



สถานการณ์ ที่อยู่อาศัย ปี 2564 และแนวโน้ม ปี 2565

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายนวัตกรรมและวิจัย การเคหะแห่งชาติ

คำนำ

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายนวัตกรรมและวิจัย การเคหะแห่งชาติ มีภารกิจและหน้าที่ในการดำเนินงานศึกษา วิเคราะห์ พัฒนา และสร้างองค์ความรู้ด้านที่อยู่อาศัยบนพื้นฐานของข้อมูลสารสนเทศ รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลสารสนเทศ และข้อมูลสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยของประเทศทั้งด้านนโยบาย อุปสงค์ อุปทาน เศรษฐกิจ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และการเงิน-การคลังเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อเผยแพร่ในศูนย์กลางองค์ความรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย ตลอดจนการดำเนินงานศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ เพื่อจัดให้มีข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์ ติดตามสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย และแผนงานเผยแพร่ข้อมูลที่อยู่อาศัยให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่วางไว้

รายงานฉบับนี้ จัดทำขึ้นปีละ 2 ฉบับ เพื่อนำเสนอและเผยแพร่ข้อมูลของภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ครึ่งปีแรกของปี 2564 และข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยของปี 2564 และแนวโน้มปี 2565 ที่สะท้อนถึงภาวะตลาดที่อยู่อาศัย สถานการณ์การขายโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ การเปลี่ยนแปลงราคาและการครอบครองที่อยู่อาศัย โดยเนื้อหาในเล่มรายงานมีข้อมูลหรือปัจจัยต่าง ๆ ในหลายมิติ และระดับภาพรวมของประเทศ ได้แก่ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ข้อมูลด้านจำนวนที่อยู่อาศัย (Supply) ข้อมูลด้านความต้องการที่อยู่อาศัย (Demand) และข้อมูลดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (Price Index)

ท้ายนี้ กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายนวัตกรรมและวิจัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยของปี 2564 และแนวโน้มปี 2565 ฉบับนี้ จะเป็นข้อมูลที่หน่วยงานภาครัฐในส่วนกลางและระดับจังหวัด ภาคเอกชน นักวิชาการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการวางแผนระดับนโยบาย และประชาชนสามารถนำไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายนวัตกรรมและวิจัย
การเคหะแห่งชาติ
มกราคม 2565

สารบัญ

	หน้า
คำนำ	ก
1. สถานการณ์เศรษฐกิจไทยปี 2564	1
1.1 การขยายตัวของสภาวะเศรษฐกิจไทย	1
1.2 นโยบายภาครัฐที่ช่วยสนับสนุนด้านเศรษฐกิจและด้านอสังหาริมทรัพย์	5
1.3 อัตราดอกเบี้ยนโยบาย	9
1.4 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับเศรษฐกิจ	10
1.5 หนี้ภาคครัวเรือน	11
1.6 รายได้-รายจ่าย ของครัวเรือน ปี 2564	12
1.7 ภาพการณ์ทำงานของประชาชน	14
1.8 สรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย ปี 2564	15
1.9 แนวโน้มเศรษฐกิจ ปี 2565	17
2. สถานการณ์ที่อยู่อาศัยไทยปี 2564	17
2.1 มูลค่าการซื้อขายที่ดิน	17
2.2 ข้อมูลด้านอุปทาน (Supply)	18
2.2.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ	18
2.2.2 ที่อยู่อาศัยภาคเอกชน	19
2.3 ข้อมูลด้านอุปสงค์ (Demand)	23
2.3.1 การโอนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	23
2.4 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย	29
2.5 สรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2564	30
2.6 แนวโน้มที่อยู่อาศัย ปี 2565	31

สถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2564 และแนวโน้มปี 2565

1. สถานการณ์เศรษฐกิจไทยปี 2564

1.1 การขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยปี 2564 ขยายตัวที่ร้อยละ 1.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.5 ถึง 1.5) เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ที่รุนแรงมากขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 3 ทำให้คาดว่าเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 จะชะลอลงจากช่วงครึ่งแรกของปี 2564 จากมาตรการควบคุมโรคและกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ลดลง อย่างไรก็ตามในปัจจุบันสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 มีทิศทางที่ดีขึ้นเป็นลำดับ ประกอบกับความคืบหน้าในการจัดหาและการกระจายวัคซีนให้กับประชาชนทำให้ภาครัฐสามารถผ่อนคลายนโยบายในการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ลง รวมทั้งได้มีแผนการเปิดประเทศตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นมา ส่งผลให้มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในภาคการท่องเที่ยว ธุรกิจค้าปลีก และค้าส่ง ภาคการขนส่ง ธุรกิจพักผ่อนหย่อนใจและบันเทิง รวมถึงภาคธุรกิจอื่น ๆ เพิ่มมากขึ้น โดยคาดว่า การบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 0.8 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.3 ถึง 1.3) และการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 4.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.5 ถึง 4.5) ในส่วนของการส่งออกสินค้า มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า อย่างไรก็ตาม ยังคงต้องติดตามปัญหาห่วงโซ่อุปทานการผลิต (Supply Chain Disruption) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การส่งออกสินค้าในระยะถัดไป โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าของไทยในปี 2564 จะขยายตัวที่ร้อยละ 16.3 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 15.8 ถึง 16.8)

นอกจากนี้ ภาครัฐมีบทบาทสำคัญในการประคับประคองเศรษฐกิจไทย ผ่านการดำเนินมาตรการทางการคลังของภาครัฐอย่างต่อเนื่อง อาทิ โครงการคนละครึ่ง ระยะที่ 3 โครงการยิ่งใช้ยิ่งได้ โครงการเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ผู้มีบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ ระยะที่ 3 โครงการเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ผู้ที่ต้องการความช่วยเหลือเป็นพิเศษ และมาตรการด้านการเงินผ่านสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ ประกอบกับการใช้จ่ายเงินกู้จากพระราชกำหนดให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงินเพื่อแก้ไขปัญหา เยียวยา และฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคมที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 พ.ศ. 2563 และพระราชกำหนดให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงินเพื่อแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจและสังคม จากการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 เพิ่มเติม พ.ศ. 2564 วงเงิน 5 แสนล้านบาท (พ.ร.ก. กู้เงินฯ เพิ่มเติม) ซึ่งจะมีส่วนช่วยกระตุ้นการบริโภค บรรเทาผลกระทบของภาคธุรกิจ และรักษาระดับการจ้างงานให้สูงขึ้น โดยคาดว่า การบริโภคภาครัฐและการลงทุนภาครัฐจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.8 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.3 ถึง 4.3) และ 8.1 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 7.6 ถึง 8.6) ตามลำดับ

ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไป ในปี 2564 จะอยู่ที่ร้อยละ 1.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.5 ถึง 1.5) เนื่องจากภาครัฐมีมาตรการลดภาระค่าใช้จ่ายสาธารณสุขบุคคลขั้นพื้นฐานให้แก่ประชาชนและภาคธุรกิจทั่วประเทศและปัจจัยด้านอุปทานส่วนเกิน ส่งผลให้ราคาสินค้าหมวดอาหารสดลดลงเป็นสำคัญ ขณะที่เสถียรภาพเศรษฐกิจภายนอกประเทศ คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะขาดดุล -18.3 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ -3.7 ของ GDP (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -4.2 ถึง -3.2 ของ GDP) จากดุลการค้าที่เกินดุลลดลงและการขาดดุลบริการเป็นสำคัญ

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2565 กระทรวงการคลัง คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นมาอยู่ในช่วงร้อยละ 4.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.0 ถึง 5.0) โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว หลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 เริ่มคลี่คลายลงและมีการเดินทางระหว่างประเทศมากขึ้น โดยคาดว่านักท่องเที่ยวต่างประเทศจะเดินทางเข้ามาในประเทศไทย จำนวน 7 ล้านคน ในขณะที่การส่งออกสินค้า คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.8 ต่อปี (โดยมีช่วงการคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.8 ถึง 4.8) ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการฟื้นตัวของภาคธุรกิจ การจ้างงาน และการบริโภคภายในประเทศ โดยคาดว่าจะการบริโภคภาคเอกชน จะขยายตัวที่ร้อยละ 4.2 ต่อปี (โดยมีช่วงการคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.2 ถึง 5.2) นอกจากนี้ การดำเนินนโยบายของภาครัฐก็ยังคงมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนเศรษฐกิจไทยอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2565 ภาครัฐมีเม็ดเงินจากงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2565 วงเงิน 3.1 ล้านล้านบาท และงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2565 วงเงิน 3.07 แสนล้านบาท รวมทั้งเม็ดเงินจาก พ.ร.ก. กู้เงินฯ เพิ่มเติม พ.ศ. 2564 วงเงิน 5 แสนล้านบาท ในส่วนที่เหลือที่คาดว่าจะมีการเบิกจ่ายได้อย่างต่อเนื่อง ทำให้คาดว่าจะการบริโภคภาครัฐ และการลงทุนภาครัฐจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.1 ต่อปี (โดยมีช่วงการคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.1 ถึง 2.1) และร้อยละ 5.0 ต่อปี (โดยมีช่วงการคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.0 ถึง 6.0) ตามลำดับ ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไป จะอยู่ที่ร้อยละ 1.4 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.4 - 2.4) ปรับตัวสูงขึ้นตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ

ประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2564 และ 2565

ณ เดือนตุลาคม 2564

อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (ร้อยละ)



การบริโภค

	2564f	2565f
การบริโภคภาคเอกชน	0.8	4.2
การบริโภคภาครัฐ	3.8	1.1



การค้าระหว่างประเทศ

	2564f	2565f
ปริมาณส่งออกสินค้าและบริการ	8.4	7.3
ปริมาณนำเข้าสินค้าและบริการ	17.8	6.1
ดุลการค้า (พันล้านดอลลาร์สหรัฐ)	23.6	20.6
มูลค่าสินค้าส่งออก ในรูป USD	16.3	3.8
มูลค่าสินค้านำเข้า ในรูป USD	29.2	5.4
ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์สหรัฐ)	-18.3	0.3



การลงทุน

	2564f	2565f
การลงทุนภาคเอกชน	4.0	5.0
การลงทุนภาครัฐ	8.1	5.0



อัตราเงินเฟ้อ

	2564f	2565f
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	1.0	1.4
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.3	0.4

หมายเหตุ: ข้อมูลอัตราการขยายตัวของมูลค่าที่แท้จริง (Real term)
ยกเว้น อัตราการขยายตัวของมูลค่าสินค้าส่งออกและนำเข้าสินค้าที่คิดจาก USD term ตามระบบ BOP

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง



ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

ตารางสรุปสมมติฐานและผลการประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2564 และ 2565

