



การเคหะแห่งชาติ  
National Housing Authority



## รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือนกุมภาพันธ์ 2566



กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย  
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย  
การเคหะแห่งชาติ

## สารบัญ

หัวข้อ	หน้า
1. สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	1
2. บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	3
3. สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	4
4. บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	8
5. บทความเด่นประจำเดือน	9

## สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

### การส่งออกในปีนี้มีแนวโน้มเติบโตเพียงเล็กน้อยจากเศรษฐกิจโลกที่ซบเซา

กระทรวงพาณิชย์รายงานมูลค่าส่งออกเดือนธันวาคม 2565 หดตัวต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 3 ตามการชะลอตัวของอุปสงค์โลก โดยมีมูลค่าส่งออก 21.7 พันล้านดอลลาร์ หดตัว 14.6% YoY และหากหักสินค้าที่เกี่ยวข้องกับน้ำมันและทองคำ จะหดตัวอยู่ที่ 12.5% โดยการส่งออกหดตัวในหลายสินค้าอุตสาหกรรม อาทิ ผลิตภัณฑ์เคมี (-35.3%) เม็ดพลาสติก (-32.1%) เครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ (-24.2%) รถยนต์ อุปกรณ์ และส่วนประกอบ (-17.1%) ส่วนสินค้าเกษตรที่หดตัว อาทิ ยางพารา (-47.7%) ผลิตภัณฑ์มันสำปะหลัง (-12.4%) และข้าว (-4.1%) ด้านตลาดส่งออกพบว่าหดตัวในทุกตลาดหลัก นำโดยอาเซียน 5 (-24.2%) จีน (-20.8%) ญี่ปุ่น (-13.7%) สหภาพยุโรป (-4.9%) และสหรัฐฯ (-3.9%) สำหรับการส่งออกทั้งปี 2565 มีมูลค่ารวม 287.1 พันล้านดอลลาร์ ขยายตัว 5.5% เทียบกับปี 2564 ที่มีมูลค่า 272.0 พันล้านดอลลาร์ ขยายตัว 17.4%

สัญญาณการส่งออกของไทยอ่อนแอลงตั้งแต่ช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีก่อน จากการชะลอตัวของอุปสงค์ทั่วโลก ตามความวิตกกังวลเศรษฐกิจถดถอย หลังประเทศคู่ค้าสำคัญมีการดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดเพื่อควบคุมเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับสูง และยังมีแนวโน้มปรับขึ้นดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่องในปีนี ซึ่งจะส่งผลให้การใช้จ่ายในการบริโภคและการลงทุนยังซบเซา นอกจากนี้ ภาคส่งออกยังเผชิญกับปัจจัยลบอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการขยายตัว อาทิ เงินบาทที่แข็งค่าเมื่อเทียบกับประเทศคู่แข่งอื่น ๆ วิจัยกรุงศรีประเมินว่าการส่งออกของไทยในปี 2566 อาจเติบโตจากปีก่อนเพียงเล็กน้อย โดยคาดว่าจะขยายตัวราว 0.5% เนื่องจากยังพอมีปัจจัยบวก จากความต้องการในกลุ่มสินค้าจำเป็น เช่น อาหาร ยังคงมีอยู่ทั่วโลก และการเปิดประเทศของจีนอาจหนุนการส่งออกสินค้าไทยในบางรายการให้ปรับตัวดีขึ้น อาทิ ผลไม้สด แช่เย็น แช่แข็ง และผลไม้แห้ง

### Thailand's Export Markets

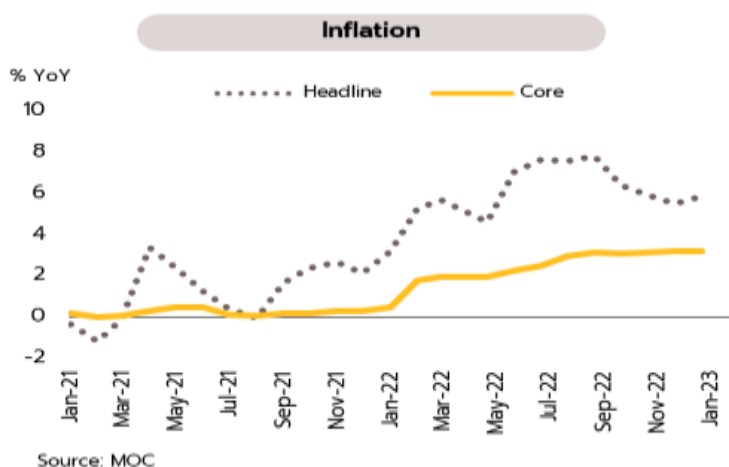
	Growth (%)			Share (%) 2022
	2021	2022	Dec-22	
<b>Total Market</b>	<b>17.4</b>	<b>5.5</b>	<b>-14.6</b>	<b>100</b>
USA	21.9	13.4	-3.9	16.6
EU	22.8	5.2	-4.9	7.9
Japan	9.6	-1.3	-13.7	8.6
China	25.0	-7.7	-20.8	12.0
ASEANS	19.9	9.5	-24.2	14.2
CLMV	14.5	11.5	-11.8	10.9
Australia	16.2	1.7	-18.0	4.7
Middle East	22.3	22.8	4.7	3.8

Source: MOC

ที่มา : วิจัยกรุงศรี

คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ส่งสัญญาณว่าดอกเบี้ยยังอยู่ในช่วงขาขึ้น จากความกังวลเงินเฟ้อด้านอุปสงค์ จากการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2566 มีมติเอกฉันท์ให้ปรับขึ้นดอกเบี้ยนโยบาย 0.25% สู่ระดับ 1.50% โดยประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง จากภาคท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชนซึ่งได้รับแรงส่งจากการเปิดประเทศและการกลับมาของนักท่องเที่ยวจีน ขณะที่การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มชะลอลงในปีนี้ แต่จะฟื้นตัวในปี 2567 ตามการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกที่คาดว่าจะผ่านจุดต่ำสุดในปี 2566 ก่อนจะปรับตัวดีขึ้นในปีหน้า ด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มลดลง โดยแรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปทานทยอยคลี่คลายตามราคาพลังงานและสินค้าโภคภัณฑ์ที่ปรับลดลง แต่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานยังทรงตัวในระดับสูงและมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากแรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์ ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ

