

# รายงาน สถานการณ์ ที่อยู่อาศัย

ตุลาคม 2566



กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย  
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย

## คำนำ

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ มีภารกิจและหน้าที่ในการดำเนินงานศึกษา วิเคราะห์ พัฒนา และสร้างองค์ความรู้ ด้านที่อยู่อาศัยบนพื้นฐานของข้อมูลสารสนเทศ รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลสารสนเทศ และข้อมูลสถานการณ์ ด้านที่อยู่อาศัยของประเทศทั้งด้านนโยบาย อุปสงค์ อุปทาน เศรษฐกิจ และการเงิน-การคลัง เพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีการจัดทำรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย (รายเดือน) สำหรับเผยแพร่ในศูนย์กลางองค์ความรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย และเว็บไซต์ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

รายงานฉบับนี้ กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรม เพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ ได้รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากแหล่งข้อมูลและแหล่งข่าวต่าง ๆ เพื่อที่จะนำเสนอและเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยที่สะท้อนถึงภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในระดับภาพรวมของประเทศ ได้แก่ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ข้อมูลด้านสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และบทความที่เกี่ยวข้องกับด้านที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ที่โดดเด่น ได้แก่ การทำระบบเงินดิจิทัล โดยใช้ Blockchain เงินดิจิทัลที่ออกโดยธนาคารแห่งประเทศไทย และแอปพลิเคชันเป่าตัง และอัตราการว่างงานของหนุ่มสาวจีนที่สะท้อนวิกฤตเศรษฐกิจของ

ท้ายนี้ กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรม เพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ หวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยประจำเดือนตุลาคม 2566 ฉบับนี้ จะเป็นข้อมูลที่หน่วยงานภาครัฐในส่วนกลางและระดับจังหวัด ภาคเอกชน นักวิชาการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการวางแผนระดับนโยบายและประชาชน สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย  
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย  
การเคหะแห่งชาติ  
ตุลาคม 2566

## สารบัญ

คำนำ	ก
สารบัญ	ข
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	1
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	3
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	4
บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	9
บทความเด่นประจำเดือน	10
เงินดิจิทัล ใช้ Blockchain vs CBDC vs เป้าตัง	10
อัตราการว่างงานของหนุ่มสาวจีน : สะท้อนวิกฤตเศรษฐกิจขาลง	12
บรรณานุกรม	15

## สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

จากข้อมูลสำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า (สนค.) ได้ระบุว่า ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในเดือน ก.ย. 66 ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 58.7 จากระดับ 56.9 ในเดือนก่อน โดยเป็นการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 2 ความเชื่อมั่นผู้บริโภคได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวจากภาคการท่องเที่ยวเป็นสำคัญ โดยเฉพาะจากมาตรการเปิดพรีวีซ่าให้นักท่องเที่ยวชาวจีนที่เป็นนักท่องเที่ยวกลุ่มสำคัญของไทย และนโยบายการดำเนินงานของรัฐบาลชุดใหม่ ได้แก่ การกระตุ้นเศรษฐกิจ การลดภาระค่าครองชีพ การเพิ่มรายได้ และส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชน รวมถึงความชัดเจนทางการเมืองที่มีการแต่งตั้งนายกรัฐมนตรีเรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตามราคาสินค้าและบริการ รวมถึงราคาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ยังอยู่ในระดับสูง เป็นปัจจัยกดดันทำให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคปรับตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป



แผนภูมิแสดงดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค

ที่มา : สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า (สนค.) และศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ ม.หอการค้าไทย

เมื่อพิจารณาปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภค พบว่า ปัจจัยเรื่องเศรษฐกิจไทยส่งผลต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภคมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 41.99 รองลงมา คือ การเมือง คิดเป็นร้อยละ 21.27 มาตรการของภาครัฐ คิดเป็นร้อยละ 8.75 สังคม/ความมั่นคง คิดเป็นร้อยละ 7.48 ราคาสินค้าเกษตร คิดเป็นร้อยละ 7.17 ผลจากราคาน้ำมันเชื้อเพลิง คิดเป็นร้อยละ 5.84 เศรษฐกิจโลก คิดเป็นร้อยละ 4.95 ภัยพิบัติ/โรคระบาด คิดเป็นร้อยละ 1.63 และอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 0.92 ตามลำดับ

คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 2.25 เป็นร้อยละ 2.50 ต่อปี โดยให้มีผลทันที โดยคณะกรรมการฯ เห็นว่าเศรษฐกิจไทยในภาพรวมอยู่ในทิศทางฟื้นตัว แม้การขยายตัวจะชะลอลงบ้างในปีนี้แต่อัตราการขยายตัวในปี 2567 จะเพิ่มสูงขึ้น ด้านอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มสูงขึ้นในปี 2567 ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภาวะการเงินโดยรวมตึงตัวขึ้นบ้าง แต่ยังเอื้อต่อการระดมทุนของภาคเอกชนและการฟื้นตัวของเศรษฐกิจระบบการเงินไทยโดยรวมมีเสถียรภาพ แต่ต้องติดตามพัฒนาการของคุณภาพสินเชื่อที่อาจได้รับแรงกดดันจากความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ประกอบการ SMEs และครัวเรือนบางส่วนที่ยังเปราะบางจากภาระหนี้

ที่สูงขึ้นและรายได้ที่ฟื้นตัวช้า คณะกรรมการฯ สนับสนุนการใช้มาตรการเฉพาะจุดและแนวทางแก้ปัญหาหนี้  
อย่างยั่งยืนสำหรับกลุ่มเปราะบาง

