

รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือนมกราคม 2566



กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย

สารบัญ

หัวข้อ	หน้า
1. สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	1
2. บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	6
3. สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	7
4. บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	12
5. บทความเด่นประจำเดือน	13
5 เทรนด์นวัตกรรมในอนาคตสำหรับคอนโด ที่อยู่อาศัยสำหรับมนุษย์เมือง	

สถานการณ์เศรษฐกิจไทย



ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ได้คาดการณ์ว่าจะมีรายได้สู่ธุรกิจท่องเที่ยวและเกี่ยวเนื่องถึง 14,500 ล้านบาท คาดมีคนไทยเดินทางไปร่วมเคาน์ตาว์นท่องเที่ยว รับประทานอาหารยังสถานที่ต่าง ๆ และยังมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทยอย่างต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา คาดต่างชาติเข้ามาเที่ยวไทยสร้างรายได้ช่วงปีใหม่ 15,500 ล้านบาท รวม 4 วัน ส่งท้ายปีเก่าต้อนรับปีใหม่ ต่างชาติและคนไทยสร้างรายได้ท่องเที่ยวมากถึง 30,000 ล้านบาท คิดเป็น 50% เทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 ก่อนการระบาดของโควิด-19

ภาคการท่องเที่ยวไทย ในปีที่ผ่านมาเป็นพระเอกอย่างแท้จริง แม้เป็นแค่เครื่องยนต์หนึ่งในไม่กี่ตัวที่สามารถขับเคลื่อนนำพาเศรษฐกิจไทยปี 2566 ผ่านความยากลำบากไปได้อีกปี ซึ่งหลายต่อหลายนักเศรษฐศาสตร์ได้บอกว่าเป็นปีที่น่าพอใจจริง เนื่องจากเศรษฐกิจทั่วโลกเจอความปั่นป่วนหลายด้าน จนเข้าสู่เศรษฐกิจถดถอย ทำให้ผลกระทบที่เกิดขึ้นอาจมีมากกว่าที่ได้ประเมินไว้ได้

คาดการณ์ผลิตภัณฑ์รวมในประเทศเติบโต 3.5% สำนักสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ได้คาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจไทย (GDP) ในปี 2566 ใช้จ่ายตัว 3-4% ค่ากลาง 3.5% มาจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ การขยายตัวต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคในประเทศ และการขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคเกษตร แต่ในขณะ ที่การส่งออกอาจอยู่ที่ 1% เพราะพิษเศรษฐกิจโลกชะลอตัวลง

ด้านกระทรวงการคลัง คาดการณ์ผลิตภัณฑ์รวมในประเทศปีนี้ไว้ถึง 3.8% ส่วนธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คาดขยายตัว 3.7% ซึ่งมีมุมมองเป็นไปในทิศทางเดียวกัน จากภาคการท่องเที่ยวยังฟื้นตัวชัดเจน การบริโภคภาคเอกชนได้รับแรงสนับสนุนจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจรวมถึงการจ้างงานและรายได้แรงงานที่ปรับตัวขึ้นและกระจายตัวทั่วถึงมากขึ้น ธนาคารโลก (World Bank) ได้มองเศรษฐกิจไทยฟื้นตัวกลับมาสู่ระดับ

ก่อนวิกฤติโควิดแล้วเมื่อปลายปีที่ผ่านมา แต่ในปีนี้จะขยายตัวได้ช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้จากภาวะเศรษฐกิจโลก โดยคาดว่าจะขยายตัว 3.6% ขณะที่ธนาคารพัฒนาเอเชีย (Asia Development Bank) คาดผลิตภัณฑ์รวมในประเทศจะขยายตัวได้ถึง 4% เนื่องจากอุปสงค์ที่อ่อนกำลังลงทั่วโลก ส่งผลต่อภาคการส่งออกของไทย

สำนักฝั่งเอกชน เปิดปัจจัยบวกที่จะเข้ามาอ้อมเศรษฐกิจไทยปี 2566 ซึ่งมีความเห็นทิศทางเดียวกัน ทั้งศูนย์วิจัยกสิกรไทย กรุงไทยคอมพาส ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจ (ttb) และศูนย์วิจัยเศรษฐกิจ และธุรกิจธนาคารไทยพาณิชย์ได้เชื่ออย่างมั่นใจว่าภาคการท่องเที่ยวไทยจะฟื้นตัวต่อเนื่องและเพิ่มมากขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา ด้วยการคาดนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเข้ามาในไทยไม่ต่ำกว่า 20 ล้านคน ถือว่าครึ่งหนึ่งของช่วงสถานการณ์ปกติก่อนโควิดในช่วงปี 2562 และยังเฝ้าติดตามการเปิดประเทศของรัฐบาลจีน ที่จะเปิดประเทศให้ชาวจีนเดินทางออกนอกประเทศได้ตั้งแต่วันที่ 8 ม.ค. ยิ่งเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวให้มากกว่านี้เพราะปกติชาวจีนเที่ยวไทยถือว่าเป็นอันดับต้น ๆ นอกจากการท่องเที่ยวแล้วเศรษฐกิจไทยยังได้รับแรงส่งจากการบริโภคเอกชน ในเรื่องการจับจ่ายใช้สอยภายในประเทศจากการอัดฉีดใช้จ่ายมาช่วงโควิด ทั้งจับจ่ายซื้อสินค้า การท่องเที่ยวบวกกับมีแรงจูงใจกระตุ้นการใช้จ่ายจากมาตรการภาครัฐ เช่น ช้อปดีมีคืนที่กระตุ้นการใช้จ่ายช่วงต้นปีนี้ให้นำค่าใช้จ่ายซื้อสินค้าและบริการมาหักลดหย่อนภาษีได้มากถึง 40,000 บาท และยังมีช่วยค่าครองชีพจากการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลด 15% รวมถึงการลดค่าธรรมเนียม ค่าโอนที่อยู่อาศัยทำให้กลุ่มภาคอสังหาริมทรัพย์อาจได้รับอานิสงส์ต่อเนื่องไปจนถึงภาคแรงงานได้ด้วย

สำนักวิจัยธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย ประเมินเศรษฐกิจไทยปี 2566 อาจได้รับผลกระทบจากความเสี่ยง 6 ด้าน ได้แก่