วิจัยกรุงศรีคาดว่า คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) จะขึ้นดอกเบี้ยนโยบายอีก 0.25% ในการประชุมครั้งหน้าสู่ระดับ 1.75% ภายในสิ้นไตรมาส 1/2566 และจะคงอัตราดอกเบี้ยไว้ตลอดช่วงที่เหลือของปี 2566 เนื่องจากคาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายที่ 1-3% ได้ในช่วงครึ่งหลังของปีนี้ เนื่องมาจากฐานที่สูงในปีก่อน ซึ่งราคาสินค้าโภคภัณฑ์ทั่วโลกพุ่งสูงขึ้นจากผลกระทบของสงครามยูเครนตั้งแต่ไตรมาสที่ 2/2565 เกิดภาวะการชะงักของภาคการผลิตโลก ที่เริ่มผ่อนคลายลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลังจากที่ภาคการผลิตของจีนกลับมาเปิดดำเนินการอีกครั้ง และถึงแม้คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) จะมีความกังวลมากขึ้นกับอัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน แต่ยังมีประเด็นที่น่าเป็นห่วงจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยที่ยังเปราะบางและไม่ทั่วถึง จากผลกระทบของการส่งออกที่หดตัวในช่วงปลายปีที่ผ่านมาและแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ประกอบกับเงินบาทที่แข็งค่าเร็วที่สุดในภูมิภาค และภาวะการเงินที่ตึงตัวขึ้น ทั้งนี้ ยังไม่ปิดโอกาสที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายอาจขยับขึ้นสูงกว่า 1.75% ได้ในปีนี้ หากการใช้จ่ายด้านสินค้าและบริการของจีนเร่งตัวเกินคาด ส่งผลบวกต่อการเติบโตของเศรษฐกิจโลกและไทย จนอาจสร้างแรงกดดันต่อเงินเฟ้อให้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ



ที่มา : วิจัยกรุงศรี

## บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

สัญญาณการส่งออกของไทยอ่อนแอลงตั้งแต่ช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีก่อน เนื่องจากการชะลอตัวของอุปสงค์ทั่วโลก ตามความวิตกกังวลเศรษฐกิจถดถอย หลังประเทศคู่ค้าสำคัญมีการดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดเพื่อควบคุมเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับสูง วิจัยกรุงศรีประเมินว่าการส่งออกของไทยในปี 2566 อาจเติบโตจากปีก่อนเพียงเล็กน้อย โดยคาดว่าจะขยายตัวราว 0.5% เนื่องจากยังมีปัจจัยบวก จากความต้องการสินค้าในกลุ่มสินค้าจำเป็น และการเปิดประเทศของจีน อาจหนุนการส่งออกสินค้าไทยในบางรายการให้ปรับตัวดีขึ้น

ในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ครั้งถัดไป คาดว่าจะมีการขึ้นดอกเบี้ยนโยบายอีก 0.25% สู่ระดับ 1.75% ภายในสิ้นไตรมาส 1/2566 และจะคงอัตราดอกเบี้ยไว้ตลอดช่วงที่เหลือของปี 2566 เนื่องจากคาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายที่ 1-3% ได้ในช่วงครึ่งหลังของปีนี้ ผลจากฐานที่สูงในปีก่อน และแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกประกอบกับเงินบาทที่แข็งค่าเร็วที่สุดในภูมิภาค และภาวะการเงินที่ตึงตัวขึ้น ทั้งนี้ยังไม่เปิดโอกาสที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายอาจขยับขึ้นสูงกว่า 1.75% ได้ในปีนี้ หากการใช้จ่ายด้านสินค้าและบริการของเงินเร่งตัวเกินคาด ส่งผลบวกต่อการเติบโตของเศรษฐกิจโลกและไทย

## สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ความท้าทายที่น่าจับตามองของอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566



ปี 2566 ถือเป็นปีที่มีความท้าทายสำหรับผู้ซื้อ เนื่องจากราคาอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกับอัตราดอกเบี้ย รวมทั้งมาตรการช่วยเหลือจากภาครัฐที่ลดลง ผู้ซื้อในปีนี้จึงจำเป็นต้องมีความพร้อมทางการเงินและมีวินัยทางการเงิน จาก 3 ความท้าทายที่ควรจับตามองก่อนตัดสินใจ

1. ราคาที่อยู่อาศัยปรับเพิ่มตามต้นทุนใหม่ ปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ ในปีที่ผ่านมา ไม่ว่าจะเป็นภาวะเงินเฟ้อ ค่าแรงขั้นต่ำที่ปรับตัวขึ้น และต้นทุนก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นทั้งจากค่าวัสดุก่อสร้างและราคาพลังงาน ซึ่งเป็นทั้งต้นทุนการผลิตและต้นทุนในการขนส่ง ส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างเลี่ยงไม่ได้ เนื่องจากโครงการที่อยู่อาศัยที่มาจากต้นทุนเดิมได้มีการดูดซับไปแล้วบางส่วนในช่วงที่ผ่านมา ดังนั้น โครงการใหม่ที่จะเปิดตัวในปี 2566 ส่วนใหญ่จะเป็นการคำนวณราคาจากต้นทุนใหม่ที่เพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ ยังมีการปรับราคาประเมินที่ดินรอบใหม่ ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อค่าใช้จ่ายในการซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ โดยคาดว่าราคาที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2566 มีแนวโน้มจะปรับตัวเพิ่มขึ้น 5-10% แต่ยังไม่กระทบกับที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จพร้อมขายซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่คำนวณจากต้นทุนเดิมของผู้ประกอบการ ขณะเดียวกันถือเป็นโอกาสของบ้านมือสองหรือผู้ที่มีบ้านในราคาต้นทุนเดิมที่อยากจะนำออกมาขายในช่วงนี้เช่นกัน

