

# รายงาน สถานการณ์ ที่อยู่อาศัย

เดือน กันยายน 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 เพื่อที่จะ นำเสนอและเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยที่สะท้อนถึงภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในระดับภาพรวม ของประเทศ ได้แก่ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ข้อมูลด้านสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และบทความที่เกี่ยวข้องกับด้าน ที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ที่โดดเด่น ได้แก่ ฮอังกงเปลี่ยนสนามกอล์ฟเป็นที่อยู่อาศัยสาธารณะ และสถานการณ์ อัตราดอกเบี้ยในภาคการเงินของประเทศไทยซึ่งมีผลกระทบต่อสถานการณ์ที่อยู่อาศัย

ท้ายนี้ กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรม เพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ หวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยประจำเดือนกันยายน 2566 ฉบับนี้ จะเป็นข้อมูลที่หน่วยงานภาครัฐในส่วนกลางและระดับจังหวัด ภาคเอกชน นักวิชาการ หน่วยงาน ที่เกี่ยวข้องในการวางแผนระดับนโยบายและประชาชน สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

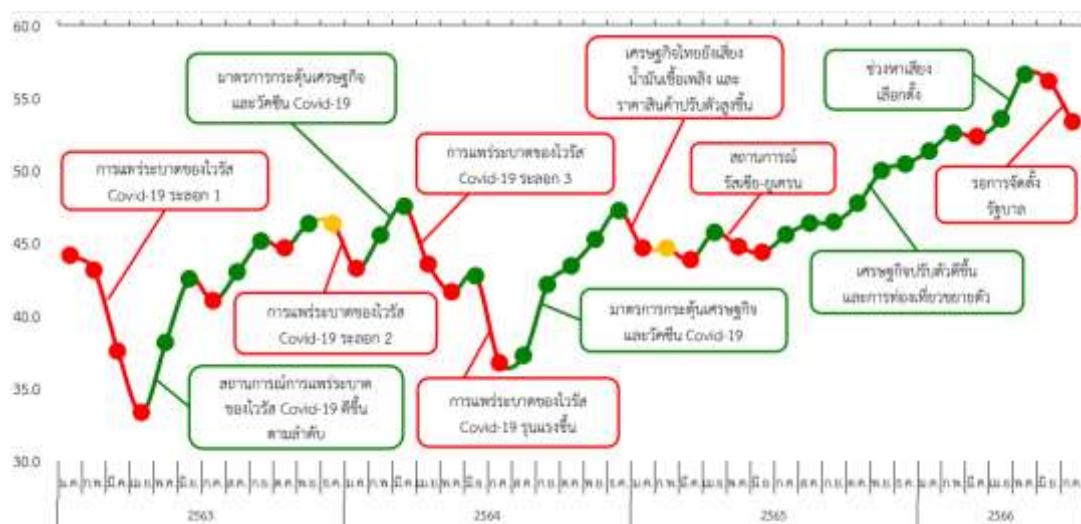
กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย  
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย  
การเคหะแห่งชาติ  
กันยายน 2566

## สารบัญ

คำนำ	ก
สารบัญ	ข
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	1
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	7
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	9
บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	14
บทความเด่นประจำเดือน	15
ฮ่องกงเปลี่ยนสนามกอล์ฟเป็นที่อยู่อาศัยสาธารณะ	15
ดอกเบ๊ญไทยในภาวะหนี้สูง...ไปต่อหรือพอแค่นี้	19
บรรณานุกรม	22

## สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

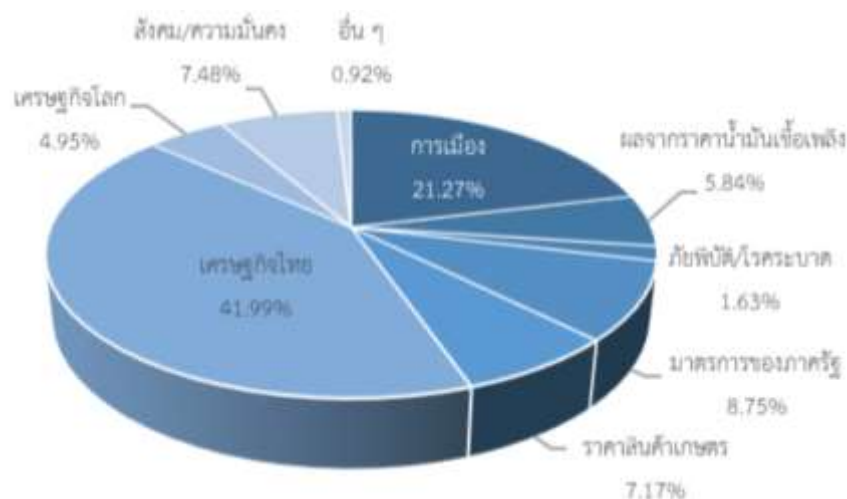
จากข้อมูลสำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า (สนค.) ได้ระบุว่า ถึงแม้ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวมเดือนกรกฎาคม 2566 ปรับลดมาอยู่ที่ระดับ 53.3 จากระดับ 56.1 ในเดือนก่อนหน้า แต่ผู้บริโภคยังคงมีความเชื่อมั่นติดต่อกันเป็นเดือนที่ 8 (นับตั้งแต่เดือนธันวาคม 2565) สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในปัจจุบันปรับลดมาอยู่ที่ระดับ 44.6 จากระดับ 46.2 และดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในอนาคต (3 เดือนข้างหน้า) ปรับลดมาอยู่ที่ระดับ 59.1 จากระดับ 62.6 โดยสาเหตุการปรับลดลงของความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวมคาดว่ามาจาก 1) เศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวไม่เป็นไปตามที่คาด 2) ปัจจัยทางการเมืองที่อยู่ระหว่างดำเนินการจัดตั้งรัฐบาลที่ยังไม่มีความชัดเจน และ 3) ผลจากราคาน้ำมันเชื้อเพลิงประเภทเบนซิน แก๊สโซฮอล์ ปรับตัวสูงขึ้นจากเดือนก่อนหน้า จากราคาน้ำมันตลาดโลกผันผวน อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยว ส่งผลให้ความเชื่อมั่นของประชาชนยัง อยู่ในระดับเชื่อมั่นและมีมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ต่าง ๆ ที่จะปรับตัวดีขึ้นต่อไป



แผนภูมิแสดงดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวม ตั้งแต่ ปี 2563 – เดือนกรกฎาคม 2566

ที่มา : สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า (สนค.)

เมื่อพิจารณาปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภค พบว่า ปัจจัยเรื่องเศรษฐกิจไทย ส่งผลต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภคมากที่สุด 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



แผนภูมิแสดงปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภค ณ เดือนกรกฎาคม 2566

ที่มา : สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า (สนค.)

เมื่อพิจารณารายภูมิภาค พบว่า ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวลดลงทุกภาค โดยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ดัชนีปรับตัวลดลงจากระดับ 56.6 มาอยู่ที่ระดับ 53.5 ปัจจัยที่ส่งผลต่อความเชื่อมั่น 3 อันดับแรก ได้แก่ เศรษฐกิจไทย สังคม/ความมั่นคง และการเมือง

ภาคกลาง จากระดับ 56.6 มาอยู่ที่ระดับ 53.4 ภาคเหนือ จากระดับ 54.3 มาอยู่ที่ระดับ 53.6 และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จากระดับ 57.7 มาอยู่ที่ระดับ 54.0 โดยปัจจัยที่ส่งผลต่อความเชื่อมั่น 3 อันดับแรก ได้แก่ เศรษฐกิจไทย การเมือง และมาตรการของภาครัฐ

ภาคใต้ จากระดับ 53.2 มาอยู่ที่ระดับ 51.1 โดยปัจจัยที่ส่งผลต่อความเชื่อมั่น 3 อันดับแรก ได้แก่ เศรษฐกิจไทย การเมือง และราคาสินค้าเกษตร

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจำแนกรายอาชีพ พบว่า ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวลดลงทุกกลุ่มอาชีพ โดยเกษตรกร ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวลดลงจากระดับ 56.5 มาอยู่ที่ระดับ 52.9 ปัจจัยที่ส่งผลต่อความเชื่อมั่น 3 อันดับแรก ได้แก่ เศรษฐกิจไทย ราคาสินค้าเกษตร และการเมือง

พนักงานของรัฐ จากระดับ 59.6 มาอยู่ที่ระดับ 57.9 นักศึกษา จากระดับ 56.8 มาอยู่ที่ระดับ 49.5 พนักงานเอกชน จากระดับ 54.4 มาอยู่ที่ระดับ 52.4 และผู้ว่างงาน จากระดับ 55.0 มาอยู่ที่ระดับ 48.9 โดยปัจจัยที่ส่งผลต่อความเชื่อมั่น 3 อันดับแรก ได้แก่ เศรษฐกิจไทย การเมือง และสังคม/ความมั่นคง

ผู้ประกอบการ จากระดับ 57.3 มาอยู่ที่ระดับ 55.7 และรับจ้างอิสระ จากระดับ 54.5 มาอยู่ที่ระดับ 50.6 โดยปัจจัยที่ส่งผลต่อความเชื่อมั่น 3 อันดับแรก ได้แก่ เศรษฐกิจไทย การเมือง และมาตรการของภาครัฐ เมื่อพิจารณาจากกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ พบว่าดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวลดลง จากระดับ 54.7 มาอยู่ที่ระดับ 46.7