1. ปัญหาการรุกรานของรัสเซียในยูเครนที่ยืดเยื้อ จนกระทบห่วงโซ่อุปทานด้านอาหารสัตว์ ปุ๋ย รวมทั้งสินค้าโภคภัณฑ์อื่น ๆ
2. ธนาคารกลางสหรัฐ (Fed) ยังขึ้นดอกเบี้ยต่อเนื่องเพื่อสกัดเงินเฟ้อให้ลดลงในกรอบให้ได้ จนเศรษฐกิจสหรัฐฯ ถดถอยแรงกว่าคาด
3. จีนล็อกดาวน์ ในหลายพื้นที่ต่อเนื่องตามมาตรการซีโรโควิดหากสถานการณ์ยืดเยื้อก็น่าจะกระทบอุปสงค์ในประเทศจีนโดยเฉพาะต้องติดตามอสังหาริมทรัพย์จะมีปัญหาจนฟองสบู่แตกราคาที่ดินร่วงหรือไม่ เพราะซ้ำเติมปัญหาหนี้ที่สูงในภาคส่วนนี้
4. วิกฤติหนี้สาธารณะในยุโรป โดยเฉพาะในประเทศที่มีหนี้ภาครัฐสูง เช่น อิตาลี หากอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลเพิ่มขึ้นจนนักลงทุนกังวลปัญหาการผิดนัดชำระหนี้เช่นในอดีต น่าจะกระทบความเชื่อมั่นในสกุลเงินยูโร ส่งผลให้ต้นทุนลดการถือครองสินทรัพย์เสี่ยงและกลับไปถือสินทรัพย์สกุลดอลลาร์สหรัฐอีกครั้ง
5. วิกฤติตลาดเกิดใหม่ หลายประเทศกำลังเจอความเสี่ยงผิดนัดชำระหนี้ โดยเฉพาะเมื่อเงินสำรองระหว่างประเทศลดลงเร็วจากรายจ่ายด้านน้ำมันและเงินโอนออกนอกประเทศ ขณะที่รายได้จากการ

ส่งออกและการท่องเที่ยวหดหาย ปัญหานี้อาจขยายวงได้อีกครั้งหากนักลงทุนต่างชาติขาดความเชื่อมั่น และดึงเงินลงทุนกลับค่าเงินจะอ่อนค่าอย่างรวดเร็ว และอาจเจอปัญหาสภาพคล่องได้

6. โควิดกลายพันธุ์ แพร่ได้เร็วหลบภูมิคุ้มกัน แม้อาการไม่รุนแรงแต่จะส่งผลให้มีผู้ป่วยและผู้เสียชีวิตเป็นจำนวนมาก โรงพยาบาลและระบบสาธารณสุขมีปัญหา รัฐบาลอาจต้องจำกัดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และการเพิ่มขึ้นของผู้ติดเชื้ออาจกระทบความเชื่อมั่นเศรษฐกิจฟื้นตัวช้า โดยเฉพาะด้านท่องเที่ยว รวมทั้งกระทบภาคการผลิตซึ่งจะมีผลให้ห่วงโซ่อุปทานมีปัญหากระทบการส่งออกได้

วิจัยกรุงศรีคาดนักท่องเที่ยวต่างชาติมาไทยปีนี้อยู่ที่ 25-28 ล้านคน ด้านอัตราเงินเฟ้อปี 2566 คาดอยู่ที่ 2.5% หนุณคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอีก 2 ครั้งในปี

ปัจจัยบวกจากจีนเปิดประเทศเร็วกว่าคาด หนุณให้ประมาณการนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาไทยปีนี้ปรับเพิ่มขึ้นเป็น 25-28 ล้านคน ด้านกระทรวงท่องเที่ยวและกีฬาเปิดเผยว่าหลังจากจีนประกาศเปิดประเทศ ตั้งแต่วันที่ 8 มกราคม 2566 เป็นต้นไป จะเริ่มมีเที่ยวบินจากจีนที่นำนักท่องเที่ยวทยอยเข้าไทย มาไพล์แรกตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม จากเมืองเซี่ยเหมิน มณฑลฝูเจี้ยน ทางตอนใต้ของจีน ประมาณ 200 คน และมีสัญญาณการเพิ่มไพล์บินจากจีนมายังไทยแบบค่อยเป็นค่อยไป

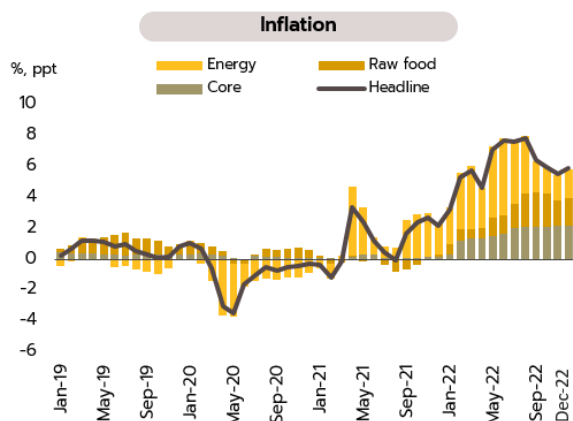
วิจัยกรุงศรีปรับเพิ่มคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมในปี 2566 เป็น 25-28 ล้านคน จากเดิมคาด 22.7 ล้านคน ท่ามกลางสัญญาณเชิงบวกจากการเปิดประเทศของจีนที่เร็วกว่าคาด อย่างไรก็ตาม ในช่วงแรกการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวจีนอาจยังมีข้อจำกัดจากจำนวนเที่ยวบิน รวมถึงรัฐบาลจีนยังไม่อนุญาตให้บริษัทนำเที่ยวนำกลุ่มทัวร์ออกนอกประเทศ ผู้เดินทางจีนส่วนใหญ่จึงอาจเป็นนักท่องเที่ยวที่เดินทางด้วยตัวเองและเป็นกลุ่มนักเดินทางระดับบนที่มีกำลังซื้อสูงซึ่งอาจมีจำนวนไม่มาก ในภาพรวมคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจีนที่มาไทยอาจจะฟื้นชัดเจนมากขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี ทั้งนี้ ภาคท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวดีขึ้น คาดว่าจะเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจสำคัญที่ช่วยหนุนให้ GDP ไทยในปีนี้จะยังเติบโตได้ที่ 3.6% แม้ว่าภาคส่งออกของไทยเผชิญปัจจัยลบจากเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มชะลอตัว ท่ามกลางความเสี่ยงต่อภาวะถดถอยในประเทศคู่ค้าหลักทั้งสหรัฐฯ และยุโรป โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกของไทย (สกุลดอลลาร์) ในปี 2566 อาจเติบโตได้เพียงเล็กน้อยที่ 0.5% (เดิมคาด 3.5%)

คาดอัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2566 ชะลอลงจากปีก่อนที่ขึ้นไปแตะระดับสูงสุดในรอบ 24 ปีที่ 6.1% ด้านดอกเบี้ยนโยบายปรับขึ้นสู่ 1.75% ในปีนี้ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเดือนธันวาคมอยู่ที่ 5.89% YoY สูงขึ้นจาก 5.55% เดือนก่อน ตามราคาสินค้าในกลุ่มพลังงาน โดยเฉพาะราคาน้ำมันเชื้อเพลิง ค่าไฟฟ้า และก๊าซหุงต้ม รวมถึงการปรับขึ้นของราคาข้าวสารอาหารแห้ง และอาหารสำเร็จรูป ด้านอัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน (หักราคาหมวดอาหารสดและพลังงาน) อยู่ที่ 3.23% ใกล้เคียงกับ 3.22% ในเดือนพฤศจิกายน

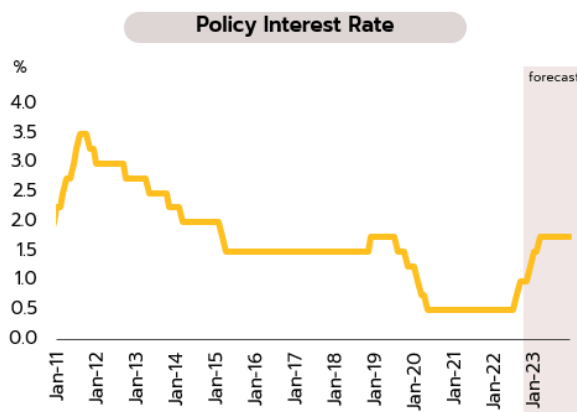
สำหรับทั้งปี 2565 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปและอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานเฉลี่ยอยู่ที่ 6.08% และ 2.51% สูงขึ้นจากปี 2564 ที่ 1.23% และ 0.23% ตามลำดับ

วิจัยกรุงศรีคาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในช่วงต้นปีจะยังอยู่ในระดับสูง จากแรงกดดันของการปรับเพิ่มค่ากระแสไฟฟ้า การขึ้นค่าจ้าง ซึ่งเป็นต้นทุนการผลิต รวมถึงอุปสงค์ในประเทศและท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวอย่างไรก็ตาม คาดว่าจะทยอยกลับเข้าสู่กรอบเงินเฟ้อเป้าหมายของทางการ (1-3%) ได้ตั้งแต่ช่วงกลางปีนี้ เนื่องจากฐานที่สูงในช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งเป็นช่วงที่เกิดสงครามระหว่างรัสเซียกับยูเครน ประกอบกับราคาพลังงานโดยเฉพาะราคาน้ำมันดิบมีแนวโน้มชะลอตัวตามอุปสงค์โลกที่ชะลอลงจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศแกนหลัก โดยอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยทั้งปี 2566 คาดว่าจะอยู่ที่ 2.5% จาก 6.1%

ปี 2565 แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบาย วิจัยกรุงศรีคาดจากภาวะเศรษฐกิจไทยที่อยู่ในช่วงเริ่มต้นของการฟื้นตัวซึ่งยังต้องเผชิญกับปัจจัยลบภายนอกทั้งเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวและหลายประเทศเสี่ยงเข้าสู่ภาวะถดถอย ขณะที่อัตราเงินเฟ้อของไทยมีแนวโน้มชะลอลง การดำเนินนโยบายการเงินของไทยจึงอาจไม่เข้มงวดมากนักเมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ ในภูมิภาค โดยคาดการณ์ว่าคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) จะมีการปรับขึ้นดอกเบี้ยนโยบายอีก 2 ครั้ง ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2566 ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยขยับขึ้นสู่ระดับ 1.75% และจะคงไว้ที่ระดับดังกล่าวตลอดจนถึงสิ้นปี ทั้งนี้ เพื่อรักษาเสถียรภาพด้านราคาและหนุนการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจให้มีความต่อเนื่อง



Source: MOC, Krungsri Research



Note: 2023 Forecast by Krungsri Research
Source: BOT

ที่มา: วิจัยกรุงศรี

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

ในปี 2566 ยังมีความเสี่ยงจากหลากหลายปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทย ทั้งปัญหาการรุกรานของรัฐเซียในยูเครนที่ยืดเยื้อ จนกระทบห่วงโซ่อุปทานด้านอาหารสัตว์ ปุ๋ย รวมทั้งสินค้าโภคภัณฑ์อื่น ๆ และธนาคารกลางสหรัฐ (Fed) ที่ยังมีนโยบายขึ้นดอกเบี้ยต่อเนื่องเพื่อสกัดเงินเฟ้อให้ลดลงในกรอบซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจสหรัฐฯ รวมไปถึงวิกฤติหนี้สาธารณะในยุโรป โดยเฉพาะในประเทศที่มีหนี้ภาครัฐสูง และวิกฤติตลาดเกิดใหม่ หลายประเทศกำลังเจอความเสี่ยงชนิดชำระหนี้ โดยเฉพาะเมื่อเงินสำรองระหว่างประเทศลดลงเร็วจากรายจ่ายด้านน้ำมันและเงินโอนออกนอกประเทศ ขณะที่รายได้จากการส่งออกและการท่องเที่ยวหดหาย