2. การเงินต้องพร้อมรับมือกับสถานการณ์ดอกเบี้ยขาขึ้น แม้ว่าเศรษฐกิจจะฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องแต่ภาวะเงินเฟ้อยังคงอยู่ในระดับสูง คาดว่าคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) จะยังคงปรับขึ้นดอกเบี้ยนโยบายอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดย ณ ปัจจุบันอยู่ที่ 1.25% ต่อปี ซึ่งส่งผลให้ดอกเบี้ยเงินกู้และดอกเบี้ยเงินฝากปรับเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ซื้อบ้านต้องส่งค่างวดสูงขึ้นกว่าเดิม หรือใช้เวลาในการผ่อนชำระนานมากขึ้น ผนวกกับการที่สถาบันการเงินและธนาคารส่งสัญญาณจะยกเลิกหรือลดจำนวนปีของอัตราดอกเบี้ย

คงที่ลง ทำให้ผู้กู้ซื้อบ้านต้องพิจารณาสภาพคล่องทางการเงินของตัวเองอย่างถี่ถ้วนก่อนตัดสินใจ และจะต้องมีวินัยทางการเงินมากขึ้นเพื่อเตรียมพร้อมรับทุกสถานการณ์หากมีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยอีก นอกจากนี้ คาดว่าสถาบันการเงินและธนาคารจะมีหลักเกณฑ์พิจารณาการอนุมัติสินเชื่อที่เข้มงวดมากขึ้น หรือวงเงินกู้ที่ผ่านการอนุมัติอาจจะลดลง แปรผันตามความสามารถในการผ่อนชำระของผู้ซื้อปัจจุบัน

3. มาตรการช่วยเหลือภาคอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐในช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ผ่านมาเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม หลังจากธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศไม่ขยายเวลาผ่อนคลายมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value: LTV) ที่ให้ผู้กู้ซื้อบ้านสัญญาแรก และราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท สามารถกู้ได้ 100% ของมูลค่าที่อยู่อาศัย ซึ่งสิ้นสุดลงในปี 2565 ประกอบกับการที่คณะรัฐมนตรีมีมติต่อมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยปี 2566 โดยลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์จาก 2% เหลือ 1% ของราคาประเมินหรือราคาขาย (มาตรการก่อนหน้าลดเหลือเพียง 0.01%) และลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิม 1% เหลือ 0.01% จากยอดเงินกู้ สำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัยในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ทำให้มาตรการสนับสนุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน อาจไม่เพียงพอที่จะกระตุ้นการเติบโตของตลาดในปีนี้ เนื่องจากผู้บริโภคยังคงต้องเผชิญความท้าทายทางการเงิน ทั้งจากเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งราคาที่อยู่อาศัยที่มีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้น มาตรการช่วยเหลือภาคอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันจึงยังไม่ครอบคลุมความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยและตอบโจทย์ของผู้บริโภคเท่าที่ควร

## ดอกเบี้ยขึ้นไม่มีผลให้คนชะลอซื้อบ้าน เหตุวันราคาขายขึ้นตามต้นทุน



หลังจากคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ประชุมครั้งแรกของปี 2566 มีมติเอกฉันท์ ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย 0.25% ทำให้อัตราดอกเบี้ยขึ้นมาอยู่ที่ 1.50% จากระดับ 1.25% นั้น มุมมองของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เชื่อว่า ไม่มีผลให้คนชะลอซื้อบ้านเนื่องจากผู้ซื้อวันราคาขายขึ้นตามต้นทุน

จากมุมมองของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ นายไตรเตชะ ตั้งมติธรรม กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ระบุว่า ดอกเบี้ยขาขึ้นมีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจแต่ไม่รุนแรงมาก โดยรวมหากเศรษฐกิจเติบโต และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) โตขึ้น 3-4% ก็จะสามารถขายได้มากขึ้น เพราะถ้ามองในมุมกลับกันดอกเบี้ยขาลงไม่ได้ช่วยอะไรเท่าไรนัก แต่หากเปรียบเทียบกับ GDP จะมีความสัมพันธ์กันชัดเจน ดังที่เห็นได้จากปี 2565 ที่ผ่านมามากอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวแบบ K-Shape

ขณะที่สถานการณ์ในปีไม่ดีขึ้นนักถ้าเทียบกับปีก่อน ส่วนที่ดีขึ้นเฉพาะผู้ประกอบการบางรายเท่านั้นที่มีกำลังทรัพย์ในการเปิดตัวโครงการต่อเนื่องและเปลี่ยนมาทำโครงการแนวราบ ทำให้ลูกค้าเชื่อมั่นว่าจะสามารถส่งมอบโครงการได้ตามกำหนด ส่วนในปีนี้การมีมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value: LTV) อาจจะมีผลให้ยอดการปฏิเสธสินเชื่อขยับตัวขึ้นบ้าง แต่ส่วนของดอกเบี้ยที่ปรับเพิ่มขึ้นนั้นคงไม่ส่งผลอะไรมากนัก เนื่องจากคนที่กำลังซื้อก็ยังคงซื้อบ้านเหมือนเดิม