ผลการประมาณการ	2563	2564f		2565f	
		ณ ค.ค. 64			
		เฉลี่ย	ช่วง	เฉลี่ย	ช่วง
1) อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (ร้อยละ)	-6.1	1.0	0.5 ถึง 1.5	4.0	3.0 ถึง 5.0
2) อัตราการขยายตัวของภาคการบริโภค					
- การบริโภคภาคเอกชน ณ ราคาคงที่ (ร้อยละ)	-1.0	0.8	0.3 ถึง 1.3	4.2	3.2 ถึง 5.2
- การบริโภคภาครัฐ ณ ราคาคงที่ (ร้อยละ)	0.9	3.8	3.3 ถึง 4.3	1.1	0.1 ถึง 2.1
3) อัตราการขยายตัวของการลงทุน					
- การลงทุนภาคเอกชน ณ ราคาคงที่ (ร้อยละ)	-8.4	4.0	3.5 ถึง 4.5	5.0	4.0 ถึง 6.0
- การลงทุนภาครัฐ ณ ราคาคงที่ (ร้อยละ)	5.7	8.1	7.6 ถึง 8.6	5.0	4.0 ถึง 6.0
4) อัตราการขยายตัวของปริมาณส่งออกสินค้าและบริการ (ร้อยละ)	-19.4	8.4	7.9 ถึง 8.9	7.3	6.3 ถึง 8.3
5) อัตราการขยายตัวของปริมาณนำเข้าสินค้าและบริการ (ร้อยละ)	-13.3	17.8	17.3 ถึง 18.3	6.1	5.1 ถึง 7.1
6) ดุลการค้า (พันล้านดอลลาร์สหรัฐ)	40.9	23.6	21.6 ถึง 25.7	20.6	15.3 ถึง 25.9
- มูลค่าสินค้าส่งออกในรูปดอลลาร์สหรัฐ (ร้อยละ)	-6.5	16.3	15.8 ถึง 16.8	3.8	2.8 ถึง 4.8
- มูลค่าสินค้านำเข้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ (ร้อยละ)	-13.8	29.2	28.7 ถึง 29.7	5.4	4.4 ถึง 6.4
7) ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์สหรัฐ)	17.6	-18.3	-20.8 ถึง -15.8	0.3	-4.9 ถึง 5.5
- ร้อยละของ GDP	3.5	-3.7	-4.2 ถึง -3.2	0.1	-0.9 ถึง 1.1
8) อัตราเงินเฟ้อทั่วไป (ร้อยละ)	-0.8	1.0	0.5 ถึง 1.5	1.4	0.4 ถึง 2.4
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน (ร้อยละ)	0.3	0.3	-0.2 ถึง 0.8	0.4	-0.6 ถึง 1.4
สมมติฐานหลัก					
สมมติฐานภายนอก					
1) อัตราการขยายตัวเฉลี่ย 15 ประเทศคู่ค้าหลัก (ร้อยละ)	-3.0	5.4	4.9 ถึง 5.9	4.8	4.3 ถึง 5.3
2) ราคาน้ำมันดิบดูไบ (ดอลลาร์สหรัฐต่อบาร์เรล)	42.3	69.4	64.4 ถึง 74.4	68.6	63.6 ถึง 73.6
สมมติฐานด้านนโยบาย					
3) อัตราแลกเปลี่ยน (บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ)	31.3	31.9	31.4 ถึง 32.4	32.7	31.7 ถึง 33.7
4) ใช้จ่ายภาคสาธารณะ (ล้านล้านบาท)	3.79	4.04	3.99 ถึง 4.09	4.20	4.10 ถึง 4.30
5) จำนวนนักท่องเที่ยว (ล้านคน)	6.7	0.2	-0.1 ถึง 0.4	7.0	6.0 ถึง 8.0

ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

1.2 นโยบายภาครัฐที่ช่วยสนับสนุนด้านเศรษฐกิจและด้านอสังหาริมทรัพย์

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ได้สะท้อนถึงปัจจัยที่เป็นความเสี่ยงและข้อจำกัดของการฟื้นตัวเศรษฐกิจที่ภาครัฐต้องให้ความสำคัญในเชิงการบริหารนโยบายเศรษฐกิจมหภาค ปี 2564 ดังนี้



ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.)

1. การควบคุมการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 และการป้องกันการกลับมาระบาดรุนแรงภายในประเทศ ควรดำเนินการตามมาตรการควบคุมและป้องกันการระบาดของภาครัฐอย่างต่อเนื่อง การจัดหาและบริหารจัดการวัคซีนให้ครอบคลุมทั่วถึงและเพียงพอต่อการสร้างภูมิคุ้มกันหมู่อย่างรวดเร็ว ตลอดจนจัดลำดับความสำคัญและคำนึงถึงความจำเป็นเร่งด่วนในการฟื้นฟูกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวสำคัญ รวมทั้งการรักษาความต่อเนื่องของการผลิตในพื้นที่อุตสาหกรรมสำคัญของประเทศ ควบคู่ไปกับการจัดลำดับความสำคัญตามหลักการทางสาธารณสุข

2. การรักษาระบบอากาศทางอากาศในเมืองภายในประเทศ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อปัญหาเศรษฐกิจและเป็นอุปสรรคต่อความเชื่อมั่นเศรษฐกิจและการลงทุนในประเทศ

3. การดูแลภาคเศรษฐกิจที่ยังมีข้อจำกัดในการฟื้นตัว โดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการฟื้นตัวยังมีข้อจำกัดจากมาตรการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ รวมทั้งการพิจารณามาตรการช่วยเหลือภาคธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อมที่ประสบปัญหาสภาพคล่องและหนี้สิน

4. การรักษาแรงขับเคลื่อนการขยายตัวทางเศรษฐกิจจากการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ

5. การขับเคลื่อนการส่งออกสินค้า เพื่อสร้างรายได้เงินตราต่างประเทศ โดยการขับเคลื่อนการส่งออกสินค้า การสร้างความเชื่อมั่นในความปลอดภัยของสินค้าไทยควบคู่ไปกับการดำเนินมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ในพื้นที่ฐานการผลิตสำคัญอย่างเข้มงวด การขยายความร่วมมือทางเศรษฐกิจ และการค้าภายใต้กรอบความร่วมมือที่สำคัญ การให้ความสำคัญกับข้อตกลงระหว่างประเทศที่สำคัญ ๆ ที่เป็นเครื่องมือสำหรับการดำเนินมาตรการกีดกันทางการค้า การพัฒนาคุณภาพและมาตรฐานสินค้า การลดต้นทุนการผลิตสินค้าที่สำคัญ ๆ เพื่อลดแรงกดดันจากการแข็งค่าของเงินบาท และการป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของค่าเงิน

6. การส่งเสริมการลงทุนภาคเอกชน โดยให้ความสำคัญกับการเร่งรัดให้ผู้ประกอบการที่ได้รับอนุมัติ และออกบัตรส่งเสริมการลงทุนในช่วงปี 2561-2563 เพื่อให้เกิดการลงทุนจริง รวมถึงการแก้ไขปัญหาที่เป็นอุปสรรคต่อการลงทุนและการประกอบธุรกิจ การดำเนินมาตรการส่งเสริมการลงทุนเชิงรุกและอำนวยความสะดวกสำหรับนักลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย การขับเคลื่อนการลงทุนในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ และการขับเคลื่อนมาตรการสร้างศักยภาพการขยายตัวทางเศรษฐกิจในระยะยาวอย่างต่อเนื่อง

7. การเตรียมความพร้อมสำหรับการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ เพื่อให้ภาคการท่องเที่ยวมีความพร้อมในการรองรับนักท่องเที่ยวได้ทันที

8. การเตรียมมาตรการรองรับความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้ง และการดูแลรายได้ของเกษตรกร ควรมีการติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดทั้งในและนอกประเทศ รวมทั้งการดูแล ป้องกัน บรรเทาผลกระทบจากภัยแล้ง การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้น้ำเพื่อการเกษตร และสนับสนุนการผลิตภาคเกษตร

9. การติดตามและเตรียมการรองรับความเสี่ยงจากความผันผวนในระบบเศรษฐกิจและการเงินโลกที่ยังมีแนวโน้มอยู่ในเกณฑ์สูงซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทย ควบคู่ไปกับการให้ความสำคัญกับการดูแลเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ

กรม. ลดจัดเก็บภาษีที่ดิน ต่อเวลาลดค่าธรรมเนียมโอน-จดจำนอง

ที่ประชุมคณะรัฐมนตรี (กรม.) เห็นชอบมาตรการด้านภาษี 3 มาตรการ เพื่อให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ได้แก่



กรม. มีมติเห็นชอบ
3 มาตรการด้านภาษี

DDproperty

- » ขยายเวลาการยื่นแบบภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 90, 91 ออกไปเป็นวันที่ **30 มิถุนายน 2564**
- » ลดอัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรอบปี 2564 ลง **90% จัดเก็บ 10% ทุกประเภท**
- » ลดค่าธรรมเนียมการโอนสำหรับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท จากเดิม **2% เหลือ 0.01% ของราคาประเมินทุนทรัพย์**
- » ลดค่าจดจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด จากเดิม **1% เหลือ 0.01% ของมูลค่าที่จดจำนอง**

*มติ กรม. วันที่ 26 มกราคม 64

ที่มา: DDproperty

1. ขยายเวลาการยื่นแบบแสดงรายการและชำระภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาประจำปี 2563 กับกรมสรรพากรออกไปอีก 3 เดือน ซึ่งเดิมกำหนดสิ้นสุดยื่นวันสุดท้าย 31 มีนาคม 2564 ออกไปเป็นวันที่ 30 มิถุนายน 2564
2. การลดอัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรอบปี 2564 ลงร้อยละ 90 และให้จัดเก็บจริงเพียงร้อยละ 10 ครอบคลุมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ทำการเกษตร ที่ดินว่างเปล่า และใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ อุตสาหกรรม หรืออื่น ๆ
3. ขยายมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนซื้ออสังหาริมทรัพย์ สำหรับราคาบ้านไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อช่วยเหลือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และลดค่าใช้จ่ายของประชาชนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

โดยลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดจากเดิมร้อยละ 2 ของราคาประเมิน ทุนทรัพย์เหลือร้อยละ 0.01 และยังลดค่าจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดจากเดิมร้อยละ 1 ของมูลค่าที่จำนอง เหลือร้อยละ 0.01 ออกไปอีก 1 ปี ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายได้มาก กรณีซื้อบ้านหลังละ 3 ล้านบาท เดิมจะต้องเสียค่าโอนและจดจำนองสูงถึง 60,000 บาท จะลดเหลือ 300 บาทเท่านั้น

ต่างชาติซื้อบ้าน 10 ล้านบาทขึ้นไป

มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจให้ชาวต่างชาติเข้ามาอยู่ในประเทศไทยแบบระยะยาว และสามารถซื้อที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ได้ในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นการสร้างรายได้ให้กับประเทศจากแหล่งใหม่ และเป็นการเชิญชวนให้ชาวต่างชาติที่มีทักษะความสามารถเข้ามาอยู่ในประเทศ เพื่อถ่ายทอดทักษะองค์ความรู้ต่าง ๆ ให้กับประชาชนภายในประเทศ โดยการออกวีซ่าประเภทใหม่สำหรับรองรับชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูง และต้องการพักอาศัยในประเทศระยะยาว ประกอบด้วย 4 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มประชากรโลกผู้มีความมั่งคั่งสูง (Wealthy Global Citizen) กลุ่มผู้เกษียณอายุจากต่างประเทศ (Wealthy Pensioner) กลุ่มที่ต้องการทำงานในประเทศไทย (Work From Thailand Professional) และกลุ่มผู้ที่มีทักษะความเชี่ยวชาญ (Highly Skilled Professional)

จากมาตรการดังกล่าว ทางรัฐบาลอยู่ระหว่างดำเนินการปรับแก้กฎหมาย เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ชาวต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศไทยได้สะดวกมากขึ้น อาทิ การปรับแก้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ร.บ.อาคารชุด รวมถึงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในการขยายสิทธิการซื้ออาคารชุด (คอนโดมิเนียม) และการถือครองกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวได้

สำหรับในกรณีของการให้ชาวต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ “บ้านเดี่ยว” ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้ต้องเป็นการลงทุนไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาท สำหรับที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยไม่เกิน 1 ไร่ และยังมีขั้นตอนซับซ้อน จึงต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีก่อน ทั้งนี้ การปรับแก้ประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อให้ชาวต่างชาติสามารถซื้อบ้านเดี่ยวได้เป็นการทั่วไป แต่จะเป็นการซื้อในโครงการ “บ้านจัดสรร” เท่านั้น และปรับลดวงเงินการซื้อบ้านเหลือระดับราคาประมาณ 10-15 ล้านบาทขึ้นไป เพื่อให้ชาวต่างชาติสามารถเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น ในขณะเดียวกันเป็นการช่วยกระตุ้นกำลังซื้อให้กับโครงการบ้านจัดสรร และจากนโยบายรัฐบาล ได้คาดการณ์ว่าจะกำหนดให้ชาวต่างชาติสามารถซื้อบ้านเดี่ยวได้ไม่เกิน 49% ของพื้นที่ขายในโครงการ

มาตรการด้านอสังหาริมทรัพย์ เปิดให้ต่างชาติซื้อบ้านและคอนโดฯ

ออกพระราชกำหนด แก้ไขเพิ่มเติม

- พ.ร.บ.อาคารชุด
- พ.ร.บ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม
- ประมวลกฎหมายที่ดิน

**สาระสำคัญเปิดทางต่างชาติ
ซื้อบ้านจัดสรร-คอนโดฯ**

- บ้านจัดสรร (ราคา 10-15 ล้านบาท) **ซื้อได้ไม่เกิน 49% ของโครงการ** (ปัจจุบันไม่เปิดให้ถือครองกรรมสิทธิ์ ยกเว้นตามเงื่อนไขการลงทุน)
- ขยายแผนขายห้องชุดได้ **70-80% ของโครงการ** จากไม่เกิน 49%
- เปิดให้ซื้อขายในเวลา **3-5 ปี**
- แก้ พ.ร.บ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์ **ขยายระยะเวลาเช่า 50+40 ปี**

