

รายงาน สถานการณ์ ที่อยู่อาศัย

เดือน สิงหาคม 2566



กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย

คำนำ

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

รายงานฉบับนี้ กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรม เพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ ได้รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากแหล่งข้อมูลและแหล่งข่าวต่าง ๆ เพื่อที่จะ นำเสนอและเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยที่สะท้อนถึงภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในระดับภาพรวม ของประเทศ ได้แก่ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ข้อมูลด้านสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และบทความที่เกี่ยวข้องกับด้าน ที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ที่โดดเด่น ได้แก่ การมีส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสีเขียวของภาคเอกชน และ ประเทศญี่ปุ่นเตรียมใช้กฎหมายเข้มงวดเพื่อแก้ปัญหาบ้านว่าง

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

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
สิงหาคม 2566

สารบัญ

| | |
|---|----|
| คำนำ | ก |
| สารบัญ | ข |
| สถานการณ์เศรษฐกิจไทย | 1 |
| บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย | 5 |
| สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ | 6 |
| บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ | 9 |
| บทความเด่นประจำเดือน | 10 |
| ทำไมภาคเอกชนควรมีส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสีเขียว? | 10 |
| ญี่ปุ่นเตรียมใช้กฎหมายเข้มงวดเพื่อแก้ปัญหาบ้านว่าง | 11 |
| บรรณานุกรม | 14 |

สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรม (TISI) เดือนกรกฎาคม 2566 ลดลงอีกครั้งในเดือนนี้ และปรับตัวลงต่ำสุดในรอบ 10 เดือน โดยลดลงในทุกองค์ประกอบของดัชนี ทั้งยอดคำสั่งซื้อโดยรวม ยอดขายโดยรวม ปริมาณการผลิต ต้นทุนประกอบการ และผลประกอบการ จากความเชื่อมั่นที่ลดลงทั้งด้านอุปสงค์โดยรวมที่ชะลอตัวจากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และเศรษฐกิจโลกที่ยังมีความเปราะบางรวมถึงเศรษฐกิจจีนที่มีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าคาด ประกอบกับความล่าช้าในการจัดตั้งรัฐบาล ส่งผลกระทบต่อภาคเอกชนที่ยังคงรอความชัดเจนในด้านนโยบายต่าง ๆ เพื่อการลงทุนใหม่ สำหรับดัชนีฯ คาดการณ์ 3 เดือนข้างหน้าเดือนกรกฎาคม 2566 อยู่ที่ระดับ 100.2 ลดลงติดต่อกันเป็นเดือนที่ 4 จากความล่าช้าในการจัดตั้งรัฐบาลที่อาจจะกระทบกับการจัดสรรงบประมาณในระยะถัดไป



ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

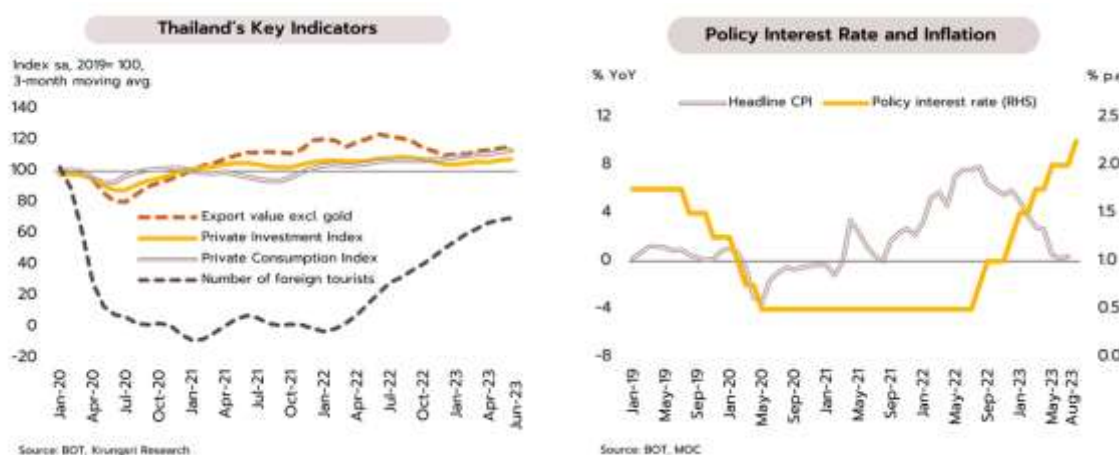
ด้านความเชื่อมั่นผู้บริโภคได้รับปัจจัยลบจากความไม่แน่นอนในการจัดตั้งรัฐบาล และเสถียรภาพทางการเมืองหลังจัดตั้งรัฐบาลยังสร้างความกังวลต่อผู้บริโภค รวมถึงความกังวลทางด้านรายได้ที่ไม่สอดคล้องกับค่าครองชีพที่ปรับตัวสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ดี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องส่งผลให้เกิดเม็ดเงินหมุนเวียนและกิจกรรมเศรษฐกิจในภูมิภาคต่าง ๆ มากขึ้น ประกอบกับราคาพืชผลทางการเกษตรหลายรายการปรับตัวดีขึ้นหรือทรงตัวในระดับดีในสินค้าหลายรายการสำคัญ ส่งผลให้เกษตรกรมีรายได้สูงขึ้น ทำให้กำลังซื้อในต่างจังหวัดเริ่มปรับตัวดีขึ้น เช่นเดียวกับราคาน้ำมันดีเซลขายปลีกในประเทศที่ยังคงทรงตัวในเดือนที่ผ่านมา



ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

จากข้อมูล Macroeconomic Team วิจัยกรุงศรี ระบุว่า เครื่องชี้เศรษฐกิจในไตรมาส 2 ปี 2566 พื้นตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน ปัจจัยหนุนสำคัญจากการขยายตัวของภาคท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชน โดยคาดว่า GDP ในไตรมาส 2 อาจเติบโตจากไตรมาสแรกที่ +1.0% QoQ sa (sa : Seasonal Adjustment คือ GDP ที่ปรับผลกระทบของฤดูกาลออกแล้ว) หรือ +2.7% YoY (เทียบกับ +1.9% QoQ sa หรือ +2.7% YoY ในไตรมาสแรก) ในระยะต่อไปเศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญกับแรงกดดันจากสถานการณ์การเมืองภายในประเทศ การจัดตั้งรัฐบาลที่ยังมีความไม่แน่นอนซึ่งอาจส่งผลต่อการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2567 ล่าช้ากว่าคาด บั่นทอนความเชื่อมั่นและกระทบต่อแรงส่งการเติบโตของเศรษฐกิจในช่วงครึ่งปีหลัง

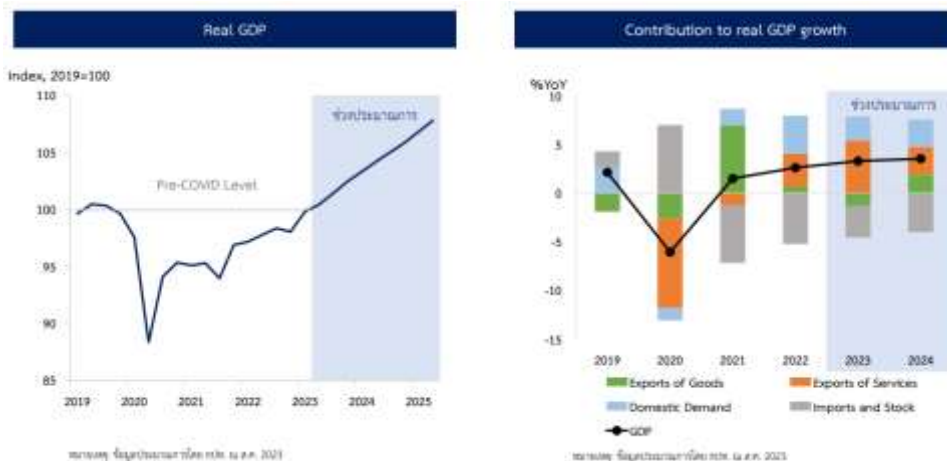
ที่มา: วิจัยกรุงศรี



นายปิติ ดิษยทัต เลขาธิการ คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) แถลงผลการประชุม กนง. ในวันที่ 2 สิงหาคม 2566 เศรษฐกิจไทยในภาพรวมมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยอุปสงค์จากต่างประเทศล่าสุดชะลอลงบ้างแต่คาดว่าจะทยอยปรับดีขึ้นในระยะต่อไป

คณะกรรมการฯ ประเมินว่าในบริบทเศรษฐกิจที่กำลังฟื้นตัวกลับเข้าสู่ระดับศักยภาพ นโยบายการเงินควรดูแลให้เงินเฟ้ออยู่ในกรอบเป้าหมายอย่างยั่งยืน และช่วยเสริมเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงินในระยะยาวโดยการป้องกันการสะสมความไม่สมดุลทางการเงินที่เกิดจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำเป็นเวลานาน รวมทั้งรักษาขีดความสามารถของนโยบายการเงินในการรองรับความไม่แน่นอนในระยะข้างหน้าที่อยู่ในระดับสูง จึงเห็นควรให้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี ในการประชุมครั้งนี้





ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวจากภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชนเป็นสำคัญ ขณะที่การส่งออกสินค้าหดตัวในระยะสั้น ส่วนหนึ่งตามเศรษฐกิจจีนและวัฏจักรอิเล็กทรอนิกส์โลกที่ฟื้นตัวได้ช้า แต่คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นในระยะข้างหน้าสอดคล้องกับแนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ทั้งนี้ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจมีมากขึ้น ทั้งจากภาคการส่งออกสินค้าที่อาจฟื้นตัวช้ากว่าคาดการณ์ถึงสถานการณ์การเมืองที่ยังมีความไม่แน่นอนสูงอัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับลดลงจากราคาในหมวดพลังงาน มาตรการช่วยเหลือค่าครองชีพ และผลของฐานที่สูงในปีก่อนหน้า แต่ประเมินว่าจะปรับสูงขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปีหลังปัจจัยชั่วคราวทยอยหมดลง ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานปรับลดลงแต่มีแนวโน้มทรงตัวในระดับที่สูงกว่าในอดีต โดยมีความเสี่ยงด้านสูงจากต้นทุนราคาอาหารที่อาจปรับเพิ่มขึ้นหากปรากฏการณ์เอลนีโญรุนแรงกว่าคาด ซึ่งอาจเร่งการส่งผ่านต้นทุนของผู้ประกอบการในบริบทที่เศรษฐกิจขยายตัวต่อเนื่อง

