



การเคหะแห่งชาติ
National Housing Authority

รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย

ณ มกราคม - พฤษภาคม ปี 2566



กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย

คำนำ

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรม เพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ มีภารกิจและหน้าที่ในการดำเนินงานศึกษา วิเคราะห์ พัฒนา และสร้างองค์ความรู้ด้านที่อยู่อาศัยบนพื้นฐานของข้อมูลสารสนเทศ รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลสารสนเทศ และข้อมูลสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยของประเทศทั้งด้านนโยบาย อุปสงค์ อุปทาน เศรษฐกิจ และการเงิน-การคลัง เพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีการจัดทำรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยรายครึ่งปี สำหรับเผยแพร่ในศูนย์กลางองค์ความรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย และเว็บไซต์ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

รายงานฉบับนี้ นำเสนอและเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และสารสนเทศที่เกี่ยวข้อง สะท้อนถึงภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในระดับภาพรวมของประเทศ ได้แก่ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ข้อมูลประชากรศาสตร์ รวมไปถึงข้อมูลด้านสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ท้ายนี้ กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย เดือนมกราคม – พฤษภาคม ปี 2566 ฉบับนี้ จะเป็นข้อมูลที่หน่วยงานภาครัฐในส่วนกลางและระดับจังหวัด ภาคเอกชน นักวิชาการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการวางแผนระดับนโยบายและประชาชน สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
พฤษภาคม 2566

สารบัญ

คำนำ	ก
สารบัญรูปภาพ	ง
สารบัญตาราง	ฉ
1. จำนวนประชากรและบ้านทั่วราชอาณาจักร ปี 2565	1
1.1 ประชากร	1
1.1.1 จำนวนประชากรที่มีสัญชาติไทยและไม่ได้สัญชาติไทยทั่วราชอาณาจักร ปี 2565	1
1.2 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของประชากรทั่วประเทศ	3
1.2.1 จำนวนประชากรทั่วประเทศปี พ.ศ. 2561 - 2565	3
1.2.2 จำนวนประชากรจำแนกตามเขตการปกครองและพื้นที่ ปี 2565	4
1.2.3 โครงสร้างทางอายุของประชากรไทย ปี 2565	5
1.3 อัตราส่วนการเป็นภาระ (อัตราส่วนพึ่งพิงทางอายุ: Age Dependency Ratio)	7
1.4 จำนวนบ้านจำแนกตามพื้นที่และตามเขตการปกครอง ปี 2565	8
1.4.1 จำนวนบ้านจำแนกตามพื้นที่ ปี 2565	8
1.4.2 จำนวนบ้านจำแนกตามเขตการปกครอง ปี 2565	9
2. สถานการณ์เศรษฐกิจ	10
3. ภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน	15
3.1 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน	15
3.2 ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน	17
3.3 หนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือน	18
4. สถานการณ์ที่อยู่อาศัย	20
4.1 จำนวนครัวเรือน จำแนกตามสถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย	20
4.1.1 จำนวนครัวเรือน จำแนกตามสถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท 10 จังหวัดแรก ที่มีจำนวนมากที่สุด ปี 2564	21
4.2 จำนวนครัวเรือน จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย	25
4.2.1 จำนวนครัวเรือน จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ปี 2564	26
4.3 จำนวนครัวเรือน จำแนกตามชนิดของวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย	32
4.3.1 จำนวนครัวเรือน จำแนกตามชนิดของวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ปี 2564	33
4.4 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย	38

4.5 โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ไตรมาสที่ 1 ปี 2566	40
4.6 สถานการณ์บ้านว่างในประเทศไทย	42
เอกสารอ้างอิง	45

สารบัญรูปร่างภาพ

แผนภูมิที่ 1: จังหวัดที่มีประชากรมากที่สุด 10 อันดับ (คน)	2
แผนภูมิที่ 2: จังหวัดที่มีประชากรน้อยสุด 10 อันดับ (คน)	2
แผนภูมิที่ 3: กราฟแสดงจำนวนประชากรทั่วประเทศปี พ.ศ. 2561 - 2565	3
แผนภูมิที่ 4: แผนภูมิพีระมิดโครงสร้างอายุประชากรไทย ปี 2565 (Population Pyramid)	5
แผนภูมิที่ 5: เศรษฐกิจไทยไตรมาสแรกของปี 2566	10
แผนภูมิที่ 6: สัดส่วนสินค้าส่งออกถึงพิเศษ (SML) รายวัตถุประสงค์ต่อสินค้ารวม (ร้อยละ)	14
แผนภูมิที่ 7: รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน จำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้ ปี 2564	15
แผนภูมิที่ 8: รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน จำแนกตามประเภทของรายได้ (ปี 2554 - 2564)	16
แผนภูมิที่ 9: ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน จำแนกตามหมวดค่าใช้จ่าย ปี 2564	17
แผนภูมิที่ 10: ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน จำแนกตามประเภทค่าใช้จ่าย (ปี 2554 - 2564)	17
แผนภูมิที่ 11: ร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามการมีหนี้สิน และจำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือนทั้งสิ้น จำแนกตามวัตถุประสงค์ของการกู้ยืม ปี 2564	18
แผนภูมิที่ 12: หนี้สินเฉลี่ยของครัวเรือน จำแนกตามประเภทหนี้ (ปี 2554 - 2564)	19
แผนภูมิที่ 13: สถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย ปี 2564	20
แผนภูมิที่ 14: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามสถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย ประเภทเป็นเจ้าของบ้าน และที่ดิน 10 จังหวัดแรก	21
แผนภูมิที่ 15: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามสถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเช่า 10 จังหวัดแรก	22
แผนภูมิที่ 16: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามสถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย ประเภทอยู่โดย ไม่เสียค่าใช้จ่าย 10 จังหวัดแรก	23
แผนภูมิที่ 17: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามสถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย ประเภทเป็นเจ้าของบ้านแต่ เช่าที่ดิน 10 จังหวัดแรก	24
แผนภูมิที่ 18: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย ปี 2564	25
แผนภูมิที่ 19: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว 10 จังหวัดแรก	26
แผนภูมิที่ 20: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย ประเภทห้องแถว/ตึกแถว/อาคารพาณิชย์ 10 จังหวัดแรก	27
แผนภูมิที่ 21: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย ประเภททาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด 10 จังหวัดแรก	28
แผนภูมิที่ 22: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย ประเภทห้องชุด 10 จังหวัดแรก	29
แผนภูมิที่ 23: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย ประเภทห้องภายในบ้าน 10 จังหวัดแรก	30

แผนภูมิที่ 24: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย ประเภทที่อยู่อาศัยชั่วคราว และอื่น ๆ 10 จังหวัดแรก	31
แผนภูมิที่ 25: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามชนิดของวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย ปี 2564	32
แผนภูมิที่ 26: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามชนิดของวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย ประเภทตึก 10 จังหวัดแรก	33
แผนภูมิที่ 27: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามชนิดของวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย ประเภทไม้ 10 จังหวัดแรก	34
แผนภูมิที่ 28: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามชนิดของวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย ประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้ 10 จังหวัดแรก	35
แผนภูมิที่ 29: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามชนิดของวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย ประเภทวัสดุที่หาได้ตามท้องถิ่น 10 จังหวัดแรก	36
แผนภูมิที่ 30: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามชนิดของวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย ประเภทวัสดุที่ใช้แล้ว และอื่น ๆ 10 จังหวัดแรก	37
แผนภูมิที่ 31: จำนวนบ้านและครัวเรือนส่วนบุคคลในไทย พ.ศ.2533-2564	43
แผนภูมิที่ 32: จำนวนครัวเรือนที่ใช้ไฟฟ้าไม่เกิน 5 หน่วยต่อเดือน พ.ศ. 2560-2564	44

สารบัญตาราง

ตารางที่ 1: แสดงจำนวนประชากรที่มีสัญชาติไทยและไม่ได้สัญชาติไทยที่ราชอาณาจักร ปี 2565	1
ตารางที่ 2: แสดงจำนวนประชากร จำแนกตามเขตการปกครองและพื้นที่ ปี 2565	5
ตารางที่ 3: แสดงจำนวนประชากรจำแนกตามช่วงอายุและเพศ	6
ตารางที่ 4: แสดงจำนวนประชากรจำแนกตามกลุ่มอายุและเพศ	7
ตารางที่ 5: แสดงจำนวนบ้านจำแนกตามพื้นที่ ปี 2565	8
ตารางที่ 6: แสดงจำนวนบ้านจำแนกตามเขตการปกครอง ปี 2565	9
ตารางที่ 7: ประเมินการเศรษฐกิจ ปี 2566	11
ตารางที่ 8: หนี้สินครัวเรือน (สินเชื่อจากสถาบันการเงิน)	12
ตารางที่ 9: มูลค่า สัดส่วน และอัตราการขยายตัวหนี้สินครัวเรือน จำแนกตามวัตถุประสงค์	12
ตารางที่ 10: ภาพรวมหนี้เสียหรือที่ค้างชำระเกิน 90 วัน (NPLs)	13
ตารางที่ 11: สัดส่วนสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้รายวัตถุประสงค์ต่อสินเชื่อรวม (ร้อยละ)	14
ตารางที่ 12: แสดงจำนวนหน่วย จำนวนโครงการ และหน่วยเหลือขาย	41
ตารางที่ 13: แสดงจำนวนหน่วย จำแนกตามพื้นที่และประเภทที่อยู่อาศัย	41
ตารางที่ 14: แสดงจำนวนหน่วย จำแนกตามพื้นที่และระดับราคา	42

1. จำนวนประชากรและบ้านทั่วราชอาณาจักร ปี 2565

1.1 ประชากร

1.1.1 จำนวนประชากรที่มีสัญชาติไทยและไม่ได้สัญชาติไทยทั่วราชอาณาจักร ปี 2565

จากประกาศสำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง เรื่อง จำนวนราษฎรทั่วราชอาณาจักร ตามหลักฐานการทะเบียนราษฎร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 พบว่าประเทศไทยมีจำนวนประชากรทั่วราชอาณาจักรทั้งสิ้นจำนวน 66,090,475 คน เป็นประชากรที่มีสัญชาติไทย จำนวน 65,106,481 คน และไม่ได้สัญชาติไทย จำนวน 983,994 คน แบ่งเป็นประชากรเพศชายรวมทั้งสิ้น จำนวน 32,270,615 คน มีสัญชาติไทยจำนวน 31,755,032 คน ไม่ได้สัญชาติไทยจำนวน 515,583 คน และเป็นประชากรเพศหญิงรวมทั้งสิ้น จำนวน 33,819,860 คน มีสัญชาติไทย จำนวน 33,351,449 คน ไม่ได้สัญชาติไทยจำนวน 468,411 คน โดยภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีจำนวนประชากรมากที่สุด จำนวน 21,781,418 คน รองลงมาได้แก่ ภาคกลาง จำนวน 11,970,253 คน ภาคเหนือ จำนวน 11,977,896 คน ภาคใต้ จำนวน 9,496,991 คน กรุงเทพมหานคร 5,494,932 คน และสุดท้ายยปริมณฑล 5 จังหวัด จำนวน 5,368,985 คน

ตารางที่ 1: แสดงจำนวนประชากรที่มีสัญชาติไทยและไม่ได้สัญชาติไทยทั่วราชอาณาจักร ปี 2565

จำนวนประชากรที่มีสัญชาติไทยและไม่ได้สัญชาติไทยทั่วราชอาณาจักร ปี 2565 (หน่วยนับ : คน)									
พื้นที่	จำนวนประชากรที่มีสัญชาติไทยและไม่ได้สัญชาติไทย								รวมทั้งสิ้น (คน)
	สัญชาติไทย				ไม่ได้สัญชาติไทย				
	ชาย (คน)	หญิง (คน)	รวม (คน)	ร้อยละ (%)	ชาย (คน)	หญิง (คน)	รวม (คน)	ร้อยละ (%)	
ทั่วประเทศ	31,755,032	33,351,449	65,106,481	100.00	515,583	468,411	983,994	100.00	66,090,475
กรุงเทพมหานคร	2,516,900	2,878,010	5,394,910	8.29	55,074	44,948	100,022	10.16	5,494,932
ปริมณฑล	2,499,310	2,786,757	5,286,067	8.12	43,871	39,047	82,918	8.43	5,368,985
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	10,753,655	10,975,766	21,729,421	33.38	29,257	22,740	51,997	5.28	21,781,418
ภาคเหนือ	5,599,268	5,881,276	11,480,544	17.63	250,312	247,040	497,352	50.54	11,977,896
ภาคกลาง	5,752,070	6,030,362	11,782,432	18.10	102,218	85,603	187,821	19.09	11,970,253
ภาคใต้	4,633,829	4,799,278	9,433,107	14.49	34,851	29,033	63,884	6.49	9,496,991

ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2565

แหล่งที่มาด้านข้อมูลจำนวนประชากร : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

จัดทำโดย : กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

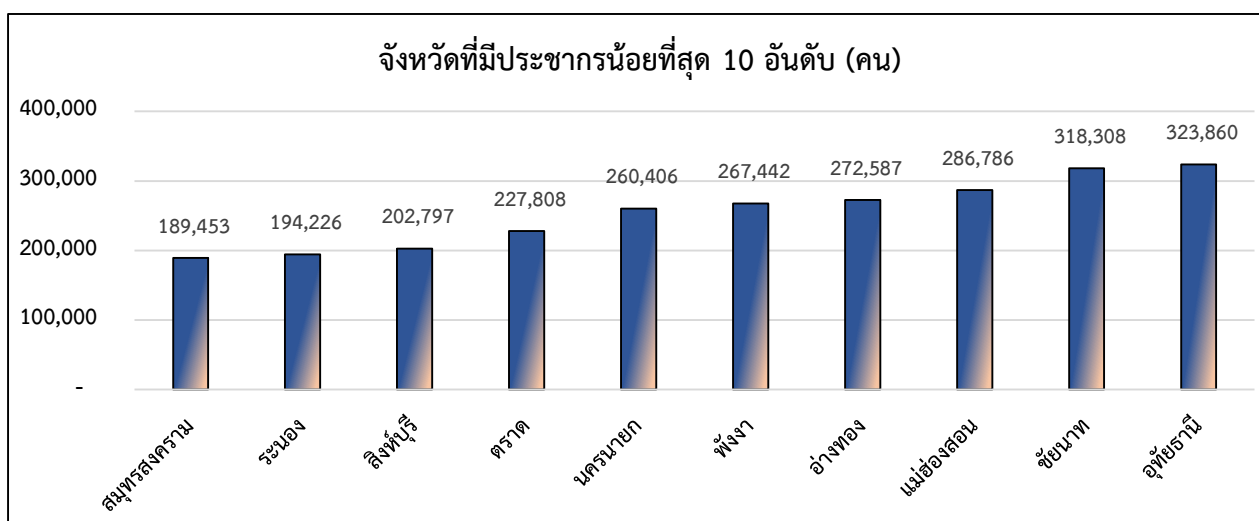
ทั้งนี้ พบว่าจังหวัดที่มีประชากรมากที่สุด (รวมประชากรที่มีสัญชาติไทยและไม่ได้สัญชาติไทย) มีจำนวนประชากรมากกว่า 1 ล้านคน ไม่นับกรุงเทพมหานคร โดยเรียงลำดับ 10 จังหวัด (แผนภูมิที่ 1)



แผนภูมิที่ 1: จังหวัดที่มีประชากรมากที่สุด 10 อันดับ (คน)

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

จังหวัดที่มีประชากรน้อยที่สุด 10 ลำดับ (รวมประชากรที่มีสัญชาติไทยและไม่ได้สัญชาติไทย) (แผนภูมิที่ 2)



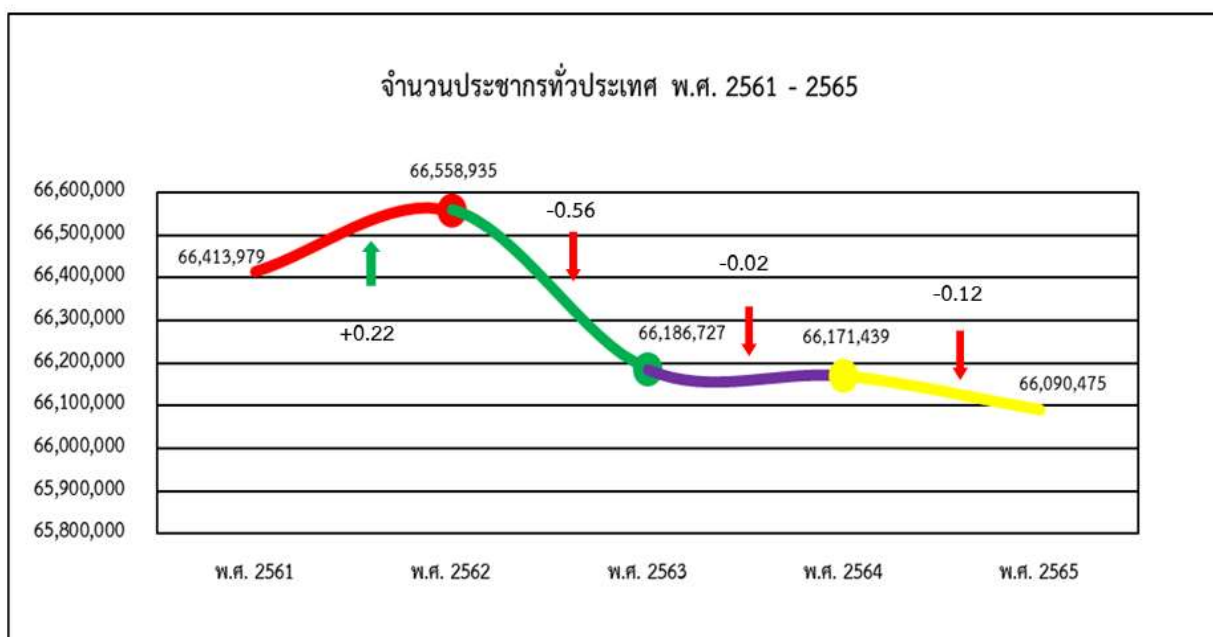
แผนภูมิที่ 2: จังหวัดที่มีประชากรน้อยที่สุด 10 อันดับ (คน)

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

1.2 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของประชากรทั่วประเทศ

1.2.1 จำนวนประชากรทั่วประเทศปี พ.ศ. 2561 - 2565

เมื่อทำการเปรียบเทียบจำนวนประชากรในแต่ละปีพบว่า จำนวนประชากร ปี 2565 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 66,090,475 คน มีอัตราส่วนของประชากรลดลง ร้อยละ 0.12 จากประชากร ปี 2564 และเมื่อเปรียบเทียบย้อนหลังใน ปี 2564 มีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 66,171,439 คน มีอัตราส่วนของประชากรลดลง ร้อยละ 0.02 จากประชากร ปี 2563 เมื่อเทียบย้อนหลังใน ปี 2563 จำนวนประชากร 66,186,727 คน มีอัตราส่วนของประชากรลดลง ร้อยละ 0.56 จากประชากร ปี 2562 และเมื่อเทียบย้อนหลังในปี 2562 มีจำนวนประชากร 66,558,935 คน มีอัตราส่วนของประชากรเพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.22 จากประชากร ปี 2561



แผนภูมิที่ 3: กราฟแสดงจำนวนประชากรทั่วประเทศปี พ.ศ. 2561 - 2565

ที่มา : ข้อมูลจากสำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

เมื่อเปรียบเทียบจากแผนภูมิที่ 3 กราฟแสดงจำนวนประชากรทั่วประเทศปี พ.ศ. 2561 - 2565 พบว่าตลอดช่วงเวลา ปี พ.ศ. 2562 – 2565 จำนวนประชากรประเทศไทยลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยสาเหตุหลักมาจากประชากรไทยมีอัตราการเกิดลดลง เมื่ออัตราการเกิดลดลงส่งผลให้ประชากรวัยเด็กเข้าสู่วัยเจริญพันธุ์ลดลงไปด้วย ทำให้เกิดภาวะการเจริญพันธุ์อยู่ในระดับต่ำกว่าอัตราทดแทน และพบว่ามีปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่ออัตราการลดลงของประชากรในประเทศไทย คือการลดลงของอัตราภาวะเจริญพันธุ์จากการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจ ค่านิยมทางสังคม และนโยบายทางประชากรของรัฐบาลในอดีตที่ส่งผลต่อปัจจุบัน ดังนี้ 1) ด้านเศรษฐกิจ พบว่าในปัจจุบันแนวโน้มด้านค่าครองชีพที่สูงขึ้น การหางานที่มีการแข่งขันสูง ภาระค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น 2) ด้านค่านิยมทางสังคม พบว่าในปัจจุบันมีค่านิยมและวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไป โดยผู้คนในปัจจุบันให้ความสำคัญกับการทำงานสร้างรายได้ก่อนที่จะแต่งงาน และเลือกที่จะมีบ้าน มีรถ เครื่องอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือการบรรลุเป้าหมายของชีวิตก่อนที่จะมีบุตร และพบว่ามีปัจจัย

การมีงานทำของสตรีที่มีจำนวนและอัตราที่สูงขึ้น สตรีไทยมีบุตรคนแรกในวัยที่สูงกว่าในอดีต แนวโน้มของการเป็นโสดที่เพิ่มมากขึ้น แนวโน้มการหย่าร้างที่เพิ่มสูงขึ้น และด้านนโยบายทางประชากรของรัฐบาล โดยเมื่อย้อนกลับไปรัฐบาลได้กำหนดนโยบายลดอัตราการเพิ่มประชากรไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2504-2509) และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2510-2514) ระบุว่า อัตราภาวะเจริญพันธุ์ในระดับสูงเป็นการถ่วงโอกาสการพัฒนาของประเทศ (ที่มา: สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) ดังนั้น สาเหตุหลัก ๆ ที่ทำให้ประชากรในประเทศไทยลดลงใน ปี 2562-2565 มาจากประชากรไทยมีอัตราการเกิดลดลง ทำให้ประชากรในวัยก่อนเจริญพันธุ์ลดลงไปด้วย ส่งผลให้เกิดภาวะการเจริญพันธุ์อยู่ในระดับต่ำกว่าอัตราทดแทน และประชากรผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น และปัจจัยต่าง ๆ ทางด้านเศรษฐกิจ ด้านค่านิยมทางสังคม ด้านนโยบายทางประชากรรัฐบาล และด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง จึงเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้ประชากรในประเทศไทยลดลง และคาดว่าจะมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง

1.2.2 จำนวนประชากรจำแนกตามเขตการปกครองและพื้นที่ ปี 2565

จำนวนประชากรจำแนกตามเขตการปกครองและพื้นที่ ปี 2565 พื้นที่ปกครองทั่วประเทศ รวมกรุงเทพมหานคร รวมทั้งสิ้น 66,090,475 คน แบ่งเป็นประชากรในเขตเทศบาล จำนวน 22,610,822 คน คิดเป็นร้อยละ 34.21 ของประชากรทั้งหมด และนอกเขตเทศบาล จำนวน 43,479,653 คน คิดเป็นร้อยละ 65.79 ของประชากรทั้งหมด ซึ่งพื้นที่กรุงเทพมหานครมีประชากรอยู่ในเขตเทศบาล จำนวน 5,494,932 คน คิดเป็นร้อยละ 100 ของประชากรทั้งหมด และพื้นที่ปริมณฑลมีประชากรรวม 5,368,985 คน อยู่ในเขตเทศบาล จำนวน 2,652,406 คน คิดเป็นร้อยละ 49.40 ของประชากรทั้งหมด และนอกเขตเทศบาล จำนวน 2,716,579 คน คิดเป็นร้อยละ 50.60 ของประชากรทั้งหมด ภาคกลางมีประชากรรวม 11,970,253 คน อยู่ในเขตเทศบาล จำนวน 4,147,392 คน คิดเป็นร้อยละ 34.65 ของประชากรทั้งหมด และนอกเขตเทศบาล จำนวน 7,822,861 คน คิดเป็นร้อยละ 65.35 ของประชากรทั้งหมด ภาคใต้มีประชากรรวม 9,496,991 คน อยู่ในเขตเทศบาล จำนวน 2,714,435 คน คิดเป็นร้อยละ 28.58 ของประชากรทั้งหมด และนอกเขตเทศบาล จำนวน 6,782,556 คน คิดเป็นร้อยละ 71.42 ของประชากรทั้งหมด ภาคเหนือมีประชากรรวม 11,977,896 คน อยู่ในเขตเทศบาล จำนวน 3,214,124 คน คิดเป็นร้อยละ 26.83 ของประชากรทั้งหมด และนอกเขตเทศบาล จำนวน 8,763,772 คน คิดเป็นร้อยละ 73.17 ของประชากรทั้งหมด ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีประชากรรวม 21,781,418 คน อยู่ในเขตเทศบาล จำนวน 4,387,533 คน คิดเป็นร้อยละ 20.14 ของประชากรทั้งหมด และนอกเขตเทศบาล จำนวน 17,393,885 คน คิดเป็นร้อยละ 79.86 ของประชากรทั้งหมด

ตารางที่ 2: แสดงจำนวนประชากร จำแนกตามเขตการปกครองและพื้นที่ ปี 2565

พื้นที่ปกครอง	ในเขตเทศบาล (คน)	นอกเขตเทศบาล (คน)	รวม (คน)	ร้อยละของประชากร เขตเทศบาล (%)
ทั่วประเทศ (รวม กทม.)	22,610,822	43,479,653	66,090,475	34.21
กรุงเทพมหานคร	5,494,932	-	5,494,932	100
ปริมณฑล	2,652,406	2,716,579	5,368,985	49.40
ภาคกลาง	4,147,392	7,822,861	11,970,253	34.65
ภาคใต้	2,714,435	6,782,556	9,496,991	28.58
ภาคเหนือ	3,214,124	8,763,772	11,977,896	26.83
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	4,387,533	17,393,885	21,781,418	20.14

ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2565

แหล่งที่มาด้านข้อมูลจำนวนบ้าน : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
จัดทำโดย : กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