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนสิงหาคม 2566 เท่ากับ 112.5 เมื่อเทียบกับเดือนสิงหาคม 2565 ลดลงร้อยละ -0.2 (YoY) โดยลดลงในอัตราที่ชะลอตัวลงจากเดือนที่ผ่านมา (-0.4) เป็นผลมาจากหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ลดลงร้อยละ -2.0 ตามการลดลงของราคาเหล็กในตลาดเอเชียและจีน เนื่องจากมีปริมาณเหล็กส่วนเกินสูงจากวิกฤตปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์ของจีน ขณะที่ดัชนีราคาหมวดอื่น ๆ เพิ่มสูงขึ้นเกือบทุกหมวด ทั้งนี้ เนื่องจากสินค้าวัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่มีต้นทุนเพิ่มขึ้น ทั้งจากราคาวัตถุดิบและค่าดำเนินการที่สูงกว่าเดือนเดียวกันของปีก่อน เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า (MoM) ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างไม่เปลี่ยนแปลง เนื่องจากการก่อสร้างภาพรวมชะลอตัว ทั้งจากโครงการก่อสร้างของภาครัฐที่ชะลอเล็กน้อยในช่วงท้ายของปีงบประมาณ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่สูง ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคและนักลงทุน อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาเป็นรายหมวดสินค้า ดัชนีราคามีทั้งสูงขึ้นและลดลง



เทียบกับเดือนสิงหาคม 2565 (YoY) ลดลงร้อยละ 0.2 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้า ดังนี้ หมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ สูงขึ้นร้อยละ 3.2 จากการสูงขึ้นของไม้พื้น ไม้ฝา ไม้คาน ไม้โครงคร่าว เสาเข็มไม้ และวงกบประตู เนื่องจากต้นทุนการผลิตสูงขึ้นจากค่าดำเนินการและการขนส่ง

หมวดซีเมนต์ สูงขึ้นร้อยละ 1.1 จากการสูงขึ้นของปูนซีเมนต์ผสม ปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์ ปูนฉาบสำเร็จรูป และปูนกาวซีเมนต์ เนื่องจากราคาวัตถุดิบสูงขึ้น (แร่ยิปซัม หินดินดาน)

หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต สูงขึ้นร้อยละ 1.0 จากการสูงขึ้นของเสาเข็มคอนกรีตอัดแรง พื้นคอนกรีตสำเร็จรูปอัดแรง ท่อระบายน้ำคอนกรีต และคอนกรีตผสมเสร็จ เนื่องจาก ราคาวัตถุดิบสูงขึ้น (ซีเมนต์ หิน ทราย)

หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ลดลงร้อยละ 2.0 จากการลดลงของเหล็กฉาก เหล็กเส้นกลม ผิวเรียบ - ข้ออ้อย ท่อเหล็กเคลือบสังกะสี ท่อเหล็กดำ และเหล็กแผ่นเรียบดำ ตามการลดลงของราคาเหล็กในตลาดเอเชียและจีน เนื่องจากมีปริมาณเหล็กส่วนเกินสูงจากวิกฤตปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์ของจีน

หมวดกระเบื้อง สูงขึ้นร้อยละ 0.9 จากการสูงขึ้นของกระเบื้องเคลือบปูพื้น กระเบื้องคอนกรีต มุงหลังคา กระเบื้องลอนคู่ และกระเบื้องยาง PVC ปูพื้น ตามการสูงขึ้นของราคาวัตถุดิบ (หินแร่ สี วัสดุแต่งสี) รวมทั้งความต้องการใช้ใน การซ่อมแซมอาคารเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เทียบกับเดือนกรกฎาคม 2566 (MoM) ดัชนีราคาไม่เปลี่ยนแปลง โดยมีรายละเอียดของราคาสินค้า ดังนี้ หมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ สูงขึ้นร้อยละ 0.2 จากการสูงขึ้นของ เสาค้ำไม้ วงกบประตู และบานประตู เนื่องจากต้นทุนการผลิตเพิ่มขึ้นจากค่าดำเนินการและการขนส่ง

หมวดซีเมนต์ ดัชนีราคาไม่เปลี่ยนแปลง

หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต สูงขึ้นร้อยละ 0.2 จากการสูงขึ้นของรังกาน้ำคอนกรีต เนื่องจาก ต้นทุนวัตถุดิบที่นำเข้าจากต่างประเทศสูงขึ้น (ใยหิน) หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ลดลงร้อยละ 0.3 จากการลดลงของเหล็กตัวซี เหล็กเส้นกลมผิวเรียบ - ข้ออ้อย ท่อเหล็กเคลือบสังกะสี และลวดผูกเหล็ก ตามการลดลงของราคาเหล็กในตลาดเอเชียและจีน เนื่องจากมีปริมาณเหล็กส่วนเกินสูงจากวิกฤตปัญหาใน ภาคอสังหาริมทรัพย์ของจีน

หมวดกระเบื้อง ดัชนีราคาไม่เปลี่ยนแปลง หมวดวัสดุฉนวนผิว ดัชนีราคาไม่เปลี่ยนแปลง หมวดสุขภัณฑ์ สูงขึ้นร้อยละ 0.1 จากการสูงขึ้นของโถส้วมชักโครก สายฉีดชำระ เนื่องจากต้นทุนราคาวัตถุดิบ สูงขึ้น (ดินขาว เม็ดพลาสติก) และสายน้ำดี ที่สิ้นสุดกิจกรรมส่งเสริมการขาย

หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา สูงขึ้นร้อยละ 0.3 จากการสูงขึ้นของท่อ PVC ข้อต่อท่อ ประปา ท่อระบายน้ำเสีย PVC และท่อร้อยสายไฟและสายโทรศัพท์ PVC เนื่องจากต้นทุนวัตถุดิบ (เม็ดพลาสติก) สูงขึ้น

หมวดวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ สูงขึ้นร้อยละ 0.7 จากการสูงขึ้นของยางมะตอยที่สูงขึ้นตามราคา ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ย 8 เดือน (ม.ค. - ส.ค.) ปี 2566 เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (AoA) สูงขึ้นร้อยละ 0.3 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้า ดังนี้ หมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ สูงขึ้นร้อยละ 6.3 จากการสูงขึ้นของไม้พื้น ไม้ฝา ไม้โครงคร่าว วงกบประตู และวงกบหน้าต่าง เนื่องจากต้นทุนการผลิต เพิ่มขึ้นจากค่าดำเนินการและการขนส่ง

หมวดซีเมนต์ สูงขึ้นร้อยละ 2.7 จากการสูงขึ้นของปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์ ปูนซีเมนต์ผสม และปูนฉาบสำเร็จรูป ตามการสูงขึ้นของราคาวัตถุดิบ (แร่ยิปซั่ม หินดินดาน)

หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต สูงขึ้นร้อยละ 1.6 จากการสูงขึ้นของคอนกรีตหยาบ คอนกรีต ผสมเสร็จ เสาค้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก และคานคอนกรีตสำเร็จรูป เนื่องจากต้นทุนราคาวัตถุดิบสูงขึ้น (ซีเมนต์ หิน ทราย)



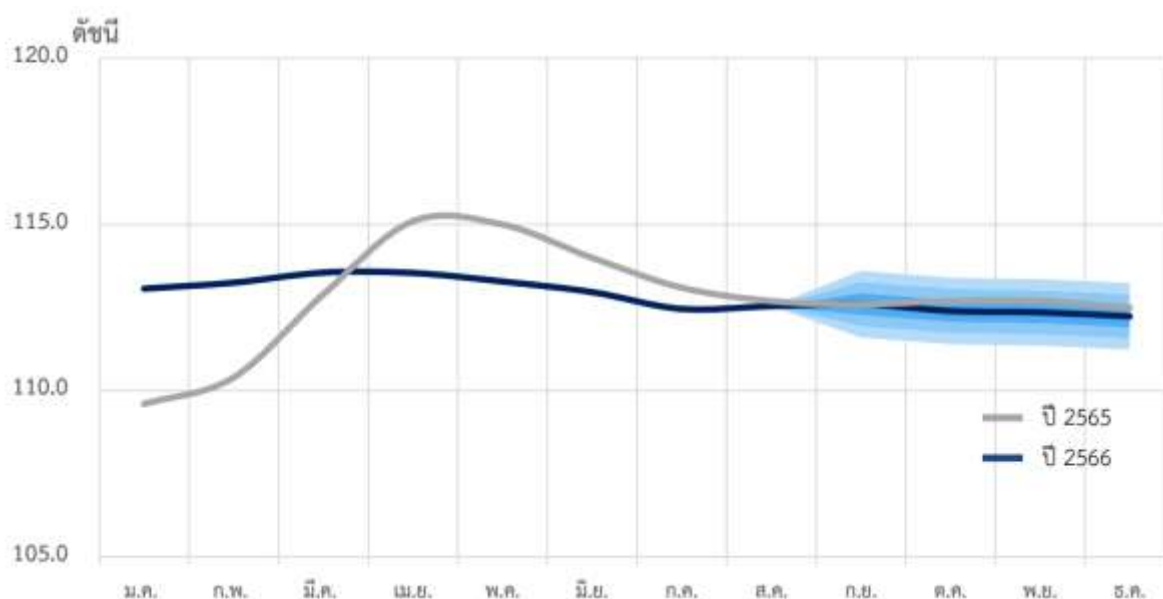
หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ลดลงร้อยละ 4.1 จากการลดลงของเหล็กตัวซี เหล็กเส้นกลม ผิวเรียบ - ข้ออ้อย ท่อเหล็กดำ และเหล็กแผ่นเรียบดำ ตามการลดลงของราคาเหล็กในตลาดเอเชียและจีน เนื่องจากวิกฤตปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์ของจีน

