

## 4 ปัจจัยเขย่าอสังหาฯปี 67 ดอกเบี้ย-ค่าแรง-ต้นทุน-แบงก์เข้มป्ल่อยกั



นายประพันธ์ศักดิ์ รักษาไชยวรรณ กรรมการผู้จัดการ บริษัท แอล ดับเบิลยู เอส วิสคอม แอนด์ โซลูชัน จำกัด หรือ LWS บริษัทวิจัยและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเครือ LPN กล่าวว่าปัจจัยเสี่ยงที่จะมีผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 นอกจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยจะส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 แล้ว ยังมีอีก 4 ปัจจัยเสี่ยงที่กระทบโดยตรงต่อภาคอสังหาฯประกอบด้วย

- อัตราดอกเบี้ย** : ที่มีแนวโน้มทรงตัวอยู่ในระดับสูง ส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ที่ทำให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการและการซื้อที่อยู่อาศัยสูงขึ้นในปี 2567 เทียบกับปี 2566
- การปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำตามนโยบายของรัฐบาลที่ 400 บาทต่อวัน** : ที่จะมีผลบังคับใช้ในปี 2567 กระทบโดยตรงต่อต้นทุนการดำเนินงานของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้น
- ราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น ตามราคาพลังงานที่ปรับตัวสูงขึ้น** : ส่งผลให้ต้นทุนในการก่อสร้างและระดับราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นในปี 2567 เทียบกับปี 2566
- ความเข้มงวดในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน** : เป็นปัจจัยที่กระทบโดยตรงต่อกำลังซื้อในตลาด โดยในปี 2566 มีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) ที่ระดับ 60-65% จากยอดการขออนุมัติสินเชื่อ โดยในปี 2567 ธนาคารแห่งประเทศไทยยังคงมีนโยบายทางการเงินที่เข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน เนื่องจากภาระหนี้ครัวเรือนที่สูง และสัดส่วนหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans: NPLs) ในกลุ่มสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยยังคงอยู่ในสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับสินเชื่อบุคคลประเภทอื่นๆ จะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยในตลาดโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อหน่วย