ทั้งนี้ เนื่องจากกำลังซื้อส่วนหนึ่งเริ่มกลับมาและแนวโน้มต้นทุนก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้น สอดคล้องกับดัชนีราคาที่สูงขึ้นของข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ระบุว่า โครงการใหม่ที่มีการเปิดขายเริ่มมีสัญญาณขยับขึ้นของราคา ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2565 เพราะส่วนใหญ่มีต้นทุนค่าก่อสร้างที่สูงขึ้นตามราคาวัสดุก่อสร้างที่ยังคงเพิ่มขึ้นเกือบทุกหมวด ทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับราคาเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะ โครงการบ้านจัดสรร เพราะในแง่ของดัชนีราคานี้เพิ่มขึ้น 2.7% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 2.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นอีกครั้งหลังจากที่ดัชนีทรงตัวติดต่อกันมา 3 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2565 เช่นเดียวกับราคาคอนโดที่มีทิศทางปรับตัวสูงขึ้นในปี



ธงชัย บุศราพันธ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ปัจจัยที่ทำนายในปีทั่วโลก เมื่อโควิดกำลังคลี่คลายกลายเป็นโรคประจำถิ่นและภาวะเงินเฟ้อที่กดดันเศรษฐกิจโลก ทำให้ธนาคารกลางทุกแห่งทั่วโลกต้องปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย ซึ่งจะมีผลกระทบต่อธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนของบริษัทหรือต้นทุนของลูกค้าที่เพิ่มขึ้นและกำลังซื้อจะหดลง

แต่อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยน่าจะเป็นประเทศอันดับต้น ๆ ของโลกที่ได้รับผลกระทบจากเรื่องนี้น้อยที่สุด ขณะที่ประเทศสหรัฐอเมริกาหรือประเทศอังกฤษมีฟองสบู่ขนาดใหญ่ อัตราดอกเบี้ยขึ้นไปถึง 7-8% แต่สำหรับประเทศไทยในปีที่ผ่านมาขยับอยู่ที่ 1.75% มีการคาดการณ์ว่าน่าจะเพิ่มขึ้นอีกไม่มาก โดยอาจขึ้นมาเต็มที่เพียง 2% เท่านั้น

หากเป็นเช่นนั้นจริง หมายความว่า ผลกระทบต่อลูกค้าและตัวบริษัทจะน้อยมากกว่าที่คาดการณ์ ฉะนั้นสิ่งที่เผชิญอยู่ในปีนี้ไม่น่าจะเป็นปัญหาใหญ่ ถึงแม้จะยังไม่ดีเท่าเดิมแต่ไม่ได้เลวร้ายไปกว่าที่ผ่านมา ในแง่ของต้นทุนทางการเงินค่อนข้างเห็นภาพแล้วว่าไม่ได้รุนแรงมาก ส่วนต้นทุนค่าก่อสร้างก็ไม่ได้เพิ่มขึ้น ทำให้สามารถควบคุมงบการก่อสร้างได้

ขณะที่ล่าสุดรัฐบาลจีนได้มีการประกาศปลดล็อกและเปิดประเทศอย่างเป็นทางการ ซึ่งถือเป็นอีกปัจจัยบวกใหม่ที่จะทำให้ภาคการท่องเที่ยวของไทยฟื้นขึ้นมาเป็นตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ จากการเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวประเทศไทยของนักท่องเที่ยวชาวจีน โดยภาคอสังหาริมทรัพย์จะได้านิสงส์จากบรรยากาศทางเศรษฐกิจ และการกลับมาเพิ่มขึ้นของรายได้ประชากรในประเทศ

## บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

หลังจากคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ประชุมครั้งแรกของปี 2566 ได้มีมติเอกฉันท์ขึ้นดอกเบี้ย 0.25% มาอยู่ที่ 1.50% จาก 1.25% นั้น ทำให้ในปี 2566 ราคาอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มราคาเพิ่มขึ้นไปในทิศทางเดียวกันกับอัตราดอกเบี้ย ผู้ซื้อในปีจึงต้องมีความพร้อมทางการเงินจาก 3 ความท้าทายที่ต้องจับตามองก่อนตัดสินใจ ประการแรกได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัยปรับเพิ่มตามต้นทุนใหม่ เช่น ภาวะเงินเฟ้อค่าแรงขั้นต่ำและต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งราคาพลังงานซึ่งเป็นทั้งต้นทุนการผลิตและต้นทุนในการขนส่ง ประการที่สอง สถานการณ์ดอกเบี้ยขาขึ้น ทำให้ผู้ซื้อบ้านต้องส่งค่างวดสูงขึ้นกว่าเดิม หรือใช้เวลาในการผ่อนชำระนานมากขึ้น และประการที่สาม มาตรการช่วยเหลือภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ดึงดูดใจไม่มากพอ หลังจากธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศไม่ขยายเวลาผ่อนคลายมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value: LTV) และมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยปี 2566 โดยลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์จาก 2% เหลือ 1% ของราคาประเมินหรือราคาขาย (มาตรการก่อนหน้าลดเหลือเพียง 0.01%) และลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิม 1% เหลือ 0.01% ทำให้ในปัจจุบันมาตรการดังกล่าวอาจไม่เพียงพอที่จะกระตุ้นการเติบโตของตลาดในปีนี้

ส่วนมุมมองของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์นั้น เชื่อว่าดอกเบี้ยขาขึ้นอาจมีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจแต่ไม่รุนแรงมากนัก เนื่องจากคนที่มีกำลังซื้อก็ยังคงซื้อบ้านเหมือนเดิม เปรียบเทียบกับผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ที่มีผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์มากกว่า ขณะที่สถานการณ์ในปีไม่ตื่มากนัก ถ้าเทียบกับปีก่อน เนื่องจากแนวโน้มต้นทุนก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นเกือบทุกหมวด ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับราคาเพิ่มขึ้น โดยโครงการใหม่ที่เปิดขายเริ่มมีสัญญาณขยับขึ้นของราคาทั้งบ้านจัดสรรและคอนโด ประกอบกับการยกเลิกผ่อนคลายมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value: LTV) อาจส่งผลให้ยอดขายปฏิเสธสินเชื่อขยับตัวสูงขึ้น