หมวดกระเบื้อง สูงขึ้นร้อยละ 1.0 จากการสูงขึ้นของกระเบื้องเคลือบบุผนัง กระเบื้องเคลือบปูพื้น กระเบื้องคอนกรีตมุงหลังคา และกระเบื้องแกรนิต เนื่องจากต้นทุนราคาวัตถุดิบที่ต้องนำเข้าสูงขึ้น (วัสดุแต่งสี สารเคลือบ) รวมทั้ง ความต้องการใช้ในการซ่อมแซมอาคารเพิ่มขึ้น

หมวดวัสดุฉนวนผิว สูงขึ้นร้อยละ 3.6 จากการสูงขึ้นของน้ำมันเคลือบแข็ง สีน้ำอะครีลิคทาภายในและภายนอก และสีเคลือบน้ำมัน สูงขึ้นตามต้นทุนวัตถุดิบบางชนิดที่ต้องนำเข้าจากต่างประเทศ (เม็ดสี สารให้สี)

หมวดสุขภัณฑ์ สูงขึ้นร้อยละ 1.3 จากการสูงขึ้นของอ่างล้างหน้าเซรามิก ที่ใส่สบู่ และที่ใส่กระดาษชำระ เนื่องจากความต้องการใช้ในการซ่อมแซมของภาคอสังหาริมทรัพย์ หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา สูงขึ้นร้อยละ 0.8 จากการสูงขึ้นของสายเคเบิล THW สายไฟฟ้า VAF สายส่งกำลังไฟฟ้า NYY ท่อระบายน้ำเสีย PVC ท่อ PB และ ท่อ PE ตามการสูงขึ้นของต้นทุนวัตถุดิบ (ทองแดง เม็ดพลาสติก)

หมวดวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ สูงขึ้นร้อยละ 0.6 จากการสูงขึ้นของวัสดุธรรมชาติ (ดิน หิน ทราย) เนื่องจากแหล่งผลิตมีน้อย



แผนภูมิแสดงแนวโน้มดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนกันยายน 2566

ที่มา : สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า (สนค.)

แนวโน้มดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนกันยายน มีแนวโน้มทรงตัวหรืออาจจะลดลงเล็กน้อย จากการลดลงของราคาสินค้าหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ตามราคาตลาดโลกที่ลดลงจากสถานการณ์อุปทานเหล็กส่วนเกิน ซึ่งได้รับผลกระทบจากวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ในจีน ขณะที่ค่าไฟฟ้าและราคาน้ำมันดีเซลที่มีโอกาสต่ำกว่าเดือนเดียวกันของปีก่อนเนื่องจากมาตรการภาครัฐ มีส่วนชะลอการสูงขึ้นของต้นทุนการผลิตและ



ราคาวัสดุก่อสร้างหมวดต่าง ๆ ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงสูงกว่าปีที่ผ่านมา อาจชะลอความต้องการซื้อ และการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ และทำให้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มลดลงเมื่อเทียบเดือนเดียวกัน ของปี 2565

อย่างไรก็ตาม ต้นทุนด้านวัตถุดิบที่สูงกว่าเดือนเดียวกันของปี 2565 อาจส่งผลให้ราคาสินค้า หมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ซีเมนต์ ผลิตภัณฑ์คอนกรีต และวัสดุฉนวนผิว สูงกว่าปีที่ผ่านมา ประกอบกับอุปสงค์ ในประเทศที่ขับเคลื่อนโดยโครงการก่อสร้างของภาครัฐที่อาจมีการเร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จเพื่อเบิกจ่าย ในปีงบประมาณ 2566 และโครงการก่อสร้างภาคเอกชนตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและ เศรษฐกิจไทยในภาพรวม ส่งผลให้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นกว่าที่คาดการณ์ได้

## บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวมในเดือนกรกฎาคม 2566 ลดลงมาที่ระดับ 53.3 จาก 56.1 ในเดือนก่อนหน้า แต่ยังคงเชื่อมั่นต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 8 (นับตั้งแต่เดือนธันวาคม 2565) ส่วนดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในปัจจุบัน ปรับลดลงมาที่ระดับ 44.6 จาก 46.2 และดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในอนาคต (3 เดือนข้างหน้า) ปรับลดลงมาที่ระดับ 59.1 จาก 62.6 มีสาเหตุมาจากเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวไม่ได้ตามที่คาด การเมืองที่ยังไม่มีความชัดเจน และราคาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ปรับตัวสูงขึ้นจากเดือนก่อนหน้าเนื่องจากความผันผวนของราคาน้ำมันในตลาดโลก โดยภาพรวมเศรษฐกิจไทยเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภคมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ปัจจัยการเมืองและมาตรการของรัฐ สังคม/ความมั่นคง ราคาสินค้าเกษตร ราคาน้ำมันเชื้อเพลิงประเภทเบนซินและแก๊สโซฮอล์ และสถานการณ์เศรษฐกิจโลก ตามลำดับ เมื่อพิจารณาจากกลุ่มอาชีพ พบว่าดัชนีความเชื่อมั่นของทุกกลุ่มอาชีพลดลง โดยเกษตรกรปรับลดลงมาที่ระดับ 52.9 พนักงานของรัฐปรับลดลงมาที่ระดับ 57.9 นักศึกษาปรับลดลงมาที่ระดับ 49.5 พนักงานเอกชนปรับลดลงมาที่ระดับ 52.4 และผู้ว่างงานปรับลดลงมาที่ระดับ 48.9 โดยปัจจัยเศรษฐกิจไทยและการเมืองมีผลกระทบมากที่สุดต่อความเชื่อมั่นของกลุ่มต่าง ๆ โดยเฉพาะเกษตรกรที่รับผลกระทบมากที่สุด ส่วนรายภูมิภาค ลดลงทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ภาคกลาง ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยเฉพาะภาคกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีความเชื่อมั่นลดลงมากที่สุด

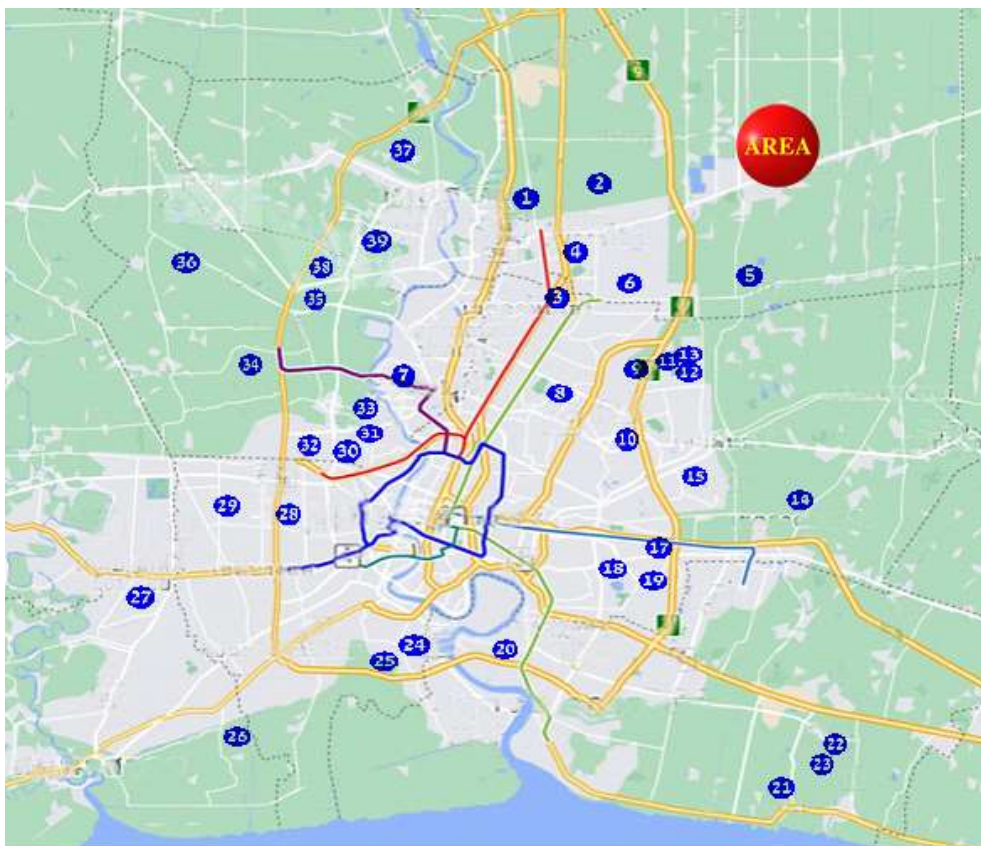
ด้านดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างในเดือนสิงหาคม 2566 อยู่ที่ 112.5 เมื่อเทียบกับเดือนสิงหาคม 2565 ซึ่งลดลงร้อยละ -0.2 (YoY) โดยลดลงในอัตราที่ชะลอลงจากเดือนที่ผ่านมา (-0.4) เป็นผลจากหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ลดลงร้อยละ -2.0 ตามการลดลงของราคาเหล็กในตลาดเอเชียและจีน เนื่องจากมีปริมาณเหล็กส่วนเกินสูงจากวิกฤตปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์ของจีน ขณะที่ดัชนีราคาหมวดอื่น ๆ สูงขึ้นเกือบทุกหมวด เนื่องจากสินค้าวัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่มีต้นทุนเพิ่มขึ้น ทั้งจาก ราคาสินค้าวัตถุดิบและค่าดำเนินการที่สูงกว่าเดือนเดียวกันของปีก่อน เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า (MoM) ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างไม่เปลี่ยนแปลงเนื่องจากการก่อสร้างภาพรวมชะลอลง ทั้งจากโครงการก่อสร้างของภาครัฐที่ชะลอลงเล็กน้อยในช่วงท้ายของปีงบประมาณ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่สูง ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคและนักลงทุน

แนวโน้มดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างในเดือนกันยายน ปี 2566 คาดว่าจะทรงตัวหรือลดลงเล็กน้อย จากการลดลงของราคาสินค้าหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กตามอุปทานส่วนเกินในตลาดโลก เนื่องจากวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ในจีน ขณะที่ค่าไฟฟ้าและราคาน้ำมันดีเซลที่มีโอกาสต่ำกว่าเดือนเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมาตรการภาครัฐช่วยชะลอการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการผลิตและราคาวัสดุก่อสร้างหมวดต่าง ๆ ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงสูงกว่าปีที่ผ่านมา อาจชะลอความต้องการซื้อและการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ และทำให้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มลดลงเมื่อเทียบเดือนเดียวกันของปี 2565

อย่างไรก็ตาม ต้นทุนด้านวัตถุดิบที่สูงกว่าเดือนเดียวกันของปี 2565 อาจส่งผลให้ราคาสินค้าหมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ซีเมนต์ ผลิตภัณฑ์คอนกรีตและวัสดุฉนวนผิว สูงกว่าปีที่ผ่านมา ประกอบกับอุปสงค์ในประเทศที่ขับเคลื่อนโดยโครงการก่อสร้างของภาครัฐที่อาจมีการเร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จเพื่อเบิกจ่ายในงบประมาณ 2566 และโครงการก่อสร้างภาคเอกชนตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและเศรษฐกิจไทยในภาพรวม ส่งผลให้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างอาจสูงขึ้นกว่าที่คาดการณ์ไว้

## สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์เปิดตัวใหม่เดือนสิงหาคม 2566



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย

ภาพรวมของอสังหาริมทรัพย์เปิดใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล การเปิดตัวโครงการชะลอตัวลงเล็กน้อย ทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่าโครงการ โดย ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (AREA) กล่าวถึงสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์เปิดใหม่เดือนสิงหาคม 2566 ว่ามีการเปิดตัวลดลงเล็กน้อยจากเดือนก่อน อาคารชุดเป็นกลุ่มที่เปิดตัวมากที่สุด 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด และอาคารชุดระดับราคา 1-2 ล้านบาทขายดีที่สุด

จำนวนหน่วยอสังหาริมทรัพย์เปิดใหม่ในเดือนสิงหาคม 2566 มีจำนวน 6,769 หน่วย ลดลงร้อยละ 20.4 จำนวนหน่วยขายของเดือนนี้ร้อยละ 78 ยังคงเป็นการพัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์และบริษัทในเครือ ซึ่งพัฒนาสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคาสูงและอาคารชุดระดับราคาปานกลาง โดยประเภทที่มีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่มากที่สุดในเดือนนี้ยังคงเป็นอาคารชุด ร้อยละ 34.7 รองลงมาคือบ้านเดี่ยวร้อยละ 27.4 ส่วนอันดับ 3 คือ ทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 27.4 ของจำนวนหน่วยขายที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด

ในด้านมูลค่ารวมของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นใหม่ในเดือนสิงหาคม 2566 มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 38,508 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากเดือนที่ผ่านมาร้อยละ 21.6 ประเภทโครงการที่มีมูลค่าการพัฒนาสูงสุด ได้แก่ บ้านเดี่ยวคิดเป็นร้อยละ 58.5 รองลงมาคืออาคารชุด ร้อยละ 14.7 ส่วนอันดับ 3 คือ บ้านแฝด ร้อยละ 13.3 ของมูลค่าการพัฒนาทั้งหมด ตามลำดับ โดยสินค้าที่เข้าสู่ตลาดในเดือนนี้แบ่งเป็น 2 กลุ่มหลัก คือ กลุ่มระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท มีหน่วยขายรวมมากถึงร้อยละ 47.6 และระดับราคาตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไป ร้อยละ 35.4 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มบ้านเดี่ยวระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง และบ้านแฝดที่มีระดับราคาปานกลาง จึงทำให้ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยของเดือนนี้มีราคาตกลงเล็กน้อย อยู่ที่ 5.689 ล้านบาท

พิจารณาจากอัตราการขายได้ จะพบว่า ในเดือนแรกของการเปิดขายมีอัตราการขายได้เฉลี่ย ร้อยละ 14.7 ซึ่งลดลงจากเดือนที่ผ่านมาที่ร้อยละ 18.9 โดยประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราการขายได้สูงสุด และมีจำนวนหน่วยขายเป็นส่วนใหญ่ของตลาด ได้แก่ อาคารชุดระดับราคา 1-2 ล้านบาท ขายได้ร้อยละ 45.8 รองลงมาเป็นอาคารชุดระดับราคา 3-5 ล้านบาท ขายได้ร้อยละ 23.1 และในเดือนนี้มีที่อยู่อาศัยแนวราบที่มี ยอดขายที่น่าสนใจ คือ บ้านเดี่ยวระดับราคา 5-10 ล้านบาท ขายได้ ร้อยละ 17.1 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิด ขายใหม่ในเดือนนี้

เมื่อพิจารณาถึงผู้ประกอบการที่เปิดตัวโครงการใหม่ในเดือนนี้ จะพบว่า เป็นบริษัท ในตลาดหลักทรัพย์ (มหาชน) จำนวน 15 บริษัท ได้แก่ บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) บริษัท พีชแอนด์ลิวี่ จำกัด (มหาชน) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท วังทองกรู๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) บริษัท สิวารมณห์ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอสซีเอสเสทคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ยังมีบริษัท ในเครือและบริษัททั่วไปอีกจำนวนหนึ่ง

หากเปรียบเทียบการพัฒนาระหว่างบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทในเครือ และบริษัททั่วไป มีรายละเอียดดังนี้ ในด้านทำเลที่ตั้ง จะพบว่า ในเดือนนี้มีโครงการที่เปิดตัวใหม่ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เพียงโครงการเดียวเท่านั้น โดยโครงการส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นกลาง และส่วนต่อขยายของเมือง (intermediate area) จำนวน 27 โครงการ เช่น บริเวณรามอินทรา วงแหวนตะวันออก รามคำแหง อ่อนนุช ลาดกระบัง ประชาอุทิศ ราชพฤกษ์ และเขตพื้นที่รอบนอก จำนวน 11 โครงการ เช่น บริเวณลำลูกกา บางบัว-คลองด่าน สมุทรสาคร วงแหวนตะวันตก สำหรับอาคารชุดที่เปิดขายจะตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ชั้นกลาง และส่วนต่อขยายตามแนวสถานีรถไฟฟ้าสายใหม่ ๆ เช่น รัตนาธิเบศร์ รามอินทรา รังสิต ลาดกระบัง ฯลฯ ส่วน ที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีการเปิดใหม่จะตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ส่วนต่อขยายเมือง เช่น ย่านราชพฤกษ์-ชัยพฤกษ์ ศรีนครินทร์ เทพารักษ์ และยังมีพื้นที่รอบนอก เช่น รังสิต-ลำลูกกา บางบัว นครชัยศรี ราชพฤกษ์ตัดใหม่ เป็นต้น

ตลาดที่อยู่อาศัย เผชิญความต้องการซื้อที่จำกัด ยังต้องติดตามมาตรการภาครัฐ



ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า ในช่วงที่เหลือของปี 2566 แม้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวยังมีปัจจัยบวกจากการกลับมาซื้อที่อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และการจดจำนองที่อยู่อาศัยสำหรับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท และการจัดโปรโมชั่นอย่างหนักของผู้ประกอบการในการเร่งระบายที่อยู่อาศัยรอขาย แต่เนื่องจากความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยได้ถูกดูดซับไปในช่วงก่อนหน้านี้ โดยเฉพาะในช่วงที่มีการผ่อนปรนเกณฑ์ LTV ขณะเดียวกันกำลังซื้อของผู้บริโภคโดยรวมยังฟื้นตัวไม่เต็มที่และมีหนี้ที่สูง ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปรับตัวสูงขึ้น มีผลต่อภาระผ่อนต่อเดือนและวงเงินสินเชื่อใหม่