ภายใต้กรอบการดำเนินนโยบายการเงินที่มีเป้าหมายเพื่อรักษาเสถียรภาพราคา ควบคู่กับ  
ดูแลเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนและเต็มศักยภาพ และรักษาเสถียรภาพระบบการเงิน คณะกรรมการฯ  
ประเมินว่าการทยอยปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายในช่วงที่ผ่านมาจนถึงการประชุมครั้งนี้ส่งผลให้  
อัตราดอกเบี้ยในปัจจุบันอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างมีเสถียรภาพในระยะยาว  
ทั้งนี้ การดำเนินนโยบายการเงินในระยะข้างหน้าจะพิจารณาให้เหมาะสมกับแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อ  
ที่อาจได้รับแรงส่งเพิ่มเติมจากนโยบายภาครัฐ

## บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

ความเชื่อมั่นผู้บริโภคได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวจากภาคการท่องเที่ยวเป็นสำคัญ โดยเฉพาะจากมาตรการเปิดพรีวีซ่าให้นักท่องเที่ยวชาวจีนที่เป็นนักท่องเที่ยวกลุ่มสำคัญของไทย และนโยบายการดำเนินงานของรัฐบาลชุดใหม่ ได้แก่ การกระตุ้นเศรษฐกิจ การลดภาระค่าครองชีพ การเพิ่มรายได้ และส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชน รวมถึงความชัดเจนทางการเมืองที่มีการแต่งตั้งนายกรัฐมนตรีเรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตามราคาสินค้าและบริการ รวมถึงราคาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ยังอยู่ในระดับสูง เป็นปัจจัยกดดันทำให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคปรับตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป

ในด้านนโยบายการเงิน คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) เห็นว่าเศรษฐกิจไทยในภาพรวมอยู่ในทิศทางฟื้นตัว แม้จะขยายตัวชะลอลงบ้างในปีนี้ แต่อัตราการขยายตัวในปี 2567 จะเพิ่มสูงขึ้น ด้านอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มสูงขึ้นในปี 2567 ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ภาวะการเงินโดยรวมตึงตัวขึ้นบ้าง แต่ยังเอื้อต่อการระดมทุนของภาคเอกชนและการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ระบบการเงินไทยโดยรวมมีเสถียรภาพ แต่ต้องติดตามพัฒนาการของคุณภาพสินเชื่อที่อาจได้รับแรงกดดันจากความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ประกอบการ SMEs และครัวเรือนบางส่วนที่ยังเปราะบางจากภาระหนี้ที่สูงขึ้นและรายได้ที่ฟื้นตัวช้า คณะกรรมการฯ สนับสนุนการใช้มาตรการเฉพาะจุดและแนวทางแก้ปัญหาหนี้ที่ยั่งยืนสำหรับกลุ่มเปราะบาง ดังนั้น คณะกรรมการฯ จึงมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 2.25 เป็นร้อยละ 2.50 ต่อปี

## สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

### Thailand Property Market Report Q3 2023

จากรายงาน DDproperty Thailand Property Market Report Q3 2023 พบว่าดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาสล่าสุด ปรับตัวเพิ่มขึ้น 1% จากไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) แต่ยังคงลดลง 6% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า (YoY) และลดลงถึง 10% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 (Q2 2019)



ที่มา : DataSense by PropertyGuru for Business



ที่มา : DataSense by PropertyGuru for Business

เมื่อจำแนกตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ พบว่า ที่อยู่อาศัยทุกประเภท แม้จะไม่มี การเปลี่ยนแปลงมาก แต่มีดัชนีราคาปรับเพิ่มขึ้นทั้งหมด โดยเฉพาะบ้านเดี่ยว เพิ่มขึ้น 2% QoQ (-5% YoY) และเพิ่มขึ้น 13% จากช่วงก่อนโควิด-19 ส่วนทาวน์เฮ้าส์ เพิ่มขึ้น 1% QoQ (-2% YoY) และเพิ่มขึ้น 6% จากช่วงก่อนโควิด-19 สำหรับคอนโดเพิ่มขึ้น 1% QoQ (-8% YoY) แต่ลดลงอย่างมากถึง 25% จากช่วงก่อนโควิด-19

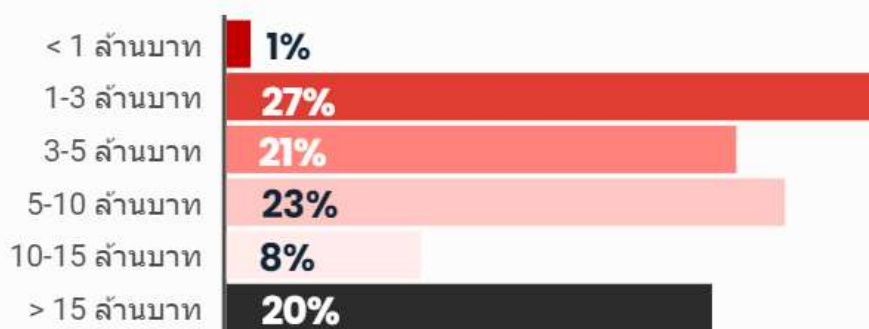
ดัชนีราคาที่เพิ่มขึ้น สะท้อนถึงราคาต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น ไม่ว่าจะเป็นราคาที่ดิน และ ราคาวัสดุก่อสร้าง จากรายงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) พบว่า ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อน การพัฒนา ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ช่วง Q2 2023 เพิ่มขึ้น 6.2% YoY แสดงให้เห็นว่าราคาที่ดินเปล่าก่อน การพัฒนายังคงมีทิศทางที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ส่วนดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ในช่วง Q2 2023 เพิ่มขึ้น 2.1% YoY ซึ่งถือเป็น ปัจจัยสำคัญที่จะกระทบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างบ้าน และการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ

แม้ว่าโดยรวม ความต้องการซื้อในระยะสั้นจะลดลง (-4% QoQ และ -32% YoY) แต่เมื่อดู แนวโน้มย้อนหลังไปช่วงก่อนโควิด-19 ยังคงเพิ่มขึ้น 7% เมื่อจำแนกตามรูปแบบที่อยู่อาศัย พบว่า ความต้องการซื้อคอนโดลดลงทั้งในระยะสั้นและระยะยาว (-4% QoQ -33% YoY และ -1% จากช่วงก่อนโควิด-19)

ส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบมีสัญญาณความต้องการเพิ่มขึ้นในระยะยาว ในขณะที่ในระยะสั้น จะพบว่า บ้านเดี่ยว มีความต้องการซื้อลดลง 2% QoQ (-32% YoY) แต่เพิ่มขึ้น 20% จากช่วงก่อนโควิด-19 ทั้งนี้ ทาวน์เฮ้าส์ เป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยเดียวที่มีความต้องการซื้อเพิ่มขึ้นในช่วงนี้ โดยเพิ่มขึ้น 1% QoQ (-24% YoY) และเพิ่มขึ้นถึง 27% จากช่วงก่อนโควิด-19 สะท้อนให้เห็นถึงความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ที่มีพื้นที่ใช้สอยในบ้านมากขึ้น และราคาเอื้อมถึงได้ของผู้บริโภคในปัจจุบัน

### สัดส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยตามระดับราคา

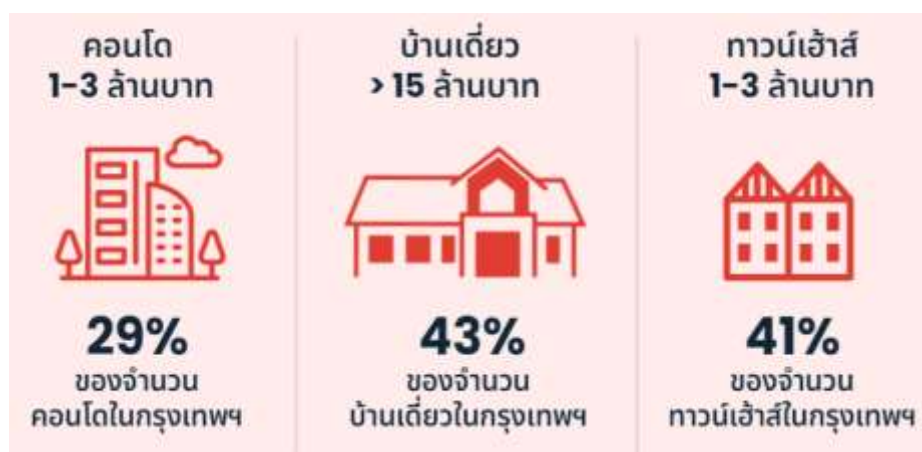


ที่มา : DataSense by PropertyGuru for Business



ทำเลที่มีจำนวนคอนโดมากที่สุด ได้แก่ เขตวัฒนา มีสัดส่วนถึง 16% ของจำนวนคอนโดทั้งหมดในกรุงเทพฯ ส่วนทำเลที่มีจำนวนบ้านเดี่ยวมากที่สุด ได้แก่ เขตประเวศ มีสัดส่วนอยู่ที่ 8% ของจำนวนบ้านเดี่ยวทั้งหมดในกรุงเทพฯ และทำเลที่มีจำนวนทาวน์เฮ้าส์มากที่สุด ได้แก่ คลองสามวา มีสัดส่วนอยู่ที่ 10% ของจำนวนทาวน์เฮ้าส์ทั้งหมดในกรุงเทพฯ

โดยที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีราคาอยู่ที่ 1-3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 27% ของที่อยู่อาศัยทั้งหมดในกรุงเทพฯ หากพิจารณาตามรูปแบบที่อยู่อาศัย พบว่า คอนโดส่วนใหญ่มีราคาอยู่ที่ 1-3 ล้านบาท (29%) บ้านเดี่ยวส่วนใหญ่ราคา 15 ล้านบาทขึ้นไป (43%) และทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่ราคา 1-3 ล้านบาท (41%)



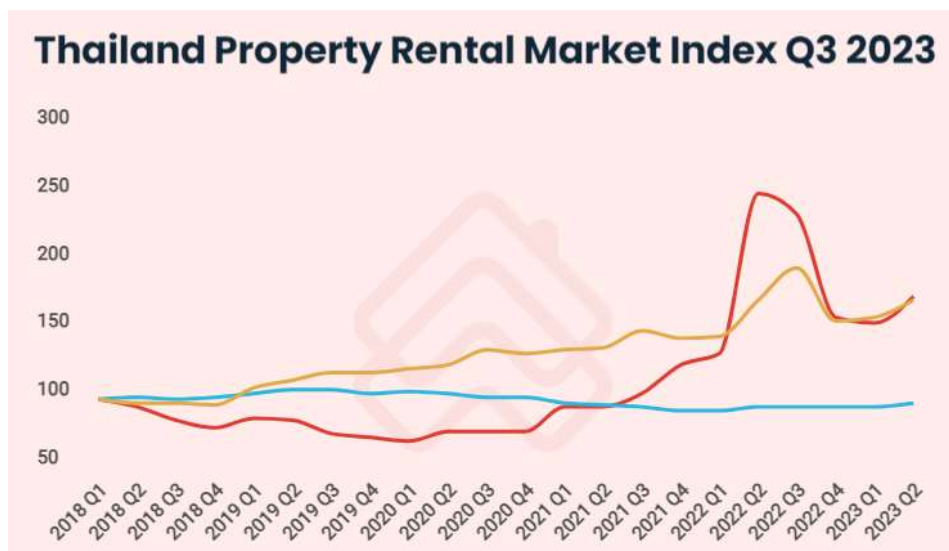
ที่มา : DataSense by PropertyGuru for Business