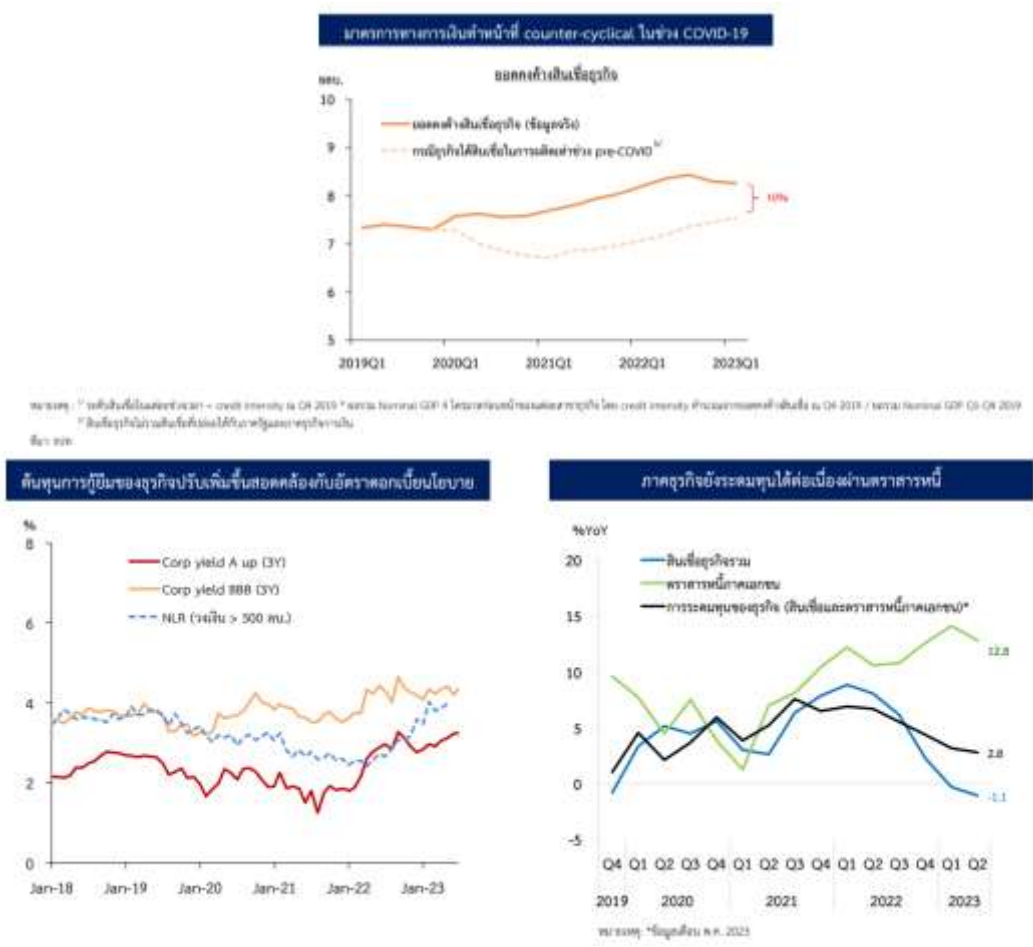


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ระบบการเงินโดยรวมมีเสถียรภาพ โดยธนาคารพาณิชย์มีระดับเงินกองทุนและเงินสำรองที่เข้มแข็ง แต่คุณภาพสินเชื่อบริการอาจด้อยลงจากความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ประกอบการ SMEs และครัวเรือนบางส่วนที่ยังเปราะบางจากภาระหนี้ที่สูงขึ้นและรายได้ที่ฟื้นตัวช้า คณะกรรมการฯ สนับสนุนการดำเนินมาตรการปรับโครงสร้างหนี้อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งมาตรการเฉพาะจุดและแนวทางแก้ปัญหาหนี้

อย่างยั่งยืนสำหรับกลุ่มเปราะบาง โดยเฉพาะมาตรการการให้สินเชื่ออย่างรับผิดชอบและเป็นธรรม (Responsible Lending)

ภาวะการเงินโดยรวมผ่อนคลายลงแต่ยังเอื้อต่อการระดมทุนของภาคเอกชนและการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยต้นทุนการกู้ยืมของภาคเอกชนโน้มสูงขึ้นสอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ขณะที่สินเชื่อภาคเอกชนที่ชะลอลงส่วนหนึ่งเป็นการปรับตัวเข้าสู่ระดับปกติหลังจากที่ได้ขยายตัวต่อเนื่องในช่วงวิกฤต COVID-19 ด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเทียบกับดอลลาร์ สรอ. เคลื่อนไหวผันผวน ตามทิศทางนโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐฯ แนวโน้มเศรษฐกิจจีน และความไม่แน่นอนทางการเมืองของไทย



ภายใต้กรอบการดำเนินนโยบายการเงินที่มีเป้าหมายเพื่อรักษาเสถียรภาพราคา ควบคู่กับดูแลเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนและเต็มศักยภาพ และรักษาเสถียรภาพระบบการเงิน คณะกรรมการฯ ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องเข้าสู่ระดับศักยภาพ ขณะที่อัตราเงินเฟ้อโน้มเข้าสู่กรอบเป้าหมายแต่ยังคงติดตามความเสี่ยงด้านสูง นโยบายการเงินยังคงดูแลให้เงินเฟ้ออยู่ในกรอบเป้าหมายอย่างยั่งยืนควบคู่กับให้ความสำคัญกับเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงินในระยะยาว โดยการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มเติมจะพิจารณาให้เหมาะสมกับแนวโน้มและความเสี่ยงของเศรษฐกิจและเงินเฟ้อ



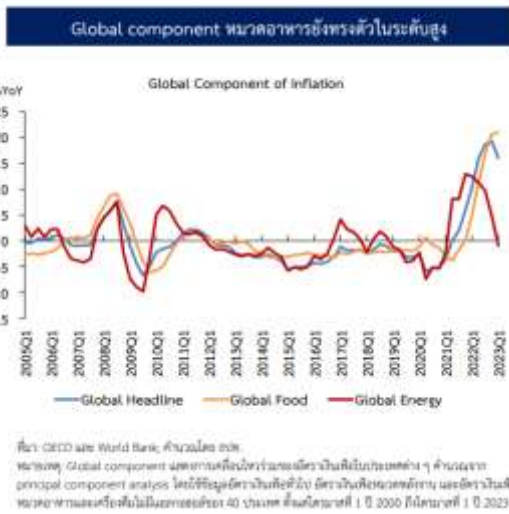
เครือข่ายแนวโน้มเงินเพื่อปรับลด แต่มีความยั่งยืนสูงกว่าในอดีต