ขณะที่ล่าสุดรัฐบาลจีนได้การประกาศปลดล็อกและเปิดประเทศอย่างเป็นทางการ ซึ่งถือเป็นอีกปัจจัยบวกใหม่ที่จะทำให้ภาคการท่องเที่ยวของไทยฟื้นขึ้นมาเป็นตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ จากการเดินทางเข้ามาของนักท่องเที่ยวชาวจีน โดยภาคอสังหาริมทรัพย์จะได้านิสงส์จากบรรยากาศทางเศรษฐกิจ และการกลับมาเพิ่มขึ้นของรายได้ประชากรในประเทศ

## บทความเด่นประจำเดือน



### รวมไอเทมใหม่ Smart Home จากงาน CES 2023

CES 2023 (The Consumer Electronics Show) งานแสดงสินค้านวัตกรรมและเทคโนโลยีระดับโลก รวมพลผู้ผลิต นักธุรกิจ และนักสร้างสรรค์ มารวมตัวกันเพื่อนำเสนอนวัตกรรมใหม่ ๆ แห่งอนาคต



#### 1) Displace TV: ทีวีไร้สาย มีแบตเตอรี่ในตัว

สำหรับสายชอบดู TV Streaming กับไอเทม Smart Home อันแรกได้แก่ Displace TV หรือทีวีไร้สายขนาด 55 นิ้วเครื่องแรกของโลก ความโดดเด่นอยู่ที่มีแบตเตอรี่ในตัวทำให้ไม่ต้องเสียบปลั๊กไฟ ขณะชม สามารถรับชมได้นานสูงสุด 30 วัน (วันละ 6 ชั่วโมง) แบบไม่ต้องชาร์จ ยังมาพร้อมเทคโนโลยีสัญญาณภาพแบบวงรอบยึดติดกับพื้นผิวได้หลากหลาย แข็งแรงทนทาน ทำให้ไม่ต้องเจาะผนังเพื่อยึดกับกำแพง หรือกระจก สามารถเคลื่อนที่ไปชมรายการโปรดได้ทุกที่ในคอนโดหรือบ้าน



## 2) LG Styler ShoeCase: กล่องวางรองเท้า ทำความสะอาดรองเท้าเองในตัว

ถึงจะไม่ใช่การโชว์ตัวครั้งแรกของ LG Styler Showcase แต่ก็ถือเป็นเทคโนโลยี Smart Home ที่น่าสนใจ และนำมาจัดแสดงในงาน CES 2023 ด้วยเช่นกัน ความโดดเด่นคือ LG ได้ใช้เทคโนโลยี True Steam ไอน้ำบริสุทธิ์ตรงเข้าทำความสะอาดลึกถึงเนื้อผ้า ฆ่าเชื้อ และกำจัดแบคทีเรียได้ อยู่ในกล่องเก็บรองเท้า และยังมีแผ่นกรอง Zeo-Dry เพื่อดูดซับกลิ่นรองเท้าและ LG Styler Shoe Care ก็มาพร้อมโซลูชันใหม่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการจัดการรองเท้าประเภทต่าง ๆ เช่น รองเท้าหนัง หนังกลับ และรองเท้ากีฬา ด้วยวิธีการที่แตกต่างกันถึง 10 แบบ ยิ่งไปกว่านั้นยังสามารถรีเฟรชรองเท้าได้ 4 คู่ ในเวลาเพียง 37 นาที ด้วยระดับเสียงเพียง 35 เดซิเบล มันใจได้เลยว่าแม้จะอยู่ในคอนโดก็ทำความสะอาดรองเท้าได้เงียบเชียบอย่างแน่นอน



## 3) LG Mood Up: ตู้เย็นสายปาร์ตี้ มีชุดสีรวมกันกว่า 190,000 เฉดสี

ไอเทมอัจฉริยะเปลี่ยนบ้านเป็น Smart Home ของสายปาร์ตี้ LG Mood Up ตู้เย็นสีฉูดฉาดขนาด 27 คิว มาพร้อมไฟ LED เปลี่ยนสีได้ทั้งประตูบานบนและล่าง และยังมีลำโพงเชื่อมต่อในตัวสามารถสั่งงานผ่านแอปพลิเคชัน ThinQ ของ LG เพื่อปรับแต่งได้ตามชอบ ออกแบบบรรยากาศงานปาร์ตี้ หรือมีอยู่เย็นสุกดพิเศษของคุณได้เลย ซึ่งนอกจากสีสันทันที่เปลี่ยน Vibe ในครัวแล้ว เทคโนโลยีพื้นฐานของตู้เย็น LG ก็มาครบทั้งระบบความเย็นสูงสุด และเทคโนโลยีถนอมความสดของอาหารที่ดีขึ้น



#### 4) Kohler's Sprig Shower Pod: ฝักบัวสพที่บ้าน มาพร้อมวิตามินและอีโรมา

ยกระดับกิจวัตรประจำวันอย่างการอาบน้ำให้ดียิ่งขึ้นไปกับ Sprig Shower Pod จาก Kohler's ฝักบัวที่จะเปลี่ยนช่วงเวลาการอาบน้ำให้เป็นที่ตั้งสปา ด้วยการปล่อยวิตามินและอีโรมาผ่อนคลายคุณระหว่างการอาบน้ำ เป็นเทคโนโลยีในรูปแบบ Well-Being ใหม่ ๆ ซึ่งเป็นตลาดที่กำลังได้รับความสนใจอย่างมากในกลุ่มคน Gen C ที่ห่วงใยตัวเองด้านสุขภาพและร่างกาย