1.2.3 โครงสร้างทางอายุของประชากรไทย ปี 2565

โครงสร้างทางอายุของประชากรไทย ปี 2565 พบว่าปัจจุบันประเทศไทยมีประชากรจำนวน 66,090,475 คน โดยโครงสร้างอายุของประชากร ช่วงอายุ 50 - 54 มีประมาณร้อยละ 4.11 รองลงมา ช่วงอายุ 45 - 49 ปี คิดเป็นประมาณร้อยละ 4.00 ลำดับที่ 3 ช่วงอายุ 40 - 44 ปี คิดเป็นประมาณร้อยละ 3.91 ลำดับที่ 4 ช่วงอายุ 55 - 59 ปี คิดเป็นประมาณร้อยละ 3.88 และพบว่าช่วงวัยเด็กอายุ 0-14 ปี มีประมาณร้อยละ 16.05 ช่วงอายุวัยทำงาน 15-64 ปี มีประมาณร้อยละ 70.89 และอายุ 65 ปีขึ้นไป มีประมาณร้อยละ 13.07



แผนภูมิที่ 4: แผนภูมิพีระมิดโครงสร้างอายุประชากรไทย ปี 2565 (Population Pyramid)

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

จากแผนภูมิที่ 4 แผนภูมิพีระมิดโครงสร้างอายุประชากรไทย ปี 2565 (Population Pyramid) พบว่าเป็นรูปแบบพีระมิดแบบหดตัว (constrictive pyramid or declining pyramid) เป็นลักษณะพีระมิดประชากรที่มีรูปแบบของฐานพีระมิดแคบ ตรงกลางพ่องอกและยอดค่อยๆ แคบเข้าคล้ายรูปดอกบัวตูม ซึ่งแสดงถึงรูปแบบของอัตราการเกิด และอัตราการตายที่ต่ำ หรือมีโครงสร้างประชากรลดลง สามารถคาดการณ์ได้ว่าในอนาคตประชากรไทยมีแนวโน้มของประชากรผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น จากช่วงอายุ 50 – 54 ปี ที่มีลำดับมากที่สุด ซึ่งอยู่ในช่วงอายุวัยทำงานที่จะเข้าสู่วัยผู้สูงอายุ และพบว่าประชากรไทยมีอัตราการเกิดที่ลดลง ทำให้มีแนวโน้มประชากรในวัยก่อนเจริญพันธุ์ลดลงไปด้วย ส่งผลให้ในอนาคตมีแนวโน้มการพึ่งพิงกันระหว่างกลุ่มประชากรในช่วงอายุ โดยประชากรในวัยเด็กที่ต้องพึ่งพิงวัยทำงานมีอัตราลดลง แต่วัยผู้สูงอายุจะต้องพึ่งพิงวัยทำงานเพิ่มขึ้น ดังนั้น การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้สูงอายุจะส่งผลกระทบต่อการลดลงของรายได้เฉลี่ยของประชากร รายได้จากเงินภาษีอากรของรัฐลดลง และรายจ่ายเพิ่มขึ้นในด้านที่เกี่ยวข้องกับผู้สูงอายุ เช่นนั้นควรมีการส่งเสริมการประกอบธุรกิจที่ใช้แรงงานจากผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น และปรับนโยบายทางด้านประชากร ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม และด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 3: แสดงจำนวนประชากรจำแนกตามช่วงอายุและเพศ

ช่วงอายุ (ปี)	จำนวนเพศชาย (คน)	ร้อยละ (%)	จำนวนเพศหญิง (คน)	ร้อยละ (%)	รวมทั้งหมด (คน)	ร้อยละ (%)
อายุต่ำกว่า 5 ปี	1,492,905	2.26	1,407,655	2.13	2,900,560	4.39
อายุ 5-9 ปี	1,915,493	2.90	1,810,198	2.74	3,725,691	5.64
อายุ 10-14 ปี	2,046,141	3.10	1,933,972	2.93	3,980,113	6.02
อายุ 15-19 ปี	2,071,328	3.13	1,965,923	2.97	4,037,251	6.11
อายุ 20-24 ปี	2,150,421	3.25	2,057,745	3.11	4,208,166	6.37
อายุ 25-29 ปี	2,478,056	3.75	2,390,350	3.62	4,868,406	7.37
อายุ 30-34 ปี	2,376,036	3.60	2,321,708	3.51	4,697,744	7.11
อายุ 35-39 ปี	2,353,252	3.56	2,352,693	3.56	4,705,945	7.12
อายุ 40-44 ปี	2,529,779	3.83	2,581,534	3.91	5,111,313	7.73
อายุ 45-49 ปี	2,506,238	3.79	2,644,996	4.00	5,151,234	7.79
อายุ 50-54 ปี	2,469,218	3.74	2,714,680	4.11	5,183,898	7.84
อายุ 55-59 ปี	2,259,674	3.42	2,562,118	3.88	4,821,792	7.30
อายุ 60-64 ปี	1,876,389	2.84	2,186,130	3.31	4,062,519	6.15
อายุ 65-69 ปี	1,382,169	2.09	1,675,583	2.54	3,057,752	4.63
อายุ 70-74 ปี	1,025,630	1.55	1,297,646	1.96	2,323,276	3.52
อายุ 75-79 ปี	609,693	0.92	810,497	1.23	1,420,190	2.15
อายุ 80-84 ปี	385,842	0.58	561,735	0.85	947,577	1.43
อายุ 85-89 ปี	209,195	0.32	337,891	0.51	547,086	0.83
อายุ 90 ปีขึ้นไป	133,156	0.20	206,806	0.30	339,962	0.50
รวม	32,270,615	48.83	33,819,860	51.17	66,090,475	100.00

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

จากข้อมูลโครงสร้างทางอายุของประชากร ปี 2565 จำนวนประชากรทั้งสิ้น 66,090,475 คน แยกเป็นเพศชาย จำนวน 32,270,615 คน เป็นเพศหญิงจำนวน 33,819,860 คน โดยสามารถเรียงลำดับช่วงอายุจากมากไปน้อย 5 อันดับ คือ เพศชาย ช่วงอายุ 40 - 44 คิดเป็นร้อยละ 3.83 รองลงมาช่วงอายุ 45 - 49 คิดเป็นร้อยละ 3.79 อันดับที่ 3 ช่วงอายุระหว่าง 25 - 29 คิดเป็นร้อยละ 3.75 อันดับที่ 4 ช่วงอายุ 50 - 54 คิดเป็นร้อยละ 3.74 และลำดับสุดท้าย ช่วงอายุ 30-34 คิดเป็นร้อยละ 3.60 และเพศหญิง ช่วงอายุ 50 - 54 คิดเป็นร้อยละ 4.11 รองลงมาช่วงอายุ 45 - 49 คิดเป็นร้อยละ 4.00 อันดับที่ 3 ช่วงอายุระหว่าง 40 - 44 คิดเป็นร้อยละ 3.91 อันดับที่ 4 ช่วงอายุ 55 - 59 คิด เป็นร้อยละ 3.88 และลำดับสุดท้าย ช่วงอายุ 25 - 29 คิดเป็นร้อยละ 3.62

1.3 อัตราส่วนการเป็นภาระ (อัตราส่วนพึ่งพิงทางอายุ: Age Dependency Ratio)

อัตราส่วนการเป็นภาระ (อัตราส่วนพึ่งพิงทางอายุ: Age Dependency Ratio) หมายถึง อัตราส่วนของประชากรที่อยู่ในกลุ่มอายุนอกวัยแรงงานต่อประชากรในวัยแรงงาน โดยมีข้อสมมติฐานว่า ประชากรในกลุ่มอายุนอกวัยแรงงานที่ต้องพึ่งพิงทางเศรษฐกิจ ได้แก่ กลุ่มประชากรวัยเด็ก (อายุต่ำกว่า 15 ปี) และกลุ่มประชากรสูงอายุ (อายุ 60 ปี หรือ 65 ปีขึ้นไป) ส่วนประชากรที่เป็นที่พึ่งพิงทางเศรษฐกิจของประชากรกลุ่มอื่น คือ ประชากรวัยแรงงาน (อายุ 15-59 ปีหรือ 15-64 ปี) อัตราส่วนการเป็นภาระแสดง อัตราส่วนต่อประชากร 100 คน (อ้างอิง: ออนไลน์ <https://catalog.nso.go.th> ,สำนักงานสถิติแห่งชาติ, กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม)

ตารางที่ 4: แสดงจำนวนประชากรจำแนกตามกลุ่มอายุและเพศ

เพศ	วัยเด็ก (0-14 ปี) (คน)	วัยทำงาน (15-64 ปี) (คน)	ผู้สูงอายุ (65 ปีขึ้นไป) (คน)	รวม (คน)
ชาย	5,454,539	23,070,391	3,745,685	32,270,615
หญิง	5,151,825	23,777,877	4,890,158	33,819,860
รวมทั้งหมด	10,606,364	46,848,268	8,635,843	66,090,475

$$ADR = \frac{P_{0-14} + P_{65+}}{P_{15-64}} \times 100$$

โดยที่ P_{0-14} คือ ประชากรเด็กอายุต่ำกว่า 15 ปี
 P_{65+} คือ ประชากรผู้สูงวัยอายุเกินกว่า 65 ปี
 P_{15-64} คือ ประชากรวัยทำงานอายุระหว่าง 15-64 ปี

$$ADR = \frac{10,606,364 + 8,635,843}{46,848,268} \times 100$$

ADR = 41.07 %

จากอัตราส่วนพึ่งพิงทางอายุ (Age-Dependency Ratio หรือ ADR) ในปี 2565 พบว่า ประชากรในกลุ่มอายุนอกวัยแรงงานที่ต้องพึ่งพิงทางเศรษฐกิจ ได้แก่ กลุ่มประชากรวัยเด็ก (อายุต่ำกว่า 15 ปี) จำนวน 10,606,364 คน และกลุ่มประชากรสูงอายุ (อายุ 60 ปี หรือ 65 ปีขึ้นไป) จำนวน 8,635,843 คน ส่วนประชากรที่เป็นที่พึ่งพิงทางเศรษฐกิจคือ ประชากรวัยแรงงาน (อายุ 15-59 ปีหรือ 15-64 ปี) จำนวน 46,848,268 คน คิดเป็นอัตราส่วนพึ่งพิงทางอายุ (Age-Dependency Ratio หรือ ADR) คิดเป็นร้อยละ 41.07 ดังนั้น สรุปได้ว่าอัตราส่วนการเป็นภาระของประชากรที่อยู่ในกลุ่มอายุนอกวัย แรงงานต่อประชากรในวัยแรงงานประมาณ 1 ใน 3 ของประชากรในวัยแรงงาน

1.4 จำนวนบ้านจำแนกตามพื้นที่และตามเขตการปกครอง ปี 2565

1.4.1 จำนวนบ้านจำแนกตามพื้นที่ ปี 2565

หากพิจารณาจำนวนบ้านในปัจจุบัน (จำนวนสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับเลขที่บ้าน) จากประกาศ สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร์ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย พบว่าประเทศไทยมีจำนวนบ้านทั้งสิ้น 28,188,470 หลัง โดยภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีจำนวนบ้านมากที่สุด มีจำนวนถึง 7,470,134 หลัง รองลงมา คือ ภาคกลาง มีจำนวน 5,775,298 หลัง ภาคเหนือ มีจำนวน 5,033,502 หลัง และภาคใต้มีจำนวน 3,808,326 หลัง ตามลำดับ ในส่วนของกรุงเทพมหานคร มีจำนวน 3,197,865 หลัง และปริมณฑล มีจำนวน 2,903,345 หลัง ซึ่งมีจำนวนบ้านแตกต่างกันถึงร้อยละ 9.2 ของจำนวนหลังคาเรือนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 5: แสดงจำนวนบ้านจำแนกตามพื้นที่ ปี 2565

พื้นที่ปกครอง	จำนวนบ้าน (หลัง)	ร้อยละ (%)
ทั่วประเทศ	28,188,470	100.00
กรุงเทพมหานคร	3,197,865	11.34
ปริมณฑล	2,903,345	10.30
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	7,470,134	26.50
ภาคกลาง	5,775,298	20.49
ภาคเหนือ	5,033,502	17.86
ภาคใต้	3,808,326	13.51

ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2565

แหล่งที่มาด้านข้อมูลจำนวนบ้าน : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร์ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
จัดทำโดย : กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

1.4.2 จำนวนบ้านจำแนกตามเขตการปกครอง ปี 2565

จำนวนบ้านจำแนกตามเขตการปกครอง ปี 2565 จากประกาศสำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย พบว่าประเทศไทยมีจำนวนบ้านทั้งหมด 28,188,470 หลัง ในเขตเทศบาลมีจำนวนทั้งหมด 12,054,044 หลัง คิดเป็นร้อยละ 42.76 ของจำนวนบ้านทั้งหมดทั่วประเทศ นอกเขตเทศบาลจำนวนทั้งหมด 16,134,426 หลัง คิดเป็นร้อยละ 57.24 กรุงเทพมหานคร จำนวนบ้านอยู่ในเขตเทศบาล จำนวน 3,197,865 หลัง คิดเป็นร้อยละ 100 จำนวนบ้านปริมณฑล ในเขตเทศบาล 1,540,259 หลัง คิดเป็นร้อยละ 53.05 ของจำนวนบ้านทั้งหมดทั่วประเทศ นอกเขตเทศบาล 1,363,086 หลัง คิดเป็นร้อยละ 46.95 จำนวนบ้านภาคกลางในเขตเทศบาล 2,442,967 หลัง คิดเป็นร้อยละ 42.30 นอกเขตเทศบาลจำนวน 3,332,331 หลัง คิดเป็นร้อยละ 57.70 จำนวนบ้านภาคใต้ในเขตเทศบาล 1,328,312 หลัง คิดเป็นร้อยละ 34.88 นอกเขตเทศบาลจำนวน 2,480,014 หลัง คิดเป็นร้อยละ 65.12 จำนวนบ้านภาคเหนือในเขตเทศบาล จำนวน 1,621,929 หลัง คิดเป็นร้อยละ 32.22 นอกเขตเทศบาลจำนวน 3,411,573 หลัง คิดเป็นร้อยละ 67.78 จำนวนบ้านภาคตะวันออกเฉียงเหนือในเขตเทศบาล 1,922,712 หลัง คิดเป็นร้อยละ 25.74 นอกเขตเทศบาล 5,547,422 หลัง คิดเป็นร้อยละ 74.26

ตารางที่ 6: แสดงจำนวนบ้านจำแนกตามเขตการปกครอง ปี 2565

พื้นที่ปกครอง	ในเขตเทศบาล (หลัง)	นอกเขตเทศบาล (หลัง)	รวม (หลัง)	ร้อยละของจำนวน บ้านที่อยู่ในเขต เทศบาล (%)	ร้อยละของจำนวน บ้านที่อยู่นอกเขต เทศบาล (%)
ทั่วประเทศ (รวม กทม.)	12,054,044	16,134,426	28,188,470	42.76	57.24
กรุงเทพมหานคร	3,197,865	-	3,197,865	100	-
ปริมณฑล	1,540,259	1,363,086	2,903,345	53.05	46.95
ภาคกลาง	2,442,967	3,332,331	5,775,298	42.30	57.70
ภาคใต้	1,328,312	2,480,014	3,808,326	34.88	65.12
ภาคเหนือ	1,621,929	3,411,573	5,033,502	32.22	67.78
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	1,922,712	5,547,422	7,470,134	25.74	74.26

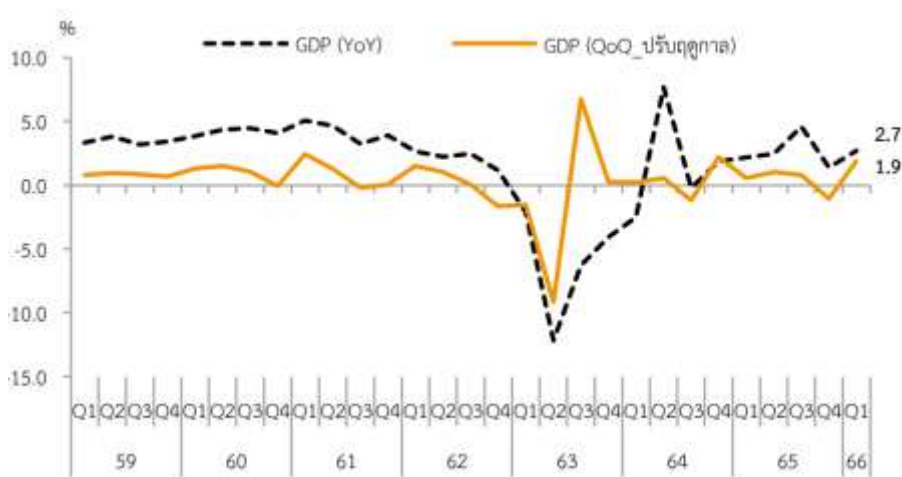
ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2565

แหล่งที่มาด้านข้อมูลจำนวนบ้าน : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

จัดทำโดย : กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

2. สถานการณ์เศรษฐกิจ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 2.7 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสก่อนหน้า (%YoY) และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2566 ขยายตัวจากไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 ร้อยละ 1.9 (QoQ_SA) **ด้านการใช้จ่าย** การส่งออกบริการ และการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์สูง การลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวต่อเนื่อง ขณะที่การส่งออกสินค้าและการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของรัฐบาลปรับตัวลดลง **ด้านการผลิต** สาขาที่พักรวมและบริการด้านอาหาร สาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า สาขาการขนส่ง การขายปลีก และการซ่อมแซมฯ สาขาการก่อสร้าง และสาขาเกษตรกรรมขยายตัวเพิ่มขึ้น ส่วนสาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และสาขาไฟฟ้าและก๊าซฯ ปรับตัวลดลง



แผนภูมิที่ 5: เศรษฐกิจไทยไตรมาสแรกของปี 2566

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ตารางที่ 7: ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2566

(%YoY)	2564	2565		2566		
	ทั้งปี	ทั้งปี	Q3	Q4	Q1	ทั้งปี (f)
GDP (CVM)	1.5	2.6	4.6	1.4	2.7	2.7 - 3.7
การลงทุนรวม ^{1/}	3.1	2.3	5.5	3.9	3.1	2.1
ภาคเอกชน	3.0	5.1	11.2	4.5	2.6	1.9
ภาครัฐ	3.4	-4.9	-6.8	1.5	4.7	2.7
การบริโภคภาคเอกชน	0.6	6.3	9.1	5.6	5.4	3.7
การอุปโภคบริโภครัฐบาล	3.7	0.2	-1.5	-7.1	-6.2	-2.6
มูลค่าการส่งออกสินค้า ^{2/}	19.2	5.5	6.7	-7.5	-4.6	-1.6
ปริมาณ ^{2/}	15.5	1.3	2.1	-10.3	-6.4	-1.1
มูลค่าการนำเข้าสินค้า ^{2/}	27.7	15.3	23.2	-0.3	1.3	-1.9
ปริมาณ ^{2/}	17.9	2.0	8.0	-9.2	-3.3	-0.4
ดุลบัญชีเดินสะพัด ต่อ GDP (%)	-2.1	-3.5	-6.4	0.7	3.1	1.4
เงินเพื่อ	1.2	6.1	7.3	5.8	3.9	2.5 - 3.5

หมายเหตุ: ^{1/} การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น

^{2/} ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ด้านสาขาการก่อสร้าง ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เร่งขึ้นจากร้อยละ 2.6 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการเร่งตัวขึ้นของการก่อสร้างภาครัฐที่มีปัจจัยสนับสนุนจากการก่อสร้างโครงการโครงสร้างพื้นฐานและการขยายตัวต่อเนื่องของการก่อสร้างภาคเอกชน ในไตรมาสนี้การก่อสร้างภาครัฐเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 2 ร้อยละ 5.8 เร่งขึ้นจากร้อยละ 3.3 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการก่อสร้างของรัฐบาลเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 เร่งขึ้นจากร้อยละ 0.1 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของเบิกจ่ายของกระทรวงคมนาคม ส่วนการก่อสร้างของรัฐวิสาหกิจ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 สอดคล้องกับความคืบหน้าของการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ ๆ เช่น โครงการทางพิเศษสายพระราม 3-ดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทยและโครงการปรับปรุงกิจการประปาแผนหลัก ครั้งที่ 9 ของการประปานครหลวง เป็นต้น ส่วนการก่อสร้างภาคเอกชนเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 3 ร้อยละ 1.1 เทียบกับการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 ในไตรมาสก่อนหน้าตามการขยายตัวของการก่อสร้างที่อยู่อาศัย (เช่น ห้องชุด และบ้านเดี่ยว) และการก่อสร้างอื่น ๆ ที่กลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบ 7 ไตรมาส ในขณะที่การก่อสร้างอาคารที่มีใช้ที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลง (เช่น อาคารพาณิชย์ และอาคารโรงงาน) สำหรับดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 10 ร้อยละ 2.2 ตามการเพิ่มของดัชนีราคาหมวดซีเมนต์ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5) หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต (เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3) และหมวดวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1) เป็นสำคัญ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 -3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการขยายตัวต่อเนื่องของการลงทุน โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.7 การลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 1.9 และร้อยละ 2.7 ตามลำดับ ขณะที่มูลค่าการส่งออก

สินค้าในรูปเงินดอลลาร์ สรอ.ลดลงร้อยละ 1.6 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 - 3.5 และ ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของ GDP

หนี้สินครัวเรือน ในไตรมาส 4 ปี 2565 ยังคงขยายตัว จากข้อมูลเงินให้กู้ยืมของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) พบว่า หนี้สินครัวเรือนมีมูลค่า 15.09 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 จากไตรมาสเดียวกันของปี 2564 และเมื่อปรับฤดูกาลขยายตัวร้อยละ 1.1 จากไตรมาสก่อน ซึ่งเป็นการขยายตัวเร่งขึ้น 4 ไตรมาสติดต่อกัน โดยมีสัดส่วนหนี้สินครัวเรือนต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) อยู่ที่ร้อยละ 86.9 ที่ปรับลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 87.0 ในไตรมาสก่อนหน้า

ณ สิ้นสุดระยะเวลา	2562	2563	2564				2565			
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
มูลค่าหนี้สินครัวเรือน (ล้านล้านบาท)	13.49	14.03	14.13	14.27	14.34	14.58	14.66	14.76	14.91	15.09
% YoY	5.1	4.0	4.7	5.1	4.1	3.9	3.7	3.5	4.0	3.5
% QoQ (ปรับฤดูกาล)	-	-	0.8	1.0	0.4	1.6	0.6	0.8	0.9	1.1
สัดส่วนต่อ GDP (%)	79.9	89.6	90.8	89.6	89.7	90.2	89.3	88.3	87.0	86.9

ตารางที่ 8: หนี้สินครัวเรือน (สินเชื่อจากสถาบันการเงิน)

ที่มา: กองพัฒนาข้อมูลและตัวชี้วัดสังคม สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ณ สิ้นสุดระยะเวลา	มูลค่า (ล้านล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	2564				2565			
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
เงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือน	15.1	100.0	4.7	5.1	4.1	3.9	3.7	3.5	4.0	3.5
เพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์	5.3	35.1	6.0	6.0	5.5	5.2	4.9	4.8	5.1	5.2
เพื่อยานยนต์	1.8	12.0	2.9	2.6	0.3	1.2	0.6	0.3	1.2	-0.3
เพื่อการประกอบธุรกิจ	2.7	17.9	4.5	6.0	5.6	5.2	5.2	4.0	3.4	2.3
เพื่อการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคลอื่น	4.2	28.0	6.6	6.4	4.7	3.8	3.6	3.9	5.2	4.4
- สินเชื่อส่วนบุคคล	3.0	19.8	7.9	6.8	4.7	3.0	1.8	1.1	1.7	0.9
- สินเชื่อส่วนบุคคลภายใต้กำกับ ¹	0.8	5.1	0.6	5.8	8.1	9.7	12.9	14.1	17.4	20.8
- สินเชื่อบัตรเครดิต	0.5	3.1	6.0	4.4	-0.5	1.6	2.5	8.8	11.8	4.4
สินเชื่ออื่นๆ ²	1.0	6.9	-4.4	-1.8	-0.9	-0.3	0.6	-0.4	0.1	1.6

หมายเหตุ: ¹ สินเชื่อส่วนบุคคลภายใต้กำกับ คือ สินเชื่อส่วนบุคคลที่ไม่มีหลักประกัน ซึ่งรวมถึงการให้สินเชื่อและการให้เช่าแบบลิสซิ่งในสินค้าที่ผู้ให้เช่าซื้อไม่ได้จำหน่ายเอง (ยกเว้นสินค้าประเภทรถและเครื่องจักร) เช่น ซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าในห้างสรรพสินค้า โดยชำระค่าสินค้าด้วยเงินที่ได้จากการขอสินเชื่อส่วนบุคคลฯ ของธนาคารแห่งหนึ่ง

² สินเชื่ออื่นๆ ประกอบด้วย สินเชื่อเพื่อซื้อหลักทรัพย์ สินเชื่อเพื่อการศึกษา และสินเชื่อที่ไม่สามารถจำแนกวัตถุประสงค์ได้

ตารางที่ 9: มูลค่า สัดส่วน และอัตราการขยายตัวหนี้สินครัวเรือน จำแนกตามวัตถุประสงค์

ที่มา: กองพัฒนาข้อมูลและตัวชี้วัดสังคม สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

หนี้ครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการขยายตัวของหนี้บ้าน และหนี้เพื่อการอุปโภคบริโภค โดยไตรมาส 4 ปี 2565 สินเชื่อเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ เป็นสินเชื่อที่ขยายตัวสูงสุดถึงร้อยละ 5.2 ซึ่งเป็นผลจากการเร่งตัดสินใจซื้อของครัวเรือน เนื่องจากการสิ้นสุดมาตรการ LTV (Loan to Value Ratio)¹ ขณะที่สินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคขยายตัวเป็นอันดับสอง ที่ร้อยละ 4.4 จากการขยายตัวของสินเชื่อส่วนบุคคลภายใต้การกำกับที่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 20.8 ซึ่งปัจจุบันนี้ประเภทดังกล่าวมีช่องทางการกู้ยืมหลากหลายขึ้น โดยเฉพาะสินเชื่อดิจิทัล (Digital Lending) ที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นมาก²

ความสามารถในการชำระหนี้ของครัวเรือนทรงตัว จากข้อมูลระบบธนาคารพาณิชย์ในไตรมาส 4 ปี 2565 พบว่า ยอดคงค้างหนี้เพื่อการอุปโภคบริโภคที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้คิดสัดส่วนต่อสินเชื่อรวมที่ร้อยละ 2.62 ทรงตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยสัดส่วน NPLs ต่อสินเชื่อรวมของสินเชื่อเกือบทุกประเภทเพิ่มขึ้น ยกเว้น สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาสินเชื่อกล่าวถึงพิเศษ (SMLs)³ พบว่า สินเชื่อรถยนต์มีสัดส่วนสินเชื่อกล่าวถึงพิเศษต่อสินเชื่อรวมเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นร้อยละ 13.7 นอกจากนี้เมื่อพิจารณาหนี้ที่เปราะบางหรือเสียหายจากสถานการณ์ COVID-19 พบว่า มีจำนวนหนี้เสีย 4.5 ล้านบัญชี คิดเป็นมูลค่า 3.4 แสนล้านบาท ลดลงจาก 4.0 แสนล้านบาทในไตรมาสก่อน แต่หนี้เสียที่มาจากสินเชื่อส่วนบุคคลยังมีมูลค่าสูงถึง 7.6 หมื่นล้านบาท และมีบัญชีหนี้เสียเพิ่มขึ้นเป็น 2.8 ล้านบัญชี

