

สถานการณ์ที่อยู่อาศัย ไตรมาส 3 ปี 2565 และแนวโน้มปี 2566



คำนำ

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ มีภารกิจและหน้าที่ในการดำเนินงานศึกษา วิเคราะห์ พัฒนา และสร้างองค์ความรู้ด้านที่อยู่อาศัยบนพื้นฐานของข้อมูลสารสนเทศ รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลสารสนเทศ และข้อมูลสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยของประเทศ ทั้งด้านนโยบาย อุปสงค์ อุปทาน เศรษฐกิจ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และการเงิน-การคลังเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อเผยแพร่ในศูนย์กลางองค์ความรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย ตลอดจนการดำเนินงานศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ เพื่อจัดให้มีข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์ ติดตามสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย และแผนงานเผยแพร่ข้อมูลที่อยู่อาศัย ให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่วางไว้

รายงานฉบับนี้ จัดทำขึ้นปีละ 4 ฉบับ เพื่อนำเสนอและเผยแพร่ข้อมูลของภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัย รายไตรมาสของปี 2565 และข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยของปี 2565 และแนวโน้มปี 2566 ที่สะท้อนถึงภาวะตลาดที่อยู่อาศัย สถานการณ์การขายโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ การเปลี่ยนแปลงราคา และการครอบครองที่อยู่อาศัย โดยเนื้อหาในเล่มรายงานมีข้อมูลหรือปัจจัยต่าง ๆ ในหลายมิติ และระดับภาพรวมของประเทศ ได้แก่ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ข้อมูลด้านจำนวนที่อยู่อาศัย (Supply) ข้อมูลด้านความต้องการที่อยู่อาศัย (Demand) และข้อมูลดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (Price Index)

ท้ายนี้ กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติหวังเป็นอย่างยิ่งว่ารายงานภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยไตรมาส 3 ปี 2565 และแนวโน้มปี 2566 ฉบับนี้ จะเป็นข้อมูลที่หน่วยงานภาครัฐในส่วนกลางและระดับจังหวัด ภาคเอกชน นักวิชาการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการวางแผนระดับนโยบาย และประชาชนสามารถนำไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
มกราคม 2566

สารบัญ

	หน้า
คำนำ	ก
1. สถานการณ์เศรษฐกิจไทยไตรมาส 3 ปี 2565	1
1.1 ภาวะเศรษฐกิจไทย	1
1.2 นโยบายภาครัฐที่ช่วยสนับสนุนด้านเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์	4
1.3 อัตราดอกเบี้ยนโยบาย	6
1.4 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับเศรษฐกิจ	7
1.5 ภาพรวมเสถียรภาพระบบการเงินประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2565	8
1.6 ภาพการณ์ทำงานของประชาชน	9
1.7 สรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย ไตรมาส 3 ปี 2565	11
1.8 แนวโน้มเศรษฐกิจปี 2566	12
2. สถานการณ์ที่อยู่อาศัยไทย ไตรมาส 3 ปี 2565	13
2.1 มูลค่าการซื้อขายที่ดิน	13
2.2 ข้อมูลด้านอุปทาน	14
2.2.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ	14
2.2.2 ที่อยู่อาศัยภาคเอกชน	16
2.3 ข้อมูลด้านอุปสงค์	18
2.3.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย	18
2.4 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย	19
2.4.1 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่	19
2.4.2 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	20
2.4.3 ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์	20
2.5 สรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัยไตรมาส 3 ปี 2565	21
2.6 แนวโน้มที่อยู่อาศัย ปี 2566	21

สถานการณ์ที่อยู่อาศัยไตรมาส 3 ปี 2565

1. สถานการณ์เศรษฐกิจไทยไตรมาส 3 ปี 2565

1.1 ภาวะเศรษฐกิจไทย

ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 4.5 (%YoY) เติบโตขึ้นจากร้อยละ 2.3 และร้อยละ 2.5 ในไตรมาสแรกและไตรมาสที่สองของปี 2565 ตามลำดับ และเมื่อรวม 9 เดือนแรกของปี 2565 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 3.1

- ด้านการใช้จ่าย : การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน การลงทุนภาคเอกชน และการส่งออกบริการ ขยายตัวเร่งขึ้น โดยการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 9.0 เป็นการขยายตัวสูงสุดในรอบเกือบ 10 ปี ตามการใช้จ่ายที่ขยายตัวเร่งขึ้นในทุกหมวด ส่วนการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลลดลงร้อยละ 0.6 เป็นการลดครั้งแรกในรอบกว่า 2 ปี โดยเป็นผลจากการลดลงของค่าใช้จ่ายด้านสาธารณสุขเกี่ยวกับโรคโควิด-19 การลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 5.2 เป็นผลจากการลงทุนภาคเอกชนที่ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 11.0 การลงทุนภาครัฐลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 3 ร้อยละ 7.3 ขณะที่การลงทุนรัฐวิสาหกิจ ขยายตัวร้อยละ 1.1

- ด้านภาคต่างประเทศ : การส่งออก มีมูลค่ารวม 71,980 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ฯ ขยายตัวร้อยละ 6.7 กลุ่มสินค้าที่มีมูลค่าการส่งออกเพิ่มขึ้นเช่น เครื่องจักรและอุปกรณ์ รถกระบะและรถบรรทุก แผงวงจรรวมและชิ้นส่วน เป็นต้น การนำเข้าสินค้า มีมูลค่า 71,558 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ฯ ขยายตัวร้อยละ 23.2 ด้านการผลิต สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมกลับมาขยายตัว สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่งชายปลีก และการซ่อม ฯ สาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า และสาขาการไฟฟ้าและก๊าซ ขยายตัวเร่งขึ้น ส่วนสาขาการก่อสร้างและเกษตรกรรมปรับตัวลดลง โดยสาขาเกษตรกรรม การป่าไม้และการประมง ปรับตัวลดลงร้อยละ 2.3 ตามการลดลงของผลผลิตพืชเกษตรที่สำคัญ จากปัญหาอุทกภัยและสภาพอากาศที่ไม่เอื้ออำนวยในหลายพื้นที่ สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 6.3 สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร ขยายตัวต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 3 ร้อยละ 53.6 นักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำนวน 3.608 ล้านคน จากการดำเนินมาตรการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างประเทศ และสถานการณ์การเดินทางท่องเที่ยวระหว่างประเทศที่เริ่มปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้น สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.9 ตามการขยายตัวเร่งขึ้นของการขนส่งทางอากาศบริการขนส่งทางบกและท่อลำเลียง เป็นสำคัญ

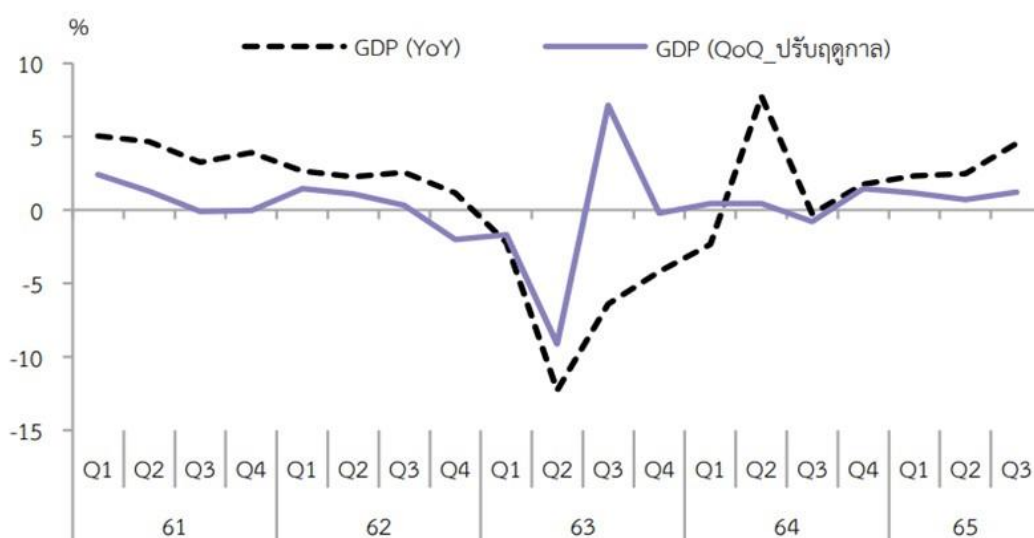
- เสถียรภาพทางเศรษฐกิจ : อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 1.23 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 7.3 อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3.1 ดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุล 7.0 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ฯ หรือ 25.3 หมื่นล้านบาท ขณะที่เงินทุนสำรองระหว่างประเทศ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2565 อยู่ที่ 2.0 แสนล้านดอลลาร์สหรัฐ และหนี้สาธารณะ ณ เดือนกันยายน 2565 มีมูลค่าทั้งสิ้น 10,373,937.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60.7 ของ GDP

ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2565 - 2566

(%YoY)	2564		2565		ประมาณการ	
	ทั้งปี	Q2	Q3	2565	2566	
GDP (CVM)	1.5	2.5	4.5	3.2	3.0 - 4.0	
การลงทุนรวม ^{1/}	3.4	-1.0	5.2	2.6	2.5	
ภาคเอกชน	3.3	2.3	11.0	3.9	2.6	
ภาครัฐ	3.8	-9.0	-7.3	-0.7	2.4	
การบริโภคภาคเอกชน	0.3	7.1	9.0	5.4	3.0	
การอุปโภคภาครัฐบาล	3.2	2.8	-0.6	-0.2	-0.1	
มูลค่าการส่งออกสินค้า ^{2/}	19.2	9.7	6.7	7.5	1.0	
ปริมาณ ^{2/}	15.5	4.4	2.1	3.2	1.0	
มูลค่าการนำเข้าสินค้า ^{2/}	23.9	22.4	23.2	17.8	1.6	
ปริมาณ ^{2/}	17.9	7.5	8.0	5.3	2.6	
ดุลบัญชีเดินสะพัด ต่อ GDP (%)	-2.2	-6.6	-5.8	-3.6	1.1	
เงินเฟ้อ	1.2	6.5	7.3	6.3	2.5 - 3.5	

หมายเหตุ: ^{1/} การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น
^{2/} ฐานข้อมูลดุลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สามของปี 2565



ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2565

ณ เดือนกรกฎาคม 2565

อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (ร้อยละ)



การบริโภค

	2564	2565f
การบริโภคภาคเอกชน	0.3	4.8
การบริโภคภาครัฐ	3.2	-0.9



การลงทุน

	2564	2565f
การลงทุนภาคเอกชน	3.3	5.7
การลงทุนภาครัฐ	3.8	1.6



อัตราเงินเฟ้อ

	2564	2565f
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	1.2	6.5
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.2	2.3



การค้าระหว่างประเทศ

	2564	2565f
ปริมาณส่งออกสินค้าและบริการ	10.4	8.6
ปริมาณนำเข้าสินค้าและบริการ	17.9	7.7
ดุลการค้า (พันล้านดอลลาร์สหรัฐ)	40.0	20.2
มูลค่าสินค้าส่งออก ในรูป USD	18.8	7.7
มูลค่าสินค้านำเข้า ในรูป USD	23.4	17.5
ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์สหรัฐ)	-10.6	-8.1

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

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง



ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

1.2 นโยบายภาครัฐที่ช่วยสนับสนุนด้านเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์

1) การป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดภายในประเทศให้อยู่ในวงจำกัด โดยให้ความสำคัญกับ (1) การเร่งกระจายวัคซีนให้เพียงพอและครอบคลุมทั่วถึง (2) การดำเนินมาตรการป้องกันและควบคุมโรคตามระดับพื้นที่สถานการณ์ โดยมุ่งเน้นการเพิ่มความเข้มข้นในการควบคุมและกำกับติดตามอย่างเคร่งครัดตามมาตรการ Covid-free setting สำหรับองค์กรและหน่วยงาน และมาตรการ Universal prevention สำหรับบุคคล (3) การดูแลควบคุมกิจกรรมเสี่ยงต่อการแพร่ระบาดของโรคและการลักลอบเข้าเมืองที่ผิดกฎหมาย และ (4) การเตรียมความพร้อมของการระบาดระลอกใหม่ที่อาจเกิดขึ้นในช่วงที่เหลือของปี

2) การสนับสนุนให้ภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบสามารถกลับมาฟื้นตัวอย่างเต็มศักยภาพ ควบคู่ไปกับการดูแลภาคเศรษฐกิจที่ยังมีข้อจำกัดในการฟื้นตัว โดยเฉพาะภาคธุรกิจขนาดย่อมที่ยังประสบปัญหาสภาพคล่องและภาระหนี้สิน โดยให้ความสำคัญกับ (1) การเร่งรัด ติดตามมาตรการต่าง ๆ ทั้งด้านการเงินการคลังที่ได้ดำเนินการไปแล้วให้สามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายที่แท้จริงได้อย่างมีประสิทธิภาพ และพิจารณามาตรการเสริมสภาพคล่องเพิ่มเติมโดยเฉพาะในกลุ่มที่ยังมีข้อจำกัดในการเข้าถึง และสาขาเศรษฐกิจที่ยังมีข้อจำกัดในการฟื้นตัว ได้แก่ การปรับเงื่อนไขในมาตรการสินเชื่อฟื้นฟูเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการ การเร่งรัดให้สถาบันการเงินช่วยเหลือด้านสภาพคล่องให้รวดเร็วมากขึ้น และการพิจารณาวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมผ่านธนาคารเฉพาะกิจของรัฐสำหรับผู้ประกอบการขนาดกลาง และขนาดย่อม (SMEs) เพื่อให้สามารถเริ่มดำเนินธุรกิจได้ในระยะต่อไป (2) การเร่งรัดแก้ไขปัญหาการขาดแคลนแรงงานควบคู่ไปกับการพิจารณามาตรการเพื่อช่วยเหลือแรงงานเพิ่มเติม โดยเฉพาะแรงงานในสาขาที่ได้รับผลกระทบซึ่งอาจต้องเปลี่ยนสายงานสายอาชีพใหม่ รวมทั้งแรงงานในกลุ่มผู้ประกอบการ SMEs และผู้ประกอบการวิสาหกิจเริ่มต้นเพื่อลดปัญหาการเลิกจ้างในระยะต่อไป (3) การเร่งรัดปรับโครงสร้างหนี้ภาคธุรกิจ และ (4) การประชาสัมพันธ์มาตรการของภาครัฐให้ประชาชนและธุรกิจมีความเข้าใจ และสามารถใช้ประโยชน์จากมาตรการที่มีอยู่อย่างมีประสิทธิภาพ

3) การรักษาแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจจากการใช้จ่ายของภาคครัวเรือนและการท่องเที่ยวภายในประเทศ โดยให้ความสำคัญกับ (1) การติดตามและประเมินผลมาตรการต่าง ๆ ที่ดำเนินการไปแล้ว และอยู่ระหว่างดำเนินการ ควบคู่ไปกับการปรับมาตรการและดำเนินมาตรการเพิ่มเติมอย่างเหมาะสม เพื่อให้สามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป (2) การดูแลกลไกตลาดเพื่อแก้ไขและบรรเทาปัญหาผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าต่อต้นทุนการผลิต และภาระค่าครองชีพของประชาชน รวมทั้งผลกระทบจากราคาสินค้าเกษตรตกต่ำ และ (3) การพิจารณาการใช้จ่ายภายใต้งบประมาณรายจ่ายประจำปี 2565 และ 2566 โดยให้ความสำคัญมากขึ้นกับโครงการลงทุนที่มีวัตถุประสงค์ในการสร้างงานสร้างอาชีพในระดับชุมชน เพื่อสนับสนุนให้แรงงานที่ได้รับผลกระทบและย้ายกลับภูมิลำเนามีโอกาสในการประกอบอาชีพและมีงานทำ ในช่วงที่เศรษฐกิจอยู่ในระยะแรกของการฟื้นตัว

4) การดูแลและแก้ไขปัญหาหนี้สินของครัวเรือน เพื่อลดข้อจำกัดการขยายตัวของการใช้ภายในประเทศ โดยให้ความสำคัญกับมาตรการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ให้แก่ลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบเพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขด้านรายได้และสภาพปัญหาของลูกหนี้แต่ละราย/กลุ่มเป็นสำคัญ ควบคู่ไปกับการใช้มาตรการจูงใจในการรวมหนี้ และบรรเทาภาระหนี้สินที่สำคัญ ได้แก่ หนี้สินด้านการศึกษา การเช่าซื้อ และหนี้สินที่เกิดจากการบริโภค