ดังนั้น ภายใต้มุมมองที่ยังต้องระมัดระวัง เนื่องจากตลาดที่อยู่อาศัยยังอยู่ท่ามกลางหลายปัจจัยที่ท้าทาย โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย ประเมินว่ายอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีแนวโน้มหดตัวลงประมาณร้อยละ 7.8 ในปี 2566 และหากปัจจัยต่าง ๆ นิ่งขึ้น การโอนกรรมสิทธิ์อาจกลับมาเติบโตเป็นบวกที่ประมาณร้อยละ 1.2 - 4.6 ในปี 2567

ในอนาคตยังต้องติดตามรายละเอียด จังหวะเวลา และประสิทธิผลของการดำเนินมาตรการต่าง ๆ ของรัฐบาลชุดใหม่ ซึ่งในเบื้องต้น แผนการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจะเน้นกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางลงล่าง รวมทั้งมาตรการอื่น ๆ ซึ่งอาจรวมถึงมาตรการเฉพาะที่สนับสนุนการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัย หากสามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ก็น่าจะช่วยหนุนสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2567 และแม้สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงข้างหน้าอาจเริ่มปรับตัวดีขึ้นบ้าง แต่การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยยังมีโจทย์ท้าทาย ทั้งปริมาณอุปทานสะสมรอขายที่สูงเมื่อเทียบกับการฟื้นตัวของอุปสงค์ที่ต้องใช้เวลา ต้นทุนการดำเนินธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้น และประเด็นเชิงโครงสร้างประชากรที่มีแนวโน้มลดลง ส่งผลให้การลงทุนในโครงการใหม่ของผู้ประกอบการคงจะต้องเป็นไปอย่างระมัดระวังต่อเนื่อง



## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2566 และครึ่งแรกของปี 2566

จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จากสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยในไตรมาส 2 ปี 2566 ที่ GDP ขยายตัวร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และขยายตัวร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสำคัญมาจากการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของเอกชนที่ขยายตัวสูงและภาคการบริการที่ขยายตัวได้ดี ส่วนภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รัฐบาลได้ต่อมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 1 และค่าจดจำนองจากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งครอบคลุมทั้งบ้านมือหนึ่งและมือสอง ตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2566 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เพื่อช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจและลดภาระค่าใช้จ่ายสำหรับคนที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในภาพรวมไตรมาส 2 ปี 2566 เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ 7.6 และร้อยละ 7.0 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า แต่เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน พบว่าการโอนกรรมสิทธิ์ในเชิงมูลค่าเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.5 ส่วนในเชิงจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 4.4 คาดว่าอาจเป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว และปัจจัยลบต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกลับมาใช้มาตรการ LTV ตามเดิม ทำให้จังหวัดหลักที่สำคัญมีการขยายตัวลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ได้แก่ นนทบุรี ปทุมธานี ระยอง นครราชสีมา และสมุทรสาคร

สำหรับด้านอุปทานในการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศในไตรมาส 2 ปี 2566 ลดลงร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยพื้นที่ที่มีใบอนุญาตจัดสรรขยายตัว ได้แก่ กรุงเทพฯ ปริมณฑล ภาคกลางและภาคใต้ แต่มีการหดตัวในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคเหนือ และภาคตะวันตก อาจจะเป็นผลมาจากการที่ผู้ประกอบการมีการปรับตัวตามสภาพทางเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้า และเกิดจากผู้ประกอบการรายย่อยพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ไม่เข้าจัดสรรมากขึ้น

ส่วนอุปทานการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในไตรมาส 2 ปี 2566 ลดลงร้อยละ 5.1 โดยเป็นการลดลงในประเภทแนวราบร้อยละ 7.6 แต่ประเภทอาคารชุดมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.7 หากพิจารณาลงรายพื้นที่ พบว่า ภาคใต้ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล และภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ในขณะที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันตก ภาคกลาง และภาคเหนือ มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลง

อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 มีปัจจัยลบหลายด้าน ทั้ง 1) การยกเลิกการผ่อนคลายมาตรการ LTV ของ ธปท. ที่กระทบต่อคนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านที่ 2 และ 3 2) ภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังคงมีอัตราส่วนที่สูงถึงเกือบ 90% ของ GDP 3) ภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยที่จะทำให้ความสามารถในการผ่อนชำระลดลง ดังนั้น ในปี 2566 จึงมีความเสี่ยงที่จะมีการชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานได้

## บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ในเดือนสิงหาคม 2566 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีปริมาณลดลงเล็กน้อย ทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยที่เปิดขาย และมูลค่าโครงการใหม่ จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย พบว่า จำนวนหน่วยอสังหาริมทรัพย์เปิดขายในเดือนสิงหาคม 2566 ลดลงร้อยละ 20.4 เมื่อเทียบกับเดือนก่อน โดยอาคารชุดเป็นกลุ่มที่มีการเปิดตัวมากที่สุด และอาคารชุดระดับราคา 1-2 ล้านบาทขายดีที่สุดในช่วงนี้ ด้านมูลค่ารวมของโครงการอสังหาริมทรัพย์เปิดตัวใหม่ ในเดือนสิงหาคม 2566 ลดลงประมาณร้อยละ 21.6 เมื่อเทียบกับเดือนก่อน โดยบ้านเดี่ยวมีมูลค่าการพัฒนาสูงสุดตามด้วยอาคารชุดและบ้านแฝด โดยสินค้าใหม่ที่เข้าสู่ตลาดแบ่งเป็น 2 กลุ่มหลัก คือ ระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท และระดับราคาตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไป โดยราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยลดลงเล็กน้อยอยู่ที่ 5.689 ล้านบาท ในเดือนแรกของการเปิดตัวใหม่ อัตราการขายได้เฉลี่ยลดลงจากเดือนที่ผ่านมา โดยอาคารชุดระดับราคา 1-2 ล้านบาทมีอัตราการขายได้สูงสุด และมีจำนวนหน่วยขายเป็นส่วนใหญ่ของตลาด ซึ่งบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ (มหาชน) ถือเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่เปิดโครงการใหม่ในเดือนสิงหาคม 2566 ด้านทำเลที่ตั้ง พบว่าในเดือนนี้มีโครงการเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในเพียงโครงการเดียวเท่านั้น โดยโครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นกลาง และส่วนต่อขยายของเมือง (intermediate area) จำนวน 27 โครงการ

ข้อมูลเหล่านี้ชี้ให้เห็นถึงสถานการณ์ล่าสุดในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่มีการชะลอตัวลงเล็กน้อย แต่ในบางส่วนของตลาดยังทรงตัว เช่น ตลาดอาคารชุดระดับราคา 1-2 ล้านบาทและบ้านเดี่ยวระดับราคา 5-10 ล้านบาทที่มีอัตราการขายได้สูงสุดในเดือนนี้

ไตรมาส 2 ของปี 2566 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า (AoA) และเพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.2 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) โดยปัจจัยสำคัญมาจากภาคการบริโภคส่วนบุคคลที่เพิ่มขึ้น ธุรกิจที่กำลังฟื้นตัว และมาตรการของรัฐบาลในการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และจดจำนองสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในภาพรวมเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ 7.6 และร้อยละ 7.0 ตามลำดับเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม มีการลดลงของจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน อาจเป็นเพราะความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ และการนำมาตรการ LTV กลับมาใช้งาน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยกำลังแสดงสัญญาณการฟื้นตัว แต่ยังคงมีปัญหาที่จะต้องคำนึงถึง เช่น ความจำเป็นในการตัดสินใจลงทุนโดยเฉพาะในกลุ่มราคาสูง การปรับตัวให้เข้ากับกรเปลี่ยนแปลงในตลาด และการติดตามนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะมีความสำคัญในการกำหนดทิศทางของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567

## บทความเด่นประจำเดือน

### ฮ่องกงเปลี่ยนสนามกอล์ฟเป็นที่อยู่อาศัยสาธารณะ

รัฐบาลเร่งดำเนินการตามแผนที่จะยึดที่ดินสนามกอล์ฟคืน แม้จะมีเสียงคัดค้านจากเหล่าสมาชิกสโมสรกอล์ฟที่ร่ำรวยก็ตาม ตอกย้ำถึงความหนักหน่วงของปัญหาที่อยู่อาศัยในประเทศฮ่องกง



การตัดสินใจสร้างที่อยู่อาศัยบนสนามกอล์ฟ แสดงให้เห็นว่านักธุรกิจชั้นนำในฮ่องกงสูญเสียอิทธิพลทางการเมือง ขณะที่ฝ่ายผู้กักตุนเงินมีบทบาทมากขึ้น