วิจัยกรุงศรีปรับเพิ่มคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมในปี 2566 เป็น 25-28 ล้านคน จากเดิมคาด 22.7 ล้านคน ท่ามกลางสัญญาณเชิงบวกจากการเปิดประเทศของจีนที่เร็วกว่าคาดในช่วงแรก ๆ การฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวจีนอาจยังมีข้อจำกัดจากจำนวนเที่ยวบิน ในภาพรวมคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจีนที่มาไทยอาจจะฟื้นชัดเจนมากขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี ทั้งนี้ ภาคท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวดีขึ้นคาดว่าจะเป็แรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจสำคัญที่ช่วยหนุนให้ GDP ไทยในปีนี้จะยังเติบโตได้ที่ 3.6% แม้ว่าภาคส่งออกของไทยเผชิญปัจจัยลบจากเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มชะลอตัว ท่ามกลางความเสี่ยงต่อภาวะถดถอยในประเทศคู่ค้าหลักทั้งสหรัฐฯ และยุโรป โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกของไทย (สกุลดอลลาร์) ในปี 2566 อาจเติบโตได้เพียงเล็กน้อยที่ 0.5% (เดิมคาด 3.5%)

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์



อสังหาริมทรัพย์: ภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2565 และแนวโน้มปี 2566

ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศไทย (GDP) ตลอดทั้งปี 2565 เติบโตเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.3-3.5 เทียบกับปี 2563 ซึ่งเติบโตร้อยละ 1.6 และเทียบกับปี 2562 ซึ่งหดตัวมากถึงร้อยละ 6.1 ดังนั้นจึงคาดว่าเศรษฐกิจไทยน่าจะกลับไปยืนอยู่ ณ จุดเดิมก่อนการระบาดของโควิดได้ในช่วงประมาณกลางปี 2566 ทั้งนี้โดยปกติตลาดอสังหาริมทรัพย์เติบโตสัมพันธ์กับ GDP ของประเทศ จึงคาดหมายได้ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องในปี 2566 และกลับเข้าสู่ระดับก่อนหน้าการระบาดของ COVID-19 ได้ในช่วงประมาณกลางปี 2566 เช่นกัน ยอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเติบโตดีขึ้นมากในปี 2565 โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากยอดรวมประมาณ 437,600 ล้านบาท เป็นประมาณ 490,300 ล้านบาท เมื่อเทียบช่วงระยะเวลา 3 ไตรมาสแรกของปี 2565 กับ 3 ไตรมาสแรกของปีก่อนหน้า สำหรับยอดสินเชื่อปล่อยใหม่ทั้งปี 2564 มีมูลค่าประมาณ 612,000 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปี 2563 แต่น้อยกว่าปี 2562 ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 640,000 ล้านบาท และเทียบกับสถิติสูงสุดประมาณ 702,000 ล้านบาทในปี 2561 ทั้งนี้ธนาคารของรัฐมีการปล่อยสินเชื่อเพิ่มขึ้นมากจากนโยบายบ้านล้านหลังและการเน้นปล่อยสินเชื่อเพื่อสนับสนุนนโยบายภาครัฐในการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง โดยธนาคารของรัฐเพียง 2 ธนาคารหลักที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้นมีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากกว่าร้อยละ 40 ของทั้งตลาด ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สูงกว่าในอดีต มูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 อยู่ที่ประมาณ 4,662,000 ล้านบาท เทียบกับ ณ สิ้นปี 2564 มีมูลค่าประมาณ 4,501,500 ล้านบาท และปี 2563 ซึ่งมียอดคงค้างประมาณ 4,255,000 ล้านบาท โดยในปี 2563-2564 น่าจะเกิดจากการพักชำระหนี้ หรือปรับโครงสร้างหนี้ ชำระหนี้ค้างในอัตราที่ลดลง ทำให้หนี้เดิมไม่ลดและมียอดหนี้ใหม่จากสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่บางส่วนเข้ามาเติม ส่วนในปี 2565 สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่มีอัตราการเติบโตสูงกว่ายอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง แสดงให้เห็นว่าตลาดที่อยู่อาศัยมีความเติบโตดีขึ้นมากในปี 2565

นอกจากอสังหาริมทรัพย์ภาคที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ก็ได้รับผลกระทบรุนแรงในช่วงการระบาดของโควิด ทั้งอสังหาริมทรัพย์ประเภทค้าปลีก (จากมาตรการเว้นระยะห่างทางสังคม การจำกัดเวลาและปริมาณการให้บริการ) โรงแรม (จากการระบาดของโรคและความยากลำบากในการเดินทาง) และพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน (จากการที่ธุรกิจปิดตัวลงหรือลดขนาดพื้นที่เช่า) อย่างไรก็ตาม ในปี 2565 อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ของโรงแรมขนาดใหญ่ในจังหวัดท่องเที่ยวเพิ่มสูงขึ้นมาก ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่และใหม่ฟื้นตัวดี ในขณะที่ห้างเก่าของจังหวัดถูกร้างบางแห่งปิดตัวลงเพราะไม่สามารถแข่งขันได้ ในขณะที่พื้นที่เช่าอาคารสำนักงานยังมีอุปทานในแนวโน้มที่มากขึ้นจากการทยอยเปิดตัวพื้นที่ใหม่ ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมฟื้นตัวได้มากขึ้นในปี 2565 เป็นไปตามที่คาดการณ์ โดยมีปัจจัยเสี่ยงใหม่คือสถานการณ์สงครามในประเทศยูเครน (ซึ่งจะยืดเยื้อข้ามปีไปจนถึงปี 2566) ลามไปสู่ราคาน้ำมันที่พุ่งสูง (แต่ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2565 ราคาน้ำมันเริ่มมีเสถียรภาพมากขึ้น) และโดยที่ราคาน้ำมันเป็นต้นทุนสำคัญในการขนส่งและการผลิต ประกอบกับการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทานจากภาวะสงคราม ทำให้สินค้าอุปโภคบริโภคปรับตัวสูงขึ้นทั้งในประเทศและต่างประเทศ เกิดภาวะเงินเฟ้อ ทำให้ทิศทางอัตราดอกเบี้ยทั่วโลกเป็นขาขึ้น เป็นความเสี่ยงต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจของโลกและของประเทศไทย และทำให้กระทบกำลังซื้อของผู้บริโภค ต้นทุนด้านพลังงานและค่าขนส่งที่เพิ่มขึ้นทำให้สินค้าประเภทวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นเช่นกัน โดยเฉพาะหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก

ตาราง 2 หนี้สินครัวเรือน (สินเชื่อจากสถาบันการเงิน)