5) การขับเคลื่อนการส่งออกสินค้า ให้สามารถสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการรักษาระดับการจ้างงานในภาคการผลิต โดยให้ความสำคัญกับ (1) การขับเคลื่อนการส่งออกสินค้าสำคัญไปยังตลาดหลักที่มีการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจที่ชัดเจน ควบคู่ไปกับการสร้างตลาดใหม่ให้กับสินค้าที่มีศักยภาพ และการสนับสนุนการค้าชายแดน (2) การพัฒนาสินค้าเกษตร อาหาร และสินค้าอุตสาหกรรม ให้มีคุณภาพและมาตรฐานตรงตามข้อกำหนดของประเทศผู้นำเข้า (3) การแก้ปัญหาที่เป็นอุปสรรคต่อระบบการขนส่งสินค้าและโลจิสติกส์โดยเฉพาะการแก้ไขปัญหาการบริหารจัดการเรื่องการขนถ่ายสินค้าระหว่างท่าเรือกับจุดรับส่งสินค้า เพื่อลดระยะเวลาและต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้ประกอบการ (4) การใช้ประโยชน์จากกรอบความตกลงหุ้นส่วนทางเศรษฐกิจระดับภูมิภาค (RCEP) ควบคู่ไปกับการเร่งรัดการเจรจาความตกลงการค้าเสรีที่กำลังอยู่ในขั้นตอนของการเจรจา และเตรียมศึกษาเพื่อเจรจากับประเทศคู่ค้าสำคัญใหม่ ๆ รวมทั้งการเร่งรัดกระบวนการพิจารณาในการตัดสินใจเข้าร่วมความตกลงหุ้นส่วนทางเศรษฐกิจภาคพื้นแปซิฟิก (CPTPP) โดยมุ่งเน้นผลประโยชน์ของประเทศเป็นสำคัญ และ (5) การปกป้องความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการผลิต

6) การส่งเสริมการลงทุนภาคเอกชน โดยให้ความสำคัญ (1) การเร่งรัดให้ผู้ประกอบการที่ได้รับอนุมัติและออกบัตรส่งเสริมการลงทุน ในช่วงปี 2562-2564 ให้เกิดการลงทุนจริง โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการลงทุนที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย (2) การแก้ไขปัญหาที่นักลงทุนและผู้ประกอบการต่างชาติเห็นว่าเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนและการประกอบธุรกิจ รวมทั้งปัญหาการขาดแคลนแรงงานในภาคการผลิต (3) การดำเนินมาตรการส่งเสริมการลงทุนเชิงรุกและอำนวยความสะดวกเพื่อดึงดูดนักลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายให้เข้ามาลงทุนในไทยมากขึ้น (4) การส่งเสริมการลงทุนในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษต่าง ๆ ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว รวมถึงขับเคลื่อนพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษในแต่ละภูมิภาค (5) การขับเคลื่อนการลงทุนพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจและโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งที่สำคัญ ๆ ให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ และ (6) การพัฒนากำลังแรงงานทักษะสูงเพื่อรองรับกับอุตสาหกรรมที่เน้นเทคโนโลยีและนวัตกรรมเข้มข้น โดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่

7) การขับเคลื่อนการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ ประกอบด้วย (1) การเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2565 ให้ได้ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 93.4 ของกรอบงบประมาณทั้งหมด และงบลงทุนรัฐวิสาหกิจให้ได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของงบประมาณทั้งหมด รวมทั้งการเบิกจ่ายโครงการตามพระราชกำหนด ๆ เงินกู้วงเงิน 1 ล้านล้านบาท

และ 5 แสนล้านบาทในส่วนที่เหลือ (2) การขับเคลื่อนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ ทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจและโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมขนส่งให้เป็นไปตามแผนงาน โดยเฉพาะการเร่งรัดดำเนินการในโครงการที่สำคัญ ๆ ที่ได้มีการอนุมัติให้ดำเนินการแล้ว อาทิ โครงการก่อสร้างรถไฟทางคู่ โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน โครงการรถไฟชานเมือง โครงการลงทุนสำคัญด้านพลังงาน เป็นต้น และ (3) การเพิ่มพื้นที่ทางการคลัง (Fiscal space) โดยมุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บรายได้ และการใช้จ่าย เพื่อให้ฐานะการคลังอยู่ในระดับที่เพียงพอในการสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายใต้ความไม่แน่นอนและความผันผวนในระยะต่อไป

8) การติดตาม ฝ้าระวัง และเตรียมมาตรการรองรับความผันผวนของภาคเศรษฐกิจต่างประเทศ ท่ามกลางแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงินโลก ควบคู่ไปกับการรักษาบรรยากาศทางการเมืองเพื่อไม่ให้เป็นอุปสรรคต่อความเชื่อมั่นและการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจที่ยังมีความเปราะบาง

9) การขับเคลื่อนการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน สนับสนุนการกระจายรายได้ และปรับตัวเข้าสู่สังคมคาร์บอนต่ำ

1.3 อัตราดอกเบี้ยนโยบาย

ในไตรมาสที่สามของปี 2565 อัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.50 เป็นร้อยละ 1.00 ต่อปี ในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ครั้งที่ 4/2565 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565 และการประชุม ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2565 ที่ประชุมมีมติปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายครั้งละร้อยละ 0.25 ต่อปี ทำให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.50 ต่อปี เป็นร้อยละ 1.00 ต่อปี โดยการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชน ขณะที่อัตราเงินเฟ้อยังทรงตัวอยู่ในระดับสูงจากการส่งผ่านต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตามในระยะถัดไปอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มปรับลดลงตามราคาน้ำมันโลกและปัญหาห่วงโซ่อุปทานที่จะทยอยคลี่คลายลง นอกจากนี้การประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) เห็นว่าการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างค่อยเป็นค่อยไปเข้าสู่ระดับที่เหมาะสมกับการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างมีเสถียรภาพในระยะยาวจะช่วยรักษาเสถียรภาพราคาควบคู่กับการดูแลเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนและเต็มศักยภาพ และรักษาเสถียรภาพระบบการเงิน หากแนวโน้มเศรษฐกิจและอัตราเงินเฟ้อในระยะข้างหน้าเปลี่ยนแปลงไปจากที่ประเมินไว้ การประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) พร้อมทั้งจะปรับขนาดและเงื่อนไขของการขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายให้เหมาะสมต่อไป ทั้งนี้การดำเนินนโยบายการเงินของไทยสอดคล้องกับประเทศเศรษฐกิจหลักและประเทศในภูมิภาค อาทิ ธนาคารกลางสหภาพยุโรป อินโดนีเซียและเวียดนาม เป็นต้น ที่เริ่มทยอยปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 0.00 ร้อยละ 3.50 และร้อยละ 2.50 เป็นร้อยละ 1.25

ร้อยละ 4.25 และร้อยละ 3.50 ต่อปี ตามลำดับ ส่วนประเทศสำคัญอื่น ๆ ยังคงดำเนินนโยบายการเงินในทิศทางเข้มงวดต่อเนื่อง