ที่มา : ประชาชาติธุรกิจรวบรวม

ที่มา: ประชาชาติธุรกิจรวบรวม

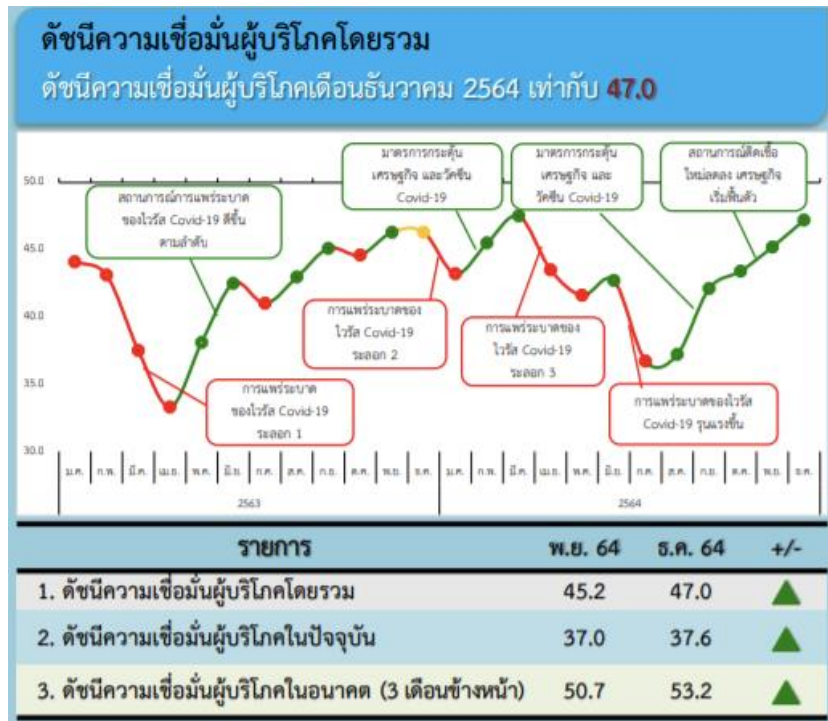
นอกจากนี้ การแก้ไข พ.ร.บ. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 และ กฎกระทรวงภายใต้ พ.ร.บ. ดังกล่าว 2 ฉบับ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ภาคอสังหาริมทรัพย์หรือ ผู้ประกอบการ มีการเสนอหลักการแก้ไขปรับปรุงกฎหมาย จากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นการระบุไว้ใช้เพื่อพาณิชยกรรม กับอุตสาหกรรมเท่านั้น และเพิ่มเติมในประเด็นของการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ให้รับสิทธิประโยชน์การทำ สัญญาเช่าที่อยู่อาศัยระยะยาวเป็น 50 ปี และต่ออายุได้อีก 40 ปี รวมเป็น 90 ปี เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับต่างชาติ ในกรณีที่ต้องการเข้ามาอยู่อาศัยในระยะยาว

1.3 อัตราดอกเบี้ยนโยบาย

คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) แถลงผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการฯ มีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี โดยคณะกรรมการฯ ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวได้ต่อเนื่อง ขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับเพิ่มขึ้นชั่วคราวจากราคาพลังงานเป็นหลัก แต่ยังคงติดตามพัฒนาการเงินเฟ้อโลกและการส่งผ่านต้นทุน ทั้งนี้ การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 สายพันธุ์ Omicron เป็นความเสี่ยงสำคัญต่อแนวโน้มเศรษฐกิจโดยรวมในระยะข้างหน้า จึงจำเป็นต้องติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดต่อไป คณะกรรมการฯ เห็นว่านโยบายการเงินที่ผ่อนคลายต่อเนื่อง จะช่วยสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจในภาพรวม จึงเห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ ประกอบกับ

มาตรการทางการเงินการคลังที่มีความต่อเนื่อง เน้นการฟื้นฟูและยกระดับศักยภาพทางเศรษฐกิจจะมีบทบาทสำคัญในการส่งเสริมให้รายได้ฟื้นตัวอย่างเข้มแข็ง

1.4 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับเศรษฐกิจ



ที่มา: สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า (สนค.)

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวมเมื่อเดือนธันวาคม 2564 ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 47.0 เทียบกับระดับ 45.2 ในเดือนก่อนหน้าเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นเดือนที่ห้า ปรับตัวเพิ่มขึ้นทั้งดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในปัจจุบันและในอนาคต โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในปัจจุบัน ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากระดับ 37.0 มาอยู่ที่ระดับ 37.6 และดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในอนาคต (3 เดือนข้างหน้า) ปรับเพิ่มขึ้นจากระดับ 50.7 มาอยู่ที่ระดับ 53.2 ซึ่งอยู่ในช่วงที่มีความเชื่อมั่นติดต่อกันเป็นเดือนที่สอง เป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศที่เริ่มฟื้นตัวตามการส่งออกที่ขยายตัวต่อเนื่อง เศรษฐกิจโลกเริ่มฟื้นตัวในหลายประเทศ ประกอบกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 สายพันธุ์ใหม่ “โอมิครอน” ได้เข้ามาในประเทศไทยและเริ่มกระจายไปแล้วในวงกว้าง แต่ผู้ติดเชื้อส่วนใหญ่มีอาการน้อยจนถึงไม่มีอาการทำให้ประชาชนคลายความวิตกกังวล แต่ยังคงต้องเฝ้าระวังอย่างใกล้ชิด และหากภาครัฐสามารถควบคุมการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพและทันท่วงที ก็จะส่งผลให้ความเชื่อมั่นภาวะเศรษฐกิจของผู้บริโภคปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

1.5 หนี้ภาคครัวเรือน

หนี้สินภาคครัวเรือน เพิ่มขึ้น 6.71 หมื่นล้านบาทใน 3Q/2564*

* ทำให้ยอดคงค้างหนี้ ขยับขึ้นมาที่ 14.35 ล้านล้านบาท

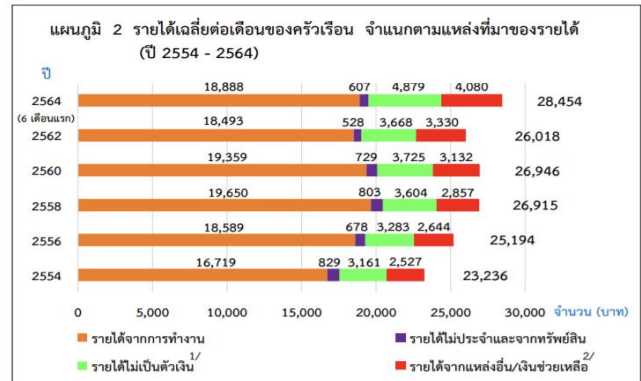
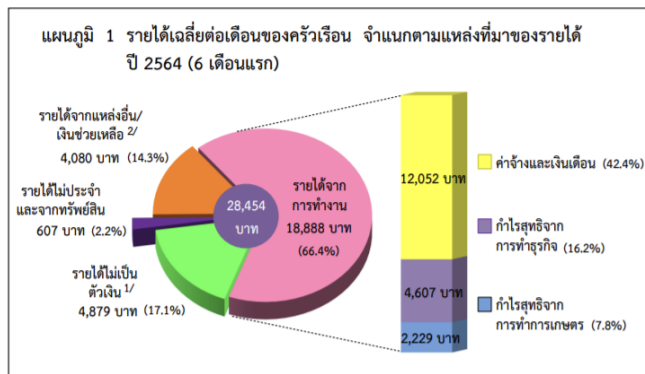


จากข้อมูลเงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนล่าสุด ได้สะท้อนถึง ครัวเรือนไทยจะยังคงก่อหนี้เพิ่มขึ้น แต่ก็มีสัญญาณระมัดระวังมากขึ้นสอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจที่ยังคงได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 โดยยอดคงค้างหนี้ครัวเรือนไทยในไตรมาสที่ 3/2564 อยู่ที่ระดับ 14.35 ล้านล้านบาท ขยับขึ้นประมาณร้อยละ 4.2 YoY เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน ชะลอลงเมื่อเทียบกับที่เติบโตร้อยละ 5.1 YoY ในไตรมาสที่ 2/2564 นอกจากนี้ยังเป็นที่น่าสังเกตว่า ระดับหนี้สินของครัวเรือนที่ขยับขึ้นในไตรมาสที่ 3/2564 ยังใกล้เคียงกับการเพิ่มขึ้นของมูลค่ากิจกรรมทางเศรษฐกิจด้วยเช่นกัน ซึ่งภาพดังกล่าวส่งผลทำให้สัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อ GDP ในช่วงไตรมาสที่ 3/2564 ยังคงทรงตัวอยู่ที่ระดับประมาณร้อยละ 89.3 เท่ากับในไตรมาสที่ 2/2564 ที่ผ่านมา

หนี้สินของภาคครัวเรือนส่วนใหญ่จะยังคงเป็นหนี้บ้าน อย่างไรก็ตาม ศูนย์วิจัยกสิกรไทยพบว่า ลักษณะการก่อหนี้ของครัวเรือนในไตรมาสที่ 3/2564 มีส่วนที่แตกต่างไปจากช่วงไตรมาสก่อน ๆ ตรงที่มีสัญญาณของการก่อหนี้เพิ่มเพื่อเสริมสภาพคล่อง และ/หรือรองรับรายจ่ายในชีวิตประจำวันมากขึ้น ซึ่งภาพนี้สอดคล้องกับการเร่งตัวขึ้นของพอร์ตสินเชื่อส่วนบุคคล ทั้งในส่วนของบริษัทพาณิชย์และผู้ประกอบการในฝั่ง Non Bank เพราะคงต้องยอมรับว่า การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ระลอกที่สาม ซึ่งครอบคลุมช่วงเวลาในไตรมาสที่ 3/2564 น่าจะมีผลกระทบต่อเงินออมที่ไปยังสถานะทางการเงินของครัวเรือนหลายกลุ่มมากขึ้น โดยบางครัวเรือนอาจต้องทยอยนำเงินออมที่เคยสะสมไว้ก่อนหน้านี้มาใช้ หรือในกลุ่มที่มีฐานะทางการเงินตึงตัวเพราะบางมาก ก็อาจจำเป็นต้องก่อหนี้เพิ่มเพื่อเสริมสภาพคล่องในระยะสั้นและรองรับรายจ่ายด้านการอุปโภคบริโภค