ณ สิ้นสุดระยะเวลา	2563				2564				2565			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
NPL (แสนล้านบาท)	1.56	1.53	1.44	1.44	1.49	1.50	1.50	1.44	1.47	1.43	1.41	1.40
%YOY	23.6	19.7	8.3	2.7	-4.8	-1.4	3.7	-0.5	-1.5	-5.1	-6.0	-2.3
% ต่อสินเชื่อรวม	3.23	3.12	2.91	2.84	2.92	2.92	2.89	2.73	2.78	2.69	2.62	2.62

ตารางที่ 10: ภาพรวมหนี้เสียหรือที่ค้างชำระเกิน 90 วัน (NPLs)

ที่มา: กองพัฒนาข้อมูลและตัวชี้วัดสังคม สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

¹ มาตรการ LTV คือ การกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำที่ผู้ขอสินเชื่อบ้านต้องจ่าย สำหรับบ้านหลังที่ 2 และหลังที่ 3 รวมถึงบ้านที่มีราคาเกิน 10 ล้านบาท โดยในช่วงการแพร่ระบาดโควิด-19 ธปท. มีการผ่อนคลายมาตรการให้ผู้ที่ต้องการซื้อบ้านหลังที่ 2 หลังที่ 3 และบ้านราคาเกิน 10 ล้านบาท สามารถกู้ได้ 100% โดยไม่ต้องวางเงินดาวน์ รวมถึงผู้ที่ต้องการซื้อบ้านหลังที่ 1 ราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท ยังสามารถกู้เพิ่มได้อีกร้อยละ 10 เพื่อตกแต่งบ้าน

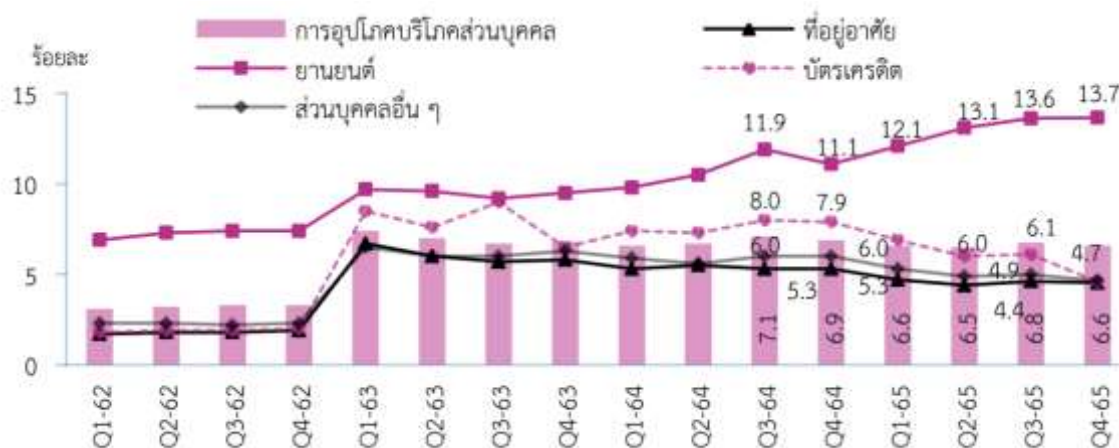
² ศูนย์วิจัยกสิกรไทยประเมินว่า สินเชื่อดิจิทัล ในบริบททั่วไปที่ไม่ใช่เงินยืม ธปท. และเก็บข้อมูลจากผู้ประกอบการจำนวน 8 ราย) ในปี 2565 สินเชื่อดิจิทัลมียอดคงค้างประมาณ 50,960 - 55,200 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นมากกว่า 2 เท่าจากปี 2564 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

³ สินเชื่อจัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษ คือ ยอดคงค้างเงินให้สินเชื่อจัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษ ตามเกณฑ์การจัดชั้นของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่เข้าลักษณะตามข้อใดข้อหนึ่ง ดังต่อไปนี้ (5.1) ลูกหนี้ที่ค้างชำระต้นเงิน หรือดอกเบี้ยเป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 1 เดือนนับแต่วันถึงกำหนดชำระ ไม่ว่าจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือเงื่อนไขตามสัญญา หรือวันที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจทางถามหรือเรียกให้ชำระคืน แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน ยกเว้นลูกหนี้ที่จัดชั้นเป็นลูกหนี้สูญ ลูกหนี้สงสัยจะสูญ ลูกหนี้สงสัย หรือลูกหนี้ต่ำกว่ามาตรฐานแล้ว (5.2) ลูกหนี้เงินเบิกเกินบัญชีที่ไม่มีวงเงิน หรือถูกยกเลิกวงเงิน หรือมีวงเงินตามสัญญาแต่ยอดหนี้เกินวงเงิน หรือครบกำหนดสัญญาแล้ว และไม่มีเม็ดเงินนำเข้าบัญชีเพื่อชำระต้นเงินหรือดอกเบี้ยเกินกว่า 1 เดือนนับแต่วันที่ถูกลบวงเงิน หรือวันที่ยอดหนี้เกินวงเงิน หรือวันที่ครบกำหนดสัญญาแล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

ณ สิ้นสุดระยะเวลา	2564				2565			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
ที่อยู่อาศัย	3.74	3.66	3.62	3.52	3.51	3.38	3.25	3.01
ยานยนต์	1.56	1.61	1.72	1.50	1.47	1.48	1.66	1.88
บัตรเครดิต	3.04	3.51	3.00	2.25	2.78	2.68	2.46	3.12
ส่วนบุคคลอื่น	2.46	2.47	2.43	2.33	2.49	2.35	2.22	2.40

ตารางที่ 11: สัดส่วนสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้รายวัตถุประสงค์ต่อสินเชื่อรวม (ร้อยละ)

ที่มา: กองพัฒนาข้อมูลและตัวชี้วัดสังคม สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ



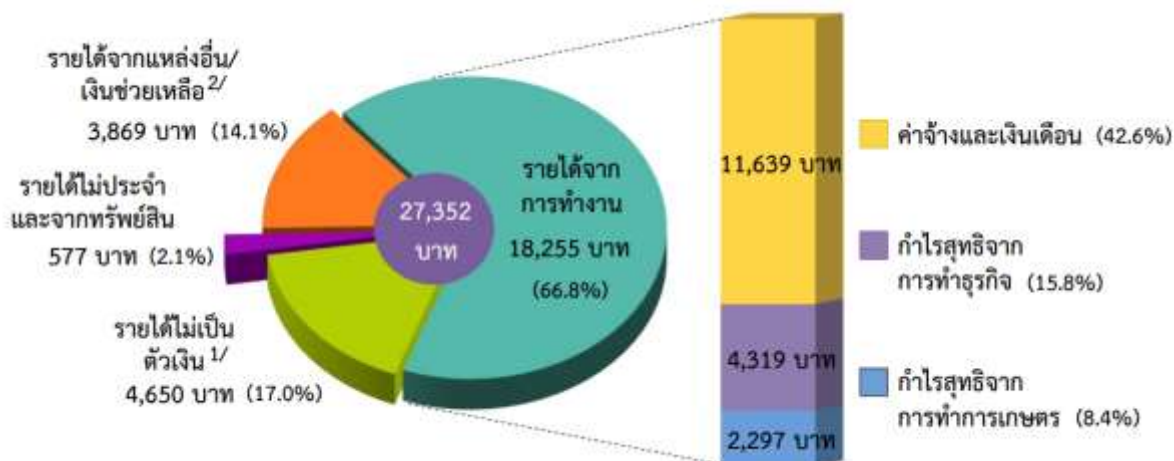
แผนภูมิที่ 6: สัดส่วนสินเชื่อกล่าวถึงพิเศษ (SML) รายวัตถุประสงค์ต่อสินเชื่อรวม (ร้อยละ)

ที่มา: กองพัฒนาข้อมูลและตัวชี้วัดสังคม สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ทั้งนี้ ระดับหนี้สินครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูงถือเป็นปัญหาเชิงโครงสร้างของเศรษฐกิจไทย และแม้ว่าในช่วงที่ผ่านมาหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะมีการร่วมมือเพื่อแก้ไขปัญหา แต่หนี้สินครัวเรือนก็ไม่ได้ปรับตัวหรือมีทิศทางลดลงชัดเจนนัก โดยล่าสุด ธปท. ได้ออกนโยบายภูมิทัศน์ใหม่ภาคการเงินไทย โดยตั้งเป้าหมายในการลดระดับหนี้สินครัวเรือนให้ต่ำกว่าร้อยละ 80 ต่อ GDP รวมถึง ธปท. ยังมีการเผยแพร่ "แนวทางการแก้ไขปัญหาหนี้สินครัวเรือนอย่างยั่งยืน" ให้แก่ทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องใช้ในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยมีแนวทางที่สำคัญ อาทิ สร้างแรงจูงใจให้เจ้าหนี้รายย่อยมีกลไกกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามความเสี่ยงของลูกค้าในแต่ละราย (risk-based pricing) ผลักดันกฎหมายช่วยลูกหนี้ให้สามารถฟื้นฟูหนี้หรือเข้าสู่กระบวนการการขอล้มละลายโดยสมัครใจ และกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อให้เจ้าหนี้ให้สินเชื่อด้วยความรับผิดชอบ (responsible lending) เช่น ไม่นำโฆษณากระตุ้นการกู้เงินเกินตัว หรือกำหนดเงื่อนไขสัญญาที่เป็นธรรม เป็นต้น ซึ่งอาจช่วยให้หนี้สินครัวเรือนปรับลดลงได้บ้าง อย่างไรก็ตาม ต้องเร่งรัดการดำเนินการอย่างรวดเร็ว และอาศัยการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วน โดยเฉพาะการขอความร่วมมือกับเจ้าหนี้ทั้งสถาบันการเงินและไม่ใช่สถาบันการเงินให้เข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหา โดยเฉพาะหนี้ยานยนต์ที่มีสินเชื่อเสี่ยงจะเป็น NPLs เพิ่มขึ้น และหนี้อุปโภคบริโภคส่วนบุคคลของกลุ่มลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบของ COVID-19 ที่มีมูลค่าสูง และมีบัญชีที่เป็น NPLs เพิ่มขึ้น

3. ภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน

3.1 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน

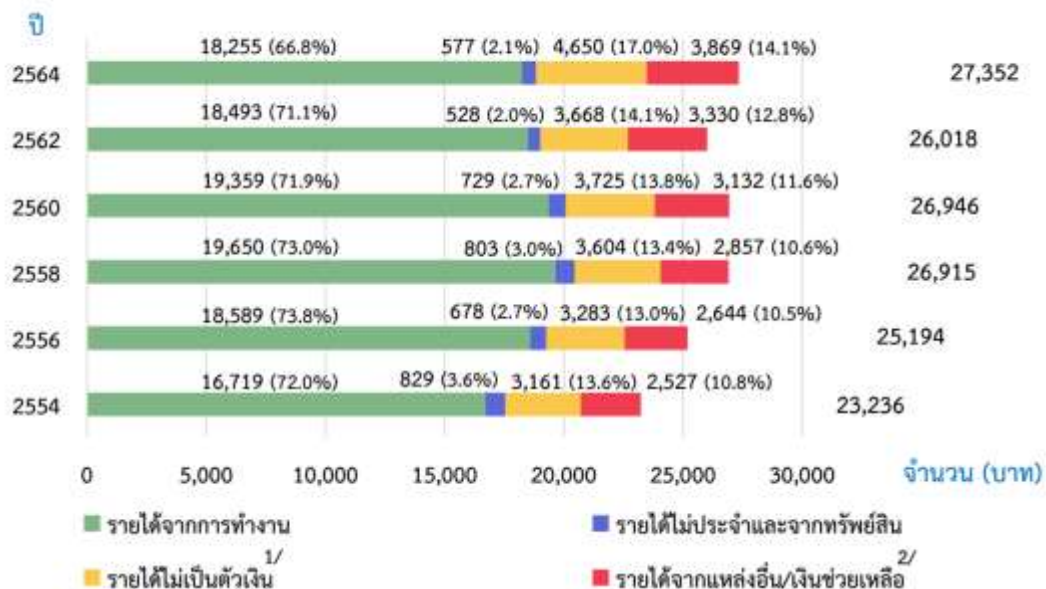


แผนภูมิที่ 7: รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน จำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้ ปี 2564

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

จากผลการสำรวจ ในปี 2564 ปีล่าสุด พบว่าครัวเรือนทั่วประเทศ มีรายได้ทั้งสิ้นเฉลี่ยเดือนละ 27,352 บาท ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการทำงาน 18,255 บาท ซึ่งได้แก่ ค่าจ้างและเงินเดือน 11,639 บาท กำไรสุทธิจากการทำธุรกิจ 4,319 บาท และกำไรสุทธิจากการทำการเกษตร 2,297 บาท ส่วนรายได้ที่ไม่เป็นตัวเงิน ซึ่งอยู่ในรูปสวัสดิการ/สินค้า บริการต่าง ๆ ที่ได้รับมาโดยไม่ต้องซื้อ (รวมประเมินค่าเช่าบ้าน/บ้านของตนเอง) 4,650 บาท รายได้ที่ไม่ได้เกิดจากการทำงาน เช่น รายได้จากเงินที่ได้รับความช่วยเหลือจากรัฐหรือบุคคลอื่นนอกครัวเรือน 3,869 บาท ส่วนรายได้ไม่ประจำและจากทรัพย์สิน 577 บาท

จากผลการสำรวจ ในปี 2564 ครัวเรือนทั่วประเทศ มีรายได้ทั้งสิ้นเฉลี่ยเดือนละ 27,352 บาท โดยพบว่ารายได้เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจาก 23,236 บาท ในปี 2554 เป็น 26,946 บาท ในปี 2560 และลดลงในปี 2562 เหลือจำนวน 26,018 บาท เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจถดถอย แล้วกลับมาเพิ่มขึ้นในปี 2564 ซึ่งเป็นผลมาจากนโยบายการช่วยเหลือต่าง ๆ ที่รัฐอุดหนุน ทั้งที่รัฐจ่ายเงินเข้าบัญชีให้แก่ประชาชน และการอุดหนุนในรูปแบบที่ไม่เป็นตัวเงินผ่านแอปพลิเคชัน คุปอง หรือในรูปแบบการลดค่าสาธารณูปโภค (ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ฯลฯ)



แผนภูมิที่ 8: รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน จำแนกตามประเภทของรายได้ (ปี 2554 - 2564)

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

ทั้งนี้เมื่อพิจารณารายได้ที่มาจากการทำงาน จะเห็นได้ว่าในปี 2564 ลดลงจากปี 2562 เพียง 238 บาท (18,255 บาท ในปี 2564 และ 18,493 บาท ในปี 2562) ในขณะที่แนวโน้มของรายได้ไม่เป็นตัวเงิน (รวมเงินที่รัฐอุดหนุน) พบว่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จาก 3,161 บาท ในปี 2554 เป็น 4,650 บาท ในปี 2564 โดยในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ถึง 982 บาท รวมทั้งรายได้จากแหล่งอื่น/เงินช่วยเหลือก็เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกัน กล่าวคือ เพิ่มจาก 2,527 บาท ในปี 2554 เป็น 3,869 บาท ในปี 2564 และในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 539 บาท

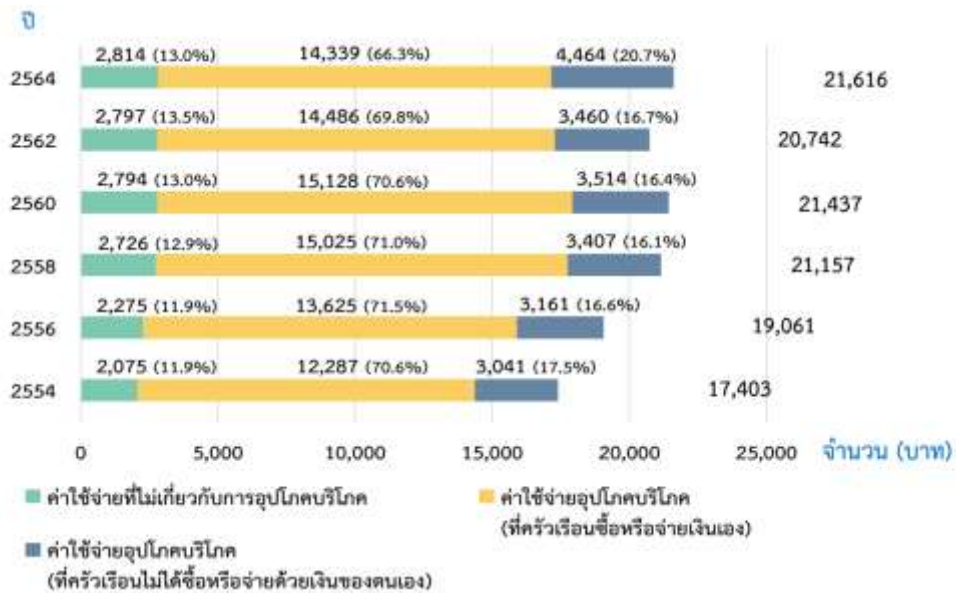
3.2 ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน

ครัวเรือนทั่วประเทศ ในปี 2564 มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเฉลี่ยเดือนละ 21,616 บาท โดยเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค 18,802 บาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายหมวดอาหาร เครื่องดื่มและยาสูบ สูงสุดถึง 7,660 บาท รองลงมาเป็นค่าที่อยู่อาศัยและเครื่องใช้ภายในบ้าน 4,632 บาท ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทางและยานพาหนะ 3,467 บาท ตามลำดับ ส่วนค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับการอุปโภคบริโภค (เช่น ค่าภาษี ของขวัญ เบี้ยประกันภัยซื้อสลากกินแบ่ง/หวย ดอกเบี้ย เป็นต้น) มีจำนวน 2,814 บาท



แผนภูมิที่ 9: ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน จำแนกตามหมวดค่าใช้จ่าย ปี 2564

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

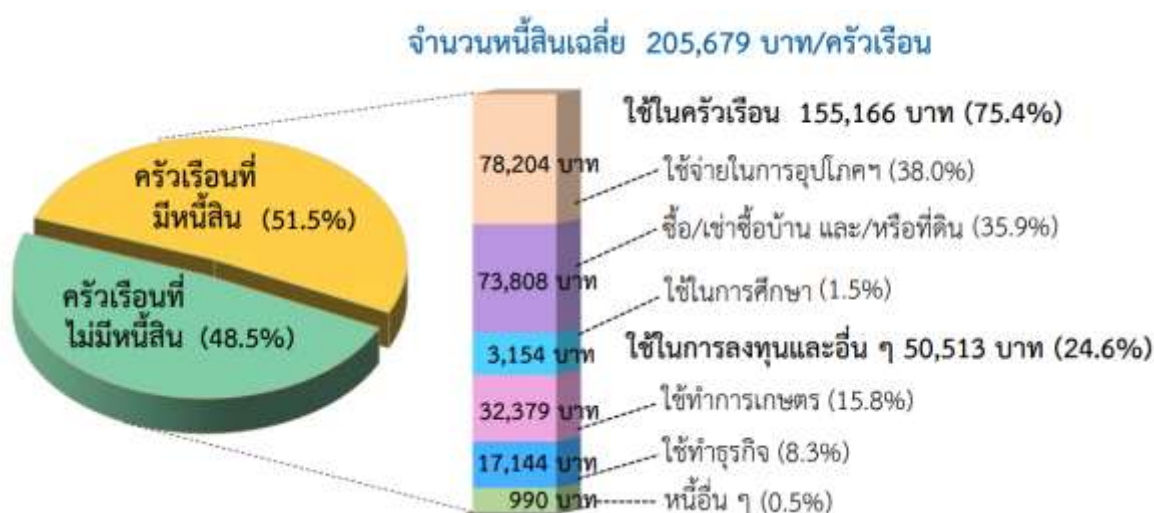


แผนภูมิที่ 10: ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน จำแนกตามประเภทค่าใช้จ่าย (ปี 2554 - 2564)

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

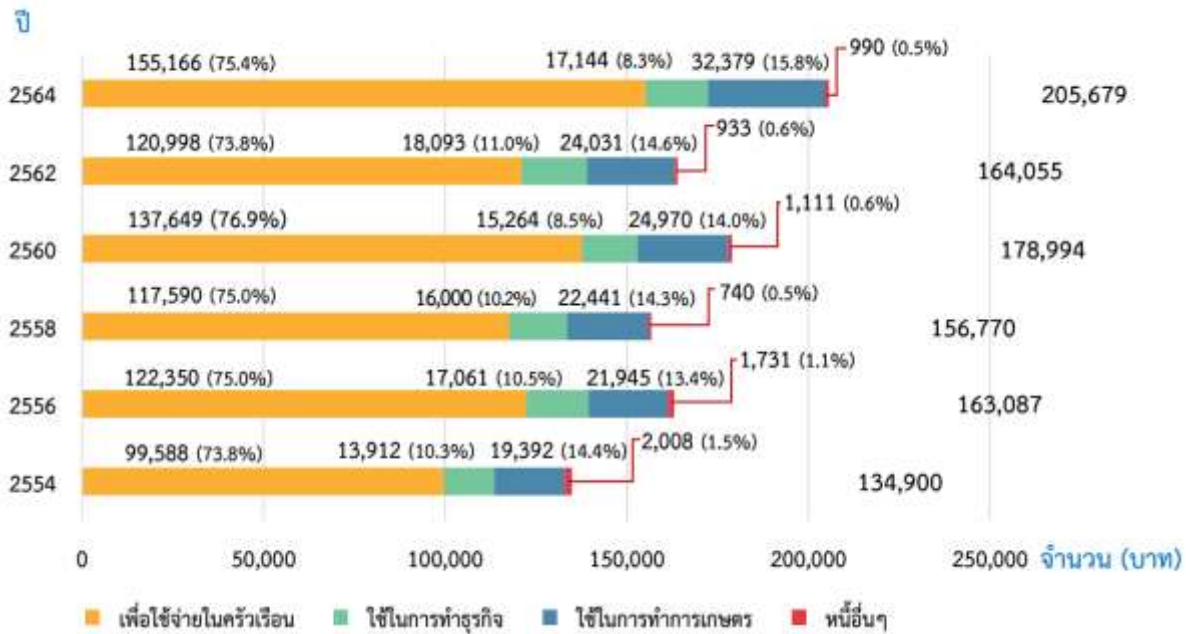
ในปี 2564 ครั้วเรือนทั่วประเทศ มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเฉลี่ยเดือนละ 21,616 บาท ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเฉลี่ยต่อเดือนของครั้วเรือนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 17,403 บาท ในปี 2554 เป็น 21,616 บาท ในปี 2564 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในปี 2564 เป็นการเพิ่มในกลุ่มค่าใช้จ่ายอุปโภคบริโภคที่ครั้วเรือนไม่ได้ซื้อหรือจ่ายเงินเอง เนื่องจากโครงการต่าง ๆ ของรัฐ เช่น บัตรสวัสดิการแห่งรัฐ คนละครึ่ง เราชนะ รวมถึงลดค่าสาธารณูปโภค ที่เป็นค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้า เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายอุปโภคบริโภคที่ครั้วเรือนไม่ได้ซื้อหรือจ่ายเอง (ได้รับมาฟรี/ผู้อื่นจ่ายให้หรือเป็นสวัสดิการจากนายจ้างหรือผลิตเอง/นำของในธุรกิจของครั้วเรือนมาใช้ เพิ่มขึ้นค่อนข้างมากจาก 3,041 บาท ในปี 2554 เป็น 4,464 บาท ในปี 2564 ส่วนค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับการอุปโภคบริโภคเพิ่มขึ้นจาก 2,075 บาท ในปี 2554 เป็น 2,814 บาท ในปี 2564 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายอุปโภคบริโภคที่ครั้วเรือนได้รับมาโดยการซื้อหรือจ่ายเอง (เป็นเงินสด/เงินเชื่อ) ลดลงจากปี 2562 เพียงเล็กน้อย

3.3 หนี้สินเฉลี่ยต่อครั้วเรือน



แผนภูมิที่ 11: ร้อยละของครั้วเรือน จำแนกตามการมีหนี้สิน และจำนวนหนี้สินเฉลี่ยต่อครั้วเรือนทั้งสิ้น จำแนกตามวัตถุประสงค์ของการกู้ยืม ปี 2564 ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครั้วเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

ในปี 2564 พบว่าครั้วเรือนเกินครึ่งเป็นครั้วเรือนที่มีหนี้สิน (ร้อยละ 51.5) โดยมีจำนวนหนี้สินเฉลี่ย 205,679 บาทต่อครั้วเรือน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการก่อหนี้เพื่อใช้ในครั้วเรือน 155,166 บาท ประกอบด้วยหนี้เพื่อใช้จ่ายในการอุปโภคบริโภค 78,204 บาท หนี้เพื่อซื้อ/เช่าซื้อบ้านและ/หรือที่ดิน 73,808 บาท และหนี้เพื่อใช้ในการศึกษามีเพียง 3,154 บาท เท่านั้น ในขณะที่หนี้เพื่อใช้ในการลงทุนและอื่น ๆ มีจำนวน 50,513 บาท นั้น ส่วนใหญ่เป็นหนี้ที่ใช้ทำการเกษตร 32,379 บาท รองลงมาเป็นหนี้เพื่อใช้ทำธุรกิจ 17,144 บาท และหนี้อื่น ๆ เช่น หนี้จากการค้าประกันหนี้ค่าปรับ/จ่ายค่าเสียหาย อีก 990 บาท