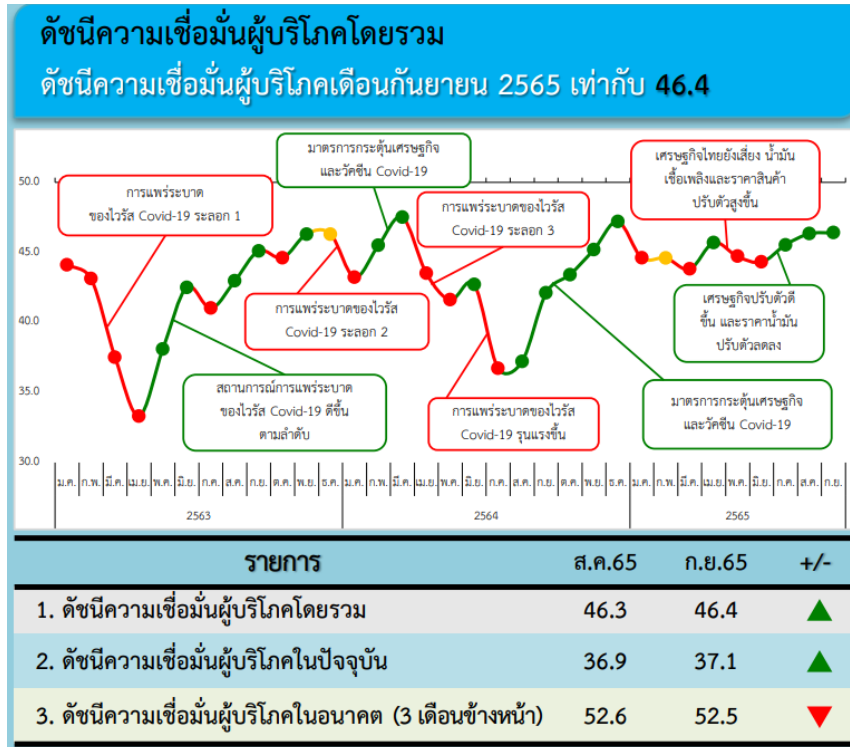
อัตราดอกเบี้ยนโยบาย

(ร้อยละ) ณ สิ้นงวด	2563		2564				2565							
	ทั้งปี	ทั้งปี	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ค.ค.	พ.ย.
สหรัฐฯ	0.00-0.25	0.00-0.25	0.00-0.25	0.00-0.25	0.00-0.25	0.00-0.25	0.25-0.50	1.50-1.75	3.00-3.25	2.25-2.50	2.25-2.50	3.00-3.25	3.00-3.25	3.75-4.00
สหภาพยุโรป	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.25	0.50	0.50	1.25	2.00	2.00
อังกฤษ	0.10	0.25	0.10	0.10	0.10	0.25	0.75	1.25	2.25	1.25	1.75	2.25	2.25	3.00
อินเดีย	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.90	5.90	4.90	5.40	5.90	5.90	5.90
แคนาดา	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.50	1.50	3.25	2.50	2.50	3.25	3.75	3.75
เกาหลีใต้	0.50	1.00	0.50	0.50	0.75	1.00	1.25	1.75	2.50	2.25	2.50	2.50	3.00	3.00
บราซิล	2.00	9.25	2.75	4.25	6.25	9.25	11.75	13.25	13.75	13.25	13.75	13.75	13.75	13.75
ออสเตรเลีย	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.85	2.35	1.35	1.85	2.35	2.60	2.85
อินโดนีเซีย	3.75	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	4.25	3.50	3.75	4.25	4.75	4.75
ไทย	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	1.00	0.50	0.75	1.00	1.00	1.00
ฟิลิปปินส์	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	3.00	4.25	3.25	3.75	4.25	4.25	4.25
มาเลเซีย	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	2.00	2.50	2.25	2.25	2.50	2.50	2.75
เวียดนาม	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	3.50	2.50	2.50	3.50	4.50	4.50
นิวซีแลนด์	0.25	0.75	0.25	0.25	0.25	0.75	1.00	2.00	3.00	2.50	3.00	3.00	3.50	3.50
ญี่ปุ่น	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10
จีน	3.85	3.80	3.85	3.85	3.85	3.80	3.70	3.70	3.65	3.70	3.65	3.65	3.65	3.65
รัสเซีย	4.25	8.50	4.50	5.50	6.75	8.50	20.00	9.50	7.50	8.00	8.00	7.50	7.50	7.50

ที่มา: รวบรวมโดย สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

1.4 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับเศรษฐกิจ

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับเศรษฐกิจในปัจจุบันปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 6 และอยู่ในระดับสูงสุดในรอบ 18 เดือน นับตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2564 เป็นต้นมา โดยปรับตัวสูงขึ้นจากระดับ 26.6 ในเดือนก่อน มาอยู่ที่ระดับ 27.8 เนื่องจากสถานการณ์โควิดในประเทศเริ่มคลี่คลายลงและนักท่องเที่ยวต่างประเทศกลับเข้ามาเที่ยวในประเทศไทยมากขึ้น โดยในเดือนตุลาคม 2565 ผู้บริโภคเห็นว่าภาวะเศรษฐกิจอยู่ในระดับที่ดี ปานกลาง และแย่มากประมาณ 2.0% 23.9% และ 74.1% ตามลำดับ ขณะที่เดือนกันยายน ผู้บริโภคเห็นว่าภาวะเศรษฐกิจอยู่ในระดับที่ดี ปานกลางและแย่มากประมาณ 1.8% 23.0% และ 75.2% ตามลำดับ การที่ดัชนีมีค่าอยู่ในระดับต่ำกว่า 100 แสดงให้เห็นว่าโดยภาพรวมแล้วผู้บริโภคส่วนใหญ่มีความรู้สึกที่ว่าภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันมีภาวะที่แย่มาก สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับเศรษฐกิจในอนาคต (ใน 6 เดือนข้างหน้า) ของเดือนตุลาคม 2565 ยังคงปรับตัวดีขึ้นจากระดับ 50.5 มาอยู่ที่ระดับ 52.2 ซึ่งเป็นการปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 5 และอยู่ในระดับสูงสุดในรอบ 10 เดือน นับแต่เดือนมกราคม 2565 เป็นต้นมา ผู้บริโภคเห็นว่าภาวะเศรษฐกิจในอนาคตอยู่ในระดับที่ดี ปานกลาง และแย่มากประมาณ 2.5% 47.3% และ 50.2% ตามลำดับ ขณะที่ในเดือนกันยายน ผู้บริโภคมีความเห็นว่าภาวะเศรษฐกิจในอนาคตอยู่ในระดับที่ดีปานกลาง และแย่มากประมาณ 2.1% 46.3% และ 51.6% ตามลำดับ



ที่มา: สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า (สนค.)

1.5 ภาพรวมเสถียรภาพระบบการเงินประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2565

ระบบการเงินไทยมีเสถียรภาพ แต่ต้องติดตามความเสี่ยงจากภาวะเงินเฟ้อที่สูงขึ้นซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจ และอาจกระทบคุณภาพสินเชื่อโดยเฉพาะกลุ่มเปราะบาง รวมถึงติดตามความผันผวนของตลาดการเงินโลกที่อาจเพิ่มขึ้นในระยะถัดไป

ภาพรวมเสถียรภาพระบบการเงินไทย

สถานะความเสี่ยง ณ ปัจจุบัน

<div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <p style="font-size: small; margin: 0;">ภาคครัวเรือน</p> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <p style="font-size: small; margin: 0;">ภาคธุรกิจ</p> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <p style="font-size: small; margin: 0;">ภาคองค์กรบริหาร</p> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <p style="font-size: small; margin: 0;">ธนาคารพาณิชย์ (ธพ.) / ผู้ประกอบธุรกิจที่ใช้สถาบันการเงิน (non-bank)*</p> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <p style="font-size: small; margin: 0;">สหกรณ์ออมทรัพย์ (สอ.)</p> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <p style="font-size: small; margin: 0;">ตลาดการเงิน</p> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <p style="font-size: small; margin: 0;">ด้านต่างประเทศ</p> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <p style="font-size: small; margin: 0;">ภาค digital asset</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ภาคครัวเรือนมีภาระหนี้สูงเนื่องจากภาระหนี้และค่าครองชีพที่อยู่ในระดับสูงจากภาวะเงินเฟ้อ โดยเฉพาะครัวเรือนรายได้ต่ำที่รายได้ยังไม่ฟื้นตัว ธุรกิจขนาดใหญ่มีฐานะการเงิน สภาพคล่อง และความสามารถในการชำระหนี้ในเกณฑ์ดี สอดคล้องกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและบางภาคธุรกิจที่อ่อนไหวต่อต้นทุนที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ขนส่งสินค้า และวัสดุก่อสร้าง SMEs มีสัญญาณการฟื้นตัวของรายได้จากเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวต่อเนื่อง คุณภาพสินเชื่อทร่วง แต่ยังคงติดตามความสามารถในการชำระหนี้ โดยเฉพาะธุรกิจที่ได้รับแรงกดดันจากต้นทุนที่สูงขึ้น อุปสงค์เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและมาตรการสนับสนุนของภาครัฐ ขณะที่โครงการอาคารชุดเปิดใหม่ของเอกชนยังลดลง หลังฟื้นตัวในช่วงต้นปี อัตราดอกเบี้ยที่ไม่น่าไว้วางใจเพิ่มขึ้น อีกทั้งราคากำหนดที่ปรับสูงขึ้นต้นทุนการกู้ยืมที่สูงขึ้น เป็นปัจจัยเสี่ยงที่อาจกระทบอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในระยะข้างหน้า ระบบธนาคารพาณิชย์มีความเข้มแข็ง เงินกองทุน เงินสำรองและสภาพคล่องอยู่ในระดับสูง ขณะที่ผลการประกอบการปรับดีขึ้น เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า จากการเติบโตของสินเชื่อ ทำให้รายได้ดอกเบี้ยสุทธิเพิ่มขึ้น ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่ลดลง NPL ratio ปรับลดลงจากการปรับโครงสร้างหนี้และการบริหารจัดการ อย่างไรก็ตาม ยังต้องติดตามลูกหนี้บางกลุ่มที่ยังเปราะบาง เนื่องจากอาจได้รับผลกระทบจากต้นทุนและค่าครองชีพที่ปรับสูงขึ้น ขณะที่รายได้ของลูกหนี้บางกลุ่มยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ พฤติกรรมแสวงหาผลตอบแทนโดยการกู้ยืมมาลงทุนในตราสารหนี้ภาคเอกชนและตราสารทุนฟื้นตัวขึ้นต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ระดับหนี้กู้ยืมโดยรวมยังคงสูงกว่าในอดีต ทั้งนี้ หาก สอ. กู้ยืมเพื่อลงทุนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อาจได้รับผลกระทบรุนแรงขึ้นเมื่อตลาดการเงินมีความผันผวนสูง แม้ปัจจุบันตลาดการเงินมีความผันผวน แต่โดยรวมยังต่ำกว่าในไตรมาสที่ 2 และยังไม่เห็นสัญญาณเงินไหลออกนอกบาทใหญ่จากกองทุนรวม ทั้งนี้ ระวังภัยไปยังมีความเสี่ยงที่จะเกิดการ reprice ราคอใหม่ หากเกิดการช้อตตัวของเศรษฐกิจภายใต้ภาวะอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ยังคงเข้มแข็งจากเงินสำรองระหว่างประเทศที่อยู่ในระดับสูง และมีแนวโน้มปรับดีขึ้นตามแนวโน้มการปรับขึ้นของดุลบัญชีเดินสะพัด ความเสี่ยงและภัยของเสถียรภาพระบบการเงินไทยโดยรวมจำกัด แต่ต้องติดตามพฤติกรรมการลงทุนที่เกี่ยวข้องต่อเนื่องเพราะตลาดมีความผันผวนสูงและได้รับความสนใจในวงกว้าง
---	---

หมายเหตุ: * เฉพาะ non-bank ที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับของ ธพ.