แนวโน้มระดับราคาคอนโด แต่เดิมส่วนใหญ่เป็นระดับราคา 5-10 ล้านบาท มาตั้งแต่ปี 2018 แต่สำหรับ 2 ไตรมาสล่าสุด (Q1 2023 และ Q2 2023) ส่วนใหญ่อยู่ที่ระดับราคา 1-3 ล้านบาท มีสัดส่วนอยู่ที่ 31% และ 29% ตามลำดับ สะท้อนถึงกำลังซื้อของผู้บริโภคระดับล่างยังคงไม่ฟื้นตัว

คอนโดระดับราคา 1-3 ล้านบาท ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง มีสัดส่วนอยู่ที่ 8% ของจำนวนคอนโดในกรุงเทพฯ รองลงมาคือ แขวงบางนา เขตบางนา (7%) และแขวงบางจาก เขตพระโขนง (6%)

บ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่มีราคา 15 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่ปี 2018 แต่สัดส่วนบ้านหรูราคาเกินกว่า 15 ล้านบาท เริ่มมีจำนวนมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัดตั้งแต่ช่วง Q2 2021 โดยมีสัดส่วนอยู่ที่ 39-43% ของจำนวนบ้านเดี่ยวทั้งหมดในกรุงเทพฯ สอดรับกับเทรนด์ที่ผู้พัฒนาอสังหาฯ เปิดโครงการบ้านหรูมากขึ้นในช่วงโควิด-19 โดยส่วนใหญ่อยู่ในแขวงห้วยหมาก เขตบางกะปิ และแขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง มีสัดส่วนเท่ากันที่ 8% ของจำนวนบ้านเดี่ยวทั้งหมดในกรุงเทพฯ รองลงมาคือ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง (7%)

ทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาที่ครองตลาดมากที่สุดตั้งแต่ปี 2018 จนถึงปัจจุบัน คือ ระดับราคา 1-3 ล้านบาท โดย ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงบางชัน เขตคลองสามวา และแขวงสามวาตะวันออก เขตคลองสามวา มีสัดส่วนเท่ากันที่ 9% ของจำนวนทาวน์เฮ้าส์ทั้งหมดในกรุงเทพฯ รองลงมาคือ แขวงสายไหม เขตสายไหม (7%)



ที่มา : DataSense by PropertyGuru for Business

ดัชนีค่าเช่าในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้น ทั้งที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบและแนวสูง โดยที่อยู่อาศัยแนวสูง (คอนโด และอะพาร์ตเมนต์) เพิ่มขึ้น 3% QoQ (+4% YoY) แต่ลดลง 9% จากช่วงก่อนโควิด-19 ส่วนแนวราบ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์) เพิ่มขึ้น 8% QoQ แต่ทรงตัวจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นถึง 51% จากช่วงก่อนโควิด-19



ที่มา : DataSense by PropertyGuru for Business

ค่าเช่าส่วนใหญ่อยู่ที่ระดับ 10,000-30,000 บาท/เดือน มีสัดส่วนมากถึง 51% ของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ทั้งหมด โดยคอนโดและทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่ค่าเช่าอยู่ที่ 10,000-30,000 บาท/เดือน (53% และ 36% ตามลำดับ) ส่วนบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่ค่าเช่า 100,000 บาทขึ้นไป/เดือน (50%)

หากพิจารณาด้านความต้องการเช่า พบว่า ดัชนีความต้องการเช่าที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ โดยรวมเพิ่มขึ้นถึง 13% QoQ (-30% YoY) และเพิ่มมากขึ้นถึง 108% จากช่วงก่อนโควิด-19 โดยความต้องการเช่าคอนโดเพิ่มขึ้น 14% QoQ (-30% YoY) และเพิ่มขึ้น 143% จากช่วงก่อนโควิด-19 ด้านบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น 6% QoQ (-33% YoY) และทรงตัวจากช่วงก่อนโควิด-19 ส่วนทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้น 4% QoQ (-30% YoY) และเพิ่มขึ้น 2% จากช่วงก่อนโควิด-19

จะเห็นว่าแนวโน้มความต้องการเช่าเพิ่มขึ้นอย่างมากจากช่วงเวลาเดียวกันก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 สะท้อนให้เห็นถึงตลาดเช่าที่มีแนวโน้มเติบโต รองรับเทรนด์ที่ผู้บริโภคในปัจจุบันนิยมเช่ามากกว่าซื้อ เนื่องจากไม่พร้อมที่จะซื้อบ้านหรือผ่อนบ้าน และไม่ยอมมีภาระผูกพันระยะยาว รวมทั้งยังมีความยืดหยุ่นในการใช้ชีวิตมากกว่า

## บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ในระยะสั้น ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเล็กน้อย และยังคงเพิ่มขึ้นไม่มากนักเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งด้านหนึ่งเอื้อต่อการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อและนักลงทุนที่มีความพร้อมทางการเงิน โดยมีปัจจัยท้าทาย เช่น อัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น เป็นตัวชี้วัดความคึกคักของตลาดด้านหนึ่ง

ในขณะที่ความต้องการซื้อโดยรวม ยังคงลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 4 ติดต่อกัน มีเพียงทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์รูปแบบเดียวที่มีความต้องการซื้อเพิ่มขึ้น ทั้งระยะสั้นและระยะยาว สอดคล้องกับความต้องการของผู้ซื้อที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยในบ้านมากขึ้น แต่ยังคงอยู่ในระดับราคาที่เหมาะสม