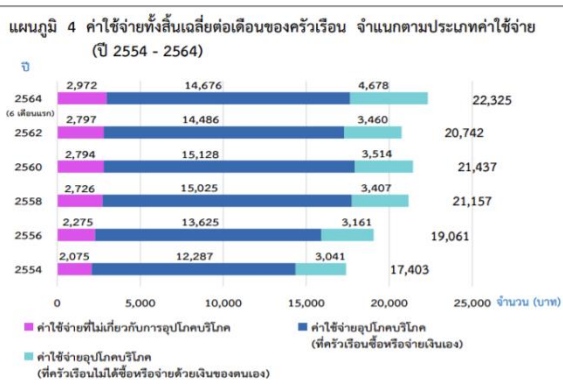
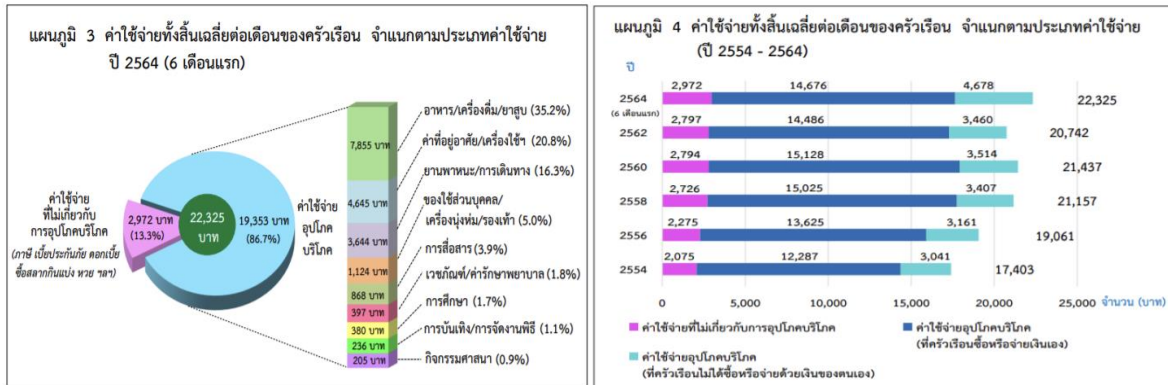
สำหรับแนวโน้มหนี้ครัวเรือนไทยนั้น สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ที่ยืดเยื้อต่อเนื่อง อาจทำให้ประชาชนรายย่อยและภาคครัวเรือนใช้ความระมัดระวังมากขึ้นในการก่อหนี้เพิ่มเติม ซึ่งทำให้ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่า แม้ในปี 2565 จะยังคงเห็นยอดคงค้างหนี้ครัวเรือนเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่ก็น่าจะเป็นอัตราการเติบโตในระดับที่ใกล้เคียงกับเศรษฐกิจมากขึ้น (ภายใต้สมมติฐานที่ความเสี่ยงจากโควิดจะถูกจำกัดวงไว้ได้อย่างทันท่วงที) ดังนั้น จึงยังคงตัวเลขประมาณการสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อ GDP ในปี 2565 ที่กรอบร้อยละ 90-92 ต่อ GDP โดยสัดส่วนหนี้ต่อ GDP มีโอกาสขยับขึ้นเล็กน้อยจากตัวเลขคาดการณ์ในปี 2564 ที่ร้อยละ 90.5 อย่างไรก็ตาม ยังคงต้องเฝ้าระวังสถานการณ์โควิดการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 อย่างใกล้ชิด เนื่องจากหากใช้เวลาในการดูแล/ควบคุมมากกว่าที่คาดการณ์ไว้ ก็อาจทำให้มีโอกาสที่สัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อ GDP จะขยับขึ้นสูงกว่ากรอบประมาณการในปี 2565 ได้ ส่วนโจทย์เฉพาะหน้าของครัวเรือนไทยที่มีภาระหนี้ยังคงเป็นการดูแลสมดุลระหว่างรายจ่ายและรายได้เพื่อให้ยังคงมีความสามารถในการชำระหนี้ได้ แต่หากประสบปัญหาที่คงต้องเร่งติดต่อสถาบันการเงินเพื่อรับมาตรการช่วยเหลือที่เหมาะสม เช่น การปรับโครงสร้างหนี้เพื่อให้ประคองตัวผ่านช่วงเวลานี้ไปได้

1.6 รายได้-รายจ่าย ของครัวเรือน ปี 2564



สำนักงานสถิติแห่งชาติได้รายงาน รายได้ครัวเรือนในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2564 ครัวเรือนทั่วประเทศ มีรายได้ทั้งสิ้นเฉลี่ยเดือนละ 28,454 บาท ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการทำงาน 18,888 บาท ซึ่งได้แก่ ค่าจ้าง และเงินเดือน 12,052 บาท กำไรสุทธิจากการทำธุรกิจ 4,607 บาท และกำไรสุทธิจากการทำการเกษตร 2,229 บาท ส่วนรายได้ที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในรูปสวัสดิการ/สินค้า และบริการต่าง ๆ ที่ได้รับมาโดยไม่ต้องซื้อ (รวมประเมินค่าเช่าบ้าน/บ้านของตนเอง) 4,879 บาท รายได้ที่ไม่ได้เกิดจากการทำงาน เช่น รายได้จากเงินที่ได้รับความช่วยเหลือจากรัฐหรือบุคคลอื่นนอกครัวเรือน 4,080 บาท และรายได้ไม่ประจำและจากทรัพย์สิน 607 บาท

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณารายได้ที่มาจากการทำงาน จะเห็นได้ว่าในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เพียง 395 บาท (18,888 บาท ในปี 2562 และปี 2562 18,493 บาท) ในขณะที่แนวโน้มของรายได้ไม่เป็นตัวเงิน (รวมเงินที่รัฐอุดหนุน) จะพบว่า มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จาก 3,161 บาท ในปี 2554 เป็น 4,879 บาท ในปี 2564 โดยในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ถึง 1,211 บาท รวมทั้งรายได้จากแหล่งอื่น/เงินช่วยเหลือก็เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกัน กล่าวคือ เพิ่มขึ้นจาก 2,527 บาท ในปี 2554 เป็น 4,080 บาท ในปี 2564 และในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 750 บาท



ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2564 ครัวเรือนทั่วประเทศมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเฉลี่ยเดือนละ 22,325 บาท โดยเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค 19,353 บาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายหมวดอาหาร เครื่องดื่มและยาสูบ สูงสุดถึง 7,855 บาท รองลงมาเป็นค่าที่อยู่อาศัยและเครื่องใช้ภายในบ้าน 4,645 บาท ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทาง และยานพาหนะ 3,644 บาท ตามลำดับ ส่วนค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับการอุปโภคบริโภค (เช่น ค่าภาษี ของขวัญ เบี้ยประกันภัย ซื้อมาสลากกินแบ่ง/หวย ดอกเบี้ย เป็นต้น) มีจำนวน 2,972 บาท

ทั้งนี้ ครัวเรือนทั่วประเทศ มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 17,403 บาท ในปี 2554 เป็น 22,325 บาท ในปี 2564 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2564 เป็นการเพิ่มในกลุ่มค่าใช้จ่ายอุปโภคบริโภคที่ครัวเรือนไม่ได้ซื้อหรือจ่ายเงินเอง เนื่องจากโครงการต่าง ๆ ของรัฐ เช่น บัตรสวัสดิการแห่งรัฐ คนละครึ่ง เราชนะ รวมถึงลดค่าสาธารณูปโภคที่เป็นค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้า เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายอุปโภคบริโภคที่ครัวเรือนไม่ได้ซื้อหรือจ่ายเงินเอง (ได้รับมาฟรี/ผู้อื่นจ่ายให้หรือเป็นสวัสดิการจากนายจ้างหรือผลิตเอง/นำของในธุรกิจของครัวเรือนมาใช้) เพิ่มขึ้นค่อนข้างมากจาก 3,041 บาท ในปี 2554 เป็น 4,678 บาท ในปี 2564 ส่วนค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับการอุปโภคบริโภคเพิ่มขึ้นจาก 2,075 บาท ในปี 2554 เป็น 2,972 บาท ในปี 2564 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายอุปโภคบริโภคที่ครัวเรือนได้รับมาโดยการซื้อหรือจ่ายเงินเอง (เป็นเงินสด/เงินเชื่อ) เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เพียงเล็กน้อย

1.7 ภาพการณ์ทำงานของประชาชน

สำนักงานสถิติแห่งชาติ ได้สำรวจภาวะการทำงานของประชากรไตรมาสที่ 3 /2564 เพื่อให้ทราบถึงภาวะการทำงานและการว่างงานของประชากร ผลการสำรวจพบว่า มีจำนวนผู้ที่มีอายุตั้งแต่ 15 ปีขึ้นไป ทั้งสิ้น 57.13 ล้านคน เป็นผู้อยู่ในกำลังแรงงาน 38.64 ล้านคน (ประกอบด้วยผู้มีงานทำ 37.71 ล้านคน ผู้ว่างงาน 0.87 ล้านคน ผู้รอฤดูกาล 0.06 ล้านคน) และผู้อยู่นอกกำลังแรงงาน 18.49 ล้านคน (ประกอบด้วยผู้ทำงานบ้าน 5.17 ล้านคน ผู้เรียนหนังสือ 4.38 ล้านคน และอื่นๆ เช่น ยังเด็กชรา พิจารณาการทำงานไม่ได้ เป็นต้น 8.94 ล้านคน)

แผนผังการจำแนกประชากรตามสถานภาพแรงงาน การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2564



ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

สำหรับจำนวนผู้ว่างงานในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 มีจำนวนทั้งสิ้น 8.71 แสนคน หรือคิดเป็นอัตราการว่างงานร้อยละ 2.3 ของกำลังแรงงานรวม เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ผู้ว่างงานเพิ่มขึ้น 1.33 แสนคน (จาก 7.38 แสนคน เป็น 8.71 แสนคน)



หมายเหตุ : อัตราการว่างงาน = $\frac{\text{ผู้ว่างงาน} \times 100}{\text{กำลังแรงงานรวม}}$

ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

1.8 สรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย ปี 2564

ภาวะเศรษฐกิจไทย ปี 2564 มีการปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยแบบช้า ๆ หลังจากที่มีการผ่อนคลายมาตรการควบคุม ส่งผลให้เศรษฐกิจไทยเกิดการขยายตัวที่ร้อยละ 1.2 ต่อปี เมื่อเทียบกับปี 2563 มีการลดลงร้อยละ 6.1 และเสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับเพิ่มขึ้น อยู่ที่ร้อยละ 1.2 นอกจากนี้ ยังส่งผลให้เครื่องชี้การบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนมีการปรับที่ดีขึ้น ด้านการส่งออกสินค้าเพิ่มขึ้นบ้างตามเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่ฟื้นตัว ด้านการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 1.9 ซึ่งเป็นการพยุงเศรษฐกิจผ่านรายจ่ายประจำและเงินโอน

ในส่วนของการลงทุนรวม 9 เดือนแรกของปี 2564 มีการขยายตัวร้อยละ 4.7 ซึ่งเป็นผลจากการลงทุนภาคเอกชนและภาครัฐที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 และร้อยละ 4.6 ตามลำดับ ขณะที่ภาวะเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 มีการชะลอลงจากช่วงครึ่งแรกของปี 2564 แต่ก็ยังมีปัจจัยบวกที่สำคัญ คือ การคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี โดยที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV เพื่อช่วยพยุงเศรษฐกิจไทย

อย่างไรก็ดี การบริหารนโยบายเศรษฐกิจในปี 2564 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ได้ให้ความสำคัญกับการป้องกันและควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ภายในประเทศ การรักษาสภาพอากาศทางอากาศภายในประเทศ การฟื้นตัวภาคเศรษฐกิจด้านการท่องเที่ยวและบริการ การขับเคลื่อนการขยายตัวทางเศรษฐกิจจากการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ การขับเคลื่อนการส่งออกสินค้าเพื่อสร้างรายได้เงินตราต่างประเทศ การส่งเสริมการลงทุนภาคเอกชน การเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ การเตรียมแผนมาตรการรองรับสถานการณ์ภัยแล้ง และการติดตามและเตรียมแผนรองรับความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก

ในมิติอุปสงค์ และปัญหาด้าน Supply disruption จากผลของการปิดโรงงาน ปัญหาการขาดแคลนเซมิคอนดักเตอร์และตู้คอนเทนเนอร์ ส่งผลต่อการผลิตภาคอุตสาหกรรม แต่เมื่อขจัดปัจจัยฤดูกาลต่าง ๆ แล้ว ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวม ณ เดือนธันวาคม 2564 ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 47.0 ในทุกองค์ประกอบย่อย ทั้งความเชื่อมั่นต่อเศรษฐกิจโดยรวม โอกาสการหางานทำ และรายได้ในอนาคต เทียบกับระดับ 45.2 ในเดือนก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุม และมาตรการสนับสนุนกำลังซื้อของภาครัฐ

ส่วนของหนี้ภาคครัวเรือนไทย ยังมียอดคงค้างในไตรมาสที่ 3/2564 อยู่ที่ระดับ 14.35 ล้านล้านบาท ขยับขึ้นประมาณร้อยละ 4.2 YoY เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน ชะลอลงเมื่อเทียบกับที่เติบโตร้อยละ 5.1 YoY ในไตรมาสที่ 2/2564 และจำนวนผู้ว่างงานในไตรมาสที่ 3 /2564 มีจำนวนทั้งสิ้น 8.71 แสนคน หรือคิดเป็นอัตราการว่างงานร้อยละ 2.3 ของกำลังแรงงานรวม เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ผู้ว่างงานเพิ่มขึ้น 1.33 แสนคน (จาก 7.38 แสนคน เป็น 8.71 แสนคน) ทั้งนี้ ดุลการคลัง ในส่วนของดุลเงินสดยังขาดดุล ทั้งเงินในและนอกงบประมาณ ขณะที่ดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลต่อเนื่อง และด้านตลาดแรงงานเปราะบางขึ้น แม้มีมาตรการภาครัฐที่ช่วยอุดหนุนอย่างต่อเนื่องผ่านมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างโครงการคนละครึ่ง เพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายของภาคครัวเรือน แต่จากผลกระทบของมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 หรือมาตรการล็อกดาวน์ช่วงต้นปีถึงกลางปี ส่งผลให้มีการว่างงานที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการ เช่น ร้านอาหาร ไม่สามารถทำการได้ตามปกติ ทำให้เกิดการลดการจ้างงานลง และการผลิตบางส่วนได้รับผลกระทบจากปัญหา Supply disruption อย่างไรก็ตาม หลังการเปิด Sandbox ตั้งแต่ช่วงเดือนกรกฎาคม เกิดการกระตุ้นให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นบ้าง และส่งผลให้ประเทศมีรายรับโดยประมาณ 4.4 แสนล้านบาท