พัฒนาระบบนิเวศการเงินไทยอย่างยั่งยืน หน้า 3 / 21

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

1.6 ภาวะการทำงานของคน

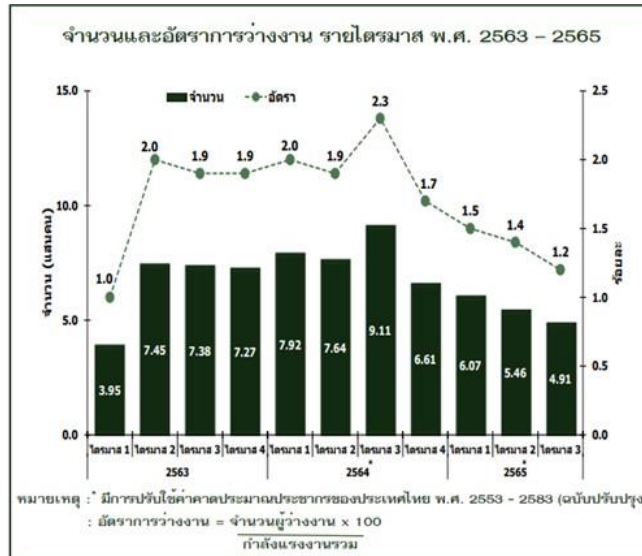
สำนักงานสถิติแห่งชาติ ได้สำรวจภาวะการทำงานของคนไตรมาสที่ 3 ปี 2565 เพื่อให้ทราบถึงภาวะการทำงานและการว่างงานของคน ผลการสำรวจพบว่า มีจำนวนผู้ที่มีอายุตั้งแต่ 15 ปีขึ้นไปทั้งสิ้น 58.66 ล้านคน เป็นผู้อยู่ในกำลังแรงงาน 40.09 ล้านคน (ประกอบด้วยผู้มีงานทำ 39.57 ล้านคน ผู้ว่างงาน 0.49 ล้านคน และผู้รอฤดูกาล 0.03 ล้านคน) และผู้นอกกำลังแรงงาน 18.57 ล้านคน (ประกอบด้วยผู้ทำงานบ้าน 5.11 ล้านคน ผู้เรียนหนังสือ 4.56 ล้านคน และอื่น ๆ 8.90 ล้านคน เช่น ยังเด็ก ขรา ป่วย/พิการ จนทำงานไม่ได้ พักผ่อน เกษียณการทำงาน เป็นต้น) เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 พบว่า จำนวนผู้มีงานทำเพิ่มขึ้น 0.82 ล้านคน (จาก 38.75 ล้านคน เป็น 39.57 ล้านคน) โดยภาคเกษตรกรรมมีจำนวนลดลง 0.31 ล้านคน (จาก 12.71 ล้านคน เป็น 12.40 ล้านคน) ส่วนนอกภาคเกษตรกรรมเพิ่มขึ้น 1.11 ล้านคน (จาก 26.05 ล้านคน เป็น 27.16 ล้านคน) ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในการขายส่ง/ขายปลีก สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการผลิต สาขาการบริหารราชการและการป้องกันประเทศ และการก่อสร้าง ส่วนสาขาที่ลดลงได้แก่ สาขาการขนส่ง และสถานที่เก็บสินค้า

แผนผังการจำแนกประชากรตามสถานภาพแรงงาน
การสำรวจภาวะการทำงานของคน ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2565



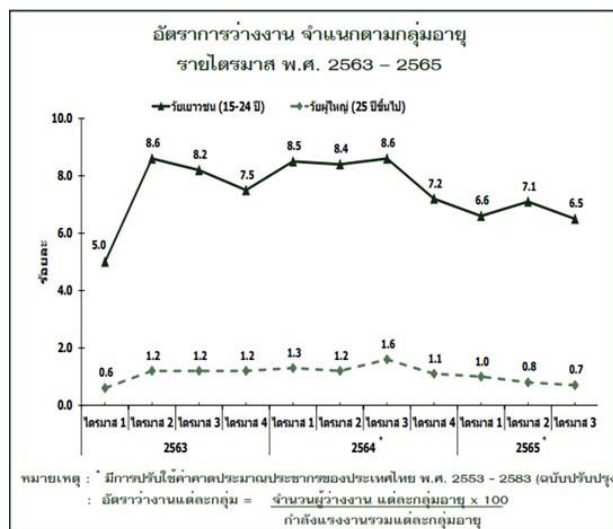
ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

สำหรับจำนวนผู้ว่างงานในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2565 มีจำนวนทั้งสิ้น 4.91 แสนคน หรือคิดเป็นอัตราการว่างงาน ร้อยละ 1.2 ของกำลังแรงงานรวม เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ผู้ว่างงานลดลง 4.2 แสนคน (จาก 9.11 แสนคน เป็น 4.91 แสนคน)



ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ผู้ว่างงานในกลุ่มเยาวชน (อายุ 15-24 ปี) มีจำนวน 2.52 แสนคน หรือคิดเป็นอัตราการว่างงาน ร้อยละ 6.5 ในขณะที่ผู้ว่างงานในกลุ่มวัยผู้ใหญ่ (อายุ 25 ปีขึ้นไป) มีจำนวน 2.39 แสนคน หรือคิดเป็นอัตราการว่างงาน ร้อยละ 0.7 และเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 พบว่า อัตราการว่างงานในกลุ่มเยาวชนลดลง (จากร้อยละ 8.6 เป็นร้อยละ 6.5) ส่วนกลุ่มวัยผู้ใหญ่ลดลง (จากร้อยละ 1.6 เป็นร้อยละ 0.7)



ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

1.7 สรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย ไตรมาส 3 ปี 2565

ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 4.5 (%YoY) เติบโตจากร้อยละ 2.3 และร้อยละ 2.5 ในไตรมาสแรกและไตรมาสที่สองของปี 2565 ตามลำดับ และเมื่อรวม 9 เดือนแรกของปี 2565 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 3.1 เศรษฐกิจไทยเริ่มฟื้นตัวได้ดีจากการส่งออกและการบริโภคในประเทศ หลังเริ่มมีการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 ขณะที่อัตราการติดเชื้อลดลงอย่างต่อเนื่องและกำลังจะเข้าสู่โรคประจำถิ่น ทำให้รัฐบาลเตรียมเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ โดยคาดว่าภาคการท่องเที่ยวจะเริ่มฟื้นตัวได้ดีในช่วงที่เหลือปีนี้

- ด้านการใช้จ่าย : การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน การลงทุนภาคเอกชน และการส่งออกบริการ ขยายตัวเร่งขึ้น โดยการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 9.0

- ด้านภาคต่างประเทศ : การส่งออก มีมูลค่ารวม 71,980 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ฯ ขยายตัวร้อยละ 6.7 กลุ่มสินค้าที่มีมูลค่าการส่งออกเพิ่มขึ้นเช่น เครื่องจักรและอุปกรณ์ รถกระบะและรถบรรทุก แผงวงจรรวม และชิ้นส่วน เป็นต้น

- ด้านเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ : อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 1.23 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 7.3 อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3.1 ดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุล 7.0 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ฯ หรือ 25.3 หมื่นล้านบาท

- ด้านอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทย : ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายครั้งละร้อยละ 0.25 ต่อปี ทำให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.50 ต่อปี เป็นร้อยละ 1.00 ต่อปี

- ด้านดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับเศรษฐกิจ : โดยในเดือนตุลาคม 2565 ผู้บริโภคเห็นว่าภาวะเศรษฐกิจอยู่ในระดับที่ดี ปานกลาง และแย่ ประมาณ 2.0% 23.9% และ 74.1% ตามลำดับ ขณะที่เดือนกันยายน ผู้บริโภคเห็นว่าภาวะเศรษฐกิจอยู่ในระดับที่ดี ปานกลางและแย่ประมาณ 1.8% 23.0% และ 75.2% ตามลำดับ