ด้านตลาดเช่ามีแนวโน้มเติบโต โดยเฉพาะในทำเลแหล่งงานและแนวรถไฟฟ้าสายปัจจุบัน เช่น รถไฟฟ้าสายสีเขียว หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต และแนวรถไฟฟ้าที่ใกล้เปิดให้บริการอย่างรถไฟฟ้าสายสีชมพู แคราย-มีนบุรี ที่มีดัชนีค่าเช่าเพิ่มขึ้นอย่างมาก

โดยแนวโน้มความต้องการเช่าที่อยู่อาศัยยังคงเพิ่มขึ้นทุกรูปแบบ สะท้อนถึงแนวโน้มของผู้บริโภคปัจจุบันที่ต้องการความยืดหยุ่น และพร้อมที่จะย้ายที่อยู่หากต้องการ จึงถือเป็นโอกาสของผู้ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุนปล่อยเช่า

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงเติบโต แต่ไม่หวือหวา เนื่องจากมีปัจจัยท้าทายหลายด้าน ไม่ว่าจะเป็นภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังคงสูง ส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค รวมทั้ง อัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลกระทบต่อความรู้สึกของผู้ซื้อและนักลงทุนต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ แต่คาดว่าจะยังเป็นเพียงผลกระทบระยะสั้นต่อภาคอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

## บทความเด่นประจำเดือน

### เงินดิจิทัล ใช้ Blockchain vs CBDC vs เป้าตัง



ที่มา : Money and Banking Online

ตอนนี้กระแสเรื่องการเงิน คงหนีไม่พ้นเรื่อง “เงินดิจิทัล 10,000 บาท” ที่เป็นนโยบายหลักของพรรคเพื่อไทย จนกระทั่งพรรคเพื่อไทยได้จัดตั้งรัฐบาล และคุณเศรษฐา ทวีสิน ได้ดำรงตำแหน่งเป็นนายกรัฐมนตรี และ รมว.คลัง เมื่อพูดถึงเงินดิจิทัล ก็มีหลากหลายความคิดเห็น ทั้งในแง่เรื่องการกระตุ้นเศรษฐกิจ ทั้งนี้ผมเองจะขอไม่เคราะห์ถึงแนวนโยบายการคลัง แต่จะขอเจาะลงไปเรื่องเทคโนโลยีที่จะช่วยขับเคลื่อนให้คนไทยกว่า 50 ล้านคนได้ใช้แบบไม่มีสะดุด และประสิทธิภาพมากที่สุด

อ้างอิงจากกระแสที่บอกว่าเงินดิจิทัลจะใช้ เทคโนโลยี Blockchain ซึ่งถ้าพูดตามทฤษฎีแล้ว ต้องบอกว่าเป็นนวัตกรรมที่ดีที่สุดในการจัดการเงิน และมีระบบการตรวจสอบที่ปลอดภัยที่น่าเชื่อถือที่สุดเช่นกัน ดังนั้นเรามาดูว่า องค์ประกอบของ Blockchain ที่มี 3 ข้อหลักคืออะไรบ้าง และถ้าจะมาช่วยทำให้เงินดิจิทัลมีประสบความสำเร็จจะได้หรือไม่

ข้อแรก Programable นี่คือนวัตกรรมหลักของ Blockchain ที่เขียนบน Smart Contract คือเขียนคำสั่งให้ระบบดำเนินการตามสัญญาอย่างไร เช่น ในเงินดิจิทัล ระบุว่าจะต้องใช้กับร้านที่จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) และภายในรัศมี 4 กม (ระบบ Geo-Fencing) เท่านั้น ก็ถือว่าเป็นการเขียนคำสั่งได้ไม่ยากเกินไป ทั้งนี้ ผู้เชี่ยวชาญหลายท่านบอกว่า ไม่จำเป็นต้องเป็น Blockchain ก็ทำ Programable ได้เช่นเดียวกัน

ข้อสอง Security หรือความปลอดภัย โดยปกติระบบ Blockchain จะใช้วิธีการที่เรียกว่า Decentralize (การกระจายศูนย์) เพื่อให้มีการตรวจสอบจากทุกคนที่อยู่ในวงเดียวกัน (Node Validator) หากมีใครคนนึงเข้าไปแก้ไข ทุกคนที่เหลือก็จะเห็นทันที ซึ่งการที่จะทำให้เงินดิจิทัลเป็น Decentralize ถือว่าต้องลงทุนมหาศาล และเช่นเดียวกันก็มีคำถามว่าใครจะเป็นผู้ตรวจสอบที่น่าเชื่อถือ โดยในข้อนี้ผมเชื่อว่ารัฐเองน่าจะใช้ระบบ Centralize เพื่อกำหนดเกณฑ์ขึ้นมาเอง ซึ่งนั่นก็จะทำให้เกิดความเสี่ยงในการโดนแฮคข้อมูลก็เป็นได้ ทั้งนี้ ถ้ารายการเดินอยู่บนระบบ mobile banking หรือ e-wallet อย่างเป่าตัง แทน blockchain เพียงแค่ใช้ระบบ banking cyber security เดิมที่แข็งแกร่งอยู่แล้วได้เช่นเดียวกัน

ข้อสาม Transparency หรือความโปร่งใส โดยที่เมื่ออยู่บนระบบ Blockchain จะทำให้ทุกคนเห็นทุกธุรกรรมที่เกิดขึ้น ซึ่งนั่นเองก็จะมีคำว่าความเป็นส่วนตัว (Privacy) เกิดขึ้น และยิ่งทำให้หลายคนไม่กล้าที่จะใช้ เพราะกลัวคนอื่นตรวจสอบการใช้จ่ายของเราได้ ซึ่งเรื่องนี้ถือเป็นเรื่องใหญ่ ที่จะหยุดในการทำเงินดิจิทัลบนระบบ blockchain เลย