1.9 แนวโน้มเศรษฐกิจ ปี 2565

ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2565 จึงยังไม่คลี่คลายหรือสดใสมากนักอย่างที่คาดการณ์ไว้ ปัจจัยเสี่ยงหลักมาจากการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 สายพันธุ์ใหม่ ผสานกับปัจจัยเสี่ยงอื่น ๆ ที่มีมาแต่เดิมจากปี 2564 รวมทั้งแนวโน้มเศรษฐกิจโลก เช่น ภาวะเงินเฟ้อที่ขยับสูงขึ้น การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในสหรัฐอเมริกา ปัญหาฟองสบู่ในอสังหาริมทรัพย์ของจีน ความขัดแย้งทางการเมืองระหว่างประเทศไม่ว่าจะเป็นจีนกับไต้หวันที่มีสหรัฐเป็นแบ็คอัพ หรือรัสเซียกับยูเครน ที่มีสหรัฐและนาโตคอยจับตาระแวดระวังอย่างใกล้ชิด นอกจากนี้ เศรษฐกิจในยุโรปก็ยังมีปัญหาที่เป็นผลพวงจากกรณีอังกฤษแยกตัวออกจากอียู (เบร็กซิต) และสภาพอากาศที่แปรปรวนซึ่งส่งผลกระทบต่อผลผลิตการเกษตรและส่งผลกระทบต่อเนื้อทำให้ราคาอาหารโลกถีบตัวสูงขึ้น ในระดับสูงสุดในรอบ 10 ปี ปัจจัยเหล่านี้ทำให้สถานการณ์ของเศรษฐกิจโลกและแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5 – 4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุน 5 ปัจจัย ได้แก่ 1) ปัจจัยจากการฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศและการผลิตตามสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่มีแนวโน้มคลี่คลายลงตามลำดับ 2) ปัจจัยจากการฟื้นตัวอย่างช้า ๆ ของภาคท่องเที่ยวระหว่างประเทศภายใต้นโยบายการเปิดประเทศของภาครัฐ 3) ปัจจัยจากการขยายตัวในเกณฑ์ดีของการส่งออกสินค้า 4) ปัจจัยจากการขับเคลื่อนจากการเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐ และ 5) ปัจจัยจากฐานการขยายตัวที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. จะขยายตัวร้อยละ 4.9 ส่วนของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 4.3 และร้อยละ 4.2 ตามลำดับ ด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไป เฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 – 1.9 และด้านดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.0 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)

2. สถานการณ์ที่อยู่อาศัยไทยปี 2564

2.1 มูลค่าการซื้อขายที่ดิน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ ปริมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 334.4 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าราคาที่ดินยังเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ในช่วงภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัวลงตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 ที่ผ่านมา และหากพิจารณา ค่าเฉลี่ยอัตราขยายตัวย้อนหลังไป 5 ปี ตั้งแต่ปี 2558 ถึงปี 2562 ก่อนเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 เห็นได้ว่าดัชนีราคาที่ดินเปล่าในแต่ละไตรมาสเพิ่มขึ้นโดยมีค่าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 14.8 ต่อไตรมาสเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 4.1 ต่อไตรมาสเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

ตารางแสดงดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนพัฒนาในกรุงเทพ-ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2564

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564
กรุงเทพ-ปริมณฑล	293.3	308.6	310.7	333.4	326.2	332.8	334.4
QoQ	3.0%	5.2%	0.7%	7.3%	-2.2%	2.0%	0.5%
YoY	27.7%	30.3%	21.1%	17.1%	11.2%	7.8%	7.6%

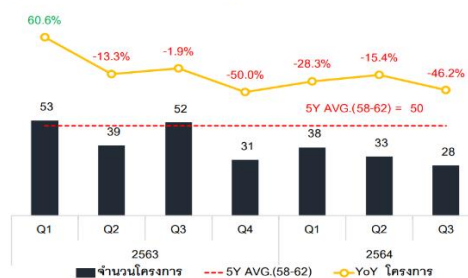
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.2 ข้อมูลด้านอุปทาน (Supply)

2.2.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ

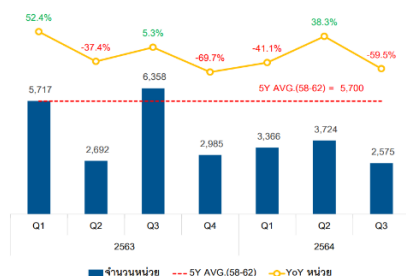
ในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2564 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจากกรมที่ดินจำนวน 28 โครงการ 2,575 หน่วย จำนวนโครงการลดลงร้อยละ -46.2 และมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -59.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ซึ่งมี 52 โครงการ 6,358 หน่วย จะเห็นว่าในไตรมาสนี้ทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีก่อนเกิดวิกฤตการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ถึงร้อยละ -44.0 และร้อยละ -54.8 ตามลำดับ หากเปรียบเทียบกับข้อมูลย้อนหลัง พบว่า ไตรมาสที่ 3 ปี 2564 เป็นไตรมาสที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ในจังหวัด EEC ต่ำที่สุดในรอบ 9 ปี หรือในรอบ 34 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2556 ซึ่งมีจำนวน 4,043 หน่วย

แผนภูมิที่ 1 จำนวนโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 3 ปี 2564



[

แผนภูมิที่ 2 จำนวนหน่วยในโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 3 ปี 2564

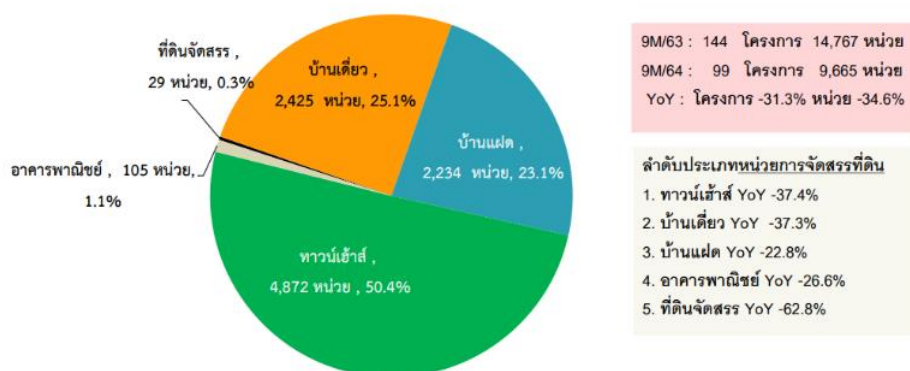


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม – กันยายน) มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน จากกรรมที่ดินจำนวน 99 โครงการ 9,665 หน่วย ลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย โดยลดลงร้อยละ -31.3 และร้อยละ -34.6 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ซึ่งมี 144 โครงการ 14,767 หน่วย

ในจำนวน 9,665 หน่วย โดยส่วนใหญ่ออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นทาวน์เฮ้าส์มากที่สุด จำนวน 4,872 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.4 ของจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด แต่ลดลงร้อยละ -37.4 รองลงมา เป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 2,425 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.1 ลดลงร้อยละ-37.3 และบ้านแฝดจำนวน 2,234 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.1 ลดลงร้อยละ -22.8 ส่วนที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์ และที่ดินจัดสรร ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 3 สัดส่วนจำนวนหน่วยในโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยใน EEC 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน)



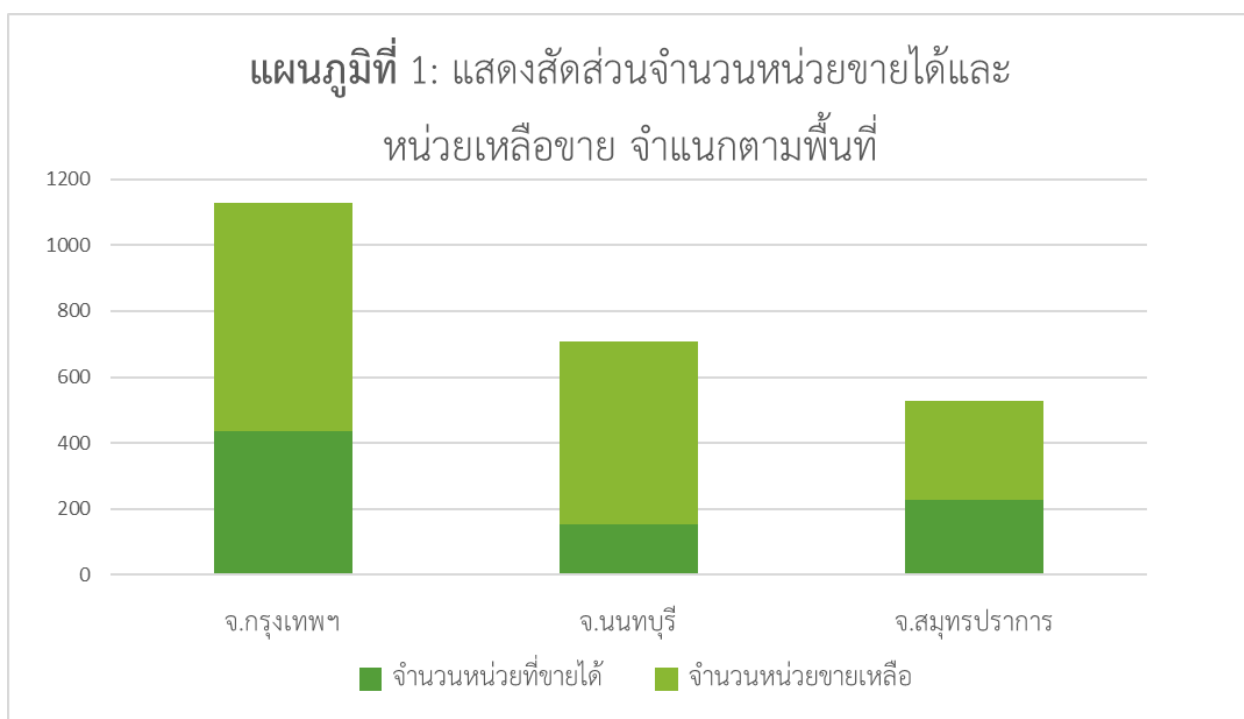
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.2.2 ที่อยู่อาศัยภาคเอกชน

โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีจำนวน 33 โครงการ มีจำนวนหน่วย 9,322 หน่วย มีจำนวนหน่วยที่ขายได้ 4,159 หน่วย และมีหน่วยเหลือขาย 5,163 หน่วย ซึ่งมีหน่วยเหลือขายคิดเป็นร้อยละ 55.39

ตารางที่ 1 แสดงจำนวนหน่วย จำนวนโครงการ และหน่วยเหลือขาย

จังหวัด	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	จำนวนหน่วยขายได้	จำนวนหน่วยเหลือขาย	ร้อยละเหลือขาย
กรุงเทพฯ	19	5,007	2,508	2,499	49.91
นนทบุรี	7	1,219	312	907	74.41
ปทุมธานี	2	1,163	438	725	62.34
สมุทรปราการ	4	1,490	814	676	45.37
สมุทรสาคร	1	443	87	356	80.36
รวมทั้งหมด	33	9,322	4,159	5,163	55.39