| เครือข่ายแนวโน้มเงิน | 2022 | | | | | 2023 | | | | | ช่วงก่อน COVID-19 |
|--|------|-----|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|-------------------|
| | FR | MR | SR | LR | ER | FR | MR | SR | LR | ER | |
| Core CPI | 3.2 | 3.2 | 3.2 | 3.0 | 1.9 | 1.8 | 1.7 | 1.5 | 1.3 | 1.1 | |
| Core CPI (excl. food & energy) | 3.9 | 4.0 | 4.0 | 3.8 | 2.5 | 2.1 | 2.0 | 1.8 | 1.6 | 1.3 | |
| Semiregular (excl. food & energy) mean CPI | 4.2 | 4.2 | 4.2 | 3.7 | 2.9 | 2.6 | 2.4 | 1.5 | 1.3 | 1.0 | |
| Sticky CPI | 4.7 | 4.9 | 4.9 | 4.6 | 3.3 | 3.8 | 3.7 | 3.5 | 3.3 | 1.7 | |
| Common CPI | 3.8 | 4.1 | 4.2 | 4.2 | 3.7 | 3.6 | 3.4 | 3.8 | 3.1 | 2.1 | |
| MUSAD Trend | 3.1 | | | | | 3.6 | | | | | 1.8 |

ครอบคลุมค่าเฉลี่ยค่าเฉลี่ยของอัตราเงินเฟ้อทั่วไปที่ 2%
 - สีเขียว: 0.25% - 0.5% ขาดค่าเฉลี่ย
 - สีเหลือง: 0.25% - 0.5% ขาดค่าเฉลี่ย
 - สีเทา: 0.25% - 0.5% ขาดค่าเฉลี่ย (ไม่พบ 0.25%)
 - สีชมพู: 0.25% - 0.5% ขาดค่าเฉลี่ย
 - สีแดง: 0.5% ขาดค่าเฉลี่ย

หมายเหตุ: ส่วนของกรอบสีเขียวที่เน้นสีแดงหมายถึง MUAD ที่มีการวิเคราะห์
 ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธนาคารโลก, OECD, FRED, และข้อมูลอื่น ๆ
 ข้อมูล: ข้อมูลล่าสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 (ข้อมูลปี 2023 เป็นข้อมูลเบื้องต้น)
 ข้อมูล: ข้อมูลล่าสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 (ข้อมูลปี 2023 เป็นข้อมูลเบื้องต้น)
 ข้อมูล: ข้อมูลล่าสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 (ข้อมูลปี 2023 เป็นข้อมูลเบื้องต้น)
 ข้อมูล: ข้อมูลล่าสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 (ข้อมูลปี 2023 เป็นข้อมูลเบื้องต้น)

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรม (TISI) เดือนกรกฎาคม 2566 ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 92.3 จากระดับ 94.1 ในเดือนก่อนหน้า และดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในเดือนกรกฎาคม 2566 ปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ระดับ 55.6 จากระดับ 56.7 ในเดือนก่อน ซึ่งเป็นการปรับตัวลดลงครั้งแรกในรอบ 14 เดือน

ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรม (TISI) เดือนกรกฎาคม 2566 ลดลงอีกครั้งในเดือนนี้ และปรับตัวลงต่ำสุดในรอบ 10 เดือน จากความเชื่อมั่นที่ลดลงทั้งด้านอุปสงค์โดยรวมที่ชะลอตัวจากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และเศรษฐกิจโลกที่ยังมีความเปราะบางรวมถึงเศรษฐกิจจีนที่มีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าคาด ประกอบกับความล่าช้าในการจัดตั้งรัฐบาล ด้านความเชื่อมั่นผู้บริโภคได้รับปัจจัยลบจากความไม่แน่นอนในการจัดตั้งรัฐบาล และเสถียรภาพทางการเมืองหลังจัดตั้งรัฐบาลยังสร้างความกังวลต่อผู้บริโภค รวมถึงความกังวลทางด้านรายได้ที่ไม่สอดคล้องกับค่าครองชีพที่ปรับตัวสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ดี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดเม็ดเงินหมุนเวียนและกิจกรรมเศรษฐกิจ

ในภูมิภาคต่าง ๆ มากขึ้น ประกอบกับราคาพืชผลทางการเกษตรหลายรายการปรับตัวดีขึ้นหรือทรงตัว ในระดับดีในสินค้าหลายรายการสำคัญ ส่งผลให้เกษตรกรมีรายได้สูงขึ้น ทำให้กำลังซื้อในต่างจังหวัดเริ่มปรับตัวดีขึ้น เช่นเดียวกับราคาน้ำมันดีเซลขายปลีกในประเทศที่ยังคงทรงตัวในเดือนที่ผ่านมา

คณะกรรมการนโยบายการเงิน อาจคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ 2.25% ในช่วงที่เหลือของปี 2566 ท่ามกลางหลายปัจจัยที่มีความไม่แน่นอนซึ่งอาจกระทบต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ

จากแถลงการณ์หลังการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 ระบุว่า อัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยเข้าใกล้ระดับที่เป็นกลาง (Neutral) มากขึ้น ประกอบกับการประเมินว่าเศรษฐกิจไทยกำลังฟื้นตัวเข้าสู่ระดับศักยภาพ แต่ยังไม่เกินระดับศักยภาพเหมือนต่างประเทศ การดำเนินนโยบายการเงินในระยะต่อไปจึงยังคงต้องสนับสนุนการเติบโตไปสู่ระดับศักยภาพ ท่ามกลางความไม่แน่นอนที่มีอยู่มาก ได้แก่ การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก สถานการณ์การเมืองในประเทศซึ่งอาจส่งผลให้การจ้างงานประมาทยาวกว่าปี 2567 ค่าใช้จ่ายภาครัฐและอาจกระทบต่อความเชื่อมั่น รวมถึงบรรยากาศการลงทุน และภาวะเอลนีโญหรือภัยแล้งที่เริ่มส่งผลกระทบต่อการเติบโตตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปี 2566 นอกจากนี้ ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงที่เพิ่มมากขึ้นอาจกระทบต่อการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ซึ่งทำให้ ธนาคารแห่งประเทศไทย มีแนวโน้มปรับลดคาดการณ์ตัวเลขเศรษฐกิจและอัตราเงินเฟ้อในการประชุมครั้งถัดไปในเดือนกันยายน ปี 2566

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

หนี้ครัวเรือน ดอกเบี้ยสูง LTV การเมือง จุดกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์โตไม่เกิน 5%

คาดการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั้งปี 2566 เติบโตประมาณ 5% ใกล้เคียงปี 65
ปรับลดจากช่วงต้นปี ที่คาดว่าจะสามารถเติบโตได้สูง 10-15%

- และจากสถานการณ์เศรษฐกิจไทยซึ่งเติบโตในภาคท่องเที่ยวเป็นหลัก ขณะที่ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงฟื้นตัวช้ากว่าภาคอื่น
- ด้านอสังหาริมทรัพย์ - การฟื้นตัวฟื้น - HPI & อสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวช้ากว่าภาคอื่น เนื่องจากสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ระดับการอนุมัติสินเชื่อ
 - ด้านเศรษฐกิจ - การฟื้นตัวฟื้น - อสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวช้ากว่าภาคอื่น อสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวช้ากว่าภาคอื่น เนื่องจากสถานการณ์ที่อยู่อาศัย
 - ระดับความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ ซึ่งส่งผลต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภคและนักลงทุน ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ที่อยู่อาศัย



นายประพันธ์ศักดิ์ รักษาไชยวรรณ กรรมการผู้จัดการ บริษัท แอล ดับเบิลยู เอส วิสคอม แอนด์ โซลูชัน จำกัด บริษัทวิจัยในเครือ แอล. พี. เอ็น. กล่าวถึงแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 พบว่า ถึงแม้เศรษฐกิจไทยในปี 2566 จะเติบโตต่อเนื่องจากปี 2565 แต่อัตราการเติบโตมีแนวโน้มชะลอลงต่ำกว่าที่คาดไว้ เนื่องจากการเติบโตกระจุกอยู่ในภาคธุรกิจบริการและการท่องเที่ยว และภาระหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้นถึงระดับ 90.6% อัตราดอกเบี้ยที่ยังคงมีแนวโน้มสูงขึ้นต่อเนื่อง โดยคาดว่าสิ้นปี 2566 อัตราดอกเบี้ยนโยบายจะอยู่ที่ไม่น้อยกว่า 2.25-2.5% ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทยได้ยกเลิกมาตรการผ่อนคลายเป็นอัตราส่วนการอนุมัติสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ผนวกกับความไม่แน่นอนทางการเมืองภายหลังการเลือกตั้ง ส่งผลให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มชะลอลงในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 และคาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2566 จะใกล้เคียงกับปี 2565 หรือเติบโตไม่เกิน 5% โดยคาดว่าจะมีจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่ 105,000-108,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่าประมาณ 474,000-488,000 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวนการเปิดตัว 103,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 457,000 ล้านบาท

บ้าน-คอนโดมือสองพุ่งทะลุ 2.6 แสนล้านบาท สแกนล้นสะท้อนกำลังซื้อเปราะบาง



บาเนีย บริษัทเทคโนโลยีที่พัฒนาเกี่ยวกับฐานข้อมูลขนาดใหญ่ (Big Data) ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ใช้เทคโนโลยีด้าน AI & Machine Learning จัดทำ Bangkok Resale Home Market Report ถึงสถานการณ์ตลาดบ้านมือสองรายไตรมาส และประมวลผลความสนใจของผู้บริโภคที่มีต่อบ้านมือสอง พบว่า ตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาส 2/2566 ยังมีแรงหนุนจากสภาพเศรษฐกิจไทยที่ปรับตัวดีขึ้นเนื่องจากเงินเฟ้อเริ่มชะลอ ราคาน้ำมันเชื้อเพลิงและพลังงานปรับตัวลง รวมทั้งราคาวัสดุก่อสร้างลดลง โดยเฉพาะเหล็ก และอุปทานประกาศขาย-เช่า พบว่า การประกาศขายบ้านมือสองที่เกิดขึ้นในไตรมาสปัจจุบันเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า 19.1% และมูลค่าเสนอขายรวมปรับตัวเพิ่มขึ้น 27.4% มาอยู่ที่ 2.6 แสนล้านบาท แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า การประกาศขายและมูลค่าเสนอขายรวมของไตรมาสปัจจุบัน

ปรับตัวลดลง และปริมาณประกาศเช่าบ้านมือสองปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นจากไตรมาสที่แล้วถึง 27.5% และมูลค่าเสนอเช่าต่อเดือนรวมเพิ่มขึ้น 25.1% อย่างไรก็ตาม จำนวนประกาศเช่าและมูลค่าเสนอเช่าปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า

บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 พบว่า เศรษฐกิจไทยในปี 2566 จะเติบโตต่อเนื่องจากปี 2565 แต่อัตราการเติบโตมีแนวโน้มชะลอลงต่ำกว่าที่คาดไว้ เนื่องจากเป็นการเติบโตกระจุกอยู่ในภาคธุรกิจบริการและการท่องเที่ยว และภาระหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้นถึงระดับ 90.6% อัตราดอกเบี้ยที่ยังคงมีแนวโน้มสูงขึ้นต่อเนื่อง โดยคาดว่าสิ้นปี 2566 อัตราดอกเบี้ยนโยบายจะอยู่ที่ไม่น้อยกว่า 2.25-2.5% ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทยได้ยกเลิกมาตรการผ่อนคลายอัตราส่วนการอนุมัติสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2566 จึงมีผลต่อกำลังซื้อของประชาชน ทำให้อัตราการขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ใกล้เคียงกับปี 2565

สำหรับสถานการณ์ตลาดบ้านมือสองในไตรมาสที่ 2/2566 โดยสรุปมีการขยายตัวของ การประกาศขายและเช่าเพิ่มขึ้นเกือบร้อยละ 20 จากไตรมาสก่อน ซึ่งอาจจะสะท้อนให้เห็นว่าประชาชนมีความต้องการที่จะซื้อบ้านมือสองหรือเช่าที่อยู่อาศัยมากกว่าการซื้อที่อยู่อาศัยที่สร้างใหม่เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระลง ซึ่งเป็นปัจจัยที่สอดคล้องกับเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศที่ชะลอลงและอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

บทความเด่นประจำเดือน

ทำไมภาคเอกชนควรมีส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสีเขียว?

เทคโนโลยีสีเขียวในบ้านมีหลากหลาย ตั้งแต่ประสิทธิภาพพื้นฐานไปจนถึงการออกแบบเพื่อลดคาร์บอน ซึ่งแตกต่างกันไปในแต่ละประเทศ โดยทั่วไปที่อยู่อาศัยสีเขียวจะต้องมีคุณสมบัติในการประหยัดพลังงานและน้ำ 20% รวมไปถึงการปล่อยมลพิษที่ลดลง ภาวะด้านสาธารณสุขที่ลดลง และการประหยัดต้นทุน รวมไปถึงการมีสินเชื่อสีเขียวเพื่อให้ประชาชนเข้าถึงเงินทุนได้ในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า



กรณีธุรกิจสำหรับที่อยู่อาศัยสีเขียวที่กำลังเฟื่องฟู โดยมีโอกาสเติบโตสูงถึง 15.7 ล้านล้านดอลลาร์ภายในปี 2573 ในกลุ่มประเทศละตินอเมริกาและแคริบเบียน สืบเนื่องมาจากนโยบายสนับสนุนของภาครัฐ และจากหลักฐานแสดงให้เห็นว่าการเพิ่มต้นทุนเพียงเล็กน้อยสามารถทำให้เกิดการประหยัดพลังงานได้อย่างมาก โครงการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมีแนวโน้มจะขายได้เร็วขึ้น ซึ่งช่วยชดเชยต้นทุนที่สูงขึ้นเล็กน้อย สถาบันการเงินเพื่อการพัฒนาเช่น IDB Invest ได้พัฒนาโซลูชันที่เป็นนวัตกรรมมากมายเพื่ออำนวยความสะดวกในการลงทุนในที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมในราคาที่ย่อมเยา รวมไปถึงมาตรฐาน Excellence in Design for Greater Efficiencies (EDGE) หรือการรับรองด้านสิ่งแวดล้อมที่เป็นมาตรฐานในระดับประเทศและมีความสำคัญต่อการยอมรับของตลาด ช่วยให้สามารถเข้าถึงสินเชื่อพิเศษและอัตราดอกเบี้ยหรือพันธบัตรที่สอดคล้องกับมาตรฐานการเงินสีเขียวได้ง่ายยิ่งขึ้น

ญี่ปุ่นเตรียมใช้กฎหมายเข้มงวดเพื่อแก้ปัญหาบ้านว่าง



ที่มา : Nikkei Asia

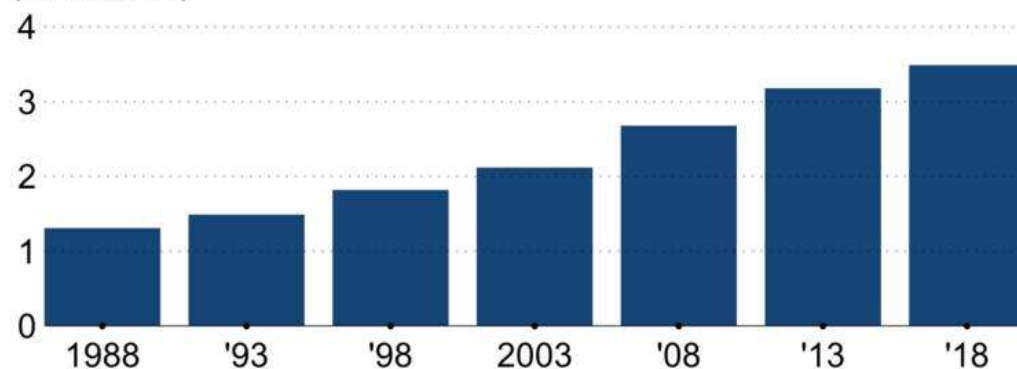
จากความตื่นตัวถึงปัญหาบ้านว่างที่เพิ่มจำนวนขึ้นอย่างทวีคูณทั่วประเทศขณะที่จำนวนประชากรหดตัวลง ส่งผลให้รัฐบาลญี่ปุ่นพิจารณาเรียกเก็บภาษีทรัพย์สินเพิ่มขึ้น สำหรับบ้านที่ถูกทิ้งร้างหรือปล่อยปละละเลย การเสนอแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้รัฐบาลสามารถเรียกเก็บภาษีในอัตราที่สูงได้ ทำให้เจ้าของบ้านมีความเสี่ยงที่ต้องจ่ายภาษีเพิ่มขึ้นถึง 6 เท่า หากปล่อยให้บ้านรกร้างว่างเปล่า แต่นักวิจารณ์กังวลว่ามาตรการนี้น่าจะล้มเหลว เนื่องจากไม่ได้แก้ไขที่ต้นตอของปัญหา