จาก 3 ข้อก็พอทำให้เราเข้าใจได้ว่าเงินดิจิทัลจะมาวิ่งอยู่บน Blockchain ไม่ง่ายเลย ดังนั้น วิธีการที่เป็นไปได้สุดมีอยู่ 2 วิธีคือ

ใช้ CBDC (Central Bank Digital Currency) หรือเงินดิจิทัลที่ออกโดยธนาคารแห่งประเทศไทย มีเงินบาท ไปค่า 1 บาท ต่อ 1 CBDC ทั้งนี้ โดย ธนาคารกรุงศรี เป็น 1 ใน 3 องค์กรที่ได้ร่วมทดสอบไปแล้ว ซึ่งผลทดสอบก็ผ่านไปด้วยดี ทั้งนี้ ก็อาจจะมีความเป็นห่วงถึงการรองรับจำนวนธุรกรรมจำนวนมากที่ปกติระบบ Blockchain จะไม่สามารถรองรับไหว

การเป็นแค่กระเป๋าเงินแบบ Programable ก็สามารถที่จะตอบโจทย์ทั้งผู้ใช้ และร้านค้าเช่นกัน ซึ่งรัฐบาลก็อาจจะพูดได้ไม่เต็มปากว่าเป็น Blockchain หรืออาจจะบอกเป็น Blockchain Lite Version สุดท้ายต้องมาวิเคราะห์ว่าจะเป็นกระเป๋าเงินแบบไหนถึงเหมาะสมในการรองรับเงินดิจิทัลสำหรับกว่า 50 ล้านคน ดังนั้น จึงมีความเห็นว่า ควรนำระบบเป่าตัง รวมกับโมบายแบงก์กิ้งของทุกธนาคาร ก็จะตัดปัญหาเรื่องการ KYC (การตรวจสอบลูกค้า) เพราะถ้ารวมจำนวนผู้ใช้ของทั้ง 2 ระบบ จะเกินกว่า 50 ล้านคน ทั้งนี้ ผมเองไม่เห็นด้วยอย่างยิ่งถ้ารัฐบาลจะออกแอปใหม่มาเพื่องานนี้ เพราะจะสร้างต้นทุนให้สูงขึ้น

## อัตราการว่างงานของหนุ่มสาวจีน : สะท้อนวิกฤตเศรษฐกิจขาลง



ที่มา : the 101 World

ตัวเลขอัตราการว่างงานของหนุ่มสาวจีนในช่วงอายุ 16-24 ปี สูงถึงร้อยละ 21.3 ในเดือนมิถุนายนที่ผ่านมา นับว่าเป็นตัวเลขที่สูงที่สุดเป็นประวัติการณ์ เท่ากับว่าคนหนุ่มสาวจีน 1 ใน 5 ตอนนี้อาจหางานไม่ได้หรือไม่มีงานทำ นี่ยังไม่แน่ว่าจะมีบัณฑิตจบใหม่อีกมากกว่า 10 ล้านคนที่กำลังจะเข้าสู่ตลาดแรงงานในฤดูกาลจบการศึกษา

สาธารณรัฐประชาชนจีนที่มีประชากร 1.4 พันล้านคน เป็นประเทศที่ตลาดแรงงานมีการแข่งขันสูงที่สุดในโลกมาแต่ไหนแต่ไร ตั้งแต่การแข่งขันเข้าเรียนต่อมหาวิทยาลัยหรือที่เรียกกันว่า “เกาเช่า” (高考) และการแข่งขันแย่งงานกันหลังเรียนจบ ในช่วงเศรษฐกิจขาขึ้น อัตราการว่างงานของหนุ่มสาวจีนอยู่ที่ราวร้อยละ 10 แต่ในช่วงเศรษฐกิจขาลงเช่นในปัจจุบัน อัตราการว่างงานของหนุ่มสาวจีนเพิ่มขึ้นเกือบเท่าตัว และแรงกดดันต่อหนุ่มสาวผู้แสวงหางานและความมั่นคงในชีวิตยิ่งทวีคูณจากเดิม

บางคนที่มีมองโลกในแง่ร้ายชี้ว่า อัตราการว่างงานของหนุ่มสาวจีนตามที่รายงานนั้นเป็นเพียงตัวเลขของการจ้างงานในเขตเมือง แต่ยังไม่แน่ว่ารวมบัณฑิตจบใหม่ที่สิ้นหวังจนเลือกหนีกลับไปอยู่ในชนบท มีนักวิชาการจีนจากมหาวิทยาลัยปักกิ่งถึงกับประเมินว่าตัวเลขจริงของอัตราการว่างงานของหนุ่มสาวจีนอาจสูงมากกว่าร้อยละ 40 เสียด้วยซ้ำ

ต้นเหตุของการว่างงานของหนุ่มสาวจีน ส่วนหนึ่งเกิดจากปัญหาเชิงโครงสร้าง ได้แก่ การเติบโตที่รวดเร็วของจำนวนบัณฑิตที่จบมหาวิทยาลัย ความไม่สอดคล้องระหว่างงานในภาคแรงงานเดิมกับสาขาของบัณฑิตจบใหม่ และความไม่สอดคล้องระหว่างงานที่มีในตลาดกับงานที่บัณฑิตต้องการ

ในปี 2000 บัณฑิตที่จบมหาวิทยาลัยในจีนมีจำนวนเพียง 3 ล้านคน ในปี 2010 มีจำนวน 30 ล้านคน แต่มาในปี 2022 กลับมีจำนวนมากถึง 44 ล้านคน

