อที่รัดกุม โดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ในระยะยาวเป็นหลัก รพท. จึงประเมินว่าความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงินที่จะมาจากการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์ในระยะหนึ่งปีข้างหน้ามีจำกัด ทั้งนี้ รพท. จะติดตามสถานการณ์การฟื้นตัวของเศรษฐกิจและภาคอสังหาริมทรัพย์ มาตรฐานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน และความสามารถของประชาชนในการกู้หรือซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถปรับเปลี่ยนมาตรการได้อย่างเท่าทันและเหมาะสมต่อไป

**แหล่งที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (21 ตุลาคม 2564)**