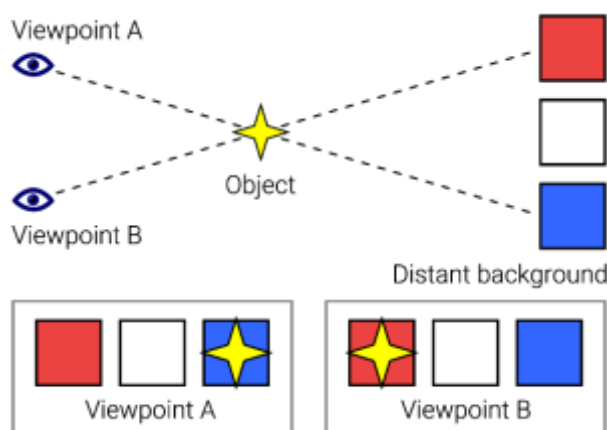


#### 5) BLOK Cutting Board: เขียงไม้สุดหรู ดูวิดีโอได้

สำหรับแม่บ้านคนรักการทำอาหารตัวจริง นี่คือเทคโนโลยี Smart Home สุดหรู Blok Cutting Board เขียงไม้ที่มาพร้อมจอ Build-in Screen มีความแข็งแรง ทนต่อการขีดข่วน เชื่อมต่อผ่านแอปพลิเคชัน มีแท่นสำหรับชาร์จ Wireless Charging และมีลำโพงกับไมค์สำหรับการทักทายกับผู้สอนได้ นอกจากนี้ยังถอดออกไปล้างได้ ใช้สะดวกมาก

## Seamless Google Street View Panoramas

ในปี 2007 ภูเก็ตเปิดตัว Google Street View ที่ช่วยให้ผู้ใช้งานสามารถสำรวจพื้นที่ในรูปแบบภาพถ่ายพาโนรามา เช่น การสำรวจพื้นที่ในย่านต่าง ๆ สถานที่สำคัญ หรือพิพิธภัณฑ์ เสมือนเข้าไปเดินอยู่ในสถานที่นั้นจริง ๆ ผ่าน Web Browser หรืออุปกรณ์พกพาขนาดเล็ก ซึ่งการสร้างภาพถ่ายพาโนรามา นั้นมีขั้นตอนที่ซับซ้อน ซึ่งประกอบไปด้วยขั้นตอนการถ่ายภาพจากกล้อง Multi-Camera Rig ที่เรียกว่า Rosette จากนั้นจึงใช้เทคนิคในการนำภาพถ่ายจากแต่ละกล้องมาต่อรวมกัน อย่างไรก็ตามก็มีหลายปัจจัยที่ทำให้ไม่สามารถสร้างภาพถ่ายพาโนรามาที่สมบูรณ์ได้ เช่น ปัญหา mis-calibration<sup>1</sup> จากกล้อง ความเหลื่อมกันของภาพที่นำมาเชื่อมต่อกัน และปัญหาพารัลแลกซ์ (Parallax: การปรากฏตัวของวัตถุ เปรียบเทียบระหว่างจุดสายตาที่แตกต่างกัน ณ จุดใดจุดหนึ่ง ซึ่งมีความแตกต่างกันในเชิงตำแหน่ง ไม่เป็นเส้นตรง)



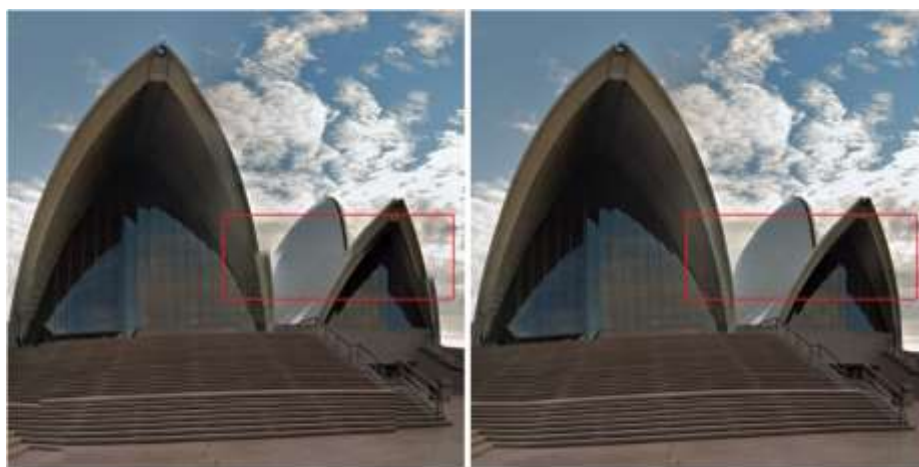
ภาพที่ 1: อธิบายคอนเซปอย่างง่ายของ Parallax

ในขณะที่นักพัฒนาพยายามที่จะแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยวิธีการประมาณค่าภาพถ่ายเชิงพื้นที่ เพื่อลดผลกระทบของพารัลแลกซ์และจากช่วงที่กล้องกำลังปรับสเกลก่อนถ่ายภาพต่อไป ก็อาจเกิดปัญหาขอบภาพที่เหลื่อมกันจากการเก็บภาพที่เหลื่อมกันระหว่างแต่ละขอบเขตได้เช่นกัน

<sup>1</sup> การสอบเทียบกล้อง (camera calibration) ถือเป็นขั้นตอนพื้นฐานที่สำคัญในงานด้าน photogrammetry และ computer vision เพื่อใช้สำหรับการตีความภาพ (image interpretation) และการวิเคราะห์ภาพเชิงปริมาณ (quantitative analysis) โดยเฉพาะอย่างยิ่งเป้าหมายของการสอบเทียบกล้อง เชิงเรขาคณิตคือการประเมินลักษณะทางเรขาคณิตของกล้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การวางตัวภายในของกล้อง (interior orientation) ซึ่งประกอบไปด้วยพิกัดของจุดมูขยสำคัญ (principal point) และการบิดเบี้ยวทางเรขาคณิต (geometric distortion) ซึ่งการรู้ลักษณะการบิดเบี้ยวของภาพจะทำให้สามารถกำจัดความบิดเบี้ยวบนภาพได้ และทำให้การวิเคราะห์ภาพเชิงปริมาณมีความถูกต้องมากขึ้น