จำนวนบ้านว่างที่ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย เพิ่มขึ้นเกือบสองเท่าในช่วงสองทศวรรษที่ผ่านมา จากข้อมูลการสำรวจที่อยู่อาศัยของทางการ ในปี 2018 มีบ้านว่างจำนวนเกือบ 3.5 ล้านหลัง และคาดว่าตัวเลขจะเพิ่มสูงขึ้นถึง 4.7 ล้านหลัง ในปี 2030 รัฐบาลญี่ปุ่นกล่าวว่า "Akiya" หรือบ้านว่างเหล่านี้ อาจทำให้เกิดปัญหาด้านความปลอดภัยและสุขอนามัยได้เนื่องจากสภาพบ้านที่เสื่อมโทรมและผุพัง

เท็ตสึโอะ ไชโตะ รัฐมนตรีกระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน การขนส่ง และการท่องเที่ยว คาดการณ์ว่า บ้านว่างจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นอีก และจำเป็นต้องมีมาตรการรับมืออย่างเร่งด่วน โดยเขาได้อธิบายถึงร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องในที่ประชุมใหญ่ของสภาผู้แทนราษฎรว่า พระราชบัญญัติมาตรการพิเศษสำหรับบ้านว่าง (Vacant Houses Special Measures Act) ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อปี 2015 กำหนดให้บ้านว่างที่มีความเสี่ยงจะพังทลายเป็น "บ้านว่างแบบพิเศษ" ซึ่งเทศบาลท้องถิ่นสามารถให้คำแนะนำหรือออกคำสั่งต่อเจ้าของ ถ้าหากไม่ปรับปรุงสภาพบ้านให้ดีขึ้นเจ้าของบ้านอาจถูกปรับ และตามมาด้วยการบังคับใช้มาตรการทางปกครองต่อทรัพย์สินดังกล่าวได้ อย่างไรก็ตาม ยูจิ ยามาซึตะ หัวหน้าสมาคมผู้จัดการบ้านว่าง มีความเห็นว่ากฎหมายดังกล่าวถือว่าล้มเหลวในการแก้ไขปัญหา เนื่องจากเมื่อเทียบกับจำนวนบ้านว่างทั้งหมดนั้น มีบ้านจำนวนเพียงเล็กน้อยที่สามารถจัดอยู่ในประเภทบ้านว่างแบบพิเศษ

Abandoned houses in Japan on the rise

(In millions)



Vacant houses that do not serve as occasional second homes or any other purpose; survey conducted every five years

Source: Japan's Ministry of Internal Affairs and Communications

แผนภูมิแสดงจำนวนบ้านที่ถูกทิ้งร้างในญี่ปุ่นที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ที่มา : กระทรวงกิจการภายในประเทศและการสื่อสาร ประเทศญี่ปุ่น

ร่างกฎหมายใหม่ที่ได้รับการเสนอเพื่อแก้ไขกฎหมายเดิม ได้รับการอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีเมื่อเดือนมีนาคม ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของรัฐสภา คาดว่าจะเพิ่มอำนาจการควบคุมให้แก่เจ้าหน้าที่มากขึ้น จากเดิมที่บ้านว่างมักจะได้รับลดหย่อนภาษีทรัพย์สินเพราะถือว่าเป็นบ้านจัดสรร แต่การแก้ไขกฎหมายดังกล่าว จะยกเลิกการลดหย่อนภาษีสำหรับบ้านว่างที่ไม่ได้รับการดูแล แม้ว่าจะไม่ได้เป็นบ้านว่างแบบพิเศษก็ตาม ผลที่ตามมาคือ ภาษีที่เจ้าของทรัพย์สินต้องจ่ายอาจพุ่งสูงขึ้นถึง 6 เท่า

เมืองเกียวโต หนึ่งในจุดหมายปลายทางแห่งการท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมมากที่สุดของญี่ปุ่น พยายามแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยมาตรการทางภาษีแบบใหม่ โดยประกาศว่า ในปี 2026 จะเริ่มการเก็บภาษีโรงเรือนในอัตรา 0.7% จากมูลค่าของบ้านที่ปล่อยทิ้งร้างไว้และไม่ได้ถูกใช้ให้เกิดประโยชน์ รวมถึงบ้านว่างและบ้านพักตากอากาศ มาตรการนี้มีขึ้นเพื่อส่งเสริมการใช้บ้านว่างให้เกิดประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพและเพิ่ม Supply บ้านมือสองให้กับตลาดที่อยู่อาศัยของเมือง

นายยามาชิตะ หัวหน้าสมาคมผู้จัดการอาคารว่าง และเจ้าของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างในจังหวัดคางาวะ ทางภาคตะวันตกของญี่ปุ่น กล่าวว่า ในเมืองที่เขาอาศัยอยู่บ้านร้างกลายเป็นปัญหาที่เห็นได้ชัดเจน เขามักได้ยินเสียงบ่นจากเพื่อนบ้าน เกี่ยวกับต้นไม้หรือวัชพืชที่ขึ้นรกชัฏและแมลงที่สร้างความรำคาญในบ้านที่ถูกทิ้งร้าง อยู่เป็นประจำ และยังแสดงความกังวลว่า กระเบื้องหลังคาของบ้านที่รกร้างทรุดโทรม อาจโดนพายุไต้ฝุ่นพัดจนปลิวไปโดนคนเดินถนนที่สัญจรผ่านไปมา