ที่มา : Bloomberg

การที่รัฐบาลฮ่องกงเริ่มนำพื้นที่สนามกอล์ฟขนาดใหญ่ที่อยู่ใกล้ชายแดนติดกับจีนแผ่นดินใหญ่กลับคืนมา เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยสาธารณะที่กำลังขาดแคลนอย่างมาก ได้กลายเป็นความเคลื่อนไหวที่กระตุ้นให้เกิดความแตกแยกระหว่างกลุ่มนักการเมืองและกลุ่มนักธุรกิจอำนาจเก่า พื้นที่ประมาณ 200 ไร่ของสนามกอล์ฟ Fanling จะเริ่มดำเนินการก่อสร้างเป็นอพาร์ทเมนต์ จำนวน 12,000 ยูนิต ในวันศุกร์นี้ ภายหลังจากที่สัญญาเช่าปัจจุบันของ Hong Kong Golf Club หมดอายุลง ซึ่งพื้นที่นี้รู้จักกันในชื่อ "the Old Course" สร้างขึ้นเมื่อ พ.ศ.2454 ถือเป็นสนามกอล์ฟ 18 หลุมที่เก่าแก่ที่สุดในจีนแผ่นดินใหญ่ สมาชิกต้องเสียค่าธรรมเนียมแรกเข้าประมาณ 400,000 ดอลลาร์ฮ่องกง (1.8 ล้านบาท) โดยสมาชิกบางคนได้ออกมาแสดงความไม่เห็นด้วยกับแผนการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว โดยอ้างเหตุผลทั้งทางด้านสิ่งแวดล้อม ธุรกิจ และสังคม

ท่าทีของรัฐบาลที่ยืนกรานจะเดินหน้าต่อไปแม้เผชิญการคัดค้านจากกลุ่มชนชั้นสูง สะท้อนถึงความเร่งด่วนในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย ซึ่งตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศฮ่องกงได้รับการจัดอันดับว่ามีราคาสูงที่สุดในโลกอย่างต่อเนื่อง รัฐบาลปักกิ่งได้แนะนำเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นโดยตรงให้แก้ไขปัญหาดังกล่าว ภายหลังจากเหตุการณ์ประท้วงครั้งใหญ่ในปี พ.ศ.2562 โดยเรียกร้องให้รัฐบาลฮ่องกง ทำให้ "บ้านกรง" (Cage Homes) หรือพาร์ทเมนต์ที่แบ่งย่อยให้อยู่อาศัย หายไปภายใน พ.ศ.2592



สนามกอล์ฟ Fanling ติดกับชายแดนจีนแผ่นดินใหญ่

ที่มา : Bloomberg

การตัดสินใจสร้างที่อยู่อาศัยสาธารณะบนสนามกอล์ฟยังสะท้อนให้เห็นว่า กลุ่มนักธุรกิจดั้งเดิมในฮ่องกงกำลังสูญเสียอิทธิพลทางการเมือง ขณะที่ฝ่ายผู้จงรักภักดีต่อรัฐบาลปักกิ่งเข้ามามีบทบาทมากขึ้น ตอนที่เจ้าหน้าที่ระดับสูงจากปักกิ่งมาเยือนฮ่องกงในเดือนเมษายนนั้น ไม่ได้มีการเข้าพบกับสมาคมนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นตัวแทนของครอบครัวที่ร่ำรวยที่สุดแต่อย่างใด จึงเกิดคำถามว่าผลประโยชน์ของกลุ่มนักธุรกิจที่ร่ำรวยยังคงอยู่ในความสนใจของผู้กุมอำนาจสูงสุดหรือไม่

Carlos Lo หัวหน้าภาควิชาการบริหารงานภาครัฐและภาคสาธารณะ มหาวิทยาลัยจีนแห่งฮ่องกง กล่าวว่า “รัฐบาลฮ่องกงต้องการพัฒนาบนพื้นฐานจากรากหญ้าโดยแท้จริง และต้องการแสดงศักยภาพให้รัฐบาลกลางเห็นถึงความสามารถในการแก้ไขปัญหาการอยู่อาศัย” โดยภาครัฐได้เสนอแนวคิดที่จะนำสนามกอล์ฟกลับมาเป็นครั้งแรกเมื่อ พ.ศ.2562 ซึ่งมีข้อดีตรงที่เป็นการก่อสร้างบนที่ดินของรัฐบาลเอง ช่วยหลีกเลี่ยงปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเวนคืนที่ดินและการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ให้แก่ผู้อยู่อาศัยเดิม

แนวคิดในการพัฒนาพื้นที่สนามกอล์ฟให้เป็นที่อยู่อาศัยนั้นมีมานานแล้วในประเทศสิงคโปร์ ซึ่งรัฐบาลได้วางแผนไว้ตั้งแต่ พ.ศ.2557 เพื่อหาวิธีการสร้างสมดุลระหว่างความต้องการที่อยู่อาศัยกับการเล่นกอล์ฟ โดยเมื่อปีที่แล้ว กอล์ฟคลับแห่งหนึ่งได้ย้ายออกจากที่ตั้งเดิมเมื่อสัญญาเช่าหมดลง เพื่อหลีกเลี่ยงให้การสร้างที่อยู่อาศัยสาธารณะ และเมื่อไม่นานมานี้สิงคโปร์ยังยกเลิกการแข่งขันม้าเพื่อนำพื้นที่สนามแข่งม้ามาพัฒนาขึ้นใหม่ให้ตอบสนองต่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น

โฆษกของ Hong Kong Golf Club แสดงความคิดเห็นว่า สนาม Fanling เป็นพื้นที่อันเป็นมรดกเก่าแก่ซึ่งมีคุณค่าทางนิเวศวิทยาอันยิ่งใหญ่และหวังว่ารัฐบาลจะอนุรักษ์สถานที่นี้ไว้ทั้งหมด นอกจากนี้ยังกล่าวเสริมว่า มีบุคคลทั่วไปที่ไม่ใช่สมาชิกมาออกรอบกอล์ฟมากกว่าร้อยละ 40 ขณะที่ประชาชนทั่วไปยังสามารถใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในพื้นที่ เช่น สนามฟุตบอล และเส้นทางเดินเท้าในเวลาว่างได้



หลังจากสัญญาเช่าปัจจุบันของ Hong Kong Golf Club หมดอายุลง พื้นที่ประมาณ 200 ไร่ ของสนามกอล์ฟ Fanling จะเริ่มก่อสร้างเป็นอพาร์ทเมนต์ จำนวน 12,000 ห้อง

ที่มา : Bloomberg

เมื่อไม่กี่เดือนที่ผ่านมา รัฐบาลได้จัดประชาพิจารณ์เพื่อขอความคิดเห็นจากสังคม ตามรายงานจากสื่อท้องถิ่นเมื่อเดือนมิถุนายน Li Ning ลูกเขยของ Lee Shau Kee บุคคลที่ร่ำรวยที่สุดอันดับ 4 ของฮ่องกง ได้เข้าร่วมในงานด้วย เพื่อแสดงการคัดค้านต่อแผนการดังกล่าว โดยอ้างว่าจะส่งผลเสียต่อการพัฒนากีฬาในฮ่องกง ซึ่งในเอกสารที่ส่งไปยังคณะกรรมการผังเมืองเมื่อปีที่แล้ว เขาอ้างว่าแผนการดังกล่าวจะส่งผลเสียต่อชื่อเสียงของฮ่องกงในฐานะเมืองระดับโลก

เช่นเดียวกับ Allan Zeman นักธุรกิจชาวแคนาดาที่กลายเป็นพลเมืองจีน ซึ่งเป็นที่รู้จักกันดีในบทบาทการพัฒนาอุตสาหกรรมสถานบันเทิงกลางคืนของฮ่องกง ได้แสดงความไม่เห็นด้วย โดยอ้างว่าการ



ลดขนาดสนามกอล์ฟจะส่งผลกระทบต่อหัวใจสำคัญของวิถีทางในการเจรจาธุรกิจ มีข้อตกลงทางธุรกิจมากมายเกิดขึ้นในสนามกอล์ฟทั่วโลก และสถานการณ์ในปัจจุบันถือเป็นช่วงเวลาที่ต้องงัดการดึงดูธุรกิจและผู้คนจากต่างประเทศเข้ามาเป็นอย่างยิ่ง ดังนั้น การยึดคืนส่วนหนึ่งของสนามกอล์ฟถือเป็นเรื่องที่ไม่ถูกต้อง

เสียงโต้แย้งยังมาจากบุคคลลงในของ John Lee ผู้ซึ่งเป็นหัวหน้าคณะผู้บริหารเกาะฮ่องกง โดย Regina Ip สมาชิกสภานิติบัญญัติและผู้นำการประชุมคณะรัฐมนตรี (Convener of the Cabinet) แสดงความคิดเห็นทาง Social Media เมื่อเดือนกรกฎาคมว่า แผนดังกล่าวจะส่งผลกระทบอย่างรุนแรงต่อการพัฒนากีฬาในท้องถิ่น และสร้างความแตกแยกระหว่างเหล่าผู้ที่ยื่นขอกีฬาอาชีพกับสังคมส่วนใหญ่

แม้ว่าพื้นที่สนามกอล์ฟจะถูกคืนให้รัฐบาลตามแผนที่วางไว้ในวันที่ 1 กันยายน แต่การเริ่มงานก่อสร้างอาจได้รับผลกระทบจากกระบวนการทางกฎหมาย เนื่องจาก Hong Kong Golf Club ได้ยื่นต่อศาลขอให้พิจารณาทบทวนถึงกระบวนการประเมินผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมของรัฐบาล ตามเงื่อนไขที่จะให้ไฟเขียวเพื่อเริ่มการก่อสร้างได้ โดยการประเมินดังกล่าวถูกระงับไว้ก่อนในขณะที่รอคำตัดสิน ซึ่งหากยังไม่ได้รับการรับรองจากศาลรัฐบาลก็ไม่สามารถเริ่มการก่อสร้างได้ ทางสำนักพัฒนาบอกว่า เพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยที่รุนแรง รัฐบาลจำเป็นต้องเดินหน้าโครงการจัดหาที่ดินอย่างจริงจังที่สุดเท่าที่จะทำได้