ณ สิ้นสุดระยะเวลา	2561	2562				2563				2464		
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
(1) มูลค่าหนี้สินครัวเรือน (ล้านล้านบาท)	12.83	12.97	13.09	13.25	13.49	13.50	13.59	13.77	14.04	14.14	14.28	14.35
%YoY	6.0	6.3	5.8	5.6	5.1	4.1	3.8	3.9	4.1	4.7	5.1	4.2
%QoQ (ไม่ปรับฤดูกาล)	2.2	1.1	0.9	1.3	1.8	0.1	0.6	1.3	1.9	0.7	1.0	0.5
(2) ผลรวมของ GDP Nominal ของ 4 ไตรมาสย้อนหลัง (ล้านล้านบาท)	16.23	16.54	16.69	16.82	16.90	16.84	16.22	15.90	15.70	15.60	15.99	16.07
(1)/(2) สัดส่วนต่อ GDP (%)	78.4	78.4	78.4	78.8	79.8	80.2	83.8	86.6	89.4	90.6	89.3	89.3

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

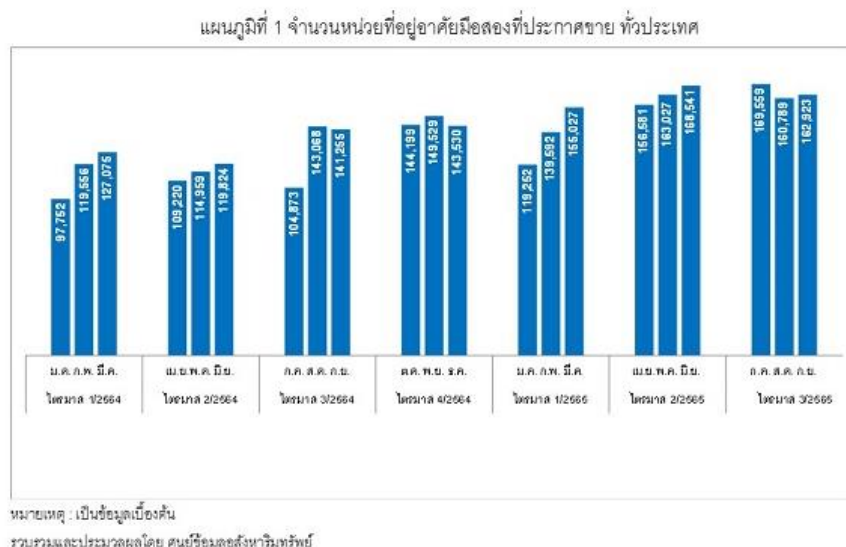
ภาวะหนี้ภาคครัวเรือนของประเทศไทยยังอยู่ในระดับสูง แม้จะลดลงจากร้อยละ 89.3 ต่อ GDP ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2564 ลงมาเหลือประมาณร้อยละ 88.2 ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 และคุณภาพของสินเชื่อที่อยู่อาศัยอาจถดถอยลงได้ในอนาคต สัดส่วนภาระหนี้ต่อรายได้ (Debt Service Ratio หรือ DSR) โดยเฉลี่ยของครัวเรือนไทยอยู่ในระดับใกล้เคียงร้อยละ 30 มาตั้งแต่ปี 2562 และเพิ่มขึ้นเกินระดับร้อยละ 30 ภายหลังเกิดการระบาดของโควิด เนื่องจากครัวเรือนมีการกู้ยืมเพื่อชดเชยรายได้ที่ขาดหายไป ภาวะหนี้ครัวเรือนกระทบต่อศักยภาพในการซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้หนี้ครัวเรือนที่เป็นสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนเพียงประมาณหนึ่งในสามของหนี้ครัวเรือนทั้งหมด เทียบกับในหลายประเทศซึ่งหนี้ครัวเรือนที่เป็นสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 40 ของหนี้ครัวเรือนทั้งหมด หมายความว่าภาระหนี้ของภาคครัวเรือนในประเทศไทยเป็นไปเพื่อการอุปโภคบริโภคอย่างอื่น เช่น สินเชื่อบัตรเครดิต สินเชื่อรถ และสินเชื่อส่วนบุคคลประเภทต่าง ๆ ในสัดส่วนที่สูงจนไม่สามารถขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้ เพราะมีภาระหนี้ต่อรายได้สูงเกินไป

ผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่สามารถประคองตัวก้าวข้ามปี 2565 ได้ และตลาดอสังหาริมทรัพย์จะฟื้นตัวได้ชัดเจนขึ้นในปี 2566 โดยจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในตลาด (ซึ่งถือเป็นต้นน้ำ) และยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ (ซึ่งถือเป็นปลายน้ำ) ต่างเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากผู้ประกอบการโดยภาพรวมชะลอการเปิดโครงการใหม่ในปี 2563-2564 โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมที่มี ยอดการเปิดตัวใน 2 ปีดังกล่าวรวมกันเพียงประมาณ 51,000 หน่วย ทำให้หน่วยที่อยู่อาศัยใหม่คงเหลือลดลง เป็นโอกาสสำหรับการเปิดขายหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่ทดแทน โดยมีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ประมาณ 50,000-51,000 หน่วย ใกล้เคียงกับจำนวนหน่วยที่เปิดขายในปี 2563 (29,500 หน่วย) และ 2564 (21,500 หน่วย) รวมกัน และมีบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในปริมาณหน่วยที่ใกล้เคียงกัน โดยภาพรวมจำนวน หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล เฉพาะในรอบ 3 ไตรมาสแรกของปี 2565 มีจำนวนสูงกว่าจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ตลอดทั้งปี 2564 ในทุกประเภทที่อยู่อาศัย ทั้งคอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮ้าส์ และเป็นในทิศทางเดียวกับยอดขายใหม่

อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยเสี่ยงต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 ได้แก่ ภาวะหนี้ครัวเรือน การยุติมาตรการผ่อนปรนเกณฑ์อัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value Ratio) ซึ่งได้รับการ ผ่อนปรนในช่วงระหว่างเดือนตุลาคม 2564 และสิ้นสุดลง ณ สิ้นปี 2565 ผลจากการสิ้นสุดการผ่อนปรนตาม มาตรการ LTV จะทำให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะสำหรับ การซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 ขึ้นไป อาจมีการปรับเกณฑ์การถ่วงกรองสินเชื่อ และมุ่งเน้นลูกค้าที่ซื้อที่พักอาศัย ในโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่เป็นหลัก การเกิดขึ้นของโครงการต่าง ๆ ตามแผนการพัฒนาโครงสร้าง พื้นฐานด้านการคมนาคมของภาครัฐ ทำให้เกิดภาวะขาดแคลนแรงงาน ในขณะที่ปัจจุบันที่ดินสำหรับการ พัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในทำเล ราคา และขนาดที่พอเหมาะเริ่มขาดแคลน หรือมีแต่ราคาสูงเกินกว่าที่ จะพัฒนาโครงการตามแนวทางและตอบสนองต่อกลุ่มเป้าหมายหลัก การแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทำให้เกิดการแข่งขันในการซื้อที่ดินของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ในทำเลใจกลางกรุงเทพมหานคร หรือ พื้นที่ที่อยู่ในแนวระบบขนส่งมวลชนหรือถนนขนาดใหญ่ การก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายสำคัญ ซึ่งล่าช้ากว่ากำหนด (สายสีชมพูและสายสีเหลืองเลื่อนกำหนดเปิดให้บริการออกไปอีกถึงประมาณกลางปี 2566 และสายสีส้มอาจจะเปิดให้บริการได้ในปี 2568) ทำให้เสียโอกาสต่อการปลูกตลาดอสังหาริมทรัพย์ใน เส้นทางดังกล่าว มีเพียงรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงจากตลิ่งชันผ่านบางซื่อไปถึงสถานีรังสิตที่ได้เปิดให้บริการแล้ว

แต่ในอีกด้านหนึ่งก็ยังมีปัจจัยบวกด้านมาตรการลดอัตราค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์เหลือล้าน ละ 100 บาท (จากปกติล้านละ 20,000 บาท หรือจาก 2% เหลือ 0.01%) และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเหลือ ล้านละ 100 บาท (จากปกติล้านละ 10,000 บาท หรือจาก 1% เหลือ 0.01%) ซึ่งได้รับการต่ออายุมาตรการออกไป อีกปีหนึ่งจนถึงสิ้นปี 2566 การเลือกตั้งทั่วไปซึ่งคาดว่าจะมีขึ้นในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2566 จะช่วยให้เศรษฐกิจ ในครึ่งปีแรกเดินสะพัดขึ้นจากการใช้จ่ายในการรณรงค์หาเสียงของพรรคการเมือง โดยเฉพาะพื้นที่รอบนอก กรุงเทพมหานครและในต่างจังหวัด การเปิดประเทศของสาธารณรัฐประชาชนจีนให้คนจีนสามารถเดินทางออกนอก ประเทศได้ จะช่วยกระตุ้นภาคการท่องเที่ยวของไทยซึ่งดีขึ้นแล้วในปี 2565 ปรับตัวดียิ่งขึ้นอีกในปี 2566 ซึ่งอาจทำ ให้ GDP ดีขึ้นกว่าเดิมที่คาดว่าจะเติบโตประมาณร้อยละ 3.4

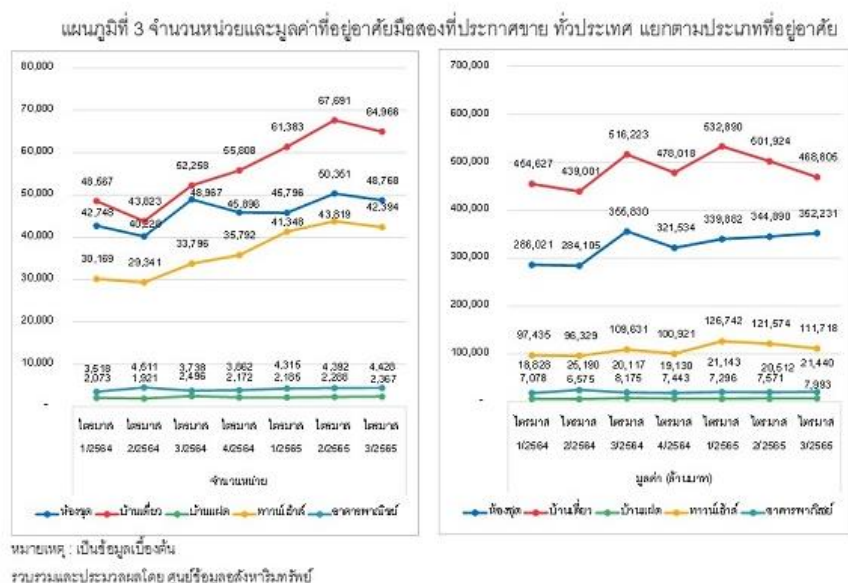
LTV หนุนกำลังซื้อบ้านมือสองส่งท้ายปี 2565 ดึงบ้านมือสองปี 2566 ประกาศขายลดลง 3.3%



ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) เผยข้อมูลที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 อุปทานพร้อมขายในตลาดลดลงทั้งในด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า จากตลาดบ้านมือสองที่ถูกดูดซับอุปทาน ช่วงก่อนที่จะหมดมาตรการผ่อนปรน LTV และมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดทะเบียนสำหรับที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 3 ล้านบาท ทำให้มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสองที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องมาตั้งแต่ไตรมาส 1 - 2 ที่ผ่านมา และสูงกว่าช่วงเดียวกันของปี 2564 กว่า 15%