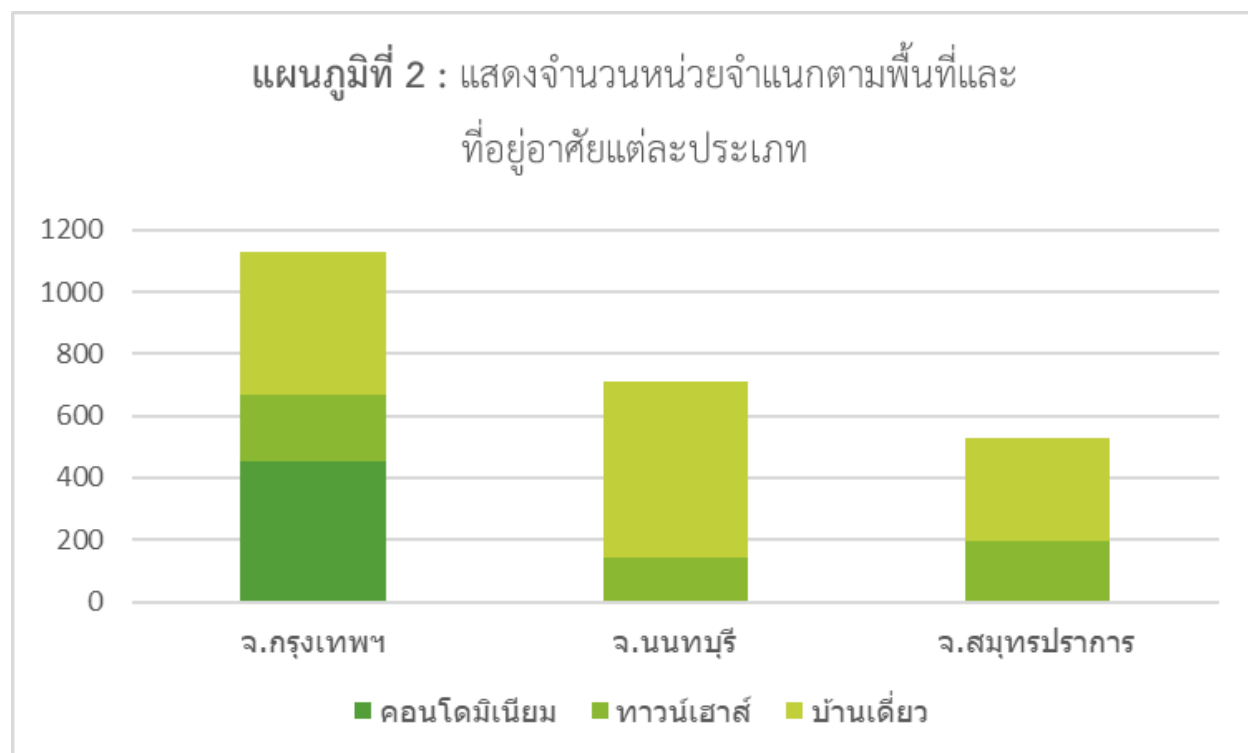


ที่มา : ฝ่ายนวัตกรรมและวิจัย การเคหะแห่งชาติ

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่มากที่สุด จำนวน 4,525 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 48.54 รองลงมา คือ บ้านเดี่ยว มีจำนวน 2,029 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 21.77 อันดับสาม ทาวน์เฮาส์ มีจำนวน 1,905 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 20.44 และที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ โฮมออฟฟิศ และที่ดินจัดสรร ไม่มีการเปิดตัวใหม่

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนหน่วย จำแนกตามพื้นที่และที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท

จังหวัด	ทาวน์เฮาส์	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	คอนโดมิเนียม	รวมทั้งหมด
กรุงเทพฯ	917	466	262	3,362	5,007
นนทบุรี	309	752	158	-	1,219
ปทุมธานี	-	-	-	1,163	1,163
สมุทรปราการ	679	811	-	-	1,490
สมุทรสาคร	-	-	443	-	443
ทั้งหมด	1,905	2,029	863	4,525	9,322
ร้อยละ	20.44	21.77	9.26	48.54	100.00



ที่มา : ฝ่ายนวัตกรรมและวิจัย การเคหะแห่งชาติ

ด้านระดับราคา พบว่า ที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในช่วงระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยมากที่สุด คือ 3,334 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 35.76 จากจำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้น 9,322 หน่วย รองลงมา อยู่ในช่วงระดับราคา 1.01 - 2.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วย 2,640 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 28.32 และระดับราคาอื่น ๆ รวมกันเป็น 3,348 หน่วย หรือร้อยละ 35.91

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	รวมทั้งหมด
กรุงเทพฯ	378	1,278	219	2,654	-	309	169	5,007
นนทบุรี	-	165	65	237	752	-	-	1,219
ปทุมธานี	448	715	-	-	-	-	-	1,163
สมุทรปราการ	-	482	679	-	-	-	329	1,490
สมุทรสาคร	-	-	-	443	-	-	-	443
รวมทั้งหมด	826	2,640	963	3,334	752	309	498	9,322
ร้อยละ	8.86	28.32	10.33	35.76	8.07	3.31	5.34	100.00

ที่มา : ฝ่ายนวัตกรรมและวิจัย การเคหะแห่งชาติ

เมื่อพิจารณาจากที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท พบว่า คอนโดมิเนียมในช่วงระดับราคา 1.01 – 2.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยมากที่สุดเท่ากับ 1,993 หน่วย รองลงมา พบว่า ยังคงเป็นคอนโดมิเนียมช่วงระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท จำนวน 1,487 หน่วย ระดับราคาที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ที่เปิดขายนั้นอยู่ในช่วงราคาที่มีรายได้อาจปานกลางสามารถจับต้องได้ และยังคงมีระดับราคาที่มีรายได้น้อยยังสามารถซื้อได้อยู่

ตารางที่ 4 แสดงจำนวนหน่วย จำแนกตามที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทและระดับราคา

แบบบ้าน	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	รวมทั้งหมด
คอนโดมิเนียม	826	1,993	219	1,487	-	-	-	4,525
ทาวน์เฮาส์	-	647	262	687	-	309	-	1,905
บ้านเดี่ยว	-	-	482	297	752	-	498	2,029
บ้านแฝด	-	-	-	863	-	-	-	863
รวมทั้งหมด	826	2,640	963	3,334	752	309	498	9,322
ร้อยละ	8.86	28.32	10.33	35.76	8.07	3.31	5.34	100.00

ที่มา : ฝ่ายนวัตกรรมและวิจัย การเคหะแห่งชาติ

2.3 ข้อมูลด้านอุปสงค์ (Demand)

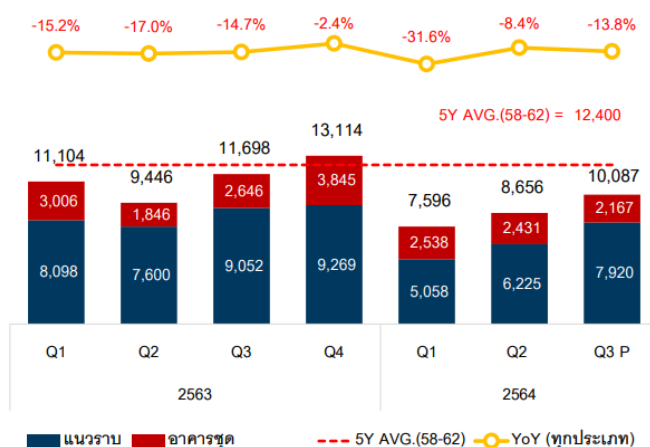
2.3.1. การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

ในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัด EEC จำนวน 10,087 หน่วย มีมูลค่า 23,372 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -13.8 โดยเป็นลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สิบ นับตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2562 ที่เริ่มมีมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทยออกมาควบคุมในเดือนเมษายน 2562 และต่อเนื่องมาในปี 2563 ถึงไตรมาสที่ 3 ปี 2564 ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID -19 ถึงสี่ระลอกด้วยกัน และมูลค่าลดลงร้อยละ -13.1 โดยเป็นการลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สี่ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 มีจำนวน 11,698 หน่วย และมีมูลค่า 26,907 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบมากที่สุด จำนวน 7,920 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 78.5 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ลดลงร้อยละ -12.5 และมีมูลค่าลดลงร้อยละ -10.9 หรือมีมูลค่า 18,404 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 9,052 หน่วย และมีมูลค่า 20,644 ล้านบาท ส่วนอาคารชุด มีจำนวน 2,167 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.5 ลดลงร้อยละ -18.1 และมีมูลค่าลดลงร้อยละ -20.7 หรือมีมูลค่า 4,968 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 2,646 หน่วย และมีมูลค่า 6,263 ล้านบาท

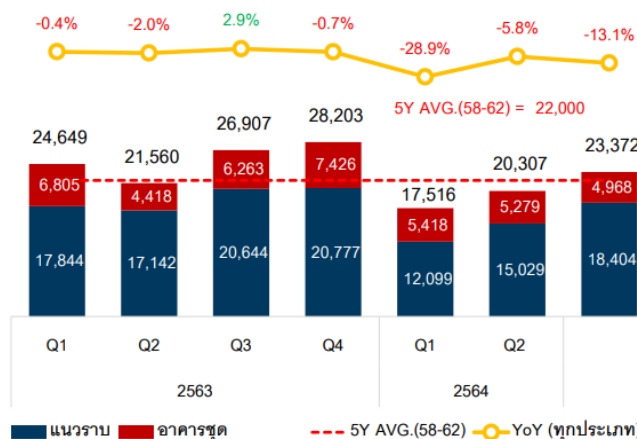
สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ (หรือที่อยู่อาศัยที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวน 5,335 หน่วย และโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง (ที่อยู่อาศัยที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 4,752 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ต่อที่อยู่อาศัยมือสองในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 เท่ากับ 53 : 47 ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ มีจำนวน 13,486 ล้านบาท และมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองมีจำนวน 9,886 ล้านบาท หรือมีสัดส่วนมูลค่าที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ต่อมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองเท่ากับ 58 : 42

แผนภูมิแสดงจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 3 ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิแสดงมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 3 ปี 2564 (หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับใน 9 เดือนแรกปี 2564 (มกราคม - กันยายน) มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัด EEC จำนวน 26,339 หน่วย มีมูลค่า 61,195 ล้านบาท จำนวนหน่วยและมูลค่าลดลง ร้อยละ -18.3 และร้อยละ -16.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 มีจำนวน 32,248 หน่วย และมูลค่า 73,115 ล้านบาท

โดยในจำนวนดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบมากที่สุด จำนวน 19,203 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 72.9 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ลดลงร้อยละ -22.4 และมีมูลค่าลดลงร้อยละ -18.2 หรือมีมูลค่า 45,531 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 24,750 หน่วย และมีมูลค่า 55,630 ล้านบาท ส่วนอาคารชุด มีจำนวน 7,136 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.1 มีมูลค่า 15,664 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวน หน่วยและมูลค่า ร้อยละ -4.8 และร้อยละ -10.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 7,498 และมีมูลค่า 17,485 ล้านบาท

นอกจากนี้ยังพบว่า การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย แบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ประเภทบ้านสร้างใหม่ (หรือที่อยู่อาศัยที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวน 14,032 หน่วย และโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง (ที่อยู่อาศัยที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 12,307 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ต่อที่อยู่อาศัยมือสองใน 9 เดือนแรกของปี 2564 เท่ากับ 53 : 47

ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ มีจำนวน 35,602 ล้านบาท และมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง มีจำนวน 25,593 ล้านบาท หรือมีสัดส่วนมูลค่าที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ต่อมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสอง เท่ากับ 58 : 42

ตารางแสดงจังหวัด EEC ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทใน 9 เดือนแรกของปี 2564

ประเภทโครงการ	จำนวนหน่วย			จำนวนมูลค่า (ล้านบาท)		
	9M/63	9M/64	YOY	9M/63	9M/64	YOY
อาคารชุด	7,498	7,136	-4.8%	17,485	15,664	-10.4%
แนวราบ	24,750	19,203	-22.4%	55,630	45,531	-18.2%
รวม	32,248	26,339	-18.3%	73,115	61,195	-16.3%

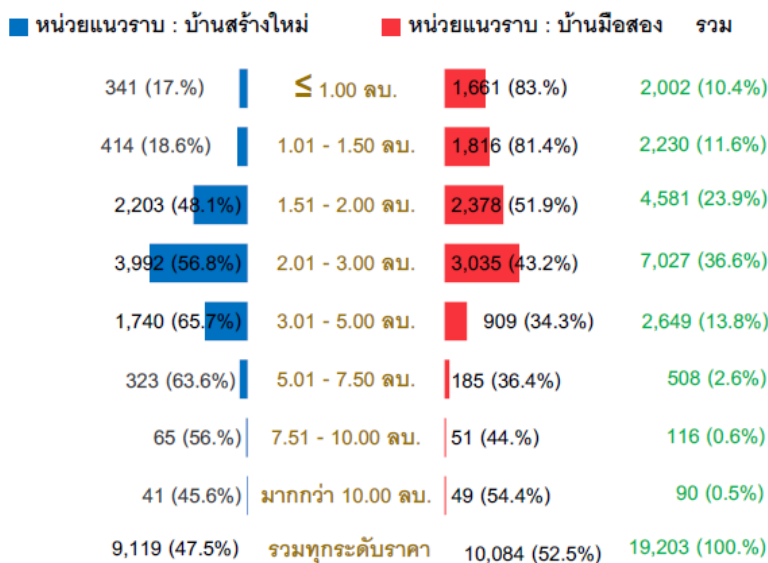
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) ของ 3 จังหวัด EEC ในด้านจำนวนหน่วย พบว่า เป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ (หรือบ้านสร้างใหม่ที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวน 9,119 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 24,291 ล้านบาท และโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง (บ้านมือสองที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 10,084 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 21,240 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ต่อที่อยู่อาศัยมือสองใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) เท่ากับ 47 : 53 ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านสร้างใหม่ ต่อบ้านมือสองมีสัดส่วน 53 : 47