- ด้านตลาดที่อยู่อาศัยมีสัญญาณฟื้นตัว : จากอุปสงค์ที่มีแนวโน้มปรับดีขึ้นต่อเนื่องตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ แต่ยังคงต้องติดตามปัจจัยเสี่ยงที่อาจกระทบอุปสงค์ในระยะข้างหน้า

- ด้านตลาดการเงินสามารถทำหน้าที่ได้ตามปกติ : แต่ระยะถัดไปมีความผันผวนเพิ่มขึ้นจากเศรษฐกิจโลกชะลอลงภายใต้อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น

- ด้านภาวะการทำงานและการว่างงานของประชากร : มีจำนวนผู้ที่มีอายุตั้งแต่ 15 ปีขึ้นไปทั้งสิ้น 58.66 ล้านคน เป็นผู้อยู่ในกำลังแรงงาน 40.09 ล้านคน (ประกอบด้วยผู้มีงานทำ 39.57 ล้านคน ผู้ว่างงาน 0.49 ล้านคน

และผู้รอดฤดูกาล 0.03 ล้านคน) และผู้อยู่นอกกำลังแรงงาน 18.57 ล้านคน เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 พบว่า จำนวนผู้มีงานทำเพิ่มขึ้น 0.82 ล้านคน (จาก 38.75 ล้านคน เป็น 39.57 ล้านคน)

1.8 แนวโน้มเศรษฐกิจปี 2566

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.0 - 4.0 โดยมีแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวต่อเนื่องของอุปสงค์ในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุน และการขยายตัวของการผลิตภาคเกษตร ทั้งนี้คาดว่าจะการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.0 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.6 และร้อยละ 2.4 ตามลำดับ และมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สถาบันรับรองมาตรฐานไอเอสโอ (สรอ.) อุตสาหกรรมพัฒนามูลนิธิ สถาบันเครือข่ายของกระทรวงอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 1.0 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 - 3.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.1 ของ GDP

2. สถานการณ์ที่อยู่อาศัยไทย ไตรมาส 3 ปี 2565

2.1 มูลค่าการซื้อขายที่ดิน

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 368.8 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา มีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่เป็นการปรับเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 (ปี 2558 –2562) โดยมีค่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8 ต่อไตรมาส เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเฉลี่ยเพิ่มขึ้น ร้อยละ 4.1 จากไตรมาสก่อนหน้า

ปัจจัยที่ทำให้ราคาที่ดินเปล่ามีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยปกติมาจากการที่รัฐบาลได้ประกาศจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเต็มอัตราโดยไม่ได้รับส่วนลดร้อยละ 90 เหมือนเช่นในปี 2562 – 2563 ที่ผ่านมา จึงทำให้ผู้ประกอบการต้องพิจารณาการซื้อที่ดินสะสมลดลง เพื่อควบคุมภาวะภาษีที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการในระยะต่อไป รวมถึงการที่เจ้าของที่ดินต้องการระบายที่ดินในมือออกไป ทำให้อุปทานในตลาดที่ดินมีมากขึ้น ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และล่าสุดยังได้รับผลกระทบจากสงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน ที่อาจจะทำให้เศรษฐกิจไทยในปี 2565 ขยายตัวลดลงกว่าที่คาดการณ์

ตารางแสดงดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2565

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564	Q4/2564	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	326.2	332.8	334.4	339.0	341.0	354.5	368.8
QoQ	-2.2%	2.0%	0.5%	1.4%	0.6%	4.0%	4.0%
YoY	11.2%	7.8%	7.6%	1.7%	4.5%	6.5%	10.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

นอกจากนี้ จะสังเกตได้ว่าในไตรมาส 3 ปี 2565 นี้ พบว่า โซน 5 อันดับแรกที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุดเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ดังนี้

อันดับ 1 ได้แก่ ที่ดินในโซนบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง มีอัตราการเปลี่ยนราคา ร้อยละ 55.7

อันดับ 2 ได้แก่ ที่ดินในโซนเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด มีอัตราการเปลี่ยนราคา ร้อยละ 42.8

อันดับ 3 ได้แก่ ที่ดินในโซนเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก มีอัตราการเปลี่ยนราคา ร้อยละ 28.1

อันดับ 4 ได้แก่ ที่ดินในโซนราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง มีอัตราการเปลี่ยนราคา ร้อยละ 26.4

อันดับ 5 ได้แก่ ที่ดินในโซนพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ มีอัตราการเปลี่ยนราคา ร้อยละ 11.6

ตารางแสดง 5 อันดับแรกของโซนที่อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาสูงสุด ไตรมาส 3 ปี 2565

ลำดับ	โซน	YoY
1	บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง	55.7%
2	เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด	42.8%
3	เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	28.1%
4	ราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง	26.4%
5	พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ	11.6%

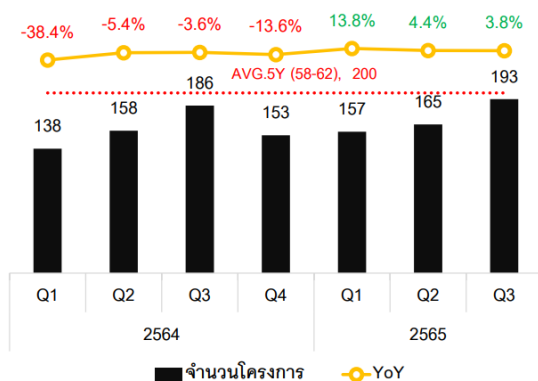
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.2 ข้อมูลด้านอุปทาน (Supply)

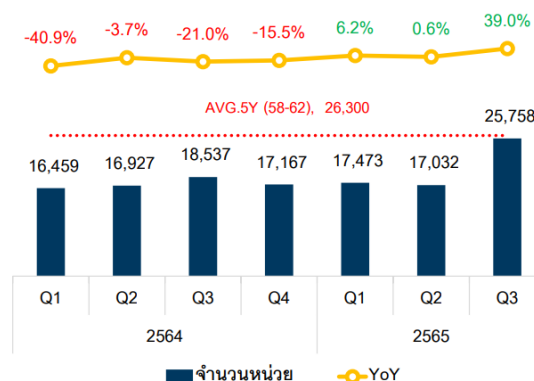
2.2.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ

สถานการณ์อุปทานที่อยู่อาศัยปี ไตรมาส 3 ปี 2565 พบว่า การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ในไตรมาส 3/2565 มีจำนวน 25,758 หน่วย ซึ่งมีจำนวนสูงสุดในรอบ 10 ไตรมาสที่ผ่านมา และการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 39.0% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นของ YoY ที่ต่อเนื่องกันเป็นไตรมาสที่ 3

แผนภูมิที่ 1 จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ไตรมาส 3 ปี 2565



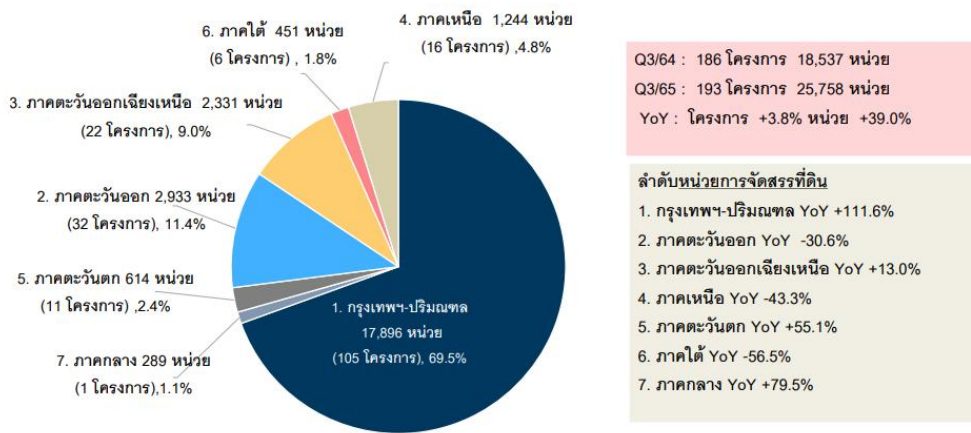
แผนภูมิที่ 2 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ไตรมาส 3 ปี 2565