ดร.วิชัย วีรจกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่าตลาดที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 ในภาพรวมด้านอุปทานพร้อมขายในตลาดลดลงจากสิ้นไตรมาส 2 (QoQ) ทั้งในด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวนหน่วยประกาศขาย 162,923 หน่วย และมีมูลค่า 962,188 ล้านบาท จำนวนหน่วยปรับตัวลดลง -3.3% และมูลค่าปรับตัวลดลง -3.4% เมื่อเทียบกับสิ้นไตรมาส 2 ปี 2565 ซึ่งมีจำนวนหน่วย 168,541 หน่วย และมีมูลค่า 996,471 ล้านบาท ซึ่งบ้านเดี่ยวเป็นประเภทที่มีการประกาศขายมากที่สุด รองลงมาคือห้องชุด และทาวน์เฮ้าส์ ตามลำดับ โดยราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท เป็นกลุ่มที่มีสัดส่วนประกาศขายมากที่สุด รองลงมาเป็นระดับราคา 3.01 – 5 ล้านบาท ระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท ส่วนพื้นที่กรุงเทพฯ ยังมีการประกาศขายที่อยู่อาศัยมือสองมากที่สุดถึง 36.3% ของจำนวนหน่วยประกาศขายทั้งหมด และมีมูลค่า 62.9% ของจำนวนมูลค่าทั้งหมด ประเภทที่อยู่อาศัยมือสอง พบว่า ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 ที่อยู่อาศัยมือสองเกือบทุกประเภทมีจำนวนหน่วยลดลงจากสิ้น ไตรมาส 2 ปี 2565 (QoQ) โดยบ้านเดี่ยว ประกาศขายมากที่สุดจำนวน 64,966 หน่วย ลดลง -4.0% รองลงมาเป็นห้องชุด จำนวน 48,768 หน่วย ลดลง -3.1% ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 42,394 หน่วย ลดลง -3.3% อาคารพาณิชย์ มีจำนวน 4,428 หน่วย เพิ่มขึ้น 0.8% และบ้านแฝด จำนวน 2,367 หน่วย เพิ่มขึ้น 3.5% ด้านมูลค่า พบว่า บ้านเดี่ยวมีมูลค่าในการประกาศขายมากที่สุด มูลค่า 468,805 ล้านบาท ลดลง -6.6% รองลงมาเป็นห้องชุด มูลค่า 352,231 ล้านบาท เพิ่มขึ้น

2.1% ทาวน์เฮ้าส์ มูลค่า 111,718 ล้านบาท ลดลง -8.1% อาคารพาณิชย์ มูลค่า 21,440 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.5% และ บ้านแฝด มูลค่า 7,993 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า



ในกรณีที่พิจารณาถึงสัดส่วนเชิงจำนวนหน่วยของประเภทที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 ที่มีจำนวนหน่วยรวมทั้งหมด 162,923 หน่วย พบว่า บ้านเดี่ยว มีสัดส่วนจำนวนหน่วยที่ประกาศขายมากที่สุด 39.9% รองลงมาเป็น ห้องชุด 29.9% ทาวน์เฮ้าส์ 26.0% อาคารพาณิชย์ 2.7% และ บ้านแฝด 1.5% หากพิจารณาจากสัดส่วนจากมูลค่ารวมทั้งหมด 962,188 ล้านบาท เห็นได้ว่า บ้านเดี่ยวเป็นประเภทที่มีสัดส่วนมูลค่าประกาศขายมากที่สุด 48.7% รองลงมาเป็น ห้องชุด 36.6% ทาวน์เฮ้าส์ 11.6% อาคารพาณิชย์ 2.2% และบ้านแฝด เป็นประเภทที่มีมูลค่าประกาศขายน้อยที่สุดเพียง 0.8%

สำหรับ 10 จังหวัดมีมูลค่าสูงสุด จังหวัดที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสูงสุดเมื่อเทียบกับ ไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) 3 อันดับแรก คือ ภูเก็ต ลดลง -14.1% รองลงมาคือ เชียงใหม่ ลดลง -9.7% และ ชลบุรี -7.2% โดยมีจังหวัดอื่น ๆ มีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลง -8.7% ซึ่งแสดงให้เห็นว่าในจังหวัดรองต่าง ๆ ก็มีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่ลดลงเช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตามการที่ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองในไตรมาส 3 ปี 2565 ประกาศขายลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าและปีก่อน อาจเกิดจากการที่ตลาดบ้านมือสองที่ถูกดูดซับอุปทาน ซึ่งสอดคล้องกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสองที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องมาตั้งแต่ไตรมาส 1 - 2 ที่ผ่านมา และสูงกว่าช่วงเดียวกันของ ปี 2564 กว่า 15% ก่อนที่จะหมดมาตรการผ่อนปรน LTV และมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดทะเบียนสำหรับที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 3 ล้านบาท โดยเพิ่มเติมการให้สิทธิครอบคลุมมาถึงที่อยู่อาศัยมือสองจากเดิมที่มีผลเฉพาะที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ โดยมีระยะเวลาสิ้นสุดมาตรการดังกล่าวไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ก็ได้รับผลกระทบรุนแรงในช่วงการระบาดของโควิด ทั้งอสังหาริมทรัพย์ประเภทค้าปลีกปลีก โรงแรม และพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน ในขณะที่พื้นที่เช่าอาคารสำนักงานยังมีอุปทานในแนวโน้มที่มากขึ้นจากการทยอยเปิดตัวพื้นที่ใหม่ ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยภาพรวมฟื้นตัวได้มากขึ้นในปี 2565 เป็นไปตามที่คาดการณ์ โดยมีปัจจัยเสี่ยงใหม่ คือสถานการณ์สงครามในประเศยูเครน ลามไปสู่ราคาน้ำมันที่พุ่งสูงและโดยที่ราคาน้ำมันเป็นต้นทุนสำคัญในการขนส่งและการผลิต ประกอบกับการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทานจากภาวะสงคราม ทำให้สินค้าอุปโภคบริโภคปรับตัวสูงขึ้นทั้งในประเทศและต่างประเทศ เกิดภาวะเงินเฟ้อ ทำให้ทิศทางอัตราดอกเบี้ยทั่วโลกเป็นขาขึ้น เป็นความเสี่ยงต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจของโลกและของประเทศไทย

ผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่สามารถประคองตัวก้าวข้ามปี 2565 ได้ และตลาดอสังหาริมทรัพย์จะฟื้นตัวได้ชัดเจนขึ้นในปี 2566 โดยจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในตลาดและยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ต่างเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากผู้ประกอบการโดยภาพรวมชะลอการเปิดโครงการใหม่ในปี 2563-2564 โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมที่มียอดการเปิดตัวใน 2 ปีดังกล่าวรวมกันเพียงประมาณ 51,000 หน่วย ทำให้หน่วยที่อยู่อาศัยใหม่คงเหลือลดลง เป็นโอกาสสำหรับการเปิดขายหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่ทดแทน โดยมีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ประมาณ 50,000-51,000 หน่วย



ปัจจัยเสี่ยงต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 ได้แก่ ภาวะหนี้ครัวเรือน การยุติมาตรการผ่อนปรนเกณฑ์อัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value Ratio: LTV) ซึ่งได้รับการผ่อนปรนในช่วงระหว่างเดือนตุลาคม 2564 และสิ้นสุดลง ณ สิ้นปี 2565 ผลจากการสิ้นสุดการผ่อนปรนตามมาตรการ LTV จะทำให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 ขึ้นไป อาจมีการปรับเกณฑ์การกลั่นกรองสินเชื่อ และมุ่งเน้นลูกค้าที่ซื้อที่พักอาศัยในโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่เป็นหลัก