ในจำนวนหน่วยนี้เมื่อจำแนกตามระดับราคา พบว่า ส่วนใหญ่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด มีจำนวน 7,027 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.6 ของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบทั้งหมด โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ จำนวน 3,992 หน่วย บ้านมือสอง จำนวน 3,035 หน่วย รองลงมา เป็นระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท มีจำนวน 4,581 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.9 โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ จำนวน 2,203 หน่วย บ้านมือสอง จำนวน 2,378 หน่วย และเป็นระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 2,649 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.8 โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่จำนวน 1,740 หน่วย บ้านมือสอง จำนวน 909 หน่วย ตามลำดับ

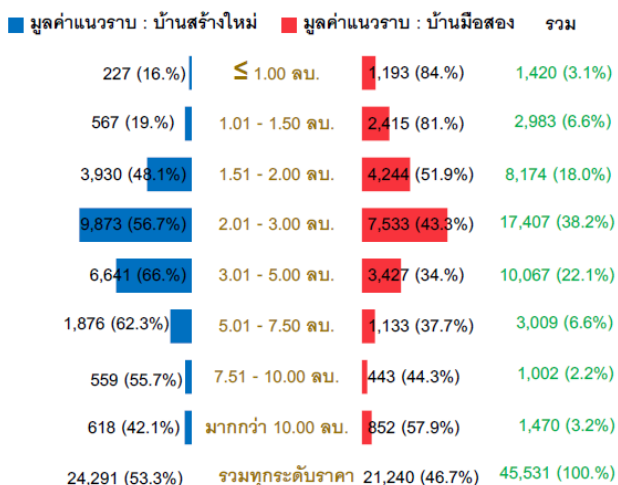
เมื่อพิจารณาจากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ พบว่า ส่วนใหญ่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด มีจำนวน 17,407 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.2 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบทั้งหมด โดยแบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่จำนวน 9,873 ล้านบาท บ้านมือสองจำนวน 7,533 ล้านบาท รองลงมา เป็นระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 10,067 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.1 โดยแบ่งเป็นมูลค่า การโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ จำนวน 6,641 ล้านบาท บ้านมือสอง จำนวน 3,427 ล้านบาท และเป็นระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท มีจำนวน 8,174 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.0 โดยแบ่งเป็นมูลค่า การโอนกรรมสิทธิ์ บ้านสร้างใหม่ จำนวน 3,930 ล้านบาท บ้านมือสอง จำนวน 4,244 ล้านบาท ตามลำดับ

แผนภูมิแสดงจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบใน EEC 9 เดือนแรกปี 2564 แยกประเภทบ้านใหม่บ้านมือสอง



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิแสดงมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบใน EEC 9 เดือนแรกปี 2564 แยกประเภทบ้านใหม่บ้านมือสอง (หน่วย:ล้านบาท)



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

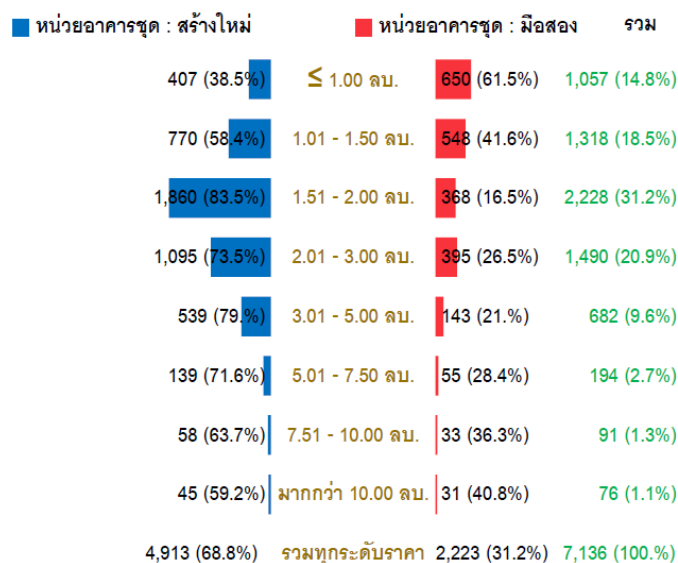
สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดใน 9 เดือนแรกของปี 2564 ของ 3 จังหวัด EEC ในด้านจำนวนหน่วยพบว่า เป็นการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดสร้างใหม่ มีจำนวน 4,913 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 11,311 ล้านบาท และโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดมือสอง มีจำนวน 2,223 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 4,353 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดสร้างใหม่ต่ออาคารชุดมือสองใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) เท่ากับ 69 : 31 ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของอาคารชุดสร้างใหม่ต่ออาคารชุดมือสองมีสัดส่วน 72 : 28

ในจำนวนหน่วยนี้เมื่อจำแนกตามระดับราคา พบว่า ส่วนใหญ่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาทมากที่สุด มีจำนวน 2,228 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.2 ของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั้งหมด โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดสร้างใหม่ จำนวน 1,860 หน่วย อาคารชุดมือสอง จำนวน 368 หน่วย รองลงมาเป็นระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท มีจำนวน 1,490 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.9 โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดสร้างใหม่ จำนวน 1,095 หน่วย อาคารชุดมือสอง จำนวน 395 หน่วย และเป็นระดับราคาไม่เกิน 1.01 – 1.50 ล้านบาท มีจำนวน 1,318 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.5 โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดสร้างใหม่ จำนวน 770 หน่วย อาคารชุดมือสอง จำนวน 548 หน่วย ตามลำดับ

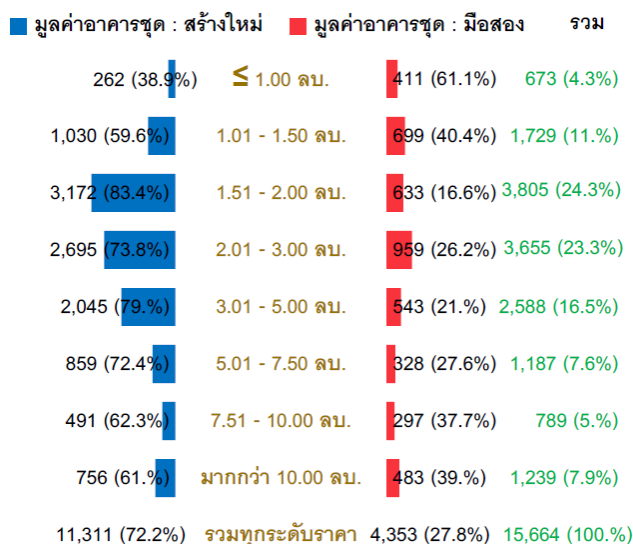
ถ้าพิจารณาจากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ พบว่า ส่วนใหญ่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาทมากที่สุด มีจำนวน 3,805 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.3 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั้งหมด โดยแบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดสร้างใหม่ จำนวน 3,172 ล้านบาท อาคารชุดมือสอง จำนวน 633 ล้านบาท รองลงมาเป็นระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท มีจำนวน 3,655 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.3 โดยแบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดสร้างใหม่ จำนวน 2,695 ล้านบาท อาคารชุดมือสอง จำนวน 959 ล้านบาท

และเป็นระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 2,588 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.5 โดยแบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดสร้างใหม่ จำนวน 2,045 ล้านบาท อาคารชุดมือสอง จำนวน 543 ล้านบาท ตามลำดับ

แผนภูมิแสดงจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดใน EEC 9 เดือนแรกปี 2564 แยกประเภทอาคารชุดใหม่อาคารชุดสอง



แผนภูมิแสดงมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดใน EEC 9 เดือนแรกปี 2564 แยกประเภทอาคารชุดใหม่อาคารชุดมือสอง (หน่วย: ล้านบาท)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.4 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

1) ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ใน กรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2564 พบว่า ค่าดัชนีเท่ากับ 127.2 ลดลงร้อยละ -0.7 โดยเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งเป็นการลดลงของบ้านจัดสรรต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สามแล้ว และเมื่อติดตามการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาฯ เทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรลดลงต่อเนื่องจากไตรมาสที่ 2 ปี 2564 ที่ร้อยละ -0.5

ตารางดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล (ปี 2555=100.0)

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	128.4	128.3	128.1	127.8	128.2	127.8	127.2
QoQ	0.6%	-0.1%	-0.2%	-0.2%	0.3%	-0.3%	-0.5%
YoY	2.6%	1.9%	0.9%	0.2%	-0.2%	-0.4%	-0.7%
▪ กรุงเทพฯ	127.4	127.3	127.1	126.7	127.1	126.7	126.2
QoQ	0.6%	-0.1%	-0.2%	-0.3%	0.3%	-0.3%	-0.4%
YoY	2.4%	1.8%	0.8%	0.1%	-0.2%	-0.5%	-0.7%
▪ ปริมณฑล	129.2	129.1	129.0	128.7	129.0	128.7	128.1
QoQ	0.7%	-0.1%	-0.1%	-0.2%	0.2%	-0.2%	-0.5%
YoY	2.8%	2.1%	1.2%	0.3%	-0.2%	-0.3%	-0.7%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2) ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 125.5 ลดลงร้อยละ -0.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -0.4

ตารางดัชนีราคาบ้านเดี่ยวในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล (ปี 2555=100.0)

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	126.7	126.6	126.4	126.0	126.0	126.4	125.5
QoQ	0.7%	-0.1%	-0.2%	-0.3%	-0.3%	0.3%	-0.4%
YoY	2.9%	2.3%	1.0%	0.2%	0.2%	-0.2%	-0.7%
▪ กรุงเทพฯ	126.3	126.0	125.8	125.3	125.3	125.7	125.0
QoQ	0.9%	-0.2%	-0.2%	-0.4%	-0.4%	0.3%	-0.3%
YoY	2.9%	2.4%	1.0%	0.1%	0.1%	-0.5%	-0.6%
▪ ปริมณฑล	126.8	126.7	126.6	126.2	126.2	126.5	125.6
QoQ	0.6%	-0.1%	-0.1%	-0.3%	-0.3%	0.2%	-0.4%
YoY	3.0%	2.3%	1.0%	0.2%	0.2%	-0.2%	-0.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3) ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์

ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.1 ลดลงร้อยละ -0.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -0.5

ตารางดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์ในกรุงเทพฯ-ปริมาณ (ปี 2555=100.0)

ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	130.3	130.2	130.0	129.7	130.1	129.7	129.1
QoQ	0.6%	-0.1%	-0.2%	-0.2%	0.3%	-0.3%	-0.5%
YoY	2.3%	1.5%	0.9%	0.2%	-0.2%	-0.4%	-0.7%
▪ กรุงเทพฯ	128.5	128.4	128.2	127.9	128.2	127.8	127.3
QoQ	0.5%	-0.1%	-0.2%	-0.2%	0.2%	-0.3%	-0.4%
YoY	2.1%	1.3%	0.7%	0.1%	-0.2%	-0.5%	-0.7%
▪ ปริมาณ	132.2	132.1	132.0	131.8	132.1	131.9	131.2
QoQ	0.8%	-0.1%	-0.1%	-0.2%	0.2%	-0.2%	-0.5%
YoY	2.6%	1.8%	1.2%	0.5%	-0.1%	-0.2%	-0.6%

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.5 สรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2564