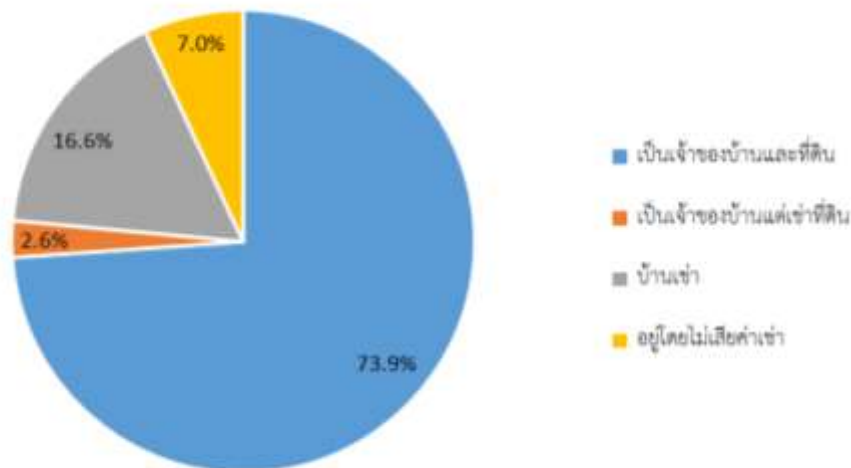
แผนภูมิที่ 12: หนีสินเฉลี่ยของครัวเรือน จำแนกตามประเภทหนี (ปี 2554 - 2564)

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

จากผลการสำรวจครัวเรือนทั่วประเทศ พบว่ามีหนีสินเฉลี่ยต่อครัวเรือนเพิ่มขึ้น คือจาก 134,900 บาท ในปี 2554 เป็น 205,679 บาท ในปี 2564 ทั้งนี้พบว่า หนีสินเพื่อใช้จ่ายในครัวเรือนเพิ่มขึ้น จาก 99,588 บาท (ร้อยละ 73.8) ในปี 2554 เป็น 155,166 บาท (ร้อยละ 75.4) ในปี 2564 หนีสินที่ใช้ในการทำธุรกิจ มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น จาก 13,912 บาท ในปี 2554 เป็น 17,144 บาท ในปี 2564 หนีสินที่ใช้ในการทำการเกษตรเพิ่มขึ้นจาก 19,392 บาท ในปี 2554 เป็น 32,379 บาท ในปี 2564 ส่วนของหนี้อื่น ๆ ตั้งแต่ปี 2554 ถึงปี 2564 มีเพียงเล็กน้อย

4. สถานการณ์ที่อยู่อาศัย

4.1 จำนวนครัวเรือน จำแนกตามสถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย

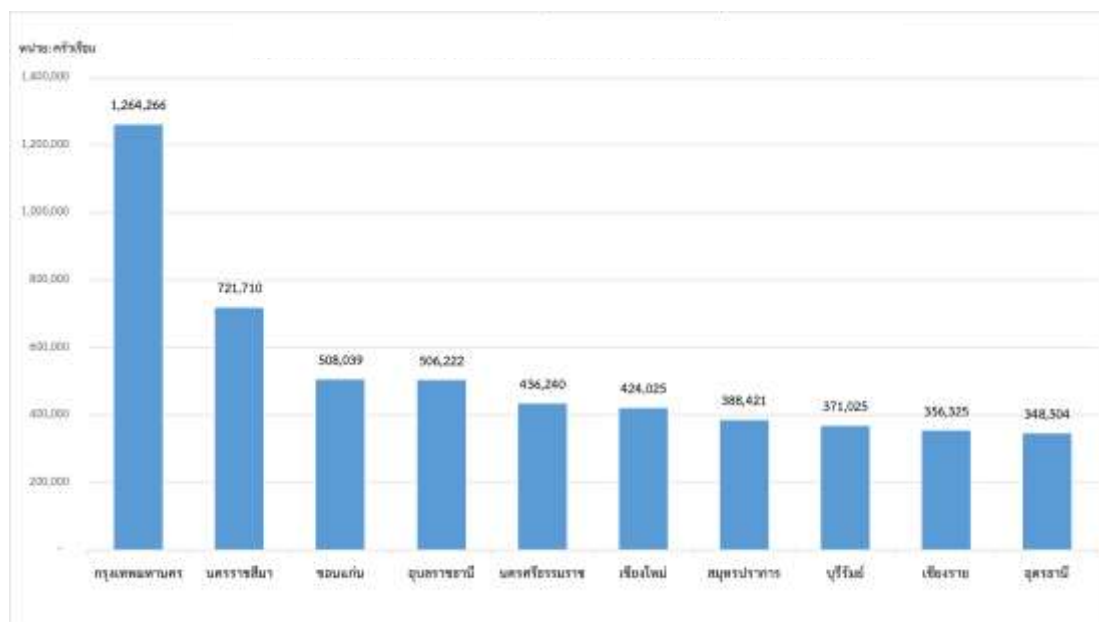


แผนภูมิที่ 13: สถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย ปี 2564

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

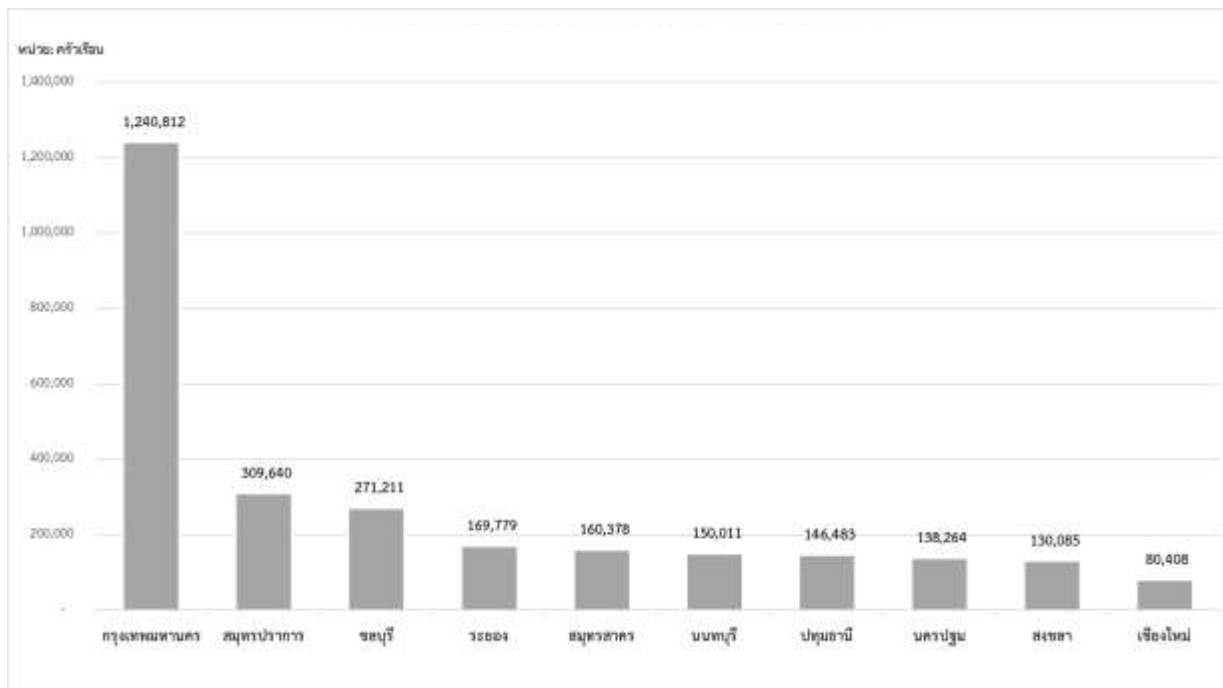
จากข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 พบว่า ครัวเรือนทั่วประเทศมีสถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัยประเภทเป็นเจ้าของบ้านและที่ดินจำนวนมากที่สุด จำนวน 16,720,398 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 73.9 รองลงมา คือ ประเภทบ้านเช่า จำนวน 3,752,851 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 16.6 ลำดับ 3 คือ ประเภทอยู่โดยไม่เสียค่าเช่า จำนวน 1,573,315 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 7.0 และน้อยที่สุด คือ ประเภทเป็นเจ้าของบ้านแต่เช่าที่ดิน จำนวน 577,788 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.6

4.1.1 จำนวนครัวเรือน จำแนกตามสถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ปี 2564



แผนภูมิที่ 14: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามสถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย ประเภทเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน 10 จังหวัดแรก
ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

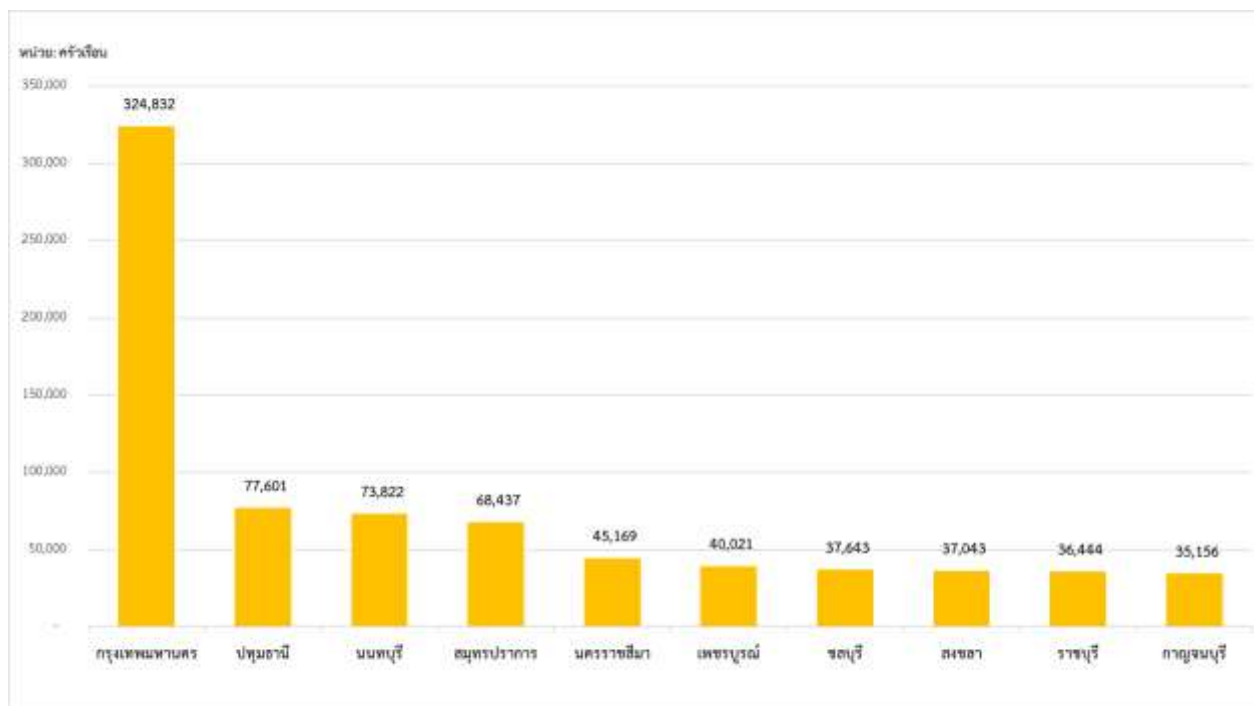
ประเภทเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ ลำดับแรก คือ กรุงเทพมหานคร จำนวน 1,264,266 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 7.56 รองลงมา คือ นครราชสีมา จำนวน 721,710 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 4.32 ลำดับ 3 คือ ขอนแก่น จำนวน 508,039 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.04 ลำดับ 4 คือ อุบลราชธานี จำนวน 506,222 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.03 ลำดับ 5 คือ นครศรีธรรมราช จำนวน 436,240 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.61 ลำดับ 6 คือ เชียงใหม่ จำนวน 424,025 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 2.54 ลำดับ 7 คือ สมุทรปราการ จำนวน 388,421 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.32 ลำดับ 8 คือ บุรีรัมย์ จำนวน 371,025 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 2.22 ลำดับ 9 คือ เชียงราย จำนวน 356,325 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 2.13 และลำดับ 10 คือ อุตรดิตถ์ จำนวน 348,504 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 2.08



แผนภูมิที่ 15: จำนวนคาร์เรียน จำแนกตามสถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเช่า 10 จังหวัดแรก

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

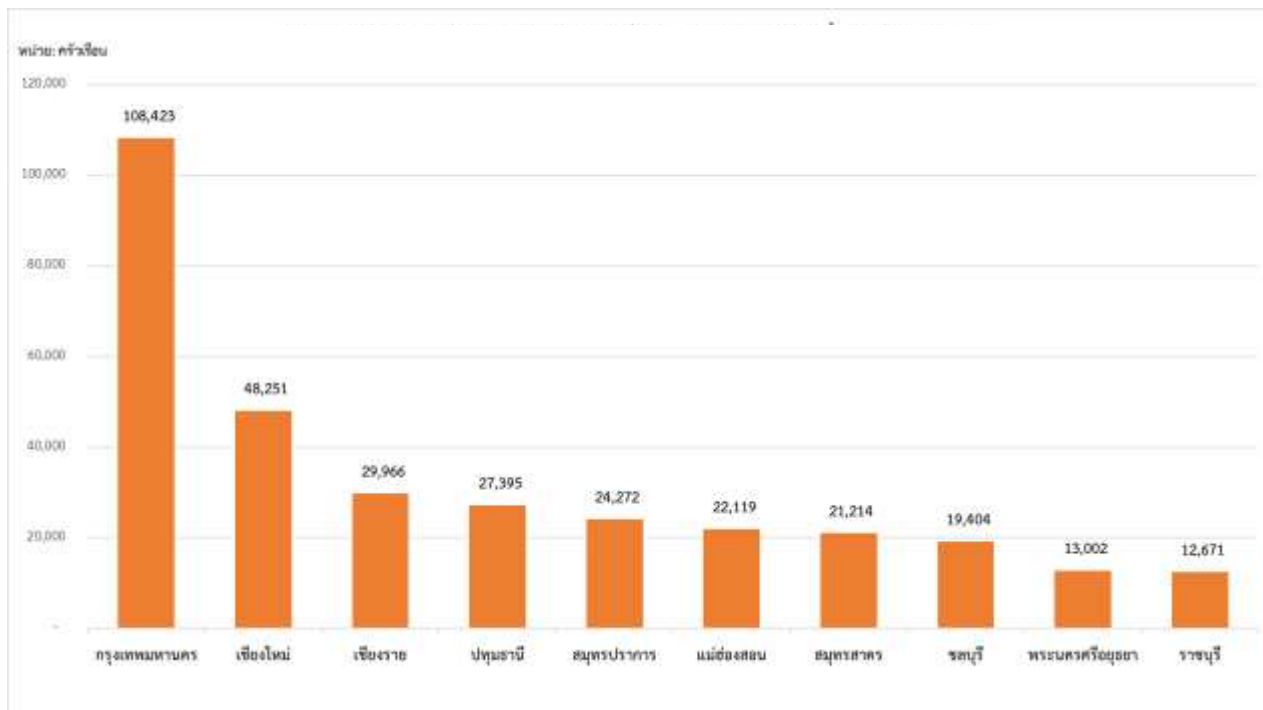
ประเภทบ้านเช่า 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ ลำดับแรก คือ กรุงเทพมหานคร จำนวน 1,240,812 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 33.06 รองลงมา คือ สมุทรปราการ จำนวน 309,640 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 8.25 ลำดับ 3 คือ ชลบุรี จำนวน 271,211 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 7.23 ลำดับ 4 คือ ระยอง จำนวน 169,779 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.52 ลำดับ 5 คือ สมุทรสาคร จำนวน 160,378 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.27 ลำดับ 6 คือ นนทบุรี จำนวน 150,011 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.00 ลำดับ 7 คือ ปทุมธานี จำนวน 146,483 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.90 ลำดับ 8 คือ นครปฐม จำนวน 138,264 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.68 ลำดับ 9 คือ สงขลา จำนวน 130,085 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.47 และลำดับ 10 คือ เชียงใหม่ จำนวน 80,408 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.14



แผนภูมิที่ 16: จำนวนคาร์เรียน จำแนกตามสถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย ประเภทอยู่โดยไม่เสียค่าใช้จ่าย 10 จังหวัดแรก

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

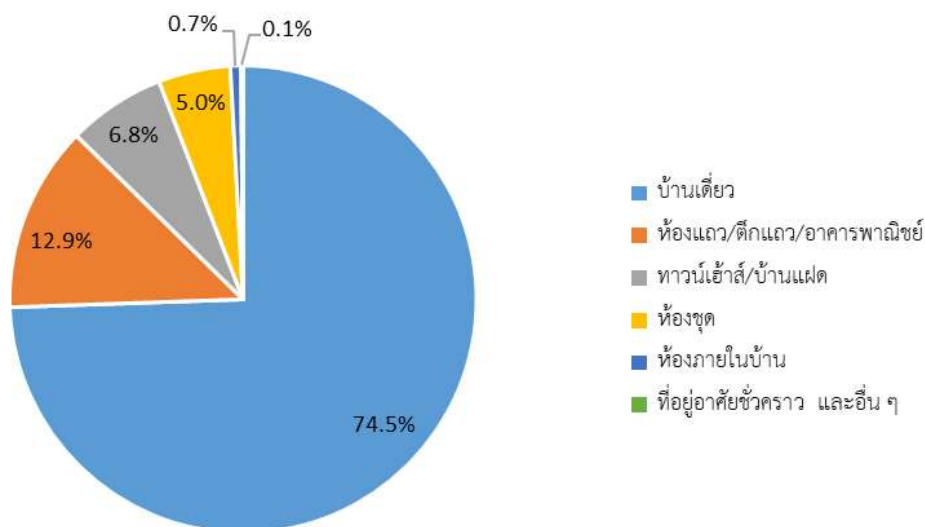
ประเภทอยู่โดยไม่เสียค่าเช่า 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ ลำดับแรก คือ กรุงเทพมหานคร 324,832 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 20.65 รองลงมา คือ ปทุมธานี จำนวน 77,601 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.93 ลำดับ 3 คือ นนทบุรี จำนวน 73,822 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.69 ลำดับ 4 คือ สมุทรปราการ จำนวน 68,437 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.35 ลำดับ 5 คือ นครราชสีมา จำนวน 45,169 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.87 ลำดับ 6 คือ เพชรบูรณ์ จำนวน 40,021 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.54 ลำดับ 7 คือ ชลบุรี จำนวน 37,643 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.39 ลำดับ 8 คือ สงขลา จำนวน 37,043 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.35 ลำดับ 9 คือ ราชบุรี จำนวน 36,444 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.32 และลำดับ 10 คือ กาญจนบุรี จำนวน 35,156 คาร์เรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.23



แผนภูมิที่ 17: จำนวนคร่าวเรือน จำแนกตามสถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย ประเภทเป็นเจ้าของบ้านแต่เช่าที่ดิน 10 จังหวัดแรก
ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของคร่าวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

ประเภทเป็นเจ้าของบ้านแต่เช่าที่ดิน 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ ลำดับแรกคือ กรุงเทพมหานคร จำนวน 108,423 คร่าวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 18.77 รองลงมา คือ เชียงใหม่ จำนวน 48,251 คร่าวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 8.35 ลำดับ 3 คือ เชียงราย จำนวน 29,966 คร่าวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.19 ลำดับ 4 คือ ปทุมธานี จำนวน 27,395 คร่าวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.74 ลำดับ 5 คือ สมุทรปราการ จำนวน 24,272 คร่าวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.20 ลำดับ 6 คือ แม่ฮ่องสอน จำนวน 22,119 คร่าวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.83 ลำดับ 7 คือ สมุทรสาคร จำนวน 21,214 คร่าวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.67 ลำดับ 8 คือ ชลบุรี จำนวน 19,404 คร่าวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.36 ลำดับ 9 คือ พระนครศรีอยุธยา จำนวน 13,002 คร่าวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.25 และลำดับ 10 คือ ราชบุรี จำนวน 12,671 คร่าวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.19

4.2 จำนวนครัวเรือน จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย

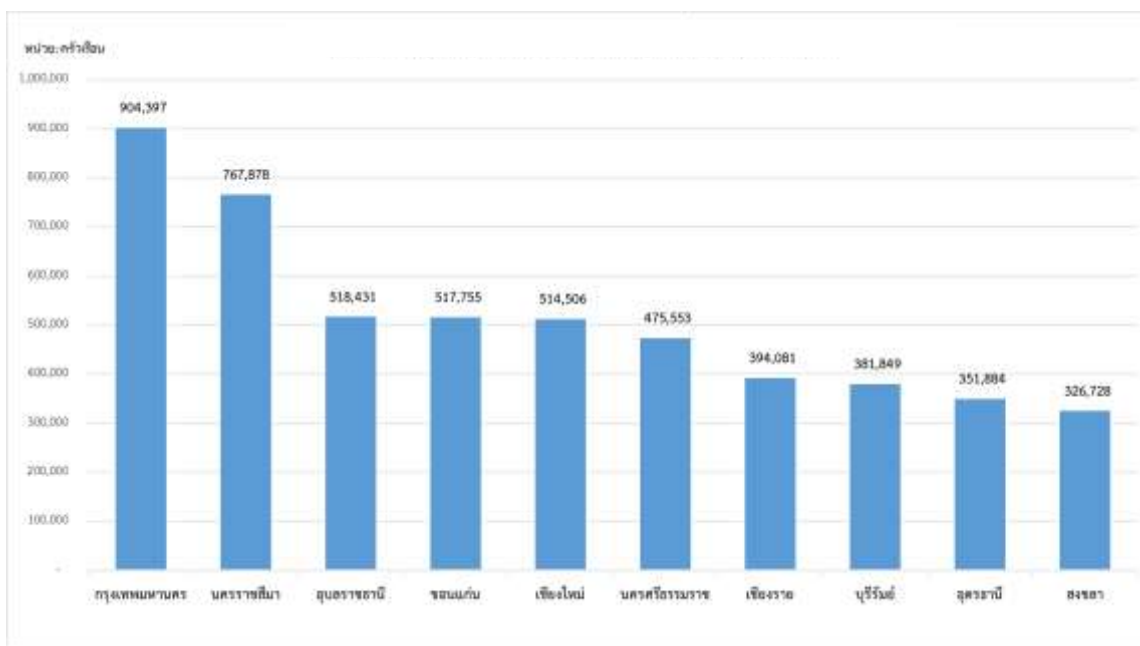


แผนภูมิที่ 18: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย ปี 2564

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

จากข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 พบว่า ครัวเรือนทั่วประเทศเป็นประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด จำนวน 16,846,097 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 74.5 รองลงมา คือ ประเภทห้องแถว/ตึกแถว/อาคารพาณิชย์ จำนวน 2,916,857 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 12.9 ลำดับ 3 คือ ประเภททาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด จำนวน 1,534,631 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 6.8 ลำดับ 4 คือ ประเภทห้องชุด จำนวน 1,128,466 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.0 ลำดับ 5 คือ ประเภทห้องภายในบ้าน จำนวน 168,121 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.7 และประเภทที่มีจำนวนน้อยที่สุด คือ ประเภทที่อยู่อาศัยชั่วคราว และอื่น ๆ จำนวน 30,180 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.1

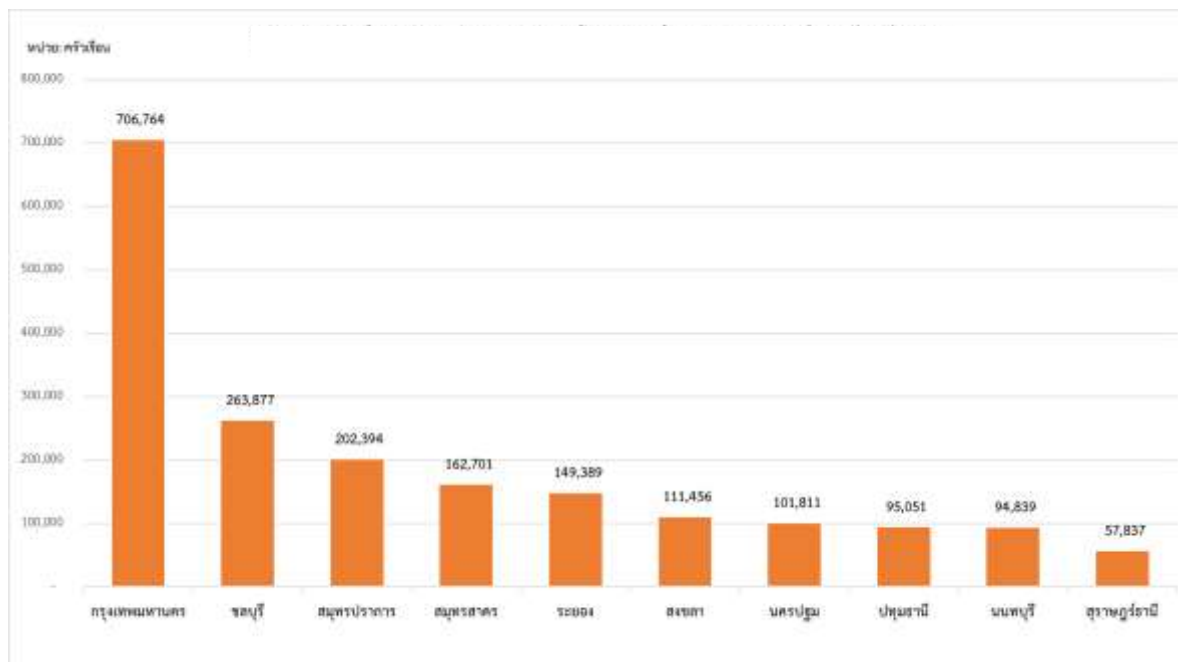
4.2.1 จำนวนครัวเรือน จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ปี 2564



แผนภูมิที่ 19: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว 10 จังหวัดแรก