ภาพที่ 2: รถ Street View ที่ใช้กล้อง Multi-Camera Rosette/ภาพระยะใกล้ของ Rosette ซึ่งมีกล้องติดอยู่โดยรอบ 15 ตัว/ภาพจำลองเชิงพื้นที่ผิวโดยรวมของกล้องแต่ละตัว ซึ่งมีการแสดงรายละเอียดของขอบที่ติดกันระหว่างกล้องแต่ละตัวซึ่งแสดงในเฉดสีเทาเข้ม ตามลำดับ



ภาพที่ 3: The Sydney Opera House ที่มีรอยต่อที่เหลื่อมกันที่บริเวณ iconic shells/ ภาพเดิมจาก Street View ที่มีการใช้เทคนิค Optical Flow ในการแก้ปัญหาของภาพเหลื่อมกัน ตามลำดับ

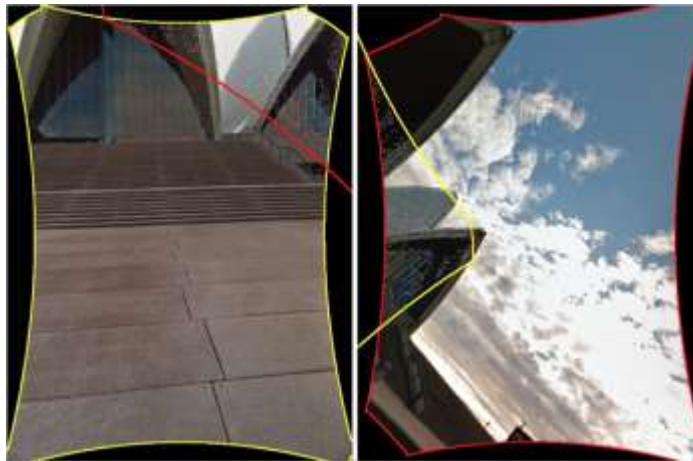
เพื่อที่จะสร้างภาพถ่าย Street View ที่สมบูรณ์มากขึ้น นักพัฒนาจึงได้มีการสร้างอัลกอริทึมใหม่ (Algorithm: กระบวนการทำงานของคอมพิวเตอร์เพื่อแก้ปัญหาหรือเพิ่มประสิทธิภาพในการคำนวณ) โดยใช้หลักการ Optical Flow เป็นพื้นฐานของการคำนวณ เพื่อใช้ในการแก้ไขปัญหาขอบภาพเหลื่อมกัน โดยหลักการดังกล่าวเป็นการเชื่อมต่อภาพถ่ายจากหลากหลายมุมมองแบบละเอียด ที่ยังคงเกิดปัญหาขอบภาพเหลื่อมกันอยู่ ซึ่งจะต้องมีการคำนึงถึงประเด็นการเกิด Visual Artifact (เป็นความไม่สมบูรณ์ของกราฟิกในการถ่ายภาพดิจิทัล ภายในบริบทของคอมพิวเตอร์ คำนี้มักเกี่ยวข้องกับรูปภาพที่ผิดพลาดซึ่งเกี่ยวข้องกับปัญหาฮาร์ดแวร์หรือซอฟต์แวร์บางประเภท) และอัลกอริทึมนี้จะต้องคำนึงถึง Scene Geometry ที่หลากหลาย ปัจจัยด้านแสง ความแม่นยำของกล้อง และปัจจัยอื่น ๆ เพื่อให้กระบวนการจัดเรียงภาพมีความซับซ้อนน้อยลง และไม่ต้องใช้การประมวลผลมากเกินไป นักพัฒนาจึงแบ่งการจัดทำภาพออกเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่

## Optical Flow

ในขั้นตอนแรกเป็นการหาจุดที่จะนำภาพมาเชื่อมต่อกัน โดยใช้เทคนิค PhotoScan ซึ่งจะทำการคำนวณ Optical Flow<sup>2</sup> จากภาพหนึ่งไปอีกภาพหนึ่ง ซึ่งวิธีนี้จะทำให้จุดที่ภาพเชื่อมต่อกันได้เรียบสนิท จากนั้นจึงทำการลดขนาดของภาพเพื่อรักษาประสิทธิภาพในการคำนวณ รวมไปถึงได้ทำการตัดส่วนของขอบภาพที่มีโครงสร้างไม่ชัดเจนเพื่อเพิ่มความแม่นยำของผลลัพธ์จาก Optical Flow



ภาพที่ 4: ขอบระหว่างภาพจากกล้อง Rosette Camera Rig ที่จะต้องนำมาเชื่อมต่อกัน



ภาพที่ 5: การเลือกส่วนของภาพที่เหลื่อมกันที่นำมาเชื่อมกัน สำหรับแต่ละจุดสีในขอบเขตของภาพที่เหลื่อมกันดังภาพด้านซ้าย ซึ่งจะเป็นส่วนของภาพที่ทับซ้อนกันของภาพขวา ซึ่งกำหนดมาจากการคำนวณด้วยอัลกอริทึม Optical Flow โดยส่วนที่จุดสีของทั้งสองภาพซ้อนทับกัน จะนำไปเป็นส่วนตั้งต้นในการคำนวณในขั้นถัดไปคือขั้นตอน Global Optimization ข้อสังเกตคือจุดที่เหลื่อมกันนั้นมีสัดส่วนที่น้อยเมื่อเทียบกับขนาดพื้นที่ของแต่ละภาพ

## Global Optimization

ขั้นตอนที่สอง เป็นการนำภาพถ่ายจากกล้อง Rosette มาต่อกันโดยมีจุดเชื่อมภาพที่คำนวณจากขั้นตอนแรก เมื่อนำภาพถ่ายมาต่อกันจนเป็นภาพถ่ายพาโนรามาแล้ว จะยังมีขอบภาพบางส่วนที่เหลื่อมกัน ความยากคือในแต่ละภาพมีจุดที่เหลื่อมกันขนาดเล็ก ซึ่งเกิดขึ้นได้เนื่องจากมีข้อจำกัดในการต่อภาพเพื่อให้ได้ภาพพาโนรามาที่สมบูรณ์ จึงกำหนดให้อัลกอริทึมใช้การปรับรอยต่อของภาพให้เรียบโดยใช้หลักการ