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในไตรมาส 3 ปี 2565 นี้ จะกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มากที่สุดจำนวน 105 โครงการ 17,896 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 69.5 ของจำนวนทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้น ร้อยละ 111.6 เมื่อเทียบกับปีก่อน รองลงมาคือ ภาคตะวันออก มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน จำนวน 32 โครงการ 2,933 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.4 ซึ่งลดลงร้อยละ -30.6 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีจำนวน 22 โครงการ 2,331 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 9.0 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.0 ภาคเหนือ มีจำนวน 16 โครงการ 1,244 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 4.8 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่ลดลงร้อยละ -43.3 ภาคตะวันตก มีจำนวน 11 โครงการ 614 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 2.4 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.1 ภาคใต้มีจำนวน 6 โครงการ 451 หน่วย โดยมีสัดส่วน ร้อยละ 1.8 ซึ่งลดลงร้อยละ -56.5 และภาคกลาง มีจำนวน 1 โครงการ 289 หน่วย โดยมีสัดส่วนน้อยที่สุด เพียงร้อยละ 1.1 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 79.5 ตามลำดับ ทั้งนี้เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564

แผนภูมิที่ 3 สัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ทั่วประเทศ ไตรมาส 3 ปี 2565



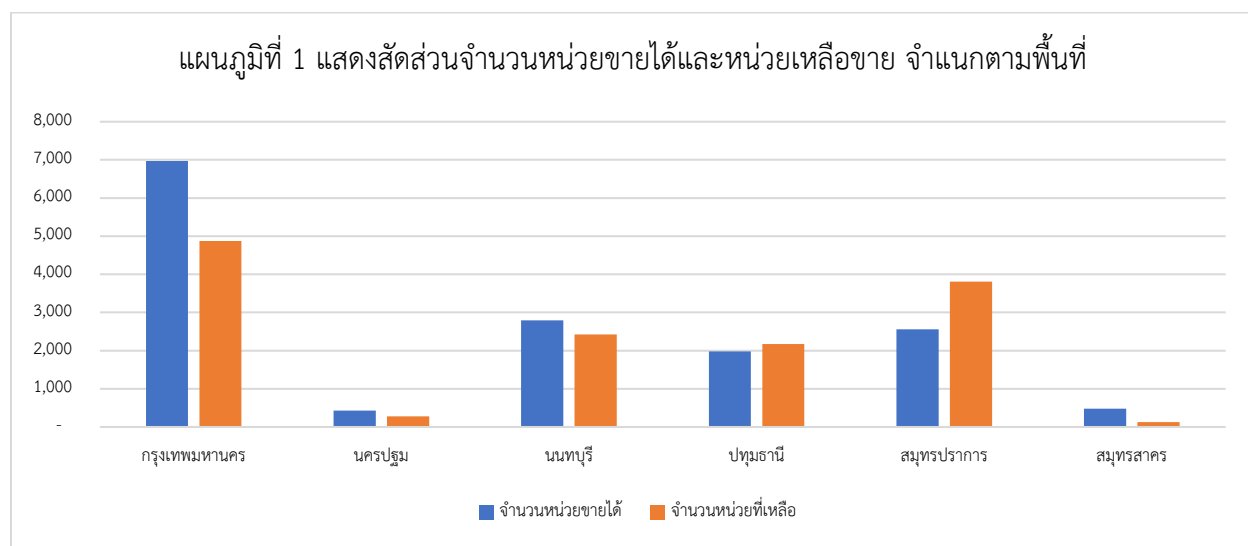
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.2.2 ที่อยู่อาศัยภาคเอกชน

โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีจำนวน 116 โครงการ มีจำนวนหน่วย 28,910 หน่วย มีจำนวนหน่วยที่ขายได้ 15,219 หน่วย และมีหน่วยเหลือขาย 13,691 หน่วย ซึ่งมีหน่วยเหลือขายคิดเป็นร้อยละ 47.36

ตารางแสดงจำนวนหน่วย จำนวนโครงการ และหน่วยเหลือขาย

จังหวัด	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	จำนวนหน่วยขายได้	จำนวนหน่วยที่เหลือ	ร้อยละเหลือขาย
กรุงเทพมหานคร	42	11,843	6,968	4,875	41.16%
นครปฐม	2	715	433	282	39.44%
นนทบุรี	27	5,221	2,797	2,424	46.43%
ปทุมธานี	17	4,147	1,977	2,170	52.33%
สมุทรปราการ	25	6,374	2,563	3,811	59.79%
สมุทรสาคร	3	610	481	129	21.15%
ทั้งหมด	116	28,910	15,219	13,691	47.36%

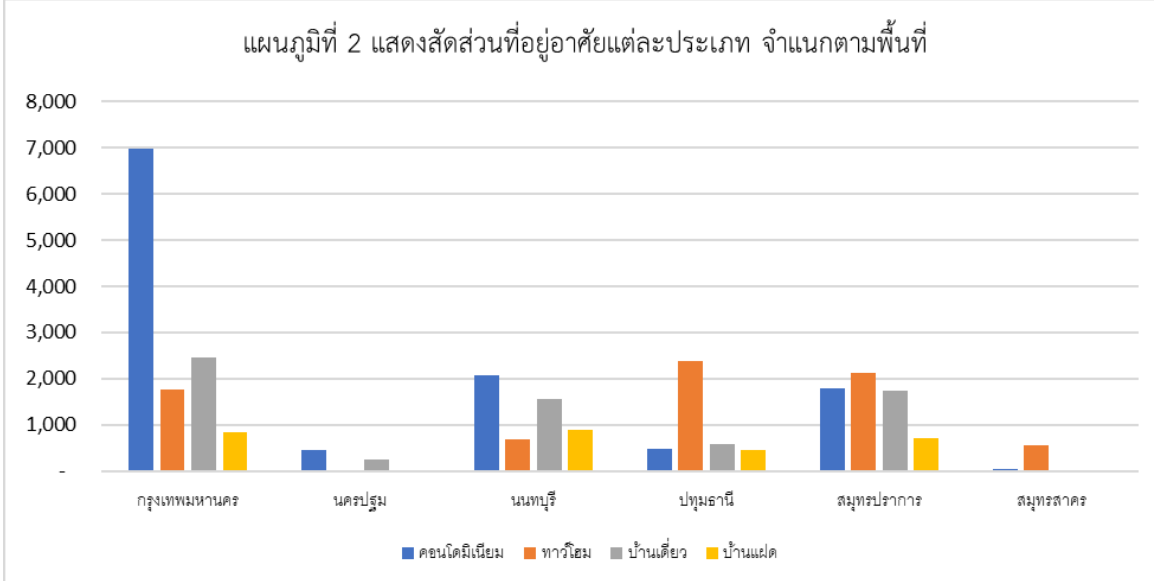


ที่มา : ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

ในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2565 ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่มากที่สุด จำนวน 11,883 หน่วย รองลงมา คือ ทาวน์โฮม จำนวน 7,520 หน่วย อสังหาริมทรัพย์ บ้านเดี่ยว จำนวน 6,587 หน่วย และสุดท้าย บ้านแฝด จำนวน 2,920 หน่วย

ตารางแสดงจำนวนหน่วย จำแนกตามพื้นที่และที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท

จังหวัด	คอนโดมิเนียม	ทาวน์โฮม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทั้งหมด
กรุงเทพมหานคร	6,986	1,778	2,225	854	11,843
นครปฐม	471	-	244	-	715
นนทบุรี	2,077	681	1,565	898	5,221
ปทุมธานี	497	2,379	813	458	4,147
สมุทรปราการ	1,803	2,121	1,740	710	6,374
สมุทรสาคร	49	561	-	-	610
ทั้งหมด	11,883	7,520	6,587	2,920	28,910



ที่มา : ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

ตารางแสดงจำนวนหน่วย จำแนกตามพื้นที่และระดับราคา

จังหวัด	1.01-3.00 ลบ.	3.01-5.00 ลบ.	5.01-7.00 ลบ.	7.01-9.00 ลบ.	9.01 ลบ. ขึ้นไป	ทั้งหมด
กรุงเทพมหานคร	4,975	4,884	348	551	1,085	11,843
นครปฐม	471	244	-	-	-	715
นนทบุรี	2,386	1,638	700	8	489	5,221
ปทุมธานี	3,325	573	249	-	-	4,147
สมุทรปราการ	2,884	1,711	827	519	433	6,374
สมุทรสาคร	610	-	-	-	-	610
ทั้งหมด	14,651	9,050	2,124	1,078	2,007	28,910

ที่มา : ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

ด้านระดับราคา พบว่า ที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในช่วงระดับราคา 1.01 – 3.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยมากที่สุด คือ 14,651 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 50.68 จากจำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้น 28,910 หน่วย รองลงมา อยู่ในระดับช่วงราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วย 9,050 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 31.30 และราคาอื่น ๆ รวมกันเป็น 5,209 หน่วย หรือร้อยละ 18.02