มาซายุกิ นากากาวะ ศาสตราจารย์ด้านเศรษฐศาสตร์ จากมหาวิทยาลัย Nihon กล่าวว่า ก่อนการพัฒนาอุตสาหกรรมอย่างก้าวกระโดด ลักษณะครอบครัวในญี่ปุ่นประกอบด้วยสมาชิกจากสามชั่วรุ่นที่อาศัยรวมอยู่ในบ้านหลังเดียวกัน แต่สภาพสังคมในปัจจุบันไม่เป็นเช่นนั้นอีกต่อไป ส่งผลให้ในหลายกรณี ลูก ๆ ที่อาศัยอยู่ห่างไกลจากพ่อแม่ ไม่ได้มีเวลาเตรียมตัวอย่างเพียงพอว่าจะต้องทำอะไรกับบ้านของพ่อแม่ หลังจากที่พวกเขาเสียชีวิต

ผู้เชี่ยวชาญบางคนมีความเห็นว่า ปัจจัยสนับสนุนอีกประการหนึ่งที่ทำให้เกิดปัญหาบ้านว่าง ได้แก่ ตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับบ้านมือสองในญี่ปุ่นที่ค่อนข้างเล็ก จากข้อมูลของทางกระทรวงฯ ในปี 2018 ธุรกรรม การโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านมือสอง มีสัดส่วนน้อยกว่า 15% ของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งตรงกันข้ามกับในสหรัฐฯ ที่มีสัดส่วนถึง 81% และสหราชอาณาจักรที่ 86% บ้านว่างจึงเป็นปัญหาเฉพาะของญี่ปุ่น

ผู้หญิงวัย 30 คนหนึ่งที่อาศัยอยู่ในกรุงโตเกียว เพิ่งขายบ้านในจังหวัดอาคิตะที่เธอได้รับเป็นมรดกจากพ่อผู้ล่วงลับ ให้กับบริษัทที่รับซื้อบ้านว่างเพื่อปรับปรุงขายใหม่ กล่าวว่า เธอต้องการจะขายบ้านให้เร็วที่สุด เพื่อลดภาระที่จะต้องรับผิดชอบดูแลในอนาคต เพราะคงเป็นเรื่องยากที่จะดูแลบ้านจากระยะไกล เนื่องจากต้องคอยเก็บกวาดหิมะออกจากหลังคาบ้านในฤดูหนาว

โอซามุ นางาชิมะ ที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ในโตเกียว สงสัยว่ากฎหมายที่แก้ไขใหม่จะสร้างผลกระทบในวงกว้างได้หรือไม่ เพราะการขึ้นภาษีน่าจะเป็นแรงจูงใจที่ไม่มากพอที่จะกระตุ้นให้เจ้าของลงทุนกับการรื้อถอนบ้านที่ว่างเปล่า เนื่องจากภาษีทรัพย์สินในพื้นที่เขตชนบทมีอัตราที่ต่ำอยู่แล้ว ทำให้ปัญหาดังกล่าวคงยังไม่ได้รับการแก้ไข หากยังคงมีการก่อสร้างบ้านใหม่เพิ่มขึ้นมากกว่าจำนวนบ้านว่างที่อยู่ในตลาด เพราะหัวใจสำคัญของปัญหาคือ การที่รัฐบาลยังมีจุดยืนในการลดหย่อนภาษีอย่างมากมาย สำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ ถึงแม้จำนวนประชากรในประเทศจะกำลังถดถอยลง

บรรณานุกรม

Macroeconomic Team. (2566, 8 สิงหาคม). *ภาวะเศรษฐกิจและการเงินประจำสัปดาห์*. เข้าถึงได้จาก วิจัย
 กรุงเทพฯ: <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20230808>

Martha Fernandez and Samantha Todd. (2565, 25 สิงหาคม). *Why should the private sector get involved in the development of green housing?* เข้าถึงได้จาก IDB Inter-American Development Bank: <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/en/why-should-the-private-sector-get-involved-in-the-development-of-green-housing/>

Nikkei Asia, แปลและเรียบเรียงโดย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย. (2566, 18 สิงหาคม). *Japan proposes tightening rules against abandoned houses*. เข้าถึงได้จาก Nikkei Asia: <https://asia.nikkei.com/Spotlight/Society/Japan-proposes-tightening-rules-against-abandoned-houses>

กรุงเทพธุรกิจ. (2566, 27 สิงหาคม). *บ้าน-คอนโดมือสองพุ่งทะลุ2.6แสนล้านสะท้อนกำลังซื้อเปราะบาง*. เข้าถึงได้จาก กรุงเทพธุรกิจ: <https://www.bangkokbiznews.com/property/1085491>

กรุงเทพธุรกิจ. (2566, 3 สิงหาคม). *ปัจจัยลบทุบยอดขายฯหวังยาแรงกระตุ้นกำลังซื้อ*. เข้าถึงได้จาก กรุงเทพ
 ธุรกิจ: <https://www.bangkokbiznews.com/property/1081641>

กรุงเทพธุรกิจ. (2566, 7 สิงหาคม). *หนี้ครัวเรือน ดอกเบี้ยสูง แอลทีวี การเมืองกดดันกำลังซื้อสังหาฯโตไม่เกิน 5%*. เข้าถึงได้จาก กรุงเทพธุรกิจ: <https://www.bangkokbiznews.com/property/1082212>

ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2566, 2 สิงหาคม). *ข่าว ธปท. Press Release*. เข้าถึงได้จาก ธนาคารแห่งประเทศไทย: <https://www.bot.or.th/th/our-roles/monetary-policy/mpc-publication/Press-Statement.html>

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง. (2566, 18 สิงหาคม). *Macro Weekly Review*. เข้าถึงได้จาก สำนักงาน
 เศรษฐกิจการคลัง: <https://www.fpo.go.th/main/getattachment/Economic-report/Weekly-Economic-Conditions/18296/%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>