ภาคแรงงานเดิมของจีนที่เป็นแรงงานราคาถูกในภาคอุตสาหกรรมการผลิตเริ่มหาแรงงานมาทำงานไม่ได้อีกต่อไป เพราะคนจีนส่วนใหญ่ตอนนี้เรียนในระดับสูงขึ้น ภาคแรงงานเดิมส่วนใหญ่จึงปรับไปใช้แรงงานหุ่นยนต์หรือระบบควบคุมอัตโนมัติ (automation) อย่างไรก็ตาม ภาคแรงงานทักษะและภาคบริการยังไม่สามารถขยายตัวรวดเร็วเพียงพอที่จะรองรับจำนวนบัณฑิตจบใหม่ที่เพิ่มสูงขึ้นทุกปีได้ (แต่ละปีบัณฑิตจบใหม่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าราว 1.5 ล้านคน)

นอกจากนั้น หลายปีที่ผ่านมา เนื่องจากกระแสการเติบโตที่รวดเร็วของภาคเทคโนโลยีจีน ทำให้นักศึกษาจีนจำนวนมากเลือกเรียนในสาขาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี และมีการขยายการรับนักศึกษาในสาขาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีในมหาวิทยาลัยต่าง ๆ ทั่วประเทศ จำนวนบัณฑิตด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีของจีนรวมกันทั้งประเทศนั้นมีมากกว่าจำนวนบัณฑิตด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีของประเทศอื่น ๆ ทั้งหมดในโลกรวมกันเสียอีก

แต่ในช่วง 3 ปี ที่ผ่านมา ท่ามกลางนโยบายที่เข้มงวดขึ้นของรัฐบาลจีนต่อภาคเทคโนโลยีและการตกต่ำของภาคเทคโนโลยีทั่วโลกภายหลังสิ้นสุดวิกฤตโควิด-19 ส่งผลให้ตำแหน่งงานในบริษัทเทคโนโลยียักษ์ใหญ่ของจีนไม่ได้ขยายเพิ่มขึ้นทันจำนวนบัณฑิตจบใหม่ ตรงกันข้ามบริษัทเทคโนโลยีหลายแห่งของจีนกลับมีนโยบายลดจำนวนคนลงเสียอีก

หากพิจารณาตลาดแรงงานในเขตเมืองของจีน จะพบว่ายังมีงานเหลือสำหรับบัณฑิตจบใหม่ แต่งานที่เหลือนั้นเป็นงานที่รายได้ต่ำ ไม่เพียงพอต่อค่าครองชีพในเมืองใหญ่ของจีนที่ราคา ค่าเช่าบ้านสูงมาก เพื่อนคนจีนของผมเคยบอกว่า ถ้าเอาแค่ให้มีงาน งานไม่ได้หายาก แต่ถ้าต้องการงานที่ดี นั้นต่างหากที่หาไม่ได้ บัณฑิตจบใหม่ส่วนใหญ่เป็นลูกหลานชนชั้นกลางจึงเลือกที่จะรอและแบมือขอเงินพ่อแม่อยู่ต่อไปก่อนเมื่อยังหางานที่พอใจหรือเหมาะสมไม่ได้

ปัญหาทั้งหมดนี้ นักหนาสาหัสขึ้นในช่วงเศรษฐกิจจีนขาลงจากแผลเป็นทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น ตั้งแต่ปัญหาภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ส่งผลสะท้อนต่อห่วงโซ่อุปทาน (supply chain) ในหลายภาคอุตสาหกรรม และส่งผลต่อพลังการบริโภคของคนจีน เมื่อคนจีนจนลงเนื่องจากฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์แตก

ต่อด้วยปัญหา SMEs ของจีนที่ล้มหายตายจากในช่วงปิดเมืองตอนที่จีนทำนโยบายโควิดเป็นศูนย์ (zero-COVID) โดยส่วนที่กระทบหนักคือ ภาคบริการ แต่เดิมนั้นภาคบริการเป็นภาคที่ดูดซับแรงงานหนุ่มสาวจำนวนมาก แต่เมื่อภาคบริการซบเซาจากการปิดเมืองและจากพลังการบริโภคที่อ่อนแรง ก็ยิ่งส่งผลกดดันต่อตลาดแรงงาน

ยังไม่นับปัญหาสงครามการค้าและความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์กับตะวันตก ทำให้บริษัทต่างชาติขนาดใหญ่ต่างหยุดขยายการลงทุนในจีน และเลือกกระจายความเสี่ยงไปลงทุนในประเทศกำลังพัฒนาที่อื่น ซึ่งย่อมส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทเหล่านี้ในจีน นี่ยังไม่นับรวมเศรษฐกิจโลกโดยรวมที่ซบเซาซึ่งกดดันต่อภาคการส่งออกของจีน ทำให้บริษัทที่ผลิตสินค้าเพื่อการส่งออกต่างก็ลดการลงทุนและการจ้างงาน

ภาคเอกชนของจีนเป็นภาคที่จ้างงานมากกว่าร้อยละ 80 ของตลาดแรงงาน ดังนั้นเมื่อภาคเอกชนจีนไม่ฟื้น ปัญหาการจ้างงานของหนุ่มสาวจีนก็ยากที่จะฟื้น ส่วนภาคเทคโนโลยีจีนเป็นภาคที่



จ้างงานตรงกับสาขาที่บัณฑิตจบใหม่ส่วนมากของจีนเรียนมามากที่สุด หากภาคเทคโนโลยีของจีนยังไม่กลับมาคึกคัก ก็ยากที่จะบรรเทาปัญหาการจ้างงานของหนุ่มสาวจีน