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

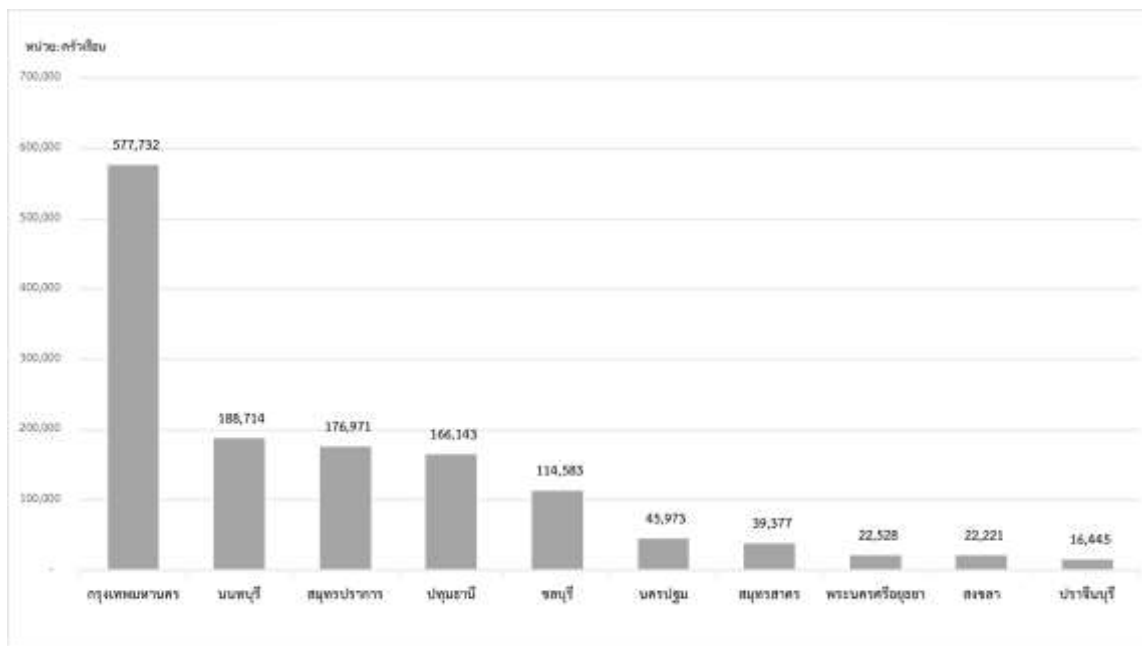
ประเภทบ้านเดี่ยว 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ ลำดับแรก คือ กรุงเทพมหานคร จำนวน 904,397 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.37 รองลงมา คือ นครราชสีมา จำนวน 767,878 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.56 อันดับ 3 คือ อุบลราชธานี จำนวน 518,431 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.08 อันดับ 4 คือ ขอนแก่น จำนวน 517,755 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.07 อันดับ 5 คือ เชียงใหม่ จำนวน 514,506 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.05 อันดับ 6 คือ นครศรีธรรมราช จำนวน 475,553 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.82 อันดับ 7 คือ เชียงราย จำนวน 394,081 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.34 อันดับ 8 คือ บุรีรัมย์ จำนวน 381,849 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.27 อันดับ 9 คือ อุตรธานี จำนวน 351,884 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.09 และลำดับ 10 คือ สงขลา จำนวน 326,728 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.94



แผนภูมิที่ 20: จำนวนครุเรือ จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย ประเภทห้องแถว/ตึกแถว/อาคารพาณิชย์ 10 จังหวัดแรก

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครุเรือของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

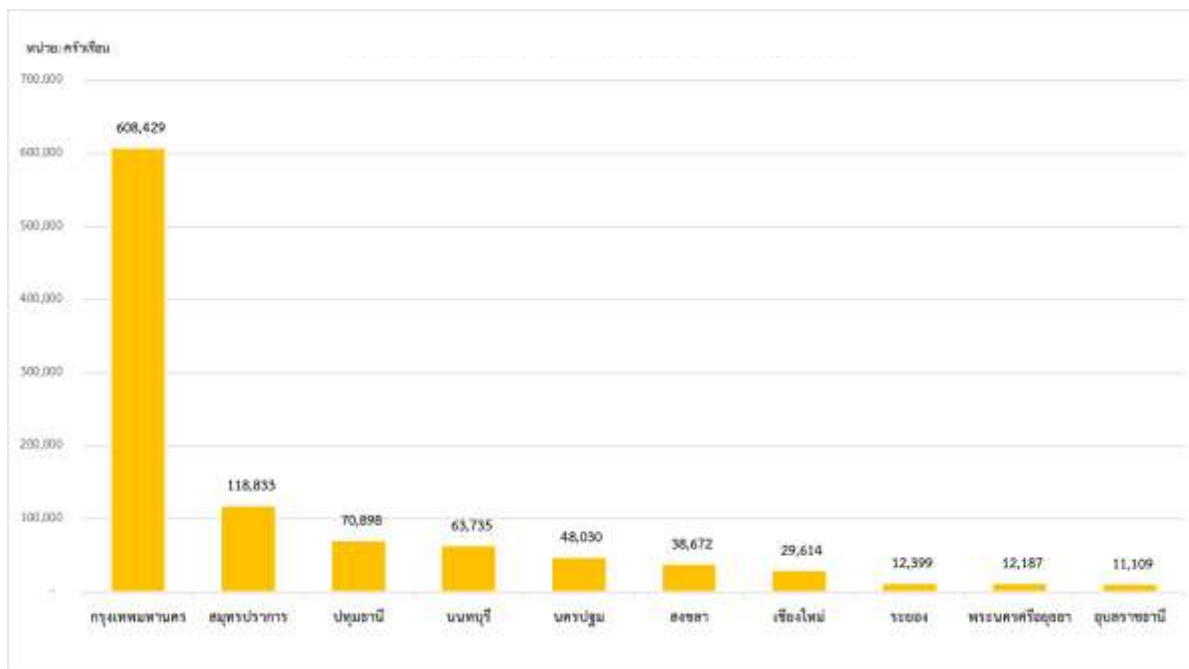
ประเภทห้องแถว/ตึกแถว/อาคารพาณิชย์ 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ ลำดับแรก คือ กรุงเทพมหานคร จำนวน 706,764 ครุเรือ หรือคิดเป็นร้อยละ 24.23 รองลงมา คือ ชลบุรี จำนวน 263,877 ครุเรือ หรือคิดเป็นร้อยละ 9.05 ลำดับ 3 คือ สมุทรปราการ 202,394 ครุเรือ หรือคิดเป็นร้อยละ 6.94 ลำดับ 4 คือ สมุทรสาคร จำนวน 162,701 ครุเรือ หรือคิดเป็นร้อยละ 5.58 ลำดับ 5 คือ ระยอง จำนวน 149,389 ครุเรือ หรือคิดเป็นร้อยละ 5.12 ลำดับ 6 คือ สงขลา จำนวน 111,456 ครุเรือ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.82 ลำดับ 7 คือ นครปฐม จำนวน 101,811 ครุเรือ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.49 ลำดับ 8 คือ ปทุมธานี จำนวน 95,051 ครุเรือ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.26 ลำดับ 9 คือ นนทบุรี จำนวน 94,839 ครุเรือ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.25 และลำดับ 10 คือ สุราษฎร์ธานี 57,837 ครุเรือ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.98



แผนภูมิที่ 21: จำนวนขบวนรถ จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย ประเภททาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด 10 จังหวัดแรก

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

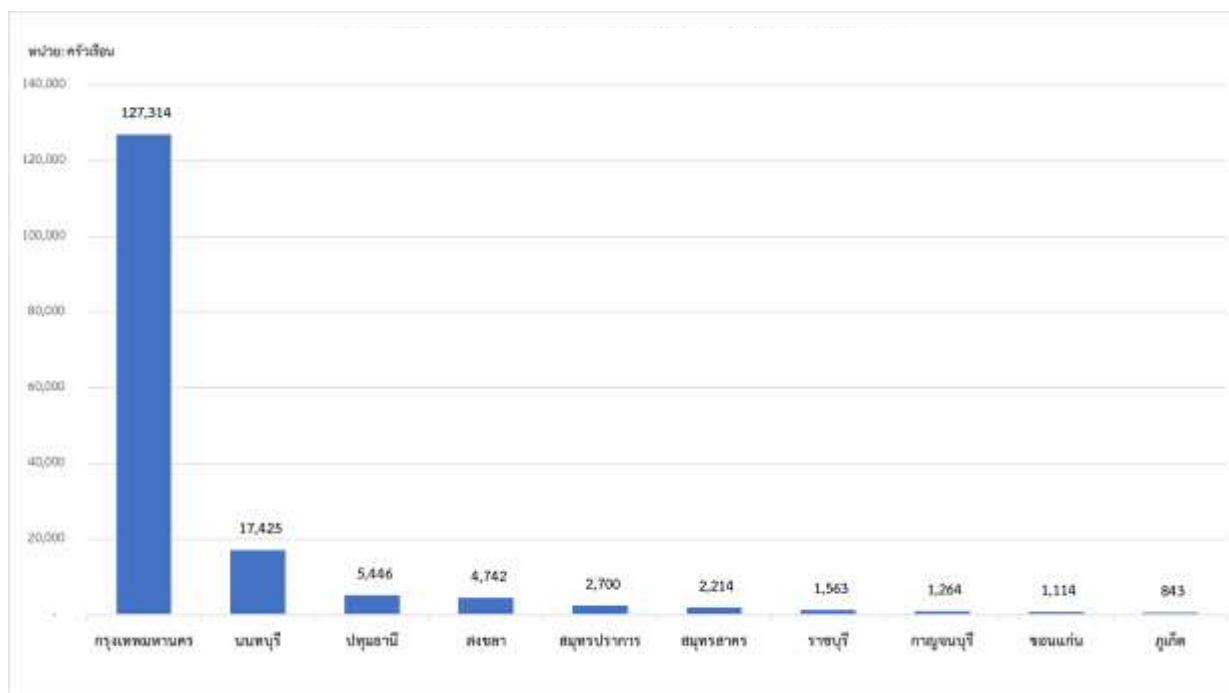
ประเภททาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ ลำดับแรกคือ กรุงเทพมหานคร จำนวน 577,732 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 37.65 รองลงมา คือ นนทบุรี จำนวน 188,714 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 12.30 ลำดับ 3 คือ สมุทรปราการ จำนวน 176,971 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 11.53 ลำดับ 4 คือ ปทุมธานี จำนวน 166,143 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 10.83 ลำดับ 5 คือ ชลบุรี จำนวน 114,583 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 7.47 ลำดับ 6 คือ นครปฐม จำนวน 45,973 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.00 ลำดับ 7 คือ สมุทรสาคร จำนวน 39,377 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.57 ลำดับ 8 คือ พระนครศรีอยุธยา จำนวน 22,528 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.47 ลำดับ 9 คือ สงขลา จำนวน 22,221 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.45 และลำดับ 10 คือ ปราจีนบุรี จำนวน 16,445 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.07



แผนภูมิที่ 22: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย ประเภทห้องชุด 10 จังหวัดแรก

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

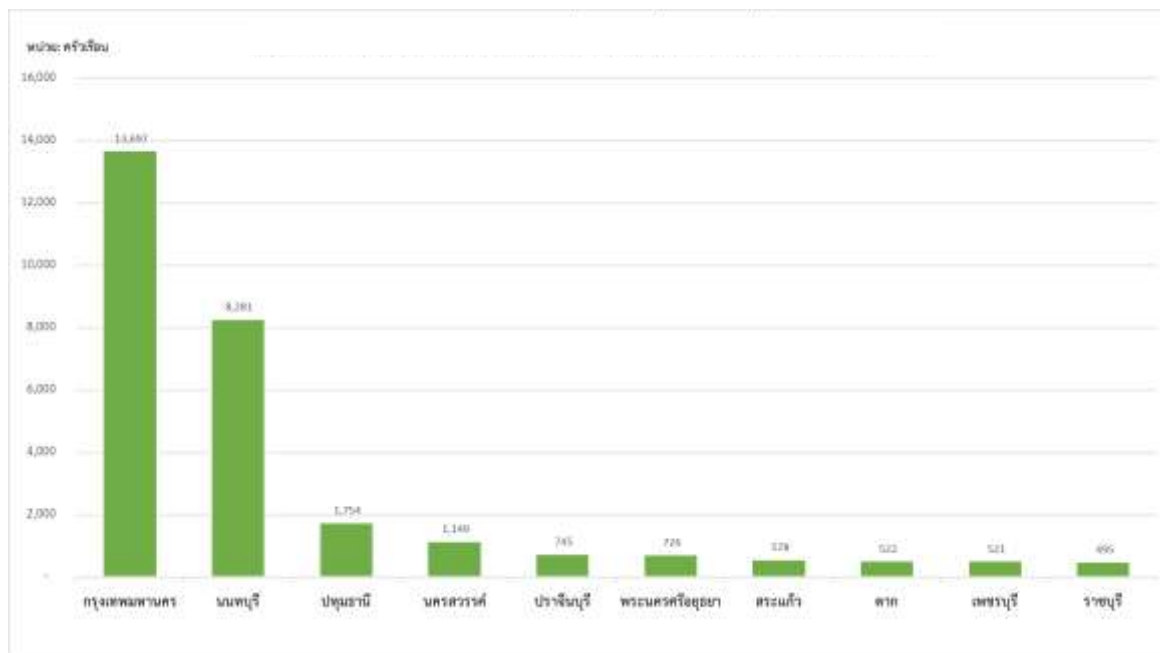
ประเภทห้องชุด 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ ลำดับแรก คือ กรุงเทพมหานคร จำนวน 608,429 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 53.92 รองลงมา คือ สมุทรปราการ จำนวน 118,833 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 10.53 อันดับ 3 คือ ปทุมธานี จำนวน 70,898 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 6.28 อันดับ 4 คือ นนทบุรี จำนวน 63,735 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.65 อันดับ 5 คือ นครปฐม 48,030 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.26 อันดับ 6 คือ สงขลา จำนวน 38,672 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.43 อันดับ 7 คือ เชียงใหม่ จำนวน 29,614 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.62 อันดับ 8 คือ ระยอง จำนวน 12,399 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.10 ลำดับ 9 คือ พระนครศรีอยุธยา จำนวน 12,187 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.08 และลำดับ 10 คือ อุบลราชธานี จำนวน 11,109 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.98



แผนภูมิที่ 23: จำนวนครั้วเรียน จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย ประเภทห้องภายในบ้าน 10 จังหวัดแรก

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครั้วเรียนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

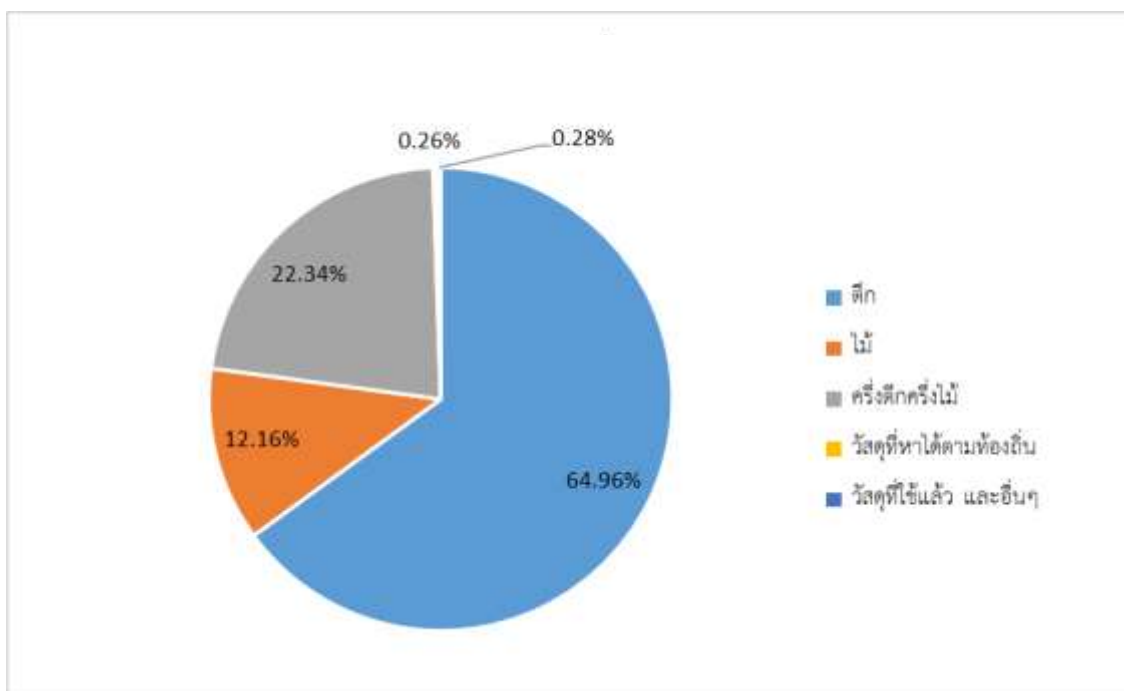
ประเภทห้องภายในบ้าน 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ ลำดับแรก คือ กรุงเทพมหานคร จำนวน 127,314 ครั้วเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 75.73 รองลงมา คือ นนทบุรี จำนวน 17,425 ครั้วเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 10.36 ลำดับ 3 คือ ปทุมธานี จำนวน 5,446 ครั้วเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.24 ลำดับ 4 คือ สงขลา จำนวน 4,742 ครั้วเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.82 ลำดับ 5 คือ สมุทรปราการ จำนวน 2,700 ครั้วเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.61 ลำดับ 6 คือ สมุทรสาคร จำนวน 2,214 ครั้วเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.32 ลำดับ 7 คือ ราชบุรี จำนวน 1,563 ครั้วเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.93 ลำดับ 8 คือ กาญจนบุรี จำนวน 1,264 ครั้วเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.75 ลำดับ 9 คือ ขอนแก่น จำนวน 1,114 ครั้วเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.66 และลำดับ 10 คือ ภูเก็ต จำนวน 843 ครั้วเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.50



แผนภูมิที่ 24: จำนวนคร่าวเรียน จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย ประเภทที่อยู่อาศัยชั่วคราว และอื่น ๆ 10 จังหวัดแรก
ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

ประเภทที่อยู่อาศัยชั่วคราว และอื่น ๆ 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ ลำดับแรก คือ กรุงเทพมหานคร จำนวน 13,697 คร่าวเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 45.38 รองลงมา คือ นนทบุรี จำนวน 8,281 คร่าวเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 27.44 ลำดับ 3 คือ ปทุมธานี จำนวน 1,754 คร่าวเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.81 ลำดับ 4 คือ นครสวรรค์ จำนวน 1,149 คร่าวเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.81 ลำดับ 5 คือ ปราจีนบุรี จำนวน 745 คร่าวเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.47 ลำดับ 6 คือ พระนครศรีอยุธยา จำนวน 726 คร่าวเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.41 ลำดับ 7 คือ สระแก้ว จำนวน 578 คร่าวเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.92 ลำดับ 8 คือ ตาก จำนวน 522 คร่าวเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.73 ลำดับ 9 คือ เพชรบุรี จำนวน 521 คร่าวเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.73 และลำดับ 10 คือ ราชบุรี จำนวน 495 คร่าวเรียน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.64

4.3 จำนวนครัวเรือน จำแนกตามชนิดของวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย

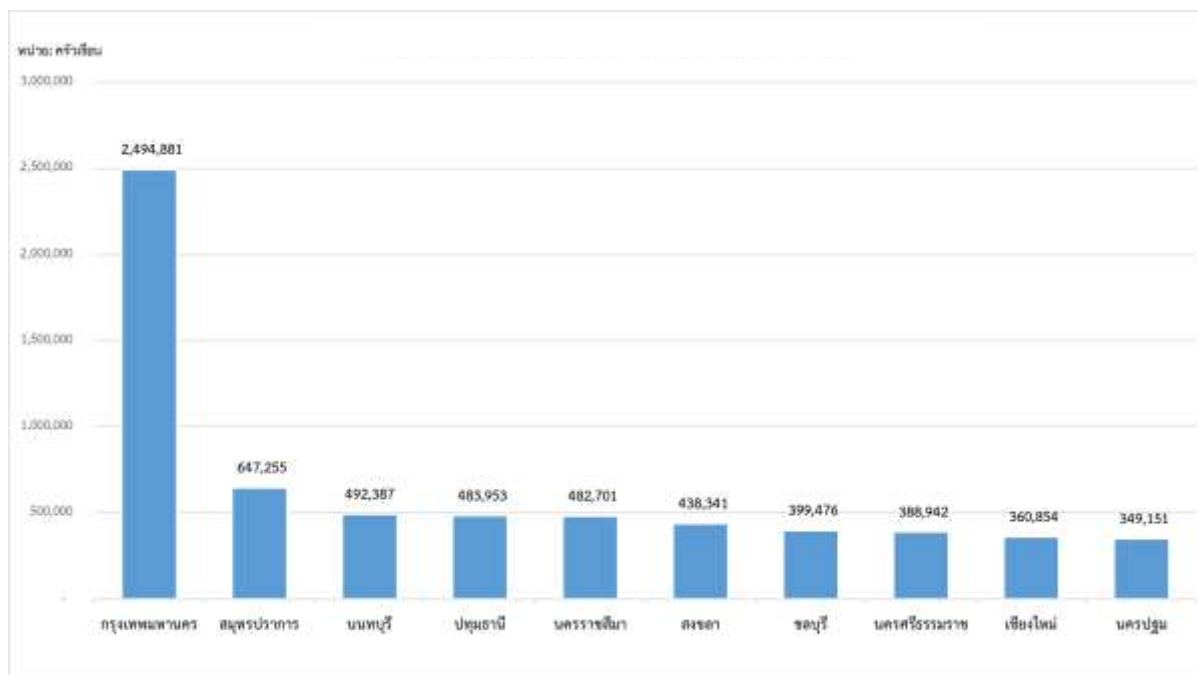


แผนภูมิที่ 25: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามชนิดของวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย ปี 2564

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

จากข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 พบว่า ครัวเรือนทั่วประเทศมีชนิดของวัสดุก่อสร้างเป็นประเภทตึกมากที่สุด จำนวน 14,697,329 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 64.96 รองลงมา คือ ประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้ จำนวน 5,054,809 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 22.34 ลำดับ 3 คือ ประเภทไม้ จำนวน 2,751,271 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 12.16 ลำดับ 4 คือ ประเภทวัสดุที่หาได้ตามท้องถิ่น จำนวน 58,052 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.26 และประเภทที่มีจำนวนน้อยที่สุด คือ ประเภทวัสดุที่ใช้แล้ว และอื่น ๆ จำนวน 62,892 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.28

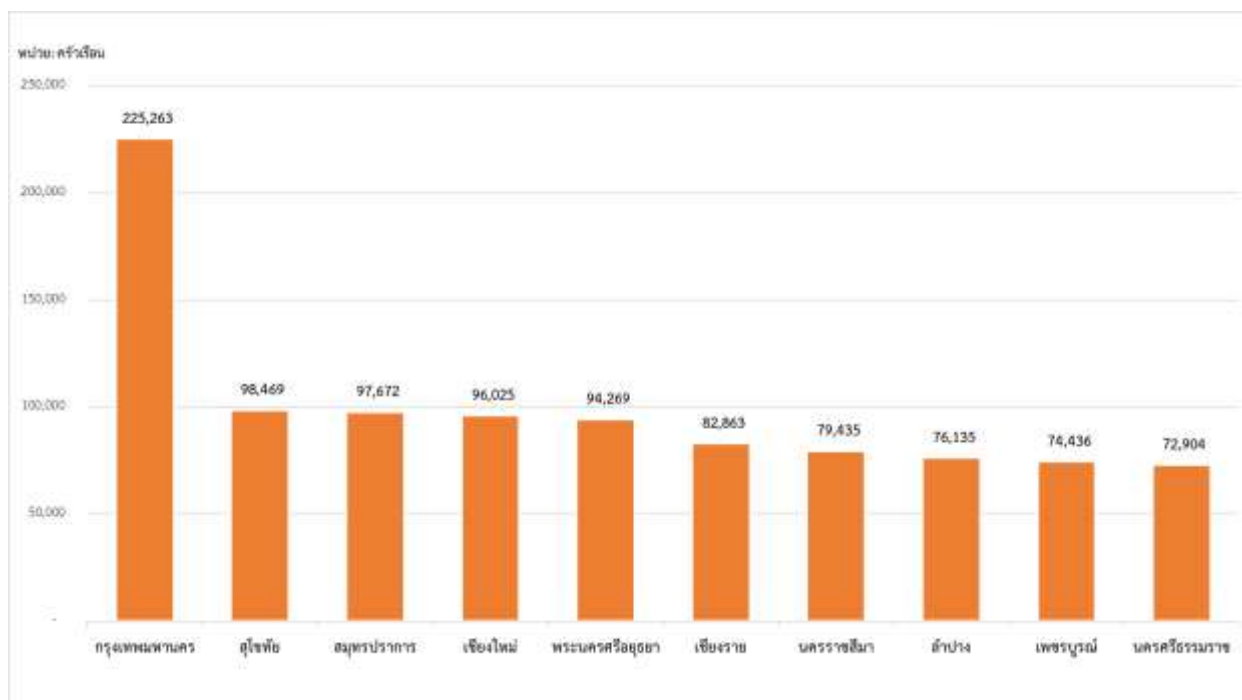
4.3.1 จำนวนครัวเรือน จำแนกตามชนิดของวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ปี 2564



แผนภูมิที่ 26: จำนวนครัวเรือน จำแนกตามชนิดของวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย ประเภทตึก 10 จังหวัดแรก

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

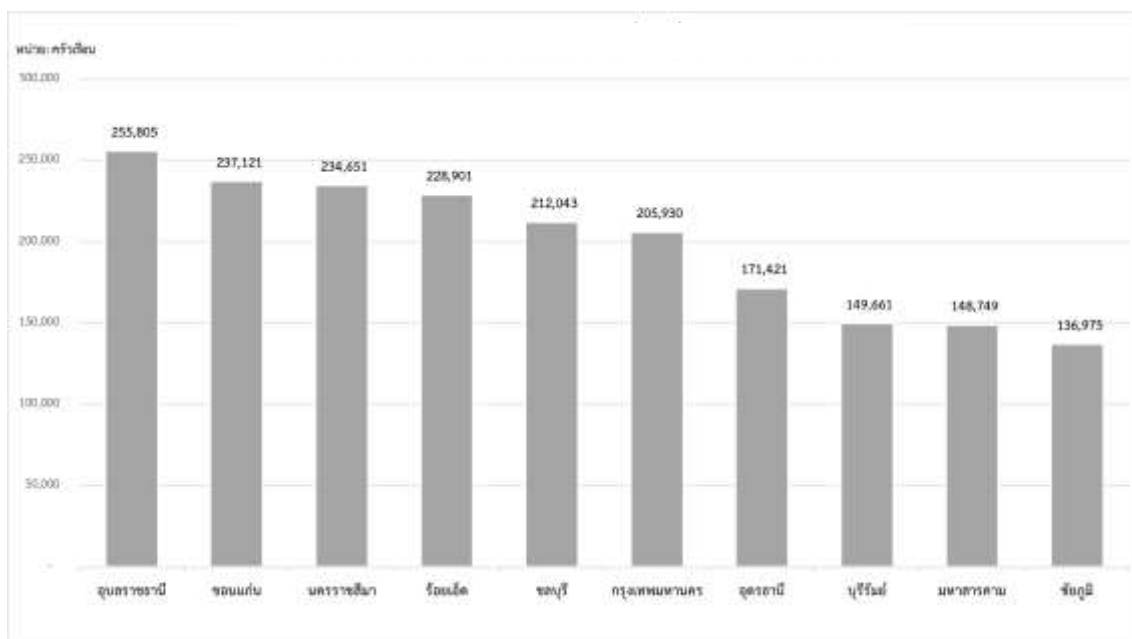
ประเภทตึก 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ อันดับแรก คือ กรุงเทพมหานคร จำนวน 2,494,881 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 16.98 รองลงมา คือ สมุทรปราการ จำนวน 647,255 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.40 ลำดับ 3 คือ นนทบุรี จำนวน 492,387 หรือคิดเป็นร้อยละ 3.35 ลำดับ 4 คือ ปทุมธานี จำนวน 483,953 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.29 ลำดับ 5 คือ นครราชสีมา จำนวน 482,701 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.28 ลำดับ 6 คือ สงขลา จำนวน 438,341 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.98 ลำดับ 7 คือ ชลบุรี จำนวน 399,476 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.72 ลำดับ 8 คือ นครศรีธรรมราช จำนวน 388,942 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.65 ลำดับ 9 คือ เชียงใหม่ จำนวน 360,854 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.46 และลำดับ 10 คือ นครปฐม จำนวน 349,151 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.38