รัฐบาลได้เสนอแนวคิดที่จะนำพื้นที่สนามกอล์ฟกลับคืนมาเป็นครั้งแรกในปี 2562

ที่มา : Bloomberg

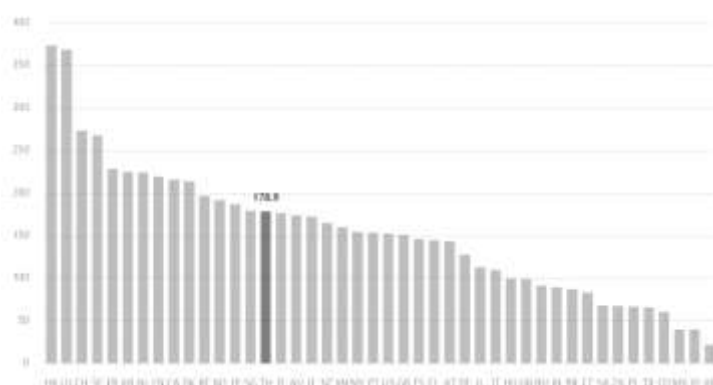
Sze Lai Shan รองผู้อำนวยการสมาคมเพื่อชุมชนที่ไม่แสวงหากำไร (Society for Community Organization) กล่าวว่า มีความสำคัญอย่างยิ่งที่จะต้องนำพื้นที่สนามกอล์ฟมาสร้างเป็นที่อยู่อาศัย โดยจากข้อมูลของรัฐบาลระบุว่า ระยะเวลารอคิวเข้าอยู่ในที่อยู่อาศัยสาธารณะคือ 5.3 ปี ณ สิ้นเดือนมีนาคม โดยมีผู้เข้าคิวรออยู่ประมาณ 133,100 ราย ซึ่งหลายคนอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยที่สภาพย่ำแย่ การสร้างที่อยู่อาศัยได้เพิ่มอีก 12,000 ยูนิต นั้น จะช่วยลดจำนวนผู้รอคิวลงได้อีกมาก

## ดอกเบี้ยไทยในภาวะหนี้สูง...ไปต่อหรือพอแค่นี้

ระบบเศรษฐกิจการเงินไทยกำลังแก้โจทย์ 2 ข้อที่ทับซ้อนกันอยู่

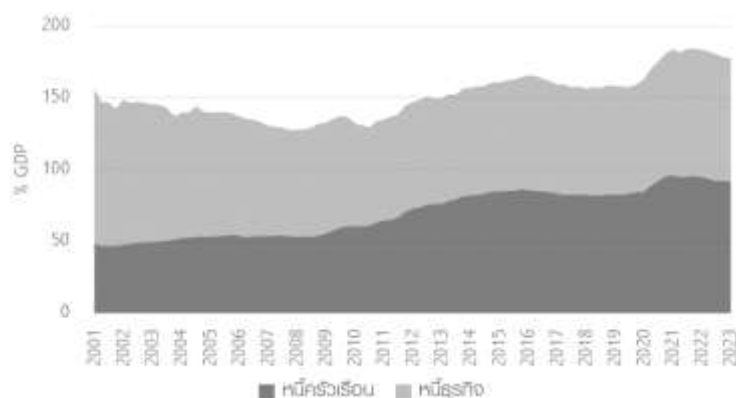
โจทย์ข้อแรก ‘ปัญหาหนี้ภาคเอกชนที่อยู่ในระดับสูง’ หรือ ‘ภาวะหนี้สูง’

จากข้อมูลของ Bank of International Settlements หนี้ภาคเอกชนของไทย ณ สิ้นปี 2022 อยู่ที่ร้อยละ 178.9 ต่อ GDP สูงเป็นอันดับที่ 15 จาก 43 ประเทศในกลุ่มตัวอย่าง จากแผนภูมิแสดงหนี้ภาคเอกชนต่อ GDP ณ สิ้นปี 2022 (%) สังเกตได้ว่าประเทศที่มีหนี้ภาคเอกชนต่อ GDP สูงกว่าไทยส่วนใหญ่เป็นประเทศพัฒนาแล้ว ที่มีระบบการเงินที่ลึก หลากหลาย และมีประสิทธิภาพ และแผนภูมิแสดงหนี้ภาคเอกชนต่อ GDP ของไทย (%) แสดงให้เห็นว่าหนี้ภาคเอกชนต่อ GDP ของไทยปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นจากหนี้ภาคครัวเรือนเป็นหลัก ในขณะที่หนี้ภาคธุรกิจมีขนาดลดลง



แผนภูมิแสดงหนี้ภาคเอกชนต่อ GDP ณ สิ้นปี 2022 (%)

ที่มา : Bank of International Settlements



แผนภูมิแสดงหนี้ภาคเอกชนต่อ GDP ของไทย (%)

ที่มา : Bank of International Settlements

ภาวะหนี้สูงส่งผลเสียต่อทั้ง ‘การเติบโต’ และ ‘ภูมิคุ้มกัน’ ของเศรษฐกิจไทย ในแง่หนึ่งเศรษฐกิจไทยกำลังเผชิญปัญหา ‘รายได้เติบโตไม่ทันหนี้’ นั่นคืออัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจต่ำกว่าหนี้ภาคเอกชน ส่งผลให้สัดส่วนหนี้ภาคเอกชนต่อ GDP อยู่ในระดับสูง อาจตีความได้ว่า ภาวะหนี้สูงสะท้อนถึงการจัดสรรทรัพยากรทางการเงินที่ขาดประสิทธิภาพ ไม่สามารถสนับสนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจในระยะยาวได้อย่างเต็มที่



เศรษฐกิจไทยมีหนี้ครัวเรือนซึ่งเป็น ‘หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้’ อยู่มากเกินไป ในทางตรงข้ามเรามีหนี้ธุรกิจซึ่ง ‘สร้างรายได้’อยู่น้อยเกินไป จึงไม่น่าแปลกใจที่ ‘รายได้จะเติบโตไม่ทันหนี้’ สาเหตุที่หนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง ไม่สมดุลกับหนี้ธุรกิจ เพราะต้นทุนในการให้สินเชื่อครัวเรือนต่ำกว่าการให้สินเชื่อธุรกิจ โดยเฉพาะธุรกิจ SMEs โดยต้นทุนที่สำคัญของการให้สินเชื่อธุรกิจคือการตั้งสำรองเผื่อหนี้สูญซึ่งจำเป็นต้องตั้งไว้สูง เพราะสถาบันการเงินเข้าถึงข้อมูลข่าวสารที่สะท้อนศักยภาพและความเสี่ยงของธุรกิจได้อย่างชัดเจน แต่ปัญหาหนี้สูงเป็นปัญหาเชิงโครงสร้างที่ต้องใช้เวลาแก้ไข เศรษฐกิจไทยคงต้องเผชิญความท้าทายจากภาวะหนี้สูงไปอีกหลายปี สิ่งดังกล่าวเชื่อมโยงมายังโจทย์ข้อที่สองของระบบเศรษฐกิจไทยคือ ‘การดำเนินนโยบายการเงินภายใต้ภาวะหนี้สูง’ หนีมาพร้อมกับ ‘ภาระดอกเบี้ยจ่าย’ ที่กีดกร่อนสภาพคล่องและงบดุลของผู้กู้ ภาวะหนี้สูงจึงส่งผลให้คนไทยขาดภูมิคุ้มกันต่อภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไปในระยะสั้น โดยเฉพาะในช่วงเศรษฐกิจขาขึ้น ผู้ดำเนินนโยบายการเงินจะปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย เพื่อสร้างสมดุลให้อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจและอัตราเงินเฟ้ออยู่ในระดับที่ไม่สูงเกินไป แม้สิ่งดังกล่าวจะส่งผลดีต่อเสถียรภาพทาง ‘เศรษฐกิจมหภาค’ ในระยะยาว แต่ก็ส่งผลกระทบต่อ ‘จุลภาค’ ต่อกลุ่มเปราะบาง เนื่องจากภาระดอกเบี้ยจ่ายของผู้ที่เป็นอัตราลอยตัวเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ ผู้ที่ก่อหนี้ใหม่จะต้องจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ในอัตราที่สูงขึ้นเช่นกัน (Drehmann, Juselius, and Korinek, 2023, Brookings)