ช่วงปี 2564 ระยะเวลาตลอด 1 ปีที่ผ่านมา ภาคอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัย ตั้งแต่ต้นปีต่อเนื่องมาจนถึงปลายปีก็ยังคงต้องเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส Covid-19 ปลายปียังมีการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 สายพันธุ์ใหม่ๆ เกิดขึ้นอยู่ตลอด แม้ว่าจะมีนโยบายเปิดประเทศ แต่ก็ต้องยอมรับว่าภาวะเศรษฐกิจก็ยังคงชะลอตัวอย่างเห็นได้ชัดในช่วงปีที่ผ่านมาจะเห็นได้ว่า ผู้ประกอบการก็หาวิธีต่าง ๆ เพื่อสร้างยอดขายยอดโอนให้ได้มากที่สุด กระตุ้นการซื้อขายในภาคอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะในส่วนที่อยู่อาศัยอย่างเต็มที่ ภาพรวมดังกล่าวส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงในปี 2564 ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์คาดการณ์ว่า ภาพรวมในปี 2564 จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งสิ้น 281,026 หน่วยลดลงจากปี 2563 ประมาณร้อยละ -21.7 คิดเป็นมูลค่า 835,559 ล้านบาท โดยลดลงจากปี 2563 ที่ประมาณร้อยละ 10 จากเดิมคาดการณ์ว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ 270,151 หน่วย ลดลงจากปี 2563 รวร้อยละ 24.6 มูลค่า 804,241 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 ประมาณร้อยละ 13.4 ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าในช่วงเดือนกรกฎาคม – กันยายน 2564 ตลาดที่อยู่อาศัยไทยได้ถึงจุดที่เรียกว่าต่ำสุดในรอบปีที่ผ่านมา และทิศทางในไตรมาสที่ 4 คาดว่าจะมีแนวโน้มที่จะปรับตัวดีขึ้น โดยมีปัจจัยบวกที่จะเข้ามาสนับสนุน คือ การผ่อนปรน LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) และมาตรการลดค่าจดทะเบียนการโอน และค่าจดจำนองที่ได้ข่าวมาว่าจะขยายเวลาให้ออกไปอีก 1 ปี จากนโยบายรัฐบาลที่ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจก็น่าจะมาเป็นตัวช่วยให้เห็นการขยับตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ไม่มากนัก

2.6 แนวโน้มที่อยู่อาศัย ปี 2565

หลังจากที่ประเทศไทยได้มีการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 การกระจายตัวของวัคซีนที่ดีขึ้น และแนวโน้มของเศรษฐกิจที่กำลังฟื้นตัว จึงได้มีการคาดการณ์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 ว่าจะเริ่มกลับมาฟื้นตัวอีกครั้ง หลังจากเผชิญกับผลกระทบจากโรคระบาดที่รุนแรงในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา โดยคาดว่าจะมีการเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อตอบสนองต่อความต้องการซื้อของผู้บริโภคที่มากขึ้น ซึ่งปัจจัยบวกที่สำคัญคือ การผ่อนคลายมาตรการ LTV และการเปิดประเทศเพื่อนำกำลังซื้อจากต่างชาติเข้ามาอีกครั้ง ทั้งนี้ พร้อมทั้งเปิดตัวโครงการใหม่และการจัดแคมเปญ โปรโมชันต่าง ๆ และจากความคืบหน้าของเส้นทางรถไฟฟ้าในพื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานคร ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์โดยรวมมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น

การลงทุนกระจายรอบกรุงเทพฯ

ปัจจุบันทำเลอสังหาริมทรัพย์ ที่น่าสนใจกระจายตัวออกไปสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ มากขึ้น โดยเฉพาะทำเลที่มีรถไฟฟ้าผ่าน ซึ่งหลายสายจะเปิดให้บริการในปี 2565 ได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีเหลืองลาดพร้าว-สำโรง และรถไฟฟ้าสายสีชมพู แคราย-มีนบุรี จะช่วยให้อสังหาริมทรัพย์ ในทำเลเหล่านี้ขยายตัวยิ่งขึ้น

ขณะเดียวกันเทรนด์การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ของผู้ประกอบการจะเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงเพื่อตอบรับกับพฤติกรรมต่าง ๆ ที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภคในช่วงโควิด-19 ไม่ว่าจะเป็นการนำเทคโนโลยีสมาร์ทโฮมต่าง ๆ มาใช้ในโครงการเพื่อลดการสัมผัส รวมถึงการดำเนินธุรกิจอื่นควบคู่กับการพัฒนาที่อยู่อาศัย เช่น โรงพยาบาล โรงแรม หรือธุรกิจที่เกี่ยวกับผู้สูงอายุ เพื่อสร้างรายได้ในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม ยังมีความท้าทายอีกมากมายที่ต้องเผชิญ อาทิ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ที่ยังไม่คลี่คลาย ภาวะหนี้ครัวเรือน ความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน รวมถึงความไม่แน่นอนทางการเมือง

มาตรการรัฐหนุนฟื้นตัว

ส่วนปัจจัยสนับสนุนสำคัญคือ นโยบายภาครัฐที่จะช่วยกระตุ้นให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และเศรษฐกิจไทยฟื้นตัวเร็วขึ้น เนื่องจากภาคอสังหาริมทรัพย์ มีความสำคัญและมีธุรกิจเกี่ยวเนื่อง คิดเป็นกว่า 9.8% ของ GDP และการจ้างงานรวมกว่า 2.8 ล้านคน

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.7 จากการใช้จ่ายในประเทศที่ทยอยปรับตัวดีขึ้น ตามการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 และตลาดท่องเที่ยวที่ทยอยฟื้นตัว อย่างไรก็ตาม แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังคงเปราะบางและมีความไม่แน่นอน ซึ่งยังต้องติดตามพัฒนาการของการระบาดหลังการเปิดประเทศ และความต่อเนื่องของแรงสนับสนุนจากภาครัฐ คาดใช้เวลา 2-3 ปี จะกลับมาฟื้นตัว

การแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้คนไทยส่วนใหญ่ชะลอการซื้อที่อยู่อาศัย แม้จากการสำรวจจะพบว่าร้อยละ 71 ยังสนใจที่จะซื้อบ้าน แต่ชะลอการซื้อออกไปก่อน โดยร้อยละ 39 วางแผนซื้อบ้านภายใน 1-2 ปี อุปสรรคหลักที่มีผลต่อการซื้อบ้านร้อยละ 66 ขาดรายได้ในช่วงการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 รองลงมา คือ ราคาที่อยู่อาศัยร้อยละ 63 และความไม่แน่นอนทางการเมืองร้อยละ 37

รอมมาตรการลดค่าธรรมเนียม

ฝ่ายเสถียรภาพระบบการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) กล่าวว่า การผ่อนคลายมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ชั่วคราวถึงสิ้นปี 2565 เนื่องจากต้องการกระตุ้นเศรษฐกิจให้ฟื้นตัวผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ จะช่วยให้ผู้ประกอบการระบายสต็อกที่มีอยู่ และเติมซัพพลายใหม่ ได้ประโยชน์กับซัพพลายเชนในธุรกิจก่อสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และคนซื้อบ้าน ถือเป็นหน้าที่ของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นหลังแรก หลังที่ 2 หรือ 3 เป็นโอกาสที่ดีของคนที่กำลังซื้อในช่วงเวลานี้

การผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราวยังไม่มีผลที่ชัดเจน เพราะเพิ่งออกมาได้เดือนกว่า และธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เป็นแค่ 1 ใน 4 ของผู้เล่นหลัก เมื่อธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ผ่อนคลายแล้ว ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ มีการทำตลาดแล้ว เหลือรัฐบาลและธนาคาร โดยลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนรวมถึงค่าธรรมเนียมการจดจำนองและมาตรการภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง กำลังหมดอายุสิ้นปีนี้ ซึ่งผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ได้ขอให้ภาครัฐพิจารณาอยู่

มาตรการดังกล่าวจะกระตุ้นการตัดสินใจของผู้ซื้อได้ดี ถือเป็นมาตรการที่รัฐไม่ต้องใช้เงิน แม้ว่าจะเสียรายได้ไปบ้างแต่ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจที่ดี โดยเฉพาะการต่อมาตรการลดค่าโอนกรรมสิทธิ์-ค่าจดจำนองใน 3 ล้านบาทแรก เพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายของผู้ซื้อที่กำลังซื้อสูงกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งมีโอกาสพอสมควรที่รัฐบาลจะต่ออายุมาตรการดังกล่าวไปถึงปี 2565 แต่ต้องรอแนวทางจากกระทรวงการคลัง

ปัจจุบันธนาคารพาณิชย์อยู่โหมด “wait&see” และเข้มงวดเรื่องสินเชื่อ แม้ว่า ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) จะดูแลธนาคารพาณิชย์ แต่ไม่สามารถสั่งธนาคารพาณิชย์ได้เพราะถือว่าเป็นเรื่องกลไกตลาด ขึ้นอยู่กับ การตัดสินใจของธนาคารพาณิชย์ จึงหวังว่าในปี 2565 ทิศทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้นจะทำให้ธนาคารพาณิชย์ลดการดลย ยอมปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ประกอบการที่รัฐบาลมีการเปิดประเทศทำให้เศรษฐกิจดีขึ้นคนเริ่มมีรายได้ มากขึ้น และมีกลุ่มคนต่างชาติเข้ามาสนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศ

ดึงเทคโนโลยีเสริมแกร่ง

ผู้อำนวยการวิจัยด้านการคาดการณ์อนาคต จาก ฟิวเจอร์เทลส์ แล็บ บริษัทแมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น กล่าวว่า ผลจากการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ที่ผ่านมาส่งผลให้ โครงสร้างสังคมปรับเปลี่ยนกฎระเบียบออกมาเพื่อช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจ รวมทั้งประชาชน ยอมสูญเสียความเป็นส่วนตัวเพื่อให้สังคมดีขึ้น ด้วยการใช้เทคโนโลยีต่าง ๆ ที่เข้ามาดูแล ป้องกันการแพร่ระบาดของ โรคไวรัส COVID-19 ในครั้งนี้ เช่น การใช้แอปพลิเคชันในการติดตามตัว รวมถึงการติดตั้งอุปกรณ์ หรือ เทคโนโลยีที่ช่วยป้องกันมลพิษในพื้นที่สาธารณะ หรือพื้นที่สวนกลาง จากเดิมที่ใช้เฉพาะในห้องนอน ห้องเรียน อาทิ หอพักอวกาศ “ฟ้าใส มินิ” นำหลักการมาจากหอดักจับมลพิษอุตสาหกรรมแบบเปียก (wet scrubber) เพื่อสร้างต้นแบบหอพักอวกาศอัตโนมัติแบบไฮบริด (Hybrid Air Purifier Tower) ทำงานด้วยการนำพลังงาน ที่ได้จากแผงโซลาร์เซลล์ กำลังการผลิตพลังงาน ขนาด 800 วัตต์ มาใช้ร่วมกันกับระบบพลังงานไฟฟ้าทั่วไป เพื่อลดภาระการใช้ไฟฟ้าในเวลากลางวัน ออกแบบภายใต้แนวคิดเพื่อให้บรรลุเป้าหมายทางสุขภาพ และ ความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ผลจากการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ทำให้ผู้คนเข้าถึง เทคโนโลยีง่ายขึ้น แม้กระทั่งกลุ่มผู้สูงอายุ จากข้อมูลพบว่า แนวโน้มนวัตกรรมไร้สัมผัสต่าง ๆ เข้ามามีบทบาท มาขึ้น รวมทั้งหุ่นยนต์ที่เข้ามาให้บริการกลุ่มผู้สูงอายุที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น 20% ใน 1-2 ปี จากนี้ และในอนาคต กลุ่มคนรุ่นใหม่เจนซี และเจนอัลฟ่าจะให้ความสำคัญและยอมจ่ายเงินกับสินค้าและบริการเพื่อทำให้ชีวิตและ โลกดีขึ้น

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะเข้าสู่ตลาดกรุงเทพฯ และ ปริมาณผลงานประมาณ 86,117 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 374,368 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการบ้านจัดสรร ประมาณ 37,792 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 202,726 ล้านบาท โครงการอาคารชุดประมาณ 42,325 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 171,642 ล้านบาท โดยคาดว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2565 อัตราการขายตัวของหน่วยโครงการที่อยู่อาศัย เปิดขายใหม่จะเพิ่มขึ้นกว่าช่วงครึ่งปีแรกของปี 2564 ถึงร้อยละ 95.8 และคาดว่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้นอีก ร้อยละ 24.3 ในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 ในขณะที่มูลค่าในครึ่งแรกของปี 2565 จะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 100.3 และเริ่มชะลอการขายตัวในช่วงครึ่งหลังปี 2565