แผนภูมิที่ 27: จำนวนครุว์เรือน จำแนกตามชนิดของวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย ประเภทไม้ 10 จังหวัดแรก

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

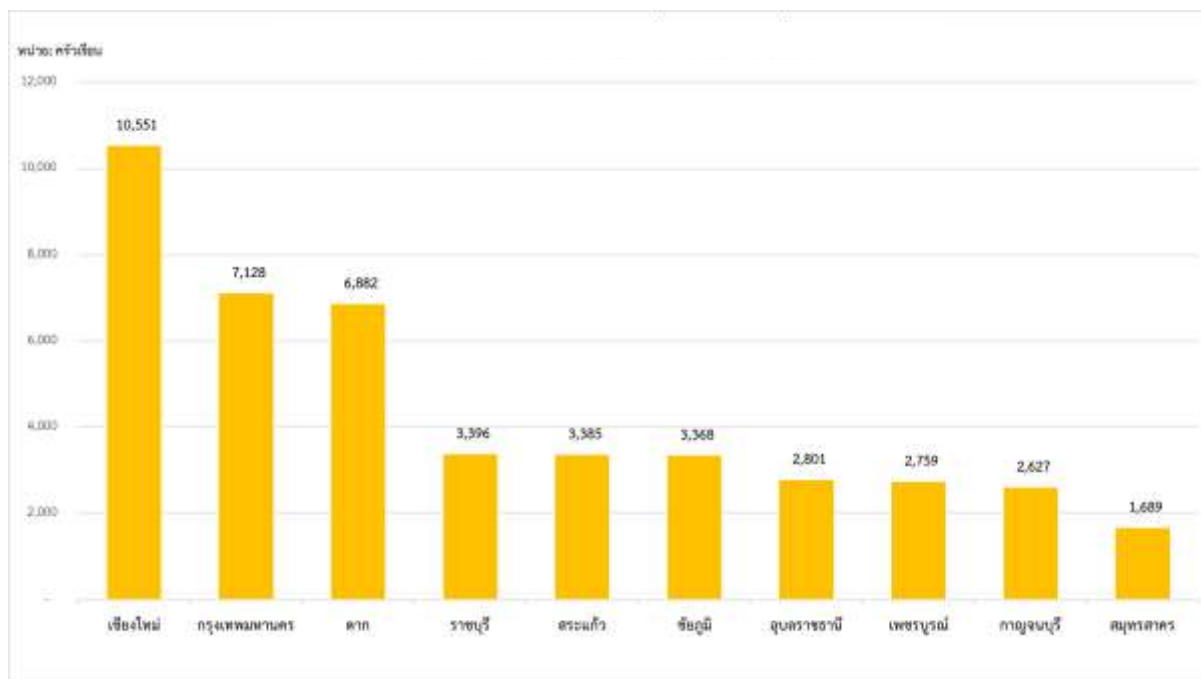
ประเภทไม้ 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ ลำดับแรก คือ กรุงเทพมหานคร จำนวน 225,263 ครุว์เรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 8.19 รองลงมา คือ สุโขทัย จำนวน 98,469 ครุว์เรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.58 ลำดับ 3 คือ สมุทรปราการ จำนวน 97,672 ครุว์เรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.55 ลำดับ 4 คือ เชียงใหม่ จำนวน 96,025 ครุว์เรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.49 ลำดับ 5 คือ พระนครศรีอยุธยา จำนวน 94,269 ครุว์เรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.43 ลำดับ 6 คือ เชียงราย จำนวน 82,863 ครุว์เรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.01 ลำดับ 7 คือ นครราชสีมา จำนวน 79,435 ครุว์เรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.89 ลำดับ 8 คือ ลำปาง จำนวน 76,135 ครุว์เรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.77 ลำดับ 9 คือ เพชรบูรณ์ จำนวน 74,436 ครุว์เรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.71 และลำดับ 10 คือ นครศรีธรรมราช จำนวน 72,904 ครุว์เรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.65



แผนภูมิที่ 28: จำนวนครั้วรถ จำแนกตามชนิดของวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย ประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้ 10 จังหวัดแรก

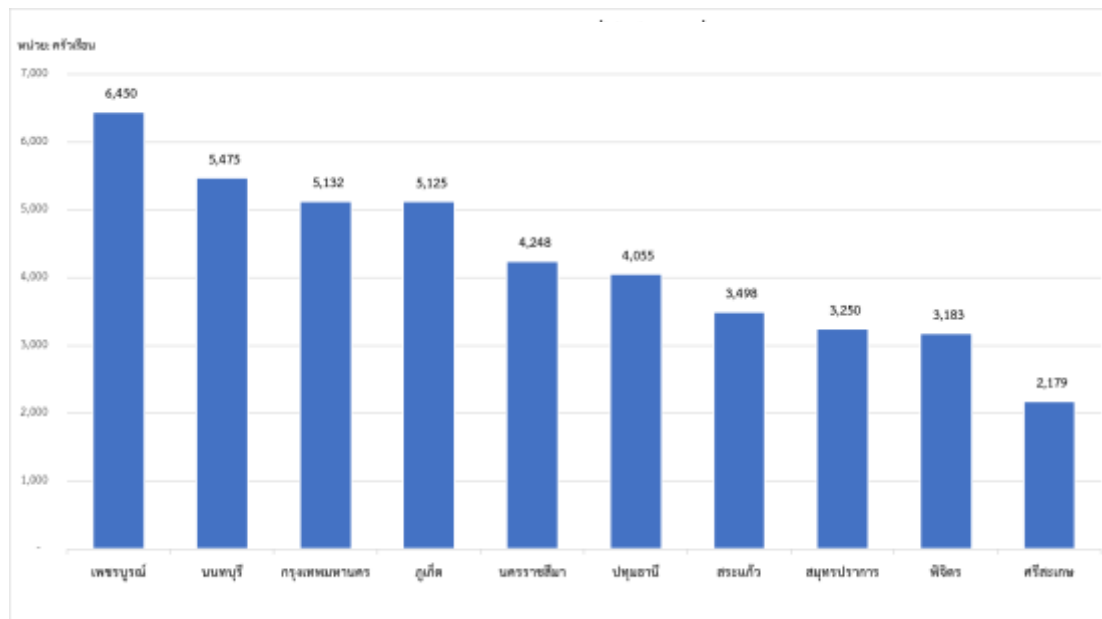
ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครั้วเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

ประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้ 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ ลำดับแรก คือ อุบลราชธานี จำนวน 255,805 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.06 รองลงมา คือ ขอนแก่น จำนวน 237,121 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.69 ลำดับ 3 คือ นครราชสีมา จำนวน 234,651 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.64 ลำดับ 4 คือ ร้อยเอ็ด จำนวน 228,901 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.53 ลำดับ 5 คือ ชลบุรี จำนวน 212,043 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.19 ลำดับ 6 คือ กรุงเทพมหานคร จำนวน 205,930 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.07 ลำดับ 7 คือ อุตรธานี จำนวน 171,421 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.39 ลำดับ 8 คือ บุรีรัมย์ จำนวน 149,661 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.96 ลำดับ 9 คือ มหาสารคาม จำนวน 148,749 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.94 และลำดับ 10 คือ ชัยภูมิ จำนวน 136,975 ครั้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.71



แผนภูมิที่ 29: จำนวนคร้วเรือน จำแนกตามชนิดของวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย ประเภทวัสดุที่หาได้ตามท้องถิ่น 10 จังหวัดแรก
ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของคร้วเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

ประเภทวัสดุที่หาได้ตามท้องถิ่น 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ ลำดับแรกคือ เชียงใหม่ จำนวน 10,551 คร้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 18.17 รองลงมา คือ กรุงเทพมหานคร จำนวน 7,128 คร้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 12.28 ลำดับ 3 คือ ตาก จำนวน 6,882 คร้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 11.85 ลำดับ 4 คือ ราชบุรี จำนวน 3,396 คร้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.85 ลำดับ 5 คือ สระแก้ว 3,385 คร้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.83 ลำดับ 6 คือ ชัยภูมิ จำนวน 3,368 คร้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.80 ลำดับ 7 คือ อุบลราชธานี จำนวน 2,801 คร้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.82 ลำดับ 8 คือ เพชรบูรณ์ จำนวน 2,759 คร้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.75 ลำดับ 9 คือ กาญจนบุรี จำนวน 2,627 คร้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.53 และลำดับ 10 คือ สมุทรสาคร จำนวน 1,689 คร้วเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.91



แผนภูมิที่ 30: จำนวนครุเรือน จำแนกตามชนิดของวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย ประเภทวัสดุที่ใช้แล้ว และอื่น ๆ 10 จังหวัดแรก
ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครุเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2564 สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

ประเภทวัสดุที่ใช้แล้ว และอื่น ๆ 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ ลำดับแรก คือ เพชรบูรณ์ จำนวน 6,450 ครุเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 10.26 รองลงมา คือ นนทบุรี จำนวน 5,475 ครุเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 8.71 ลำดับ 3 คือ กรุงเทพมหานคร จำนวน 5,132 ครุเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 8.16 ลำดับ 4 คือ อุทัยธานี จำนวน 5,125 ครุเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 8.15 ลำดับ 5 คือ นครราชสีมา จำนวน 4,248 ครุเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 6.75 ลำดับ 6 คือ ปทุมธานี จำนวน 4,055 ครุเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 6.45 ลำดับ 7 คือ สระแก้ว จำนวน 3,498 ครุเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.56 ลำดับ 8 คือ สมุทรปราการ จำนวน 3,250 ครุเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.17 ลำดับ 9 คือ พิจิตร จำนวน 3,183 ครุเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.06 และลำดับ 10 คือ ศรีสะเกษ จำนวน 2,179 ครุเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.46

4.4 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย

จากข้อมูลศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ได้ประเมินสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยผ่านข้อมูลอุปทาน และอุปสงค์ ประจำไตรมาส 1 ปี 2566 โดยในส่วนของอุปทาน การออกใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศมีจำนวน 15,267 หน่วย ลดลง 13.6% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 โดยพบว่า ทาวน์เฮ้าส์ยังคงเป็นประเภทที่มีจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรมากที่สุดจำนวน 6,290 หน่วย (41.2%) รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 4,992 หน่วย (32.7%) และบ้านแฝดจำนวน 3,233 หน่วย (21.2%) แต่พบว่า มีเพียงบ้านแฝดที่ขยายตัว 2.9% แต่บ้านเดี่ยวลดลง 17.8% และทาวน์เฮ้าส์ลดลง 10.4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แสดงให้เห็นการปรับตัวของผู้ประกอบการที่เสนอขายบ้านแฝดในตลาดมากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับกำลังซื้อที่เพิ่มไม่ทันกับการเพิ่มของต้นทุนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ภาพรวมหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบที่เปิดตัวใหม่ ในไตรมาส 1 ปี 2566 พบว่า บ้านเดี่ยวลดลง 38.4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าบ้านเดี่ยวในระดับราคาตั้งแต่ 15 ล้านบาทขึ้นไป มีหน่วยเปิดตัวใหม่เพิ่มขึ้น 180.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และในระดับราคา 2.51 - 3.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 112.5% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน บ้านแฝด ลดลง 47.2% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยลดลงในทุกระดับราคา ทาวน์เฮ้าส์ ลดลงสูงสุดถึง 62.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่กลับพบว่า ทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคา 5.01 - 20.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.8% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และระดับราคา 1.25 - 1.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.8% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อาคารพาณิชย์ ลดลง 86.5 % เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นที่สังเกตว่า ระดับราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ไม่มีหน่วยเปิดตัวใหม่ในไตรมาสนี้ แต่พบหน่วยเปิดตัวใหม่ในระดับราคา 15.01 - 20.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 40.0% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และระดับราคา 10.01 - 15.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.8% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับหน่วยเปิดตัวใหม่ของโครงการอาคารชุด ช่วงไตรมาส 1 ปี 2566 พบว่ามีจำนวน 7,260 หน่วย ลดลงถึง 61.5% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากแยกตามประเภทพบว่า ประเภทห้องสตูดิโอ ลดลง 68.3% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าระดับราคา 1.51 - 1.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นถึง 233.3% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ระดับราคา 1.751 - 2.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 91.6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ระดับราคา 1.251 - 1.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.1% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ประเภท 1 ห้องนอน ลดลง 54.4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่กลุ่มระดับราคา 1.01 - 1.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 160.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ประเภท 2 ห้องนอน ภาพรวมลดลง 83.0% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยลดลงในทุกระดับราคา

สำหรับด้านอุปสงค์ ไตรมาส 1 ปี 2566 REIC พบว่า มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจำนวน 84,619 หน่วย ลดลง 0.8% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์มีจำนวน 241,167 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 60,950 หน่วย ลดลง 6.8% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีมูลค่า 170,686 ล้านบาท ลดลง 0.3% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมีจำนวน 23,669 หน่วย เพิ่มขึ้น 18.7% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีมูลค่า 70,481 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.7% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้พบว่า ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท (สัดส่วน 15.0%) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 12.1% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท (สัดส่วน 5.9%) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 17.5% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท (สัดส่วน 2.1%) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 34.1% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป (สัดส่วน 3.0%) เพิ่มขึ้น 22.06% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนระดับราคาที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นสูงสุด ได้แก่ ระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท (สัดส่วน 21.1%) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 0.4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท (สัดส่วน 20.4%) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 12.2% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท (สัดส่วน 12.5%) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 17.6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท (สัดส่วน 6.5%) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 34.8% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป (สัดส่วน 20.0%) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 15.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้ยังพบว่าในช่วงไตรมาส 1 ปี 2566 หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของชาวต่างชาติมีจำนวน 3,775 หน่วย มีมูลค่า 17,128 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าเพิ่มขึ้น 79.2% และ 67.6% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 2,107 มีมูลค่า 10,217 ล้านบาท โดยประเทศจีนยังคงเป็นประเทศที่มีการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด จำนวน 1,747 หน่วย คิดเป็น 46% มูลค่า 8,191 ล้านบาท คิดเป็น 48% ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คนต่างชาติทั้งหมด ในด้านข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศพบว่าไตรมาส 1 ปี 2566 มีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศจำนวน 152,817 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.4% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 ที่มีจำนวน 143,571 ล้านบาท ขณะที่มูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลค้ำทั่วประเทศจำนวน 4,775,515 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.2% เมื่อเทียบกับปีก่อน ที่มีจำนวน 4,539,391 ล้านบาท

สำหรับแนวโน้มที่อยู่อาศัย ปี 2566 REIC คาดการณ์ว่าจะมีอุปทานและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประกอบด้วย อุปทานที่อยู่อาศัย ปี 2566 มีการออกใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศ จะมีจำนวนประมาณ 78,269 หน่วย ลดลง 9.3% หรืออยู่ในช่วง -18.4% ถึง -0.2% เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศจำนวน 86,275 หน่วย และอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่พื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล

คาดการณ์ว่าจะมีจำนวน 98,132 หน่วย ลดลง 10.5% หรืออยู่ในช่วง -19.4% ถึง -1.5% มีมูลค่าประมาณ 505,235 ล้านบาท ลดลง 8.2% หรืออยู่ในช่วง -22.0% ถึง 0.9% เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่จำนวน 109,591 หน่วย มูลค่าประมาณ 550,552 ล้านบาท

อุปสงค์ที่อยู่อาศัย ปี 2566 REIC คาดการณ์ว่า จะมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศ จำนวน 352,761 หน่วย ลดลง 10.2% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ 1,016.838 ล้านบาท ลดลง 4.5% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 392,858 หน่วย มูลค่า 1,065,008 ล้านบาท แบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 264,571 หน่วย ลดลง 7.4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน มูลค่า 753,628 ล้านบาท ลดลง 2.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 285,731 หน่วย มูลค่า 776,523 ล้านบาท และที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดคาดการณ์ว่าจะมีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 88,190 หน่วย ลดลง 17.7% จากปี 2565 ซึ่งมีจำนวน 107,127 หน่วย มูลค่า 288,485 ล้านบาท ด้านภาพรวมสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ คาดการณ์ว่าปี 2566 จะมีมูลค่าจำนวน 650,764 ล้านบาท ลดลง 6.8% หรืออยู่ในช่วง -16.1% ถึง 2.5% เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศจำนวน 698,072 ล้านบาท โดยคาดว่า ปี 2566 จะมีสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศจำนวน 4,955,985 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.5% หรืออยู่ในช่วง -5.9% ถึง 9.8% เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศจำนวน 4,741,215 ล้านบาท

4.5 โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ไตรมาสที่ 1 ปี 2566

การเคหะแห่งชาติ ได้ดำเนินการสำรวจข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า มีจำนวนโครงการทั้งหมด 17 โครงการ 3,976 หน่วย ซึ่งมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 20.22 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา จากจำนวนหน่วยที่เปิดขายทั้งหมด ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 (จำนวนหน่วยทั้งหมด 4,984 หน่วย) มีจำนวนเหลือขาย 1,641 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 41.27 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด โดยในเขตกรุงเทพฯ มีจำนวน 12 โครงการ 2,304 หน่วย มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 10.49 จากปีก่อนมีจำนวนหน่วยเหลือขาย 1,249 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 54.21 และในเขตปริมณฑล มีจำนวน 5 โครงการ 1,672 หน่วย มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 30.62 จากปีก่อน มีจำนวนหน่วยเหลือขาย 392 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 23.88 (จากจำนวนหน่วยเหลือขายทั้งหมด) อยู่ในจังหวัดปทุมธานี จำนวน 2 โครงการ 814 หน่วย จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 1 โครงการ 300 หน่วย จังหวัดนนทบุรี จำนวน 2 โครงการ 558 หน่วย ส่วนจังหวัดนครปฐมและสมุทรสาคร ไม่มีโครงการเปิดขายใหม่ (ตารางที่ 12)

ตารางที่ 12: แสดงจำนวนหน่วย จำนวนโครงการ และหน่วยเหลือขาย

พื้นที่	มีในผังโครงการ		หน่วยเหลือขาย	
	จำนวนโครงการ (โครงการ)	จำนวนหน่วย (หน่วย)	จำนวนหน่วย (หน่วย)	ร้อยละเหลือขาย (%)
กรุงเทพมหานคร	12	2,304	1,249	54.21%
ปทุมธานี	2	814	340	41.77%
สมุทรปราการ	1	300	12	4.00%
นนทบุรี	2	558	40	7.17%
นครปฐม	-	-	-	-
สมุทรสาคร	-	-	-	-
ทั้งหมด	17	3,976	1,641	41.27%

จากจำนวนหน่วยทั้งหมด 3,976 หน่วย ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล พบว่า ที่อยู่อาศัยแนวสูง ประเภทอาคารชุดยังคงได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวนหน่วย 2,924 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 73.54 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.03 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา และที่อยู่อาศัยแนวราบ มีจำนวนหน่วย 1,052 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 26.46 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด ลดลงร้อยละ 56.11 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด 734 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 69.77 ของจำนวนหน่วยแนวราบทั้งหมด ส่วนทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนหน่วย 318 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 30.23 ของจำนวนหน่วยแนวราบทั้งหมด ทั้งนี้ บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ โฮมออฟฟิศ และที่ดินจัดสรรไม่มีการเปิดขายใหม่ (ตารางที่ 13)

ตารางที่ 13: แสดงจำนวนหน่วย จำแนกตามพื้นที่และประเภทที่อยู่อาศัย

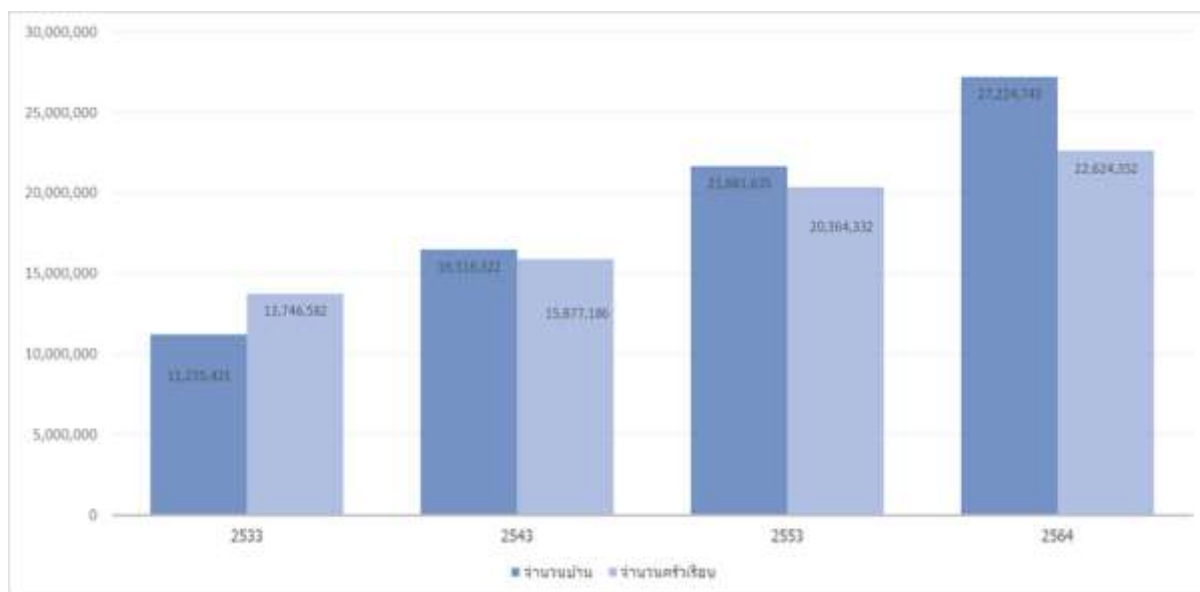
พื้นที่	บ้านเดี่ยว (หน่วย)	บ้านแฝด (หน่วย)	ทาวน์เฮ้าส์ (หน่วย)	อาคารชุด (หน่วย)	อาคารพาณิชย์ (หน่วย)	โฮมออฟฟิศ (หน่วย)	ที่ดินจัดสรร (ไร่-งาน-ตารางวา)
กรุงเทพมหานคร	192	-	18	2,094	-	-	-
ปทุมธานี	-	-	300	514	-	-	-
สมุทรปราการ	300	-	-	-	-	-	-
นนทบุรี	242	-	-	316	-	-	-
นครปฐม	-	-	-	-	-	-	-
สมุทรสาคร	-	-	-	-	-	-	-
รวม	734	-	318	2,924	-	-	-
ร้อยละ	18.46%	-	8.00%	73.54%	-	-	-

เมื่อพิจารณาจากระดับราคาของที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ พบว่า ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 1-2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.18 รองลงมา ช่วงระดับราคา 3-5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.45 ลำดับที่ 3 ช่วงระดับราคา 5-7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.97 และช่วงระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปมีเพียงร้อยละ 3.40 โดยจะเห็นได้ว่า ที่อยู่อาศัยช่วงระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท และช่วงระดับราคา 7-10 ล้านบาท ไม่มีการเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (ตารางที่ 14)

ตารางที่ 14: แสดงจำนวนหน่วย จำแนกตามพื้นที่และระดับราคา

จังหวัด	ต่ำกว่า 1 ลบ. (หน่วย)	1-2 ลบ. (หน่วย)	2-3 ลบ. (หน่วย)	3-5 ลบ. (หน่วย)	5-7 ลบ. (หน่วย)	7-10 ลบ. (หน่วย)	10 ลบ. ขึ้นไป (หน่วย)	รวม (หน่วย)
กรุงเทพมหานคร	-	706	-	1,388	75	-	135	2,304
ปทุมธานี	-	814	-	-	-	-	-	814
สมุทรปราการ	-	-	-	300	-	-	-	300
นนทบุรี	-	316	-	-	242	-	-	558
นครปฐม	-	-	-	-	-	-	-	-
สมุทรสาคร	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	-	1,836	-	1,688	317	-	135	3,976
ร้อยละ	-	46.18%	-	42.45%	7.97%	-	3.40%	100%

4.6 สถานการณ์บ้านว่างในประเทศไทย

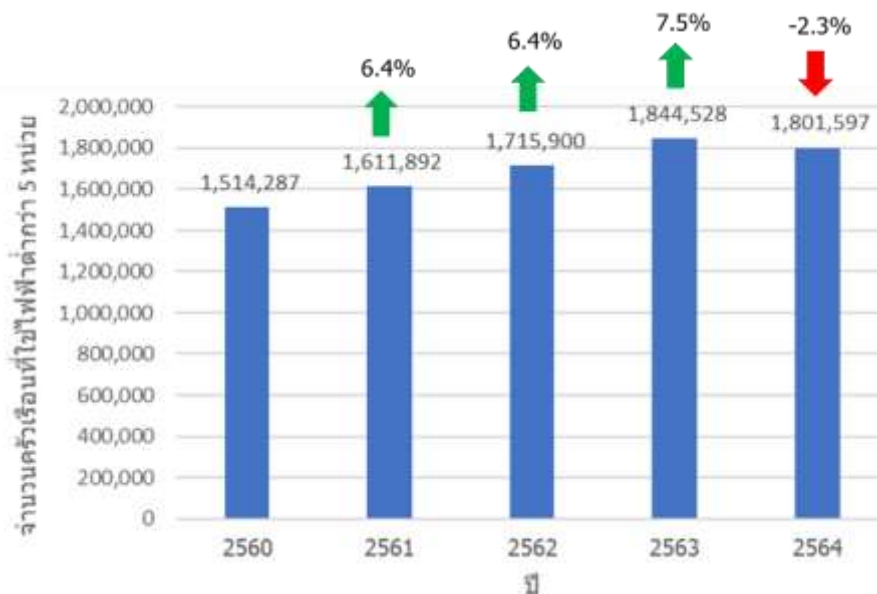


แผนภูมิที่ 31: จำนวนบ้านและครัวเรือนส่วนบุคคลในไทย พ.ศ.2533-2564

ที่มา: กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

ในปี 2564 จำนวนบ้านทั้งหมดมีประมาณ 27.2 ล้านหน่วย อัตราการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.5 ต่อปี แต่มีจำนวนครัวเรือนประมาณ 22.6 ล้านครัวเรือน อัตราการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.1 ต่อปี ส่งผลให้จำนวนบ้านมีมากกว่าจำนวนครัวเรือนถึง 4.6 ล้านหน่วย และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต ดังนั้นอาจอนุมานได้ว่าไทยจะมีบ้านที่ไม่มีการครอบครองเพิ่มมากขึ้น โดยคาดว่าจะมีสาเหตุมาจากการเก็งกำไร ภาวะอุปทานส่วนเกิน (Oversupply) และการขาดนโยบายกำกับดูแลปริมาณที่อยู่อาศัยในตลาด⁴

⁴ ตาราง 1 เปรียบเทียบกลุ่มบ้านว่างในญี่ปุ่นและไทย (การประยุกต์ใช้แนวทางการแก้ไขปัญหาบ้านว่างในญี่ปุ่นกับบริบทไทย (Application of Japanese Vacant Houses Solution in Thai Context), 2564) หน้าที่ 699



แผนภูมิที่ 32: จำนวนครัวเรือนที่ใช้ไฟฟ้าไม่เกิน 5 หน่วยต่อเดือน พ.ศ. 2560-2564

ที่มา: การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

ปี 2563 พื้นที่ในเขตบริการไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จำนวน 74 จังหวัด (ยกเว้นพื้นที่ กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ) พบว่า มีจำนวนบ้าน 22,690,657 หน่วย และมีจำนวนบ้านว่างถึง 1,844,528 หน่วย (อนุมานจากการใช้ไฟฟ้าไม่เกิน 5 หน่วยต่อเดือน) หรือคิดเป็น 8.1% ของทั้งหมด แสดงว่ามีบ้านว่าง 1 หลังในทุก ๆ 12 หลัง และปี 2564 บ้านว่างมีแนวโน้มลดลง 2.3% เมื่อเทียบกับปี 2563 นอกจากที่กล่าวข้างต้น ณ สิ้นปี 2563 เฉพาะในเขตบริการไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง ได้แก่ พื้นที่ กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ พบว่า มีจำนวนบ้าน 3,995,253 หน่วย และมีบ้านว่างอยู่ 535,799 หน่วย (อนุมานจากการใช้ไฟฟ้าไม่เกิน 15 หน่วยต่อเดือน) หรือคิดเป็น 13.4% ของทั้งหมด แสดงว่ามีบ้านว่าง 1 หลังในทุก ๆ 7 หลัง)

เอกสารอ้างอิง

กลุ่มสถิติรายได้รายจ่าย กองสถิติสังคม. 2564. การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน ทัวราชอาณาจักร ปี 2564. ม.ป.ท. : สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม, 2564.