หากถอยมามองในภาพกว้าง ภาวะหนี้สูงทำให้ฐานะการเงินของภาคเอกชนอ่อนแอ เนื่องจากขาดความสามารถในการปรับตัวรับมือกับต้นทุนการกู้ยืมที่สูงขึ้น ดังนั้น การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายจึงอาจส่งผลให้คน ‘เฉพาะกลุ่มผู้กู้ที่มีหนี้สูง’ ได้รับผลกระทบมากเกินไป งานศึกษาของ Hofmann and Peersman (2017, BIS Working Paper) วัดผลกระทบของการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยต่อเศรษฐกิจ 18 ประเทศพบว่าในประเทศที่มีหนี้สูง ผลกระทบของการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยต่ออัตราส่วนหนี้สินต่อรายได้ (Debt Service Ratio: DSR) จะรุนแรงกว่าประเทศที่มีหนี้ต่ำเกือบ 2 เท่า และอาจส่งผลกระทบยาวนานถึง 3 ปี

ภาวะหนี้สูงมีผลต่อประสิทธิภาพการทำงานนโยบายการเงินในระยะต่อไปเช่นกัน ในทางทฤษฎีเมื่อเศรษฐกิจจะลดตัวมา การปรับลดอัตราดอกเบี้ยจะ ‘เอื้อให้ผู้กู้สามารถก่อหนี้ใหม่ได้’ ซึ่งช่วยกระตุ้นอุปสงค์รวมของระบบเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม ผลสัมฤทธิ์อาจน้อยลงตามโครงสร้างเศรษฐกิจที่มีภาระหนี้เพิ่มสูงขึ้น เพราะหน่วยเศรษฐกิจได้ก่อหนี้ไปแล้วเป็นจำนวนมาก หรือแม้จะก่อหนี้เพิ่มได้ก็อาจต้องนำสภาพคล่องไปชำระหนี้เก่าไม่เหลือไว้สำหรับการบริโภคและการลงทุน ดังนั้น การปรับอัตราดอกเบี้ยเพื่อกระตุ้นการบริโภคและการลงทุนจึงมีประสิทธิผลจำกัด จะเห็นได้ว่า หนี้ภาคเอกชนที่อยู่ในระดับสูงจำกัด ‘พื้นที่’ ในการดำเนินนโยบายจึงลดทอนประสิทธิภาพและประสิทธิผลของการดำเนินนโยบายการเงินลง

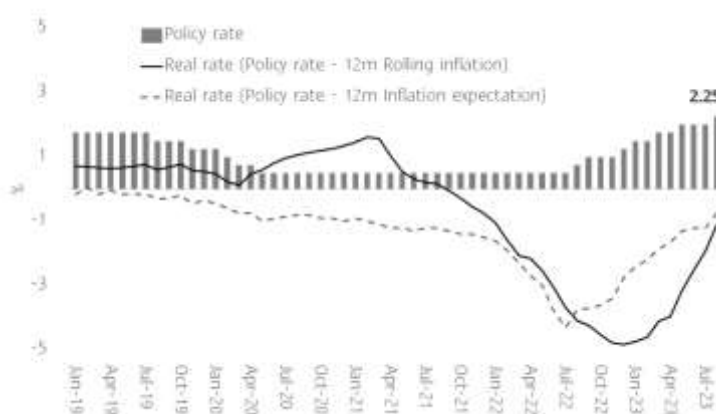
ภาวะหนี้ภาคเอกชนอยู่ในระดับสูง พร้อมกับที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ในระดับต่ำ อาจเป็นสัญญาณว่าระบบเศรษฐกิจไทยกำลัง ‘ติดกับดักหนี้’ โดย Borio and Disyatat (2014, VoxEU) อธิบายว่า ในภาวะที่หนี้สูง-ดอกเบี้ยต่ำ อัตราดอกเบี้ยจะจูงใจให้ภาคเอกชนก่อหนี้เพิ่มขึ้น สิ่งดังกล่าวจึงจำกัดพื้นที่ในการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย และยังสร้างแรงจูงใจให้ภาคเอกชนก่อหนี้เพิ่มขึ้นอีก กลายเป็นกับดักที่หลุดพ้นได้ยากไปเรื่อย ๆ เป็นวงจรอุบาทว์

## โจทย์ข้อสอง ‘นโยบายการเงินในภาวะหนี้สูง’

จะเห็นได้ว่า การคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ในระดับที่ต่ำเกินไป แม้จะช่วยผู้กู้ที่มีหนี้สูง แต่ไม่ได้แก้ปัญหาอย่างแท้จริง ในทางกลับกัน จะยิ่งไปสร้างแรงจูงใจให้คนในระบบเศรษฐกิจก่อหนี้เพิ่ม ซึ่งทำให้ปัญหารุนแรงขึ้นในระยะยาว ทางออกที่ยั่งยืนคือ การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายให้สอดคล้องกับอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจและอัตราเงินเฟ้อ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดแรงจูงใจในการก่อหนี้เกินกว่าศักยภาพในการเติบโต

สำหรับผู้กู้ที่มีหนี้สูง เรายังมี ‘เครื่องมือเฉพาะกิจ’ ที่สามารถช่วยเหลือคนกลุ่มนี้ได้โดยตรง จุดกว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบาย เช่น การเพิ่มสภาพคล่องให้กับคนในระบบเศรษฐกิจ และการปรับโครงสร้างหนี้ นโยบายเหล่านี้ช่วยซื้อเวลาให้ผู้กู้ที่มีหนี้สูงได้ปรับตัว บริหารรายได้-ค่าใช้จ่ายได้คล่องตัวขึ้น หากดำเนินนโยบายเหล่านี้ควบคู่ไปกับการวางแผนทางการเงินอย่างเหมาะสม จะช่วยลดผลข้างเคียงของการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงได้

เศรษฐกิจไทยที่กำลังฟื้นตัวตามภาคการท่องเที่ยวและภาคบริการ ซึ่งมีอานิสงส์ให้การจ้างงานและรายได้ของคนไทยปรับดีขึ้น ขณะที่อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มเร่งขึ้นตามราคาสินค้าโภคภัณฑ์ อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (อัตราดอกเบี้ยหักลบกับอัตราเงินเฟ้อ) ควรจะมีค่าเป็นบวกหรืออย่างน้อยเท่ากับศูนย์ จึงจะสอดคล้องกับแนวโน้มเศรษฐกิจและอัตราเงินเฟ้อ ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของไทยยังติดลบ ดังแผนภูมิแสดงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่แท้จริง (%) นั่นแปลว่าเศรษฐกิจไทยสามารถปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายต่อไป อย่างน้อยจนกระทั่งอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกลับมาเป็นศูนย์



แผนภูมิแสดงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่แท้จริง (%)

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย และ CEIC

และที่สำคัญ การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะช่วยลดแรงจูงใจในการก่อหนี้ หากปรับขึ้นไปพร้อมกับการทำมาตรการช่วยเหลือผู้กู้ที่มีหนี้สูงจะช่วย ‘ป้องกัน’ ไม่ให้ปัญหากับดักหนี้ของไทยรุนแรงขึ้น ในขณะเดียวกัน การดำเนินมาตรการแก้หนี้อย่างยั่งยืนควบคู่กันไปจะช่วย ‘แก้ไข’ ปัญหาหนี้สูงในระยะยาว ชุดนโยบายทั้งหมดนี้จะช่วยรักษา ‘พื้นที่’ ของการปรับอัตราดอกเบี้ย ส่งผลให้นโยบายการเงินยังมีประสิทธิภาพ มีบทบาทสำคัญในการดูแลรักษาเสถียรภาพของระบบเศรษฐกิจการเงินไทยต่อไปได้ในระยะยาว

## บรรณานุกรม

Bloomberg. (2566). *Hong Kong Is Building Public Housing on a Golf Course in a Snub to the*

*Old Elite* แปลและเรียบเรียงโดย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย. เข้าถึงได้จาก

Bloomberg: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2023-08-31/hong-kong-building-public-housing-on-fanling-golf-course-in-snub-to-old-elite?srnd=citylab-housing>

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย. (2566). *สถานการณ์อสังหาฯ เปิดใหม่เดือนสิงหาคม*

2566. เข้าถึงได้จาก ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย:

[https://www.area.co.th/thai/area\\_announce/area\\_press.php?strquey=press\\_announcement6970.htm](https://www.area.co.th/thai/area_announce/area_press.php?strquey=press_announcement6970.htm)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2566). *สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2566*. เข้าถึงได้จาก ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์:

<https://www.reic.or.th/Upload/%E0%B8%AA%E0%B8%A3%E0%B8%B8%E0%B8%9B%E0%B8%AA%E0%B8%96%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B8%81%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%93%E0%B9%8C%E0%B8%95%E0%B8%A5%E0%B8%B2%E0%B8%94%E0%B8%97%E0%B8%B5%E0%B9%88%E0%B8%AD%E0%B8%A2%E0%B8%B9%E0%B9%88%E0%B8%AD>

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. (2566). *ตลาดที่อยู่อาศัย เผชิญความต้องการซื้อที่จำกัด...ยังต้องติดตามมาตรการภาครัฐ*.

เข้าถึงได้จาก ศูนย์วิจัยกสิกรไทย: <https://www.kasikornresearch.com/th/analysis/k-social-media/Pages/Property-Y23-CIS3431-FB-04-09-2023.aspx>

สมประวิณ มันประเสริฐ. (2566). *ดอกเบี้ยไทยในภาวะหนี้สูง...ไปต่อหรือพอแค่นี้*. เข้าถึงได้จาก The

Standard: <https://thestandard.co/opinion-interest-rates-high-debt/>