<sup>2</sup> Optical flow or optic flow เป็นรูปแบบการเคลื่อนที่ที่ชัดเจนของวัตถุ พื้นผิว และขอบในฉากภาพที่เกิดจากการเคลื่อนที่สัมพัทธ์ระหว่างวัตถุที่สนใจกับฉากรับแสง ซึ่ง Optical flow ยังสามารถกำหนดเป็นการกระจายของความเร็วปรากฏของการเคลื่อนที่ของรูปแบบความสว่างในภาพ



Spline ร่วมกับวิธี Spatial Regularization พารามิเตอร์ที่ได้จากการประมาณค่าแบบ Spline จะถูกคำนวณออกมาสำหรับใช้ใน Non-Linear Optimization โดยใช้ Ceres Solver<sup>3</sup> ซึ่งเป็น Open Source ที่พัฒนาโดย Google

วิธีการดังกล่าวคล้ายกับงานวิจัยของ Shum & Szeliski เรื่อง Deghosting Panoramas แต่จุดที่ต่างกันก็คือทาง Google มีการประมาณค่า Dense, Smooth Correspondence และมีการใช้ Non-Linear Optimization สำหรับ Warping ในตอนท้ายสุด ผลก็คือวิธีการนี้มีประสิทธิภาพในการเชื่อมภาพมากกว่าวิธีการ Kernel-Based เนื่องจากไม่ทำให้เกิดปัญหา Visual Artifact



ภาพที่ 6: ภาพขยายของภาพถ่ายพาโนรามาที่ยังไม่ได้ปรับแก้/ภาพถ่ายพาโนรามาหลังจากที่ปรับแก้ด้วยการประมาณค่าแบบช่วง Kernel ซึ่งช่วยแก้ไขปัญหาภาพต่อกันไม่สนิทได้ แต่ก็ตามมาด้วยปัญหา Wobbling Artifacts เนื่องจากกรูปลูกถ่ายแต่ละภาพที่มาต่อกันมีขนาดเล็กและมีข้อจำกัดของ Footprint of Kernels/ ภาพถ่ายที่ได้จากการทำ Global Optimization ตามลำดับ

ประเด็นการเลือกใช้วิธีการ Optimization นั้นเป็นเรื่องที่สำคัญเนื่องจากอัลกอริทึมที่ใช้ในการปรับภาพถ่ายพาโนรามาให้สมบูรณ์นั้นจะต้องจัดการกับภาพถ่ายขนาดเล็กเป็นจำนวนมาก รวมไปถึงความหลากหลายของเนื้อหาใน Street View ซึ่งมีภาพถ่ายพาโนรามาที่มากกว่าพันล้านภาพ



ภาพที่ 7: เปรียบเทียบประสิทธิภาพก่อนและหลังจากใช้อัลกอริทึมในการปรับภาพถ่ายพาโนรามา

<sup>3</sup> Ceres Solver เป็นไลบรารี C++ แบบโอเพ่นซอร์ส (open source) สำหรับการสร้างแบบจำลองและการแก้ปัญหาการปรับให้เหมาะสมที่มีขนาดใหญ่และซับซ้อน สามารถใช้แก้ปัญหากำลังสองน้อยที่สุดที่ไม่ใช่เชิงเส้นที่มีข้อจำกัดด้านขอบเขต (Non-linear Least Squares problems with bounds constraints) และปัญหาการปรับให้เหมาะสมทั่วไปที่ไม่มีข้อจำกัด (general unconstrained optimization)

ในปี 2020 Google ได้นำเทคนิคใหม่เข้ามาใช้ในการสร้างภาพถ่ายพาโนรามา นั่นคือ Convolutional Neural Network (CNN : เป็น Machine Learning ประเภทหนึ่ง มักใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลภาพ) CNN เป็นเครื่องมือสำคัญที่ใช้ในการจำแนกรูปแบบของข้อมูลภาพถ่ายที่ซับซ้อนได้ โดยจำลองการทำงานมาจากเปลือกสมองส่วนการเห็น (Visual Cortex) ของมนุษย์

ข้อดีของเทคนิคใหม่นี้คือมันสามารถใช้กับข้อมูลภาพถ่ายได้หลากหลายรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นภาพถ่ายที่ถูกถ่ายในช่วงเวลาหรือในสภาพอากาศที่ต่างกันไป นั่นหมายถึงภาพถ่ายพาโนรามาบน Street View จะสามารถแสดงผลได้อย่างรวดเร็วและง่ายดายมากขึ้น ไม่จำเป็นต้องใช้มนุษย์ในกระบวนการนี้

## แหล่งที่มา

กรุงเทพธุรกิจ. (2565). ความท้าทายที่น่าจับตามองอสังหาฯปี. สืบค้นวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566, สืบค้นจาก <https://www.bangkokbiznews.com/property/1047812>

กรุงเทพธุรกิจ. (2565). ดอกเบี้ยขึ้นไม่มีผลคนชะลอซื้อบ้าน เหตุห่วงราคาขยับขึ้นตามต้นทุน. สืบค้นวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566, สืบค้นจาก <https://www.bangkokbiznews.com/property/1049851>

ธนาคารกรุงศรี. (2566). บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์. สืบค้นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2566 สืบค้นจาก <https://www.krungsri.com/th/research>

อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). (2566). รวมไอเทมใหม่ Smart Home จากงาน CES 2023. สืบค้นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2566 <https://www.ananda.co.th/blog/thegenc/>

Mike Krainin. (2560). *Seamless Google Street View Panoramas*. สืบค้นวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566, สืบค้นจาก <https://ai.googleblog.com/2017/11/seamless-google-street-view-panoramas.html?m=1>