กองพัฒนาข้อมูลและตัวชี้วัดสังคม. 2566. ภาวะสังคมไทย ไตรมาส 1 ปี 2566. ม.ป.ท. : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2566.

กองยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาค. 2566. ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสแรกของปี 2566 และแนวโน้มปี 2566. ม.ป.ท. : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2566.

การประยุกต์ใช้แนวทางการแก้ไขปัญหาบ้านว่างในญี่ปุ่นกับบริบทไทย (*Application of Japanese Vacant Houses Solution in Thai Context*). ภัคดีศาสตรา ศรีหาภาค, มนต์รัช มะกล่ำทอง กุณฑลทิพย์ พานิช. 2564. 2564, สารศาสตร์, หน้า 690-703.

คณาจารย์ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2565. อนาคตประชากรไทย: ในวันที่การตายมากกว่าการเกิด. *จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*. [ออนไลน์] 20 กรกฎาคม 2565. <https://www.chula.ac.th/highlight/79067/>.

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์. 2566. สถานการณ์ธุรกิจที่อยู่อาศัยไตรมาส 1 และทิศทางตลาดปี 2566. ม.ป.ท. : ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2566.



การเคหะแห่งชาติ
National Housing Authority

มิถุนายน 2566

รายงานสถานการณ์ ที่อยู่อาศัย



กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย

คำนำ

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ มีภารกิจและหน้าที่ในการดำเนินงานศึกษา วิเคราะห์ พัฒนา และสร้างองค์ความรู้ด้านที่อยู่อาศัยบนพื้นฐานของข้อมูลสารสนเทศ รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลสารสนเทศ และข้อมูลสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยของประเทศทั้งด้านนโยบาย อุปสงค์ อุปทาน เศรษฐกิจ และการเงิน-การคลัง เพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีการจัดทำรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย (รายเดือน) สำหรับเผยแพร่ในศูนย์กลางองค์ความรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย และเว็บไซต์ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

รายงานฉบับนี้ กองยศ. ได้รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากแหล่งข้อมูลและแหล่งข่าวต่าง ๆ เพื่อที่จะนำเสนอและเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยที่สะท้อนถึงภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในระดับภาพรวมของประเทศ ได้แก่ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ข้อมูลด้านสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และบทความที่เกี่ยวข้องกับด้านที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ที่โดดเด่น เช่น ระบบ Operational Intelligence ที่ช่วยในการวิเคราะห์วางแผนการก่อสร้าง บทวิเคราะห์การพัฒนาเศรษฐกิจไทยภายใต้รัฐบาลใหม่

ท้ายนี้ กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยประจำเดือนมิถุนายน 2566 ฉบับนี้จะเป็นข้อมูลที่หน่วยงานภาครัฐในส่วนกลางและระดับจังหวัด ภาคเอกชน นักวิชาการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการวางแผนระดับนโยบายและประชาชน สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

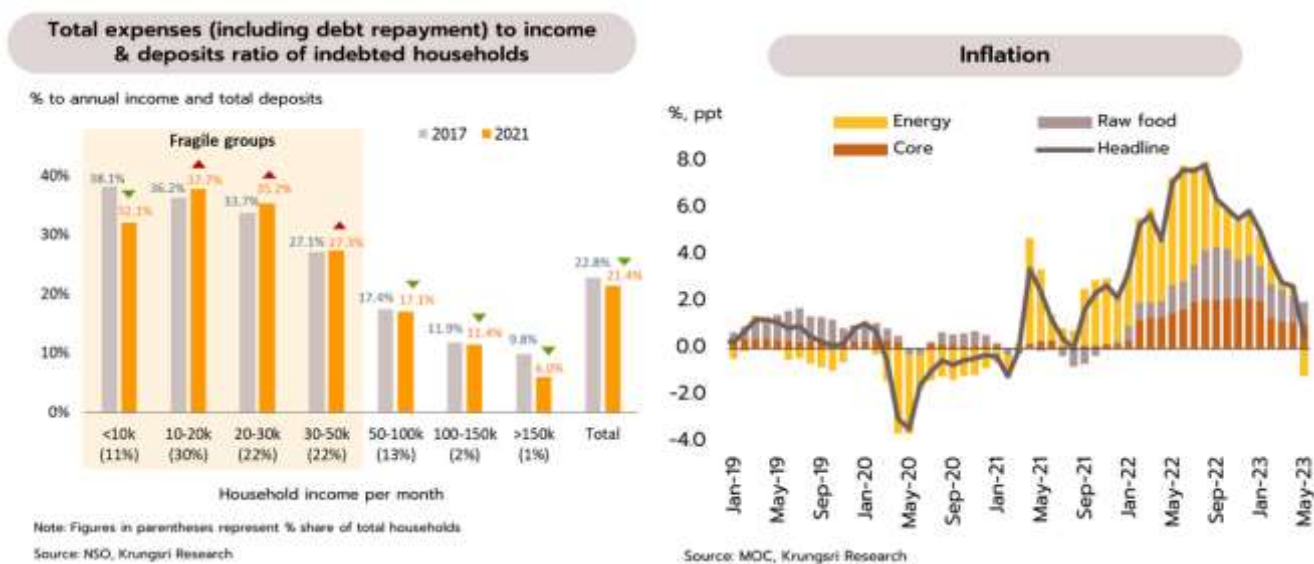
กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
มิถุนายน 2566

สารบัญ

คำนำ	ก
สารบัญ	ข
1. สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	3
2. บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	5
3. สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	6
4. บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	8
5. บทความเด่นประจำเดือน	9
5.1 เปลี่ยนการก่อสร้างให้ชาญฉลาดยิ่งขึ้นด้วยระบบ Operational Intelligence	9
5.2 โจทย์ท้าทายทางเศรษฐกิจของรัฐบาลใหม่	11
แหล่งที่มา	14

สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

จากข้อมูล Macroeconomic Team วิจัยกรุงศรี ได้รายงานว่า อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในเดือน พฤษภาคม 2566 ชะลอลงเหลือเพียง 0.53% ต่ำกว่ากรอบเป้าหมายของ ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) แนวโน้มเฉลี่ยทั้งปีอาจต่ำกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ที่ 2.5% โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเดือนพฤษภาคม ปี 2566 ชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 5 สู่ระดับต่ำสุดในรอบ 21 เดือน ที่ 0.53% YoY และชะลอลงจาก 2.67% ในเดือนเมษายน 2566 เนื่องจากราคาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ปรับลดลง (-11.3%) ตามสถานการณ์ราคาน้ำมันในตลาดโลก รวมถึงการปรับลดค่าไฟฟ้าผันแปร (Ft) งวดเดือนพฤษภาคม-สิงหาคม ปี 2566 และราคาสินค้าในกลุ่มอาหารบางชนิดมีการปรับลดลง อาทิ เนื้อสุกร และน้ำมันพืช ด้านอัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน (หักราคาหมวดอาหารสดและพลังงาน) เดือนพฤษภาคม 2566 อยู่ที่ 1.55% ชะลอตัวลงจาก 1.66% ในเดือนก่อน สำหรับในช่วงห้าเดือนแรกของปี 2566 (มกราคม-พฤษภาคม) อัตราเงินเฟ้อทั่วไปและอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานอยู่ที่ 2.96% และ 1.98% ตามลำดับ



ที่มา : วิจัยกรุงศรี

จากข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม พบว่า แม้ความเชื่อมั่นผู้บริโภคฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องแต่ครัวเรือนส่วนใหญ่มีหนี้สูงและมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ ในเดือนพฤษภาคม 2566 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับขึ้นสู่ระดับ 55.7 จาก 55.0 ในเดือนก่อน เป็นการปรับขึ้นต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 12 สู่ระดับสูงสุดนับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 โดยปัจจัยหนุนมาจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวที่ชัดเจนรวมถึงบรรยากาศการเลือกตั้งที่คึกคักทั่วประเทศ ส่งผลให้เกิดเม็ดเงินหมุนเวียนในประเทศและหนุนให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจในภูมิภาคต่าง ๆ ปรับตัวดีขึ้น ประกอบกับราคาน้ำมันเชื้อเพลิงปรับตัวลดลงช่วยผ่อนคลายความกังวลเรื่องค่าครองชีพ

แม้การบริโภคในระยะข้างหน้าจะได้แรงหนุนจากความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่มีแนวโน้มทยอยปรับตัวขึ้น แต่ยังมีปัจจัยกดดันจากทั้งดอกเบี้ยขาขึ้นที่อาจเป็นภาระเพิ่มเติมแก่ครัวเรือนที่มีความเปราะบาง และมีข้อจำกัดในการใช้จ่าย วิจัยกรุงศรีได้วิเคราะห์ความสามารถในการใช้จ่ายของครัวเรือนจำแนกตามระดับรายได้ ซึ่งพิจารณาจากอัตราส่วนของค่าใช้จ่ายทั้งหมด (รวมการชำระหนี้) ต่อรายได้และเงินฝาก พบว่าครัวเรือนที่มีหนี้และมีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 50,000 บาท มีแนวโน้มที่จะประสบปัญหาทางการเงินเนื่องจากมีสภาพคล่องค่อนข้างต่ำ โดยกลุ่มนี้มีอัตราส่วนของค่าใช้จ่ายทั้งหมดสูงถึง 30% ของรายได้และเงินฝาก สะท้อนว่าสภาพคล่องที่มีอยู่จะสามารถใช้จ่ายและชำระหนี้ได้เพียง 3 ปี โดยจำนวนกลุ่มครัวเรือนนี้มีมากถึง 85% ของครัวเรือนที่มีหนี้ทั้งหมด ขณะที่กลุ่มครัวเรือนที่มีหนี้และมีรายได้ต่อเดือนสูง (มากกว่า 50,000 บาท) พบว่าอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้และเงินฝากอยู่ที่ 6-17% บ่งชี้ว่าสภาพคล่องที่มีอยู่สามารถใช้จ่ายและชำระหนี้ได้นาน 5-10 ปี แสดงถึงความสามารถในการใช้จ่ายของครัวเรือนกลุ่มนี้ซึ่งมีสัดส่วนเพียง 15% ของครัวเรือนที่มีหนี้ทั้งหมด สะท้อนถึงปัญหาความไม่เท่าเทียมที่ยังแฝงอยู่แม้เศรษฐกิจจะเริ่มฟื้นตัวดีขึ้น

กนง. มติเอกฉันท์ขึ้นดอกเบี้ย จาก 1.75% สู่ระดับ 2.00% ต่อปี

ในด้านนโยบายการเงิน นายปิติ ดิษยทัต เลขานุการคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้แถลงผลการประชุมครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 ระบุว่าคณะกรรมการฯ มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย 0.25% ต่อปี จาก 1.75% สู่ระดับ 2.00% ต่อปี โดยให้มีผลทันที โดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีโอกาสขยายตัวสูงกว่าที่ประเมิน ส่วนหนึ่งมาจากนโยบายเศรษฐกิจของภาครัฐ แต่ยังคงติดตามแนวโน้มเศรษฐกิจ และการดำเนินนโยบายการเงินของประเทศเศรษฐกิจหลักที่ยังไม่มีความแน่นอน ในส่วนอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มทยอยปรับลดลง โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับลดลงกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมาย และคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 2.5 และ 2.4 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ จากแรงกดดันจากค่าไฟฟ้า และราคาน้ำมันที่ทยอยคลี่คลาย และคณะกรรมการฯ ยังเล็งเห็นความสำคัญในการดำเนินมาตรการปรับโครงสร้างหนี้อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการมีมาตรการเฉพาะจุด และแนวทางแก้ปัญหาหนี้ที่ยั่งยืนสำหรับกลุ่มเปราะบาง ทั้งนี้ ภายใต้กรอบการดำเนินนโยบายการเงินที่มีเป้าหมายเพื่อรักษาเสถียรภาพราคา ควบคู่กับดูแลเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนและเต็มศักยภาพ และรักษาเสถียรภาพระบบการเงิน จึงเห็นควรปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเข้าสู่ระดับที่เหมาะสมกับการขยายตัวของเศรษฐกิจ

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

แรงกดดันทางด้านเงินเพื่อบรรเทาลง ขณะที่ครัวเรือนรายได้ปานกลางลงมาต้องเผชิญกับข้อจำกัดในการใช้จ่าย แม้ความเชื่อมั่นผู้บริโภคจะปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเดือนพฤษภาคม ปี 2566 ชะลอตัวลงเร็วกว่าที่คาดและต่ำกว่ากรอบเป้าหมายของ ธปท. ที่ 1-3% และมีแนวโน้มชะลอตัวอย่างต่อเนื่องหรืออาจติดลบได้บางเดือนในช่วงที่เหลือของปี 2566 ส่วนหนึ่งเป็นผลของฐานที่สูงมากในปีก่อน ประกอบกับราคาน้ำมันเชื้อเพลิงโดยเฉลี่ยต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน และผลจากมาตรการช่วยเหลือค่าไฟฟ้าแก่ผู้ใช้ไฟฟ้าบางกลุ่ม ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่เริ่มกลับมาเป็นบวกตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ปี 2566 อาจเป็นปัจจัยหนุนให้ กนง. หยุดการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายในการประชุมวันที่ 2 สิงหาคม 2566 นี้

ในภาคการใช้จ่ายของครัวเรือน พบว่า แม้ความเชื่อมั่นผู้บริโภคฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องแต่ครัวเรือนส่วนใหญ่มีหนี้สูงและมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ ในเดือนพฤษภาคม 2566 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับขึ้นสู่ระดับ 55.7 จาก 55.0 ในเดือนก่อน เป็นการปรับขึ้นต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 12 สู่ระดับสูงสุดนับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 โดยปัจจัยหนุนมาจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวที่ชัดเจนรวมถึงบรรยากาศการเลือกตั้งที่คึกคักทั่วประเทศ ส่งผลให้เกิดเม็ดเงินหมุนเวียนในประเทศและหนุนให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจในภูมิภาคต่าง ๆ ปรับตัวดีขึ้น ประกอบกับราคาน้ำมันเชื้อเพลิงปรับตัวลดลงช่วยผ่อนคลายความกังวลเรื่องค่าครองชีพ

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

แบงก์ขึ้นดอกเบี้ยจุดกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ บ้าน-คอนโด



ที่มา: กรุงเทพธุรกิจ

ข้อมูลจาก กรุงเทพธุรกิจ รายงานความคิดเห็นของ นายปิยะ ประยงค์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท พกฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) เห็นว่าการขึ้นดอกเบี้ยถือเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ท้าทายตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 ที่ส่งผลให้บ้านและคอนโดระดับล่างที่มีราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท มีอัตราปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในระดับราคาล้านต้น ๆ อัตราปฏิเสธสินเชื่อสูงกว่า 50% สวนทางกับต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นมากกว่า 5% เนื่องจากภาวะเงินเฟ้อ กลายเป็นปัจจัยลบที่กระทบตลาดอสังหาฯ

ด้าน นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า การขึ้นดอกเบี้ยครั้งนี้อาจไม่ได้กระทบมากเท่ากับในช่วงแรก เนื่องจากมีการคาดการณ์ว่าจะมีการขึ้นดอกเบี้ยอยู่แล้วเพียงแต่มาเร็วกว่าที่คิด เนื่องจากคาดว่าจะมีการขึ้นดอกเบี้ยในครึ่งปีหลัง 2566 ส่งผลให้คนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับล่างที่มีรายได้น้อย มีกำลังในการซื้อบ้านและคอนโดลดลง และหวังว่าการขึ้นดอกเบี้ยครั้งนี้จะเป็นครั้งสุดท้าย ทั้งนี้ หากมีการขึ้นดอกเบี้ยเพิ่มอีก และยังไม่มีการปรับมาตรการกระตุ้น จะส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างมาก เนื่องจากนโยบายหรือมาตรการจากรัฐบาลส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจในวงกว้าง

สิงคโปร์สั่งปิดสนามม้าเอาที่ดินสร้างบ้านให้ประชาชนรับวิกฤติ “บ้านแพง”

ข้อมูลจาก กรุงเทพธุรกิจ รายงานถึงสถานการณ์ “บ้านแพง” ในสิงคโปร์ที่วิกฤติต่อเนื่อง แม้ว่าที่ผ่านมารัฐบาลมีความพยายามในการแก้ปัญหาด้วยการขึ้นภาษีบ้านของชาวต่างชาติจาก 30% เป็น 60% ทะยานสู่บ้านราคาแพงที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รวมทั้งยังเร่งพัฒนาโครงการ “HDB Flat” รัฐสร้างบ้านในราคาจับต้องได้

สำนักข่าวเดอะการ์เดียน (The Guardian) รายงานว่า รัฐบาลสิงคโปร์ตัดสินใจเรียกคืนที่ดินสนามม้า “Singapore Turf Club” เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย โดยมีเนื้อที่กว่า 750 ไร่ หวังพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยให้ประชาชนเพื่อแก้วิกฤติบ้านแพง

รายงานจาก Urban Land Institute (ULI) ระบุว่าปัจจัยเรื่องการอพยพของชาวต่างชาติมายังสิงคโปร์ คือตัวแปรหลักที่ทำให้ราคาบ้านสูง ทำให้คนหนุ่มสาวสิงคโปร์ไม่ต้องการย้ายออกจากบ้านเดิมไปสร้างตัวใหม่ ด้วยราคาค่าเช่า-ซื้อขายที่เกินความสามารถ โดยรัฐบาลคาดการณ์ว่า “Public Housing” จะแล้วเสร็จเพิ่มเติมอีก 10,000 หน่วย ภายในปี พ.ศ.2568

กระทรวงการคลังและการพัฒนาที่ดิน กล่าวว่าสิงคโปร์เป็นประเทศที่มีพื้นที่จำกัด รัฐบาลได้ทบทวนแผนการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดอย่างรอบด้าน เพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี

บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

การขึ้นดอกเบี้ยนโยบาย 0.25% จาก 1.75% สู่ระดับ 2.00% ต่อปี จากผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2566 วันที่ 31 พฤษภาคม 2566 ถือเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ท้าทายตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีหลัง 2566 โดยส่งผลให้บ้านและคอนโดระดับล่างที่มีราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท มีอัตราปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะราคาล้านต้น ๆ ปฏิเสธสินเชื่อสูงกว่า 50% สวนทางกับต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นมากกว่า 5% จากภาวะเงินเฟ้อ กลายเป็นปัจจัยลบที่กระทบตลาดอสังหาริมทรัพย์

ในมุมมองของภาคเอกชนเห็นว่า การขึ้นดอกเบี้ยครั้งนี้อาจไม่ได้กระทบมากเท่ากับช่วงแรก เนื่องจากคาดการณ์ว่าจะมีการขึ้นดอกเบี้ย เพียงแต่มาเร็วกว่าที่คิด โดยคาดว่าจะมีการขึ้นดอกเบี้ยในครึ่งปีหลัง 2566 ส่งผลให้คนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยระดับล่างที่มีรายได้น้อยมีกำลังในการซื้อบ้านและคอนโดลดลง และหวังว่าการขึ้นดอกเบี้ยครั้งนี้จะเป็นครั้งสุดท้าย ทั้งนี้ หากมีการขึ้นดอกเบี้ยเพิ่มอีก และยังไม่มียุทธศาสตร์ใหม่ออกมา ไม่มีมาตรการกระตุ้น จะส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างมาก

บทความเด่นประจำเดือน

เปลี่ยนการก่อสร้างให้ชาญฉลาดยิ่งขึ้นด้วยระบบ Operational Intelligence



ที่มา : esri Thailand

สืบเนื่องจากเรื่องขยะในทะเลหรือในพื้นที่ต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น การลดจำนวนขยะจึงกลายเป็นความท้าทายอย่างยิ่งสำหรับผู้บริหารที่มุ่งมั่นสู่ความยั่งยืน บทความนี้จะกล่าวถึงแนวทางในการจัดการขยะที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมที่น่าสนใจสำหรับผู้นำอุตสาหกรรมก่อสร้างซึ่งนับว่าเป็นอุตสาหกรรมที่ผลิตขยะมากที่สุดผ่านระบบวิเคราะห์การปฏิบัติงานอัจฉริยะ (Operational intelligence)

ข้อมูลจากสำนักงานปกป้องสิ่งแวดล้อมสหรัฐรายงานว่า ขยะที่มาจากอาคารก่อสร้างในประเทศสหรัฐอเมริกาเพียงประเทศเดียวมีมากกว่า 600 ล้านตันต่อปี ประกอบไปด้วยคอนกรีต กระจก และไม้ ซึ่งการจะมุ่งสู่ความยั่งยืนได้นั้น แนนอนว่าจำเป็นต้องลดปริมาณการทิ้งขยะเหล่านี้ อีกทั้งแผนการกำจัดขยะที่ชัดเจนยังเป็นบรรทัดฐานที่สำคัญขององค์กรในการได้ใบรับรองต่าง ๆ เช่น LEED¹ BREEAM² และ B Corp³

¹ Leadership in Energy and Environmental Design: LEED คือ ระบบที่ถูกนำมาใช้ประเมินมาตรฐานอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และเป็นระบบอาคารเขียวที่ถูกนำมาใช้ทั่วโลก โดยสภาอาคารสีเขียวสหรัฐอเมริกาหรือ U.S. Green Building Council (USGBC) ได้เป็นผู้กำหนดเกณฑ์ในการประเมินอาคาร ทั้งในสหรัฐอเมริกาและประเทศต่าง ๆ เกือบทั่วโลก มานานกว่า 10 ปี รวมถึงการตั้งระบบสำหรับการออกแบบ การก่อสร้าง การดำเนินงาน การบำรุงรักษาอาคารเขียว บ้านและพื้นที่โดยรอบ ซึ่งมีเป้าหมายให้เจ้าของและผู้ดำเนินการมีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

² BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) หรือวิธีการประเมินสภาพแวดล้อมของอาคารวิจัยสถานประกอบการ ตีพิมพ์ครั้งแรกโดย Building Research Establishment (BRE) ในปี 1990 เป็นวิธีการประเมินการให้คะแนนและการรับรองความยั่งยืนของอาคารที่ได้รับการยอมรับมายาวนานที่สุดในโลก อาคารมากกว่า 550,000 แห่งได้รับการรับรอง BREEAM และกว่า 2 ล้านแห่งได้รับการจดทะเบียนรับรองในกว่า 50 ประเทศทั่วโลก BREEAM ยังมีเครื่องมือที่เน้นการพัฒนาพื้นที่ใกล้เคียง

³ B Corp Certification เป็นการรับรองที่วัดผลการดำเนินงานด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมทั้งหมดของบริษัทต่าง ๆ เครื่องมือการประเมินผลกระทบ (B Impact Assessment) จะประเมินผลกระทบจากการดำเนินงานของบริษัทและรูปแบบธุรกิจ ต่อคนงาน ชุมชน สิ่งแวดล้อม และลูกค้า ซึ่งจะต้องเป็นธุรกิจที่มีคุณสมบัติตรงตามมาตรฐานสูงสุดของผลการดำเนินงานด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ได้รับการยืนยันความโปร่งใส ความเป็นสาธารณะ และความรับผิดชอบต่อกฎหมาย เพื่อสร้างสมดุลระหว่างกำไรและพันธกิจขององค์กร