นี่จึงทำให้ในการประชุมโพลิตบูโรของพรรคคอมมิวนิสต์จีนเรื่องเศรษฐกิจในเดือนที่ผ่านมา มีการเน้นย้ำถึงการกลับมาให้ความสำคัญกับภาคเอกชนว่าเป็นหัวใจของระบบเศรษฐกิจ และการประกาศส่งเสริมภาคเทคโนโลยีของจีน แต่หลายคนยังคงรอมาตรการที่เป็นรูปธรรมของรัฐบาลมากกว่าเพียงสโลแกนว่าจะส่งเสริม

มากไปกว่านั้น แรงกดดันต่อหนุ่มสาวจีนเริ่มสะท้อนออกมาผ่านวัฒนธรรมการใช้ชีวิตของคนหนุ่มสาว มีการพูดถึงการขอยู่บ้านไม่ทำอะไร การขอทำงานเป็นลูกกตัญญูอยู่ดูแลพ่อแม่ที่บ้านแทนที่จะไปพาดพิงในตลาดแรงงาน มีการพูดกันว่าความนิยมในการทำงานในภาครัฐราชการและการแข่งขันเข้าสู่ระบบราชการถือว่าสูงที่สุดนับตั้งแต่จีนเปิดและปฏิรูปเศรษฐกิจเป็นต้นมา เพราะงานราชการเป็นงานที่มีหลักประกันท่ามกลางบรรยากาศทางเศรษฐกิจที่เต็มไปด้วยความไม่แน่นอน แต่รัฐบาลจีนเองก็ได้ประกาศนโยบายจะลดจำนวนคนในระบบราชการ ไม่ได้มีแนวโน้มจะขยายเพิ่ม

อย่างไรก็ตาม ผมยังมองว่าปัญหาการว่างงานของหนุ่มสาวจีนยังไม่ถึงจุดระเบิดที่จะกระทบต่อเสถียรภาพทางการเมืองของพรรคคอมมิวนิสต์จีน เพราะครัวเรือนของจีนยังมีการออมที่สูงมาก พ่อแม่ชนชั้นกลางสามารถช่วยลูกๆ ต่อไปในระยะที่พวกเขาหางานไม่ได้ ในขณะที่เดียวกัน หนุ่มสาวชาวจีนเหล่านี้ก็มีโอกาสในการค้าขายผ่านแพลตฟอร์ม e-Commerce หรือเป็นผู้ประกอบการเล็ก ๆ เองไปก่อนในระหว่างที่กำลังมองหางานที่เหมาะสม

และเรื่องที่แปลกแต่น่าสนใจมากก็คือ แทนที่หนุ่มสาวจีนจำนวนไม่น้อยจะเอาความไม่พอใจไปลงที่รัฐบาล ทว่าแพะรับบาปของเรื่องนี้กลับเป็นสหรัฐฯ และตะวันตกที่กดดันจีนผ่านสงครามการค้าและสงครามเทคโนโลยี กลับกลายเป็นว่าคนหนุ่มสาวของจีนเหล่านี้กลับมีความชาตินิยมยิ่งขึ้นกว่าหนุ่มสาวในอดีตเสียอีก และเชื่อตามท่านผู้นำว่าเป็นช่วงเวลาแห่งการอดทนจากการกีดกันสู่กับการปิดล้อมและกดดันทางเศรษฐกิจจากภายนอก

## บรรณานุกรม

DDproperty Editorial Team. (2566). *DDproperty Thailand Property Market Report Q3 2023*.

เข้าถึงได้จาก DDproperty:

<https://www.ddproperty.com/%E0%B8%84%E0%B8%B9%E0%B9%88%E0%B8%A1%E0%B8%B7%E0%B8%AD%E0%B8%8B%E0%B8%B7%E0%B9%89%E0%B8%AD%E0%B8%82%E0%B8%B2%E0%B8%A2/ddproperty-thailand-property-market-report-q3-2023-72679>

แชนม ต้นสกุล. (2566). *เงินดิจิทัล ใช้ Blockchain vs CBDC vs เป้าตัง*. เข้าถึงได้จาก Money and Banking Online: <https://moneyandbanking.co.th/2023/62119/>

ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2566). *รายงานการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (ฉบับย่อ) ครั้งที่ 5/2566*. เข้าถึงได้จาก ธนาคารแห่งประเทศไทย:

[https://www.bot.or.th/content/dam/bot/documents/th/our-roles/monetary-policy/mpc-publication/edited-minutes/MPC\\_Minutes\\_2566\\_5.pdf](https://www.bot.or.th/content/dam/bot/documents/th/our-roles/monetary-policy/mpc-publication/edited-minutes/MPC_Minutes_2566_5.pdf)

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง. (2566). *รายงานภาวะเศรษฐกิจรายสัปดาห์ (Weekly) ณ 12 ต.ค. 66*. เข้าถึงได้จาก สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง:

<https://www.fpo.go.th/main/getattachment/Economic-report/Weekly-Economic-Conditions/18510/%E0%B8%A3%E0%B8%B2%E0%B8%A2%E0%B8%87%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B8%A0%E0%B8%B2%E0%B8%A7%E0%B8%B0%E0%B9%80%E0%B8%A8%E0%B8%A3%E0%B8%A9%E0%B8%90%E0%B8%81%E0%B8%B4%E0%B8%88%E0>

อาร์ม ตั้งนิรันดร. (2566). *อัตราการว่างงานของหนุ่มสาวจีน : สะท้อนวิกฤตเศรษฐกิจชาลง*. เข้าถึงได้จาก the 101 World: <https://www.the101.world/unemployment-rate-in-china-2023/>