ตารางแสดงจำนวนหน่วยจำแนกตามที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทและระดับราคา

แบบบ้าน	1.01-3.00 ลบ.	3.01-5.00 ลบ.	5.01-7.00 ลบ.	7.01-9.00 ลบ.	9.01 ลบ. ขึ้นไป	ทั้งหมด
คอนโดมิเนียม	11,883	-	-	-	-	11,883
ทาวน์โฮม	4,149	2,817	505	49	-	7,520
บ้านเดี่ยว	482	2,214	1,520	1,016	1,355	6,587
บ้านแฝด	743	1,255	431	307	184	2,920
ทั้งหมด	17,257	6,286	2,456	1,372	1,539	28,910

ที่มา : ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

2.3 ข้อมูลด้านอุปสงค์ (Demand)

2.3.1 การโอนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในไตรมาส 3 ปี 2565 มีจำนวนทั้งสิ้น 97,228 หน่วย เพิ่มขึ้น 28.56% เป็นการเพิ่มติดต่อกัน 3 ไตรมาส โดยสามารถแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 72,665 หน่วย อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 24,563 หน่วย ซึ่งมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ก็สูงขึ้นเช่นเดียวกัน โดยมีมูลค่าทั้งสิ้น 260,813 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.8% แบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 194,454 ล้านบาท และอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 66,349 ล้านบาท ซึ่งพบว่าจำนวนเงินให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศในไตรมาส 3 ปี 2565 มีจำนวน 178,213 ล้านบาท เพิ่มขึ้นถึง 24.93% ซึ่งทิศทางเดียวกับการโอนกรรมสิทธิ์

ที่อยู่อาศัย และสูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี เท่ากับ 157,052 ล้านบาท ส่งผลให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศ ขยับขึ้นไปอยู่ที่ 4,648,643 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

2.4 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

2.4.1 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์)

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2565 ค่าดัชนี มีค่าเท่ากับ 127.18 ลดลงร้อยละ -0.02 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีค่าดัชนี เท่ากับ 127.3 ซึ่งเป็นการลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 7 นับตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2564 และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรลดลงร้อยละ -0.1

ตารางแสดงดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล (ปี 2555=100)

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564	Q4/2564	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	128.2	127.8	127.2	126.8	127.3	127.3	127.18
QoQ	0.3%	-0.3%	-0.5%	-0.3%	0.4%	-0.01%	-0.1%
YoY	-0.2%	-0.4%	-0.7%	-0.8%	-0.7%	-0.4%	-0.02%
▪ กรุงเทพฯ	127.1	126.7	126.2	125.8	126.2	125.5	125.9
QoQ	0.3%	-0.3%	-0.4%	-0.3%	0.3%	-0.6%	0.3%
YoY	-0.2%	-0.5%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.1%	-0.2%
▪ ปริมณฑล	129.0	128.7	128.1	127.6	128.4	129.2	128.1
QoQ	0.2%	-0.2%	-0.5%	-0.4%	0.6%	0.6%	-0.9%
YoY	-0.2%	-0.3%	-0.7%	-0.9%	-0.5%	0.4%	-0.002%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.4.2 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2

ตารางแสดงดัชนีราคาบ้านเดี่ยวในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล (ปี 2555=100)

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564	Q4/2564	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	126.4	126.0	125.5	124.9	125.8	125.9	127.4
QoQ	0.3%	-0.3%	-0.4%	-0.5%	0.7%	0.1%	1.2%
YoY	-0.2%	-0.5%	-0.7%	-0.9%	-0.5%	-0.1%	1.5%
▪ กรุงเทพฯ	125.7	125.4	125.0	124.3	125.2	124.8	126.4
QoQ	0.3%	-0.2%	-0.3%	-0.6%	0.7%	-0.3%	1.3%
YoY	-0.5%	-0.5%	-0.6%	-0.8%	-0.4%	-0.5%	1.1%
▪ ปริมณฑล	126.5	126.1	125.6	125.1	125.9	126.3	127.8
QoQ	0.2%	-0.3%	-0.4%	-0.4%	0.6%	0.3%	1.2%
YoY	-0.2%	-0.4%	-0.8%	-0.9%	-0.5%	0.2%	1.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.4.3 ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์

ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.0 ลดลงร้อยละ -1.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -1.5

ตารางแสดงดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล (ปี 2555=100)

ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564	Q4/2564	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	130.1	129.7	129.1	128.8	129.0	128.9	127.0
QoQ	0.3%	-0.3%	-0.5%	-0.2%	0.2%	-0.1%	-1.5%
YoY	-0.2%	-0.4%	-0.7%	-0.7%	-0.8%	-0.6%	-1.6%
▪ กรุงเทพฯ	128.2	127.8	127.3	127.1	127.1	126.1	125.5
QoQ	0.2%	-0.3%	-0.4%	-0.2%	0.02%	-0.8%	-0.5%
YoY	-0.2%	-0.5%	-0.7%	-0.6%	-0.9%	-1.3%	-1.4%
▪ ปริมณฑล	132.1	131.9	131.2	130.8	131.6	132.9	128.5
QoQ	0.2%	-0.2%	-0.5%	-0.3%	0.6%	1.0%	-3.3%
YoY	-0.1%	-0.2%	-0.6%	-0.8%	-0.4%	0.8%	-2.1%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.5 สรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ไตรมาส 3 ปี 2565

สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ภาพรวมในไตรมาส 3 ปี 2565 ในด้านอุปทาน (Supply) พบว่า มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ มีจำนวน 25,758 หน่วย ซึ่งมีจำนวนสูงสุดในรอบ 10 ไตรมาสที่ผ่านมา โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ ฯ และปริมณฑล มีจำนวน 24,018 หน่วย แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 12,282 หน่วย อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 11,736 หน่วย ซึ่งคาดว่าจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนเพิ่มขึ้นมากในไตรมาสนี้มาจากการสะสมของหน่วยที่ถูกชะลอการก่อสร้างในช่วงก่อนหน้า และการเร่งจดทะเบียนให้นำไปสู่การโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 3 และ 4 ปี 2565 บ้านจัดสรรมีการขยายตัวมากกว่าอาคารชุดทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งต่างจากไตรมาส 1 และ 2 ที่ผ่านมาที่อาคารชุดมีการขยายตัวมากกว่า ซึ่งสะท้อนว่าโครงการอาคารชุดที่เปิดตัวใหม่เริ่มลดลง และในด้านอุปสงค์ (Demand) พบว่า มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย จำนวน 97,228 หน่วย โดยสามารถแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 72,665 หน่วย อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 24,563 หน่วย

2.6 แนวโน้มที่อยู่อาศัย ปี 2566

แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2566 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) คาดการณ์ว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) จะได้รับแรงกดดันจากการไม่ต่ออายุการผ่อนคลายมาตรการเงินดาวน์ขั้นต่ำในการขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยหรือ “มาตรการอัตราส่วนสินเชื่อต่อราคาบ้าน (Loan to Value: LTV)” ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่จะมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 เป็นต้นไป โดย REIC คาดการณ์ว่าดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ปี 2566 มีโอกาสที่จะปรับตัวลดลงเหลือ 89.5 จุด ลดลง -1.1% จากปี 2565 โดยจะปรับตัวอยู่ในกรอบต่ำสุดที่ 80.6 จุด หรือ ลดลง -11.0% (กรณี Worst Case) และมีกรอบสูงสุดที่ 98.5 จุด หรือ ขยายตัว 8.8% (กรณี Best Case) การไม่ต่ออายุการผ่อนคลาย LTV อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่โดยคาดว่าในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในปี 2566 คาดว่าจะมีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่จำนวน 98,581 หน่วย มูลค่า 513,982 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเพียง 1.8% และ 1.1% ตามลำดับ จากปี 2565 ประกอบด้วยโครงการแนวราบประมาณ 58,312 หน่วย มูลค่า 367,363 ล้านบาท และโครงการอาคารชุดประมาณ 40,270 หน่วย มูลค่า 146,619 ล้านบาท ในขณะที่การออกใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศจะมีประมาณ 79,909 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 จากปีก่อน มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างประมาณ 294,019 หน่วย ลดลง -5.5% เมื่อเทียบกับปี 2565 และคาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประมาณ 91,615 หน่วย ลดลง -0.1% เมื่อเทียบกับปี 2565 ด้านอุปสงค์คาดการณ์ว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2566 ประมาณ 320,227 หน่วย มูลค่า 953,404 ล้านบาท ลดลง -14.2% และ -4.4% ตามลำดับ และคาดว่าจะมีจำนวนสินเชื่อปล่อยใหม่ประมาณ 614,764 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.0 เมื่อเทียบกับปี 2565