การนำเทคโนโลยีอัจฉริยะที่สามารถเพิ่มความเร็วในการเก็บข้อมูล เพิ่มความแม่นยำในการรายงาน และทำให้เกิดระบบ Operational intelligence ได้นั้นเป็นประโยชน์อย่างยิ่งกับองค์กรด้านสถาปัตยกรรม วิศวกรรม และการก่อสร้าง (Architecture, Engineering and Construction : AEC) ที่มุ่งมั่นในการลดขยะอย่างแท้จริง และหนึ่งในนั้นคือเทคโนโลยี GIS (Geographic Information System) ที่ช่วยให้องค์กรทราบถึงที่มาของขยะ และสถานที่ที่ควรนำขยะไปจัดการเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

หากบริษัทด้านการก่อสร้างนำเทคโนโลยี GIS มาใช้ร่วมกันทั้งโมบายแอปพลิเคชัน แผนที่ดิจิทัล โดรน และ Dashboard ย่อมช่วยให้การวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับขยะมองเห็นภูมิศาสตร์รอบด้าน และนำไปสู่แนวทางปฏิบัติด้านความยั่งยืนที่เป็นผลมากขึ้น

วัสดุก่อสร้างเกือบทั้งหมดแท้จริงแล้วสามารถนำมาใช้ใหม่ได้ เช่น เศษไม้สามารถแปลงเป็นกระดาษแข็ง เศษกรวดและซีเมนต์สามารถบดและนำมาแปลงเป็นมวลรวมคอนกรีต หรือเศษกระจก พลาสติก และโลหะ ก็สามารถหลอมและพอร์มตัวกลายเป็นผลิตภัณฑ์ใหม่ เมื่อนำระบบ Operational intelligence มาใช้อย่างถูกต้อง ยิ่งช่วยให้บริษัทก่อสร้างเห็นโอกาสในการขุดชีวิตขยะเหล่านี้อีกครั้ง และยังสามารถหาวิธีลดปริมาณวัสดุสิ้นเปลือง หรือเปลี่ยนไปเลือกใช้วัสดุที่น่ากลับมาใช้ใหม่ได้

วัสดุหลาย ๆ อย่างในไซต์ก่อสร้างจำเป็นต้องแยกอย่างละเอียด แต่ก็เป็นเรื่องที่คุ้มค่าอย่างยิ่ง เพราะการรีไซเคิลมีต้นทุนที่ต่ำกว่าการนำวัสดุเหล่านั้นไปฝังกลบ ยิ่งไปกว่านั้นการติดตามและแยกขยะยังช่วยในการบริหารด้าน Supply Chain เพราะผู้บริหารจะรู้ว่าวัสดุไหนซื้อมากเกินไป และคิดหาวิธีนำวัสดุเหลือใช้กลับมาใช้ใหม่ หรือลดปริมาณการสั่งซื้อลง

การใช้แอปพลิเคชันเก็บข้อมูลที่ผสานเทคโนโลยีด้านตำแหน่งพื้นที่ ช่วยให้การรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับขยะ และการดำเนินการตามมาตรการจัดการขยะเป็นเรื่องง่าย เพราะทำให้เจ้าหน้าที่ในไซต์ก่อสร้างสามารถบันทึกรายละเอียดของขยะ ระบุประเภท และปริมาณผ่านมือถือหรือแท็บเล็ต ทั้งยังสามารถเพิ่มรูปภาพเข้าไปในระบบเพื่อให้เห็นว่าขยะนั้น ๆ สามารถนำกลับมาใช้ใหม่หรือรีไซเคิลได้หรือไม่ รวมทั้งแผนที่ภายในแอปก็ช่วยให้เจ้าหน้าที่ทำการแยกหรือเคลื่อนย้ายขยะสามารถระบุลงไปได้ว่าขยะอยู่ที่ไหน และวัสดุบางประเภทควรจัดเก็บไว้ที่ไหน

ระบบ Operational intelligence อื่น ๆ อาจมาจากการใช้โดรน เทคโนโลยี AI และการวางแผนการบินและการวิเคราะห์ภาพโดยใช้เทคโนโลยี GIS อย่างเช่น การใช้โดรนบินเหนือไซต์ก่อสร้างหรือไซต์ที่ถูกรื้อถอนเพื่อบันทึกข้อมูลสถานการณ์ที่สำคัญต่าง ๆ และระบุประเภทของขยะจากทางไกลผ่านรูปภาพซึ่งมาจากอัลกอริธึมของ Machine learning ที่สามารถสแกนรูปภาพจำนวนมหาศาลได้อย่างรวดเร็วไปพร้อมกับการระบุประเภทของขยะต่าง ๆ เหล่านั้น โดรนยังมีความสำคัญอย่างมากในไซต์งานที่มีความอันตราย เพราะสามารถบอกได้ว่าขยะสามารถกู้คืนได้หรือไม่ โดยไม่จำเป็นต้องให้เจ้าหน้าที่เข้าไปใกล้วัสดุอันตรายหรือเข้าไปในพื้นที่ที่ไม่ปลอดภัย

การเก็บข้อมูลดิจิทัล นอกจากจะสร้างประสิทธิภาพในสถานที่ทำงานแล้ว ยังทำให้ข้อมูลที่แม่นยำส่งถึงมือผู้มีอำนาจตัดสินใจได้เร็วขึ้น เพราะข้อมูลจากแอปหรือโดรนสามารถซิงค์กับแพลตฟอร์ม GIS ได้ในแบบเรียลไทม์ จึงช่วยให้ผู้บริหารมองเห็นแผนที่เพื่อช่วยในการตัดสินใจเกี่ยวกับขยะภายหลังที่ระบุประเภทและแยกขยะแล้ว

ยิ่งไปกว่านั้น ระบบ Operational intelligence ที่มีแผนที่อัจฉริยะ ไม่ได้จำกัดความสามารถอยู่เพียงในไซต์งานเท่านั้น แต่ยังสามารถตอบคำถามอื่น ๆ ได้ เช่น สถานที่ที่สามารถจัดการขยะที่ไกลที่สุดอยู่ไหน หรือบริเวณรอบ ๆ ไซต์ก่อสร้างสามารถนำวัสดุที่เหลือใช้ไปสร้างประโยชน์อื่น ๆ ได้หรือไม่ นอกจากนี้ การมองเห็นภาพรวมผ่าน Dashboard เดียวกันทั้งองค์กร ยังช่วยให้หัวหน้างานดูข้อมูลสถิติล่าสุดในไซต์งาน เพื่อค้นหารูปแบบของการเกิดขยะและทิ้งขยะทั่วทั้งองค์กร พร้อมออกรายงานให้บอร์ดผู้บริหารรับทราบผ่าน Dashboard เดียวกันนี้

เมื่อพูดถึงโครงสร้างพื้นฐานที่ยั่งยืน เรามักดูจากโครงการที่เสร็จสมบูรณ์แล้วเท่านั้น เช่น อาคารสูงที่ประหยัดพลังงาน ที่อยู่อาศัยที่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ และห้างสรรพสินค้าที่ผสมผสานพื้นที่สีเขียว แต่แท้จริงแล้วความยั่งยืนไม่ได้ดูผลลัพธ์ท้ายสุดเพียงอย่างเดียว แต่หมายรวมถึงการปฏิบัติตลอดกระบวนการก่อสร้างอย่างใส่ใจสิ่งแวดล้อม การนำเทคโนโลยี GIS และเทคโนโลยี Geospatial ต่าง ๆ มาใช้จึงช่วยสร้างระบบอัจฉริยะให้กับองค์กร และช่วยเพิ่มความมั่นใจได้ว่าจะมีแนวทางด้านความยั่งยืนให้นำไปปฏิบัติได้ตลอดวงจรชีวิตของโครงการ องค์กรที่นำระบบ Operational intelligence ที่ผสมผสานเทคโนโลยีด้านพื้นที่มาใช้ในการก่อสร้าง ย่อมมีแนวโน้มที่จะเลือกวัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น มีหนทางใหม่ ๆ ในการนำขยะไปรีไซเคิลและนำกลับมาใช้ใหม่ และสามารถใช้ทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ

โจทย์ท้าทายทางเศรษฐกิจของรัฐบาลใหม่

โจทย์เศรษฐกิจไทยหลังการเลือกตั้งปี 2566 มีทั้งประเด็นระยะสั้นและระยะกลางที่มีความท้าทายอย่างมากต่อเศรษฐกิจไทยในระยะข้างหน้า ซึ่งประเด็นเตรียมความพร้อมสำหรับรัฐบาลใหม่ที่สำคัญมีดังนี้

มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจส่งผลบวกต่อ GDP ในระยะสั้น แต่มีโจทย์ภาวะการคลังที่เพิ่มขึ้นท่ามกลางนโยบายทางเศรษฐกิจที่ใช้หาเสียงในการเลือกตั้ง ที่โดยมากแล้วเน้นไปที่การให้ความช่วยเหลือด้านรายได้ให้กลุ่มเปราะบาง การปรับขึ้นค่าแรง การบรรเทาภาระการครองชีพจากราคาพลังงานที่สูง ซึ่งต้องใช้งบประมาณเป็นจำนวนมาก และหากสามารถดำเนินการได้ก็จะส่งผลบวกต่อ GDP ในระยะสั้น แต่ก็จะมีโจทย์ภาวะการคลังที่เพิ่มขึ้นตามมาด้วย เนื่องจากหากแหล่งเงินที่จะใช้ดำเนินนโยบายดังกล่าวมาจากการจัดสรรงบประมาณใหม่คงทำได้ระดับหนึ่งแต่ไม่น่าจะเพียงพอ หรือใช้รายได้รัฐบาลจาก

การเก็บภาษีที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นก็อาจจะต้องรอระยะเวลาให้เศรษฐกิจขยายตัวเพิ่ม ซึ่งคงไม่ทันช่วงเวลาที่จะต้องมีการจ่าย ดังนั้น รัฐบาลใหม่คงเลี่ยงไม่ได้ที่จะเผชิญการขาดดุลงบประมาณที่เพิ่มขึ้น

โจทย์การคลังมาในจังหวะต้นทุนดอกเบี้ยสูง และหากรัฐบาลขาดดุลเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ อาจจะเป็นการแย่งทรัพยากรเงินทุนกับภาคเอกชนในจังหวะเศรษฐกิจฟื้นตัว หากรัฐบาลต้องขาดดุลงบประมาณสูงกว่าเดิมเพื่อดำเนินนโยบายเศรษฐกิจระยะสั้น ต้นทุนการก่อหนี้เพิ่มเติมของรัฐบาลจะมีภาระเพิ่มมากขึ้นในจังหวะที่ดอกเบี้ยนโยบายของไทยซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 2.00 (ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ครั้งที่ 3 /2566 วันที่ 31 พฤษภาคม 2566) นอกจากนั้น การก่อหนี้เพิ่มของรัฐบาล อาจจะเป็นการแย่งทรัพยากรเงินทุนกับภาคเอกชน ดังนั้น รัฐบาลอาจจะต้องพิจารณากระจายการก่อหนี้ให้เหมาะสม มิเช่นนั้นแล้วจะเป็นการเพิ่มต้นทุนให้เอกชนในจังหวะเวลาที่เศรษฐกิจไทยกำลังฟื้นตัว

ยังมีโจทย์ท้าทายทางเศรษฐกิจไทยที่สำคัญที่กำลังรอรัฐบาลใหม่อยู่ โดยเฉพาะ ประเด็นภูมิรัฐศาสตร์ และโครงสร้างประชากรไทยที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมจากต่างประเทศ ซึ่งเป็นโจทย์ท้าทายของรัฐบาลใหม่ ที่ต้องอาศัยความเข้าใจและมองประเด็นดังกล่าวได้อย่างครบถ้วนรอบด้าน การวางนโยบายที่ครอบคลุมเพื่อแก้ปัญหาอย่างยั่งยืน และคาดหวังที่จะเห็นการแสดงวิสัยทัศน์และแสดงบทบาทของรัฐบาลใหม่ ในฐานะผู้นำต่อโจทย์ท้าทายดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

โจทย์ประเด็นภูมิรัฐศาสตร์ ที่เริ่มเห็นการแบ่งโลกออกเป็นสองขั้วชัดเจน การเลือกย้ายฐานการลงทุนจะเห็นการแบ่งแยกขั้วมากขึ้น ซึ่งเริ่มเห็นได้จากห่วงโซ่อุปทานสินค้าอิเล็กทรอนิกส์แล้ว ในอนาคตอาจจะเห็นการแบ่งแยกขั้วที่ชัดเจนขึ้นและขยายวงไปยังอุตสาหกรรมอื่น ๆ ซึ่งอาจจะมีผลกระทบกลับมายังทิศทางการส่งออกของไทย การเดินทางจับคู่ลงทุนและการหาตลาดส่งออกใหม่ ๆ สำหรับไทยยังเป็นโจทย์ใหญ่ของรัฐบาลใหม่

โจทย์ใหญ่เชิงโครงสร้างประชากรที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งสังคมสูงอายุและประชากรที่ลดลง ส่งผลให้ประชากรวัยแรงงานน้อยลง จะมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยทั้งความน่าสนใจของประเทศในฐานะแหล่งลงทุนและการจัดเก็บรายได้จากภาษีของรัฐบาลที่ลดลง การรับมือกับโจทย์สังคมสูงอายุ นอกจากจะมีความเกี่ยวพันกับประเด็นปัญหาของตลาดแรงงาน ทั้งในมิติความเพียงพอของแรงงาน ความสอดคล้องกันของทักษะแรงงานและความต้องการของตลาด รวมถึงแนวทางการบริหารจัดการแรงงานต่างด้าวแล้ว ยังมีโจทย์อีกด้านในฝั่งการเงินที่ต้องเดินคู่ขนานกัน คือโจทย์การแก้ปัญหาหนี้ครัวเรือนผ่านการสร้างรายได้ สนับสนุนการก่อหนี้สร้างมูลค่าเพิ่มต่อครัวเรือน ปรับโครงสร้างหนี้ที่ยั่งยืนสำหรับกลุ่มที่มีหนี้อยู่แล้ว รวมถึงการสร้างวินัยการออมที่ต้องผลักดันโจทย์การออมให้กลายเป็นวาระแห่งชาติ เนื่องจากต้องอาศัยความร่วมมือจากหลายหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชน อีกทั้งใช้เวลาในการดำเนินการมากกว่าอายุของรัฐบาล เพื่อให้เกิดผลที่เป็นรูปธรรม

โจทย์ด้านนโยบายและมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมจากต่างประเทศ มาตรการด้านสิ่งแวดล้อมกำลังกลายเป็นมาตรการกีดกันทางการค้าที่ไม่ใช่ภาษี (Non-Tariff Barriers) รูปแบบหนึ่งที่มีบทบาทเพิ่มมากขึ้นในเวทีการค้าโลก รวมถึงมีผลต่อการเปลี่ยนรูปแบบการทำธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต เช่น มาตรการปรับราคาคาร์บอนก่อนข้ามพรมแดนของสหภาพยุโรป (EU) หรือ CBAM ที่จะเริ่มให้ผู้ส่งออกในอุตสาหกรรมที่กำหนดรายงานปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของสินค้าที่จะนำเข้าไปใน EU ในเดือนตุลาคม 2566 นี้ และจะเริ่มเก็บจ่ายค่าธรรมเนียมคาร์บอนตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ในปัจจุบันผู้ประกอบการที่เริ่มเตรียมความพร้อมรับมือกับมาตรการเหล่านี้จำกัดอยู่ที่ธุรกิจรายใหญ่เป็นหลัก ขณะที่ภาครัฐจำเป็นต้องสร้างความตื่นตัวสำหรับกิจการขนาดเล็กลงไป หรือกิจการที่อยู่ในห่วงโซ่อุปทานของธุรกิจที่ได้รับผลกระทบ รวมถึงการกำหนดมาตรฐานภายในประเทศให้ชัดเจน สอดคล้องกับการดำเนินการสากล เพื่อให้ง่ายและเอื้อต่อการปรับตัวของภาคธุรกิจ ซึ่งอาจเป็นมาตรการทางภาษี แต่ก็ย่อมซ้ำเติมปัญหาสถานะทางการคลังในอนาคต หรือเป็นมาตรการภาคบังคับ ซึ่งคงต้องขบคิดประเด็นด้านการแบกรับต้นทุนส่วนเพิ่มของผู้ประกอบการ และแรงกดดันต่อรัฐบาลที่จะเพิ่มขึ้นกว่ามาตรการภาคสมัครใจอย่างยากจะหลีกเลี่ยง

แหล่งที่มา

1. **Wichanya.** เปลี่ยนการก่อสร้างให้ชาญฉลาดยิ่งขึ้นด้วยระบบ Operational Intelligence. *ersi Thailand*. [ออนไลน์] 31 พฤษภาคม 2566. <https://www.esrith.com/blog/getting-smarter-about-building-infrastructure/>.
2. **ศูนย์วิจัยกสิกรไทย.** โจทย์ท้าทายทางเศรษฐกิจของรัฐบาลใหม่. [ออนไลน์] 15 พฤษภาคม 2566. <https://www.kasikornresearch.com/th/analysis/k-econ/economy/Pages/Th-Economic-Problem-EBR4003-Web-16-05-2023.aspx#>.
3. **ฐานเศรษฐกิจ.** กนง. มติเอกฉันท์ขึ้นดอกเบี้ย 0.25% สู่ระดับ 2.00% ต่อปี. *ฐานเศรษฐกิจ*. [ออนไลน์] 31 พฤษภาคม 2566. <https://www.thansettakij.com/finance/financial-banking/566796>.
4. **กรุงเทพธุรกิจ.** แแบงก์ขึ้นดอกเบี้ยดูดกำลังซื้ออสังหาฯ บ้าน-คอนโดต่ำกว่า3ล้านสะดุด! *กรุงเทพธุรกิจ*. [ออนไลน์] 4 มิถุนายน 2566. <https://www.bangkokbiznews.com/property/1071797>.
5. **พิราภรณ์ วิฑูรต์น.** ‘สิงคโปร์’ ปิดสนมมั่ว เอาที่ดิน-สร้างบ้านให้ประชาชน. *กรุงเทพธุรกิจ*. [ออนไลน์] 9 มิถุนายน 2566. <https://www.bangkokbiznews.com/world/1072577>.
6. **Macroeconomic Team.** บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์. *วิจัยกรุงศรี*. [ออนไลน์] 13 มิถุนายน 2566. <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20230613>.

รายงาน สถานการณ์ ที่อยู่อาศัย

เดือน กรกฎาคม 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 ปัจจัยสำคัญในการพัฒนาคอนโดในเมือง ความท้าทายปี 2023 เมื่อภูมิทัศน์ประชากรโลกเปลี่ยน และ Generative AI ในการทำงาน

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

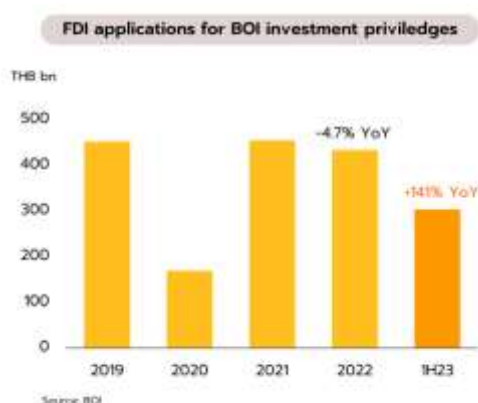
กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
กรกฎาคม 2566

สารบัญ

คำนำ	ก
สารบัญ	ข
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	1
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	3
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	4
บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	6
บทความเด่นประจำเดือน	7
ปัจจัยสำคัญในการพัฒนาคอนโดในเมือง	7
ความท้าทายปี 2023 เมื่อภูมิทัศน์ประชากรโลกเปลี่ยน	8
Generative AI : ชุมพลังขององค์กร?	13
บรรณานุกรม	15

สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

จากข้อมูล Macroeconomic Team วิจัยกรุงศรี ได้ระบุว่า ในช่วงครึ่งปีแรกไทยมีสัญญาณเชิงบวกจากยอดค่าขอรับส่งเสริมการลงทุน โดยเฉพาะเงินลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ (FDI) ที่เติบโตสูงกว่าเท่าตัว ส่วนใหญ่อยู่ในอุตสาหกรรมกลุ่มชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และรถยนต์ไฟฟ้า ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมเป้าหมายสำคัญของไทย โดยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) รายงานสถิติยอดค่าขอรับการส่งเสริมการลงทุนในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 มีโครงการยื่นขอรับการส่งเสริมรวม 891 โครงการ เพิ่มขึ้น 18% จากช่วงเดียวกันปีก่อน มีมูลค่าเงินลงทุน 364,420 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 70% ขณะที่ค่าขอรับการส่งเสริมในอุตสาหกรรมเป้าหมายมีจำนวน 464 โครงการ มูลค่ารวม 286,930 ล้านบาท คิดเป็น 79% ของมูลค่าขอรับการส่งเสริมทั้งหมด ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ เกษตร อาหารแปรรูป ยานยนต์และชิ้นส่วน สำหรับยอดค่าขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 มีจำนวน 507 โครงการ เพิ่มขึ้น 33% มีมูลค่าเงินลงทุน 304,041 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 141% นำโดย จีน มีมูลค่าเงินลงทุนสูงสุดที่ 61,500 ล้านบาท จาก 132 โครงการ ส่วนใหญ่ลงทุนในอุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ รองลงมาได้แก่ สิงคโปร์ และญี่ปุ่น

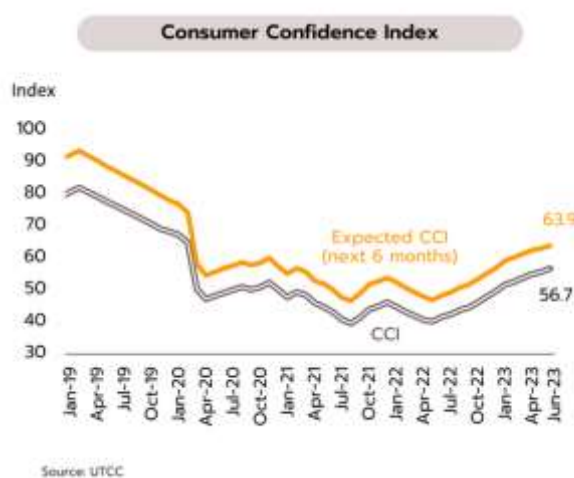


ที่มา: วิจัยกรุงศรี

ทั้งนี้ BOI เชื่อว่า ท่ามกลางกระแสการเปลี่ยนแปลงทั้งปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ และความผันผวนของเศรษฐกิจโลก นักลงทุนยังคงให้ความสนใจกับประเทศไทย เนื่องจากความเข้มแข็งทั้งในด้านโครงสร้างพื้นฐานและซัพพลายเชน ประกอบกับผลการจัดอันดับความสามารถในการแข่งขันประจำปี 2566 โดยสถาบัน International Institute for Management Development (IMD) ประเทศไทย ขยับขึ้น 3 อันดับ สู่อันดับที่ 30 และโดยเฉพาะด้านสมรรถนะทางเศรษฐกิจในปัจจุบันย่อด้วยการลงทุนระหว่างประเทศ ที่ไทยดีขึ้นจากปีก่อนถึง 11 อันดับ มาอยู่ที่อันดับ 22 ในปี 2566 เนื่องจากการเข้ามาของนักลงทุนต่างชาติจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์การเมืองในประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอนในการจัดตั้งรัฐบาล อาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน และอาจชะลอการลงทุนเพื่อรอดูความชัดเจนของนโยบายเศรษฐกิจสำคัญของรัฐบาลชุดใหม่ หากการจัดตั้งรัฐบาลยังไม่เรียบร้อยในช่วง 1-2 เดือนนี้ หรือมี

การชุมนุมยืดเยื้อ อาจส่งผลให้การเติบโตทางเศรษฐกิจของไทยในปีนี้อาจต่ำกว่ากรณีฐานของวิจัยกรุงศรีซึ่งเคยประเมินไว้ที่ 3.3%

ด้านความเชื่อมั่นผู้บริโภค ในเดือนมิถุนายน 2566 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวขึ้นสู่ระดับ 56.7 จาก 55.7 ในเดือนก่อน ซึ่งเป็นการปรับขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 13 สู่ระดับสูงสุดในรอบ 40 เดือน หรือนับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 ได้รับปัจจัยหนุนจากเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้นหลังการท่องเที่ยวฟื้นตัวอย่างชัดเจน ส่งผลให้เกิดเม็ดเงินหมุนเวียนในประเทศมากขึ้น และกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภูมิภาคปรับตัวดีขึ้น ประกอบกับราคาน้ำมันเชื้อเพลิงปรับตัวลดลงช่วยผ่อนคลายความกังวลเรื่องค่าครองชีพ อย่างไรก็ตาม ผู้บริโภคยังมีความกังวลเกี่ยวกับสถานการณ์การเมืองในประเทศ และเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัว อาจกระทบต่อภาคส่งออกของไทย



ที่มา: วิจัยกรุงศรี

แม้ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่ยังคงถือว่าอยู่ในระดับต่ำกว่าค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับช่วงก่อนเกิดการระบาดของโควิด-19 (ปี 2562 เฉลี่ยอยู่ที่ 75.5) ขณะที่เศรษฐกิจในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2566 เผชิญกับแรงกดดันจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศที่ยังมีความไม่ชัดเจนในการจัดตั้งรัฐบาล เมื่อนายพิธา ลิ้มเจริญรัตน์ แคนดิเดตจากพรรคก้าวไกล ไม่ผ่านการโหวตเลือกให้เป็นนายกรัฐมนตรีในการประชุมรัฐสภาวันที่ 13 กรกฎาคม 2566 ที่ผ่านมา ล่าสุดสำนักงบประมาณระบุว่า ขณะนี้ยังไม่ได้ปรับเปลี่ยนไหมไลน์การจัดทำงบประมาณรายจ่ายปี 2567 จากเดิมที่คาดว่าจะขั้นตอนการเลือกนายกรัฐมนตรีจะแล้วเสร็จในเดือนกรกฎาคม 2566 และจะมีคณะรัฐมนตรีชุดใหม่ในช่วงเดือนสิงหาคม ซึ่งสำนักงบประมาณจะเริ่มนำเสนอปฏิทินงบประมาณให้ ครม. พิจารณาในช่วงสัปดาห์ที่ 2 ของเดือนสิงหาคม ปี 2566 จากนั้นเป็นกระบวนการจัดทำ โดยคาดว่าจะร่าง พ.ร.บ.รายจ่ายงบประมาณปี 2567 จะเข้าสู่การพิจารณาของรัฐสภาฯ วาระที่ 1 ในเดือนธันวาคม ปี 2566 และมีผลบังคับใช้ในเดือนมีนาคม 2567 หรือล่าช้าไปกว่าปกติ 