บทความเด่นประจำเดือน

5 เทรนด์นวัตกรรมในอนาคตสำหรับคอนโด ที่อยู่อาศัยสำหรับมนุษย์เมือง

1) หมดยุค Key Card แต่เปลี่ยนเป็นการใช้ RFID เข้าคอนโดแทน



ปัจจุบันคอนโดหรือหอพักหลายๆ ที่นิยมใช้ระบบ Key Card (คีย์การ์ด) ในการยืนยันตัวตนสำหรับเข้า-ออก แต่ในหลายๆ ครั้งระบบคีย์การ์ดเองก็ไม่ได้สะดวกต่อผู้ใช้สักเท่าไร ยิ่งเฉพาะเวลาที่ถือของเยอะ ๆ แล้วต้องมาความหาคีย์การ์ดหน้าทางเข้านับเป็นอะไรที่ยุ่งยากแบบสุดๆ

ด้วยเหตุนี้เองหลายๆ โครงการจึงเริ่มเปลี่ยนไปใช้ระบบ RFID (Radio frequency identification) ที่ทำหน้าที่คล้ายๆ กับบัตร Easy Pass ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย กล่าวคือเราไม่จำเป็นต้องจะต้องหยิบบัตรออกมาเพื่อแตะที่ประตูทางเข้าอีกต่อไป เพราะระบบ RFID นี้จะใช้คลื่นวิทยุในการระบุสิ่งต่าง ๆ ได้โดยอัตโนมัติ

2) Solar Energy พลังงานทางเลือกที่ไม่มีวันหมด



Solar Energy หรือ พลังงานแสงอาทิตย์ นับเป็นอีกหนึ่งพลังงานทางเลือกที่มีแนวโน้มเติบโตเป็นอย่างสูง เนื่องจากประเทศของเราที่มีแสงแดดแผดเผาแทบตลอดทั้งปี การติดตั้งแผงโซลาร์เพื่อนำพลังงานแสงอาทิตย์มาผลิตเป็นพลังงานไฟฟ้าจึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องไฟฟ้าและลดการใช้พลังงานได้เป็นอย่างดี

ปัจจุบันหลาย ๆ โครงการเริ่มนำพลังงานแสงอาทิตย์มาประยุกต์ใช้กับตัวโครงการบ้างแล้ว เช่น บริเวณทางเดินหน้าโครงการ เป็นต้น ซึ่งในอนาคตอาจพัฒนาไปถึงขั้นการกักเก็บเป็นพลังงานสำรองเพื่อทดแทนในวันที่ไฟฟ้าขัดข้องก็ย่อมเป็นไปได้

3) Smart Home



Smart Home เป็นแนวคิดอันชาญฉลาดอันมาจากการที่ทุกอย่างภายในบ้านสามารถเชื่อมโยงถึงกันได้ ผ่านการควบคุมที่ง่ายและอำนวยความสะดวกให้กับผู้อยู่อาศัย เช่นการสั่งการเปิด-ปิดไฟหรือแอร์ในห้องผ่านสมาร์ทโฟน ทำให้เวลาที่เดินทางมาถึงห้องก็มีอุณหภูมิที่เย็นพอดี ซึ่งปัจจุบันเริ่มมีคอนโดหลาย ๆ ที่นำแนวคิดนี้ไปประยุกต์ใช้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

4) Auto Parking ระบบจอดรถยนต์อัตโนมัติ



อันนี้มิใช่บ้างแล้วในปัจจุบันแต่ก็ถือเป็นอีกหนึ่งเทรนด์ที่อาจกลายเป็นมาตรฐานสำหรับคอนโดทุกแห่งในอนาคต โดย Auto Parking หรือ ระบบจอดรถยนต์อัตโนมัติ นั้นถูกคิดค้นขึ้นมาเพื่อแก้ไขปัญหาเรื่องพื้นที่จอดรถไม่เพียงพอ ซึ่งในอนาคตระบบนี้อาจถูกพัฒนาให้ชาญฉลาดและรวดเร็วมากกว่าปัจจุบันได้อย่างแน่นอน

5) Application เพื่อส่วนกลาง



ในยุคที่ทุกคนมีสมาร์ทโฟนเป็นของตัวเอง จึงไม่แปลกที่จะมีการวางระบบส่วนกลางให้เข้าถึงได้ง่ายผ่านระบบ Application จากเดิมที่ต้องคอยโทรถามและติดตามความเคลื่อนไหว ไม่ว่าจะเป็น การแจ้งซ่อม, การติดต่อนิติ, การดูข่าวสารประชาสัมพันธ์ของคอนโด หรือ การชำระค่าส่วนกลาง เป็นต้น

แหล่งที่มา

เดลินิวส์ออนไลน์. (2565). *ส่องเศรษฐกิจไทยปี 2566 ปัจจัยท้าทาย ‘ร่วง-รอด’*. สืบค้นวันที่ 10 มกราคม 2566
สืบค้นจาก <https://www.dailynews.co.th>

ธนาคารกรุงศรี. (2565). *บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์*. สืบค้นวันที่ 10 มกราคม 2566 สืบค้นจาก
<https://www.krungsri.com/th/research>

อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). (2566). *5 เทรนด์นวัตกรรมในอนาคตสำหรับคอนโด ที่อยู่อาศัย
สำหรับมนุษย์เมือง*. สืบค้นวันที่ 27 มกราคม 2566 <https://www.ananda.co.th/blog/thegenc/>

Terrabkk. (2566). *อสังหาริมทรัพย์: เหลียวหลัง 2565 แลหน้า 2566*. สืบค้นวันที่ 10 มกราคม 2566
สืบค้นจาก <https://www.terrabkk.com/>

Terrabkk. (2566). *LTV หนุนกำลังซื้อบ้านมือสองส่งท้ายปี 65 ดึงบ้านมือสองปี 66 ประกาศขายลดลง 3.3%.*
สืบค้นวันที่ 10 มกราคม 2566 สืบค้นจาก <https://www.terrabkk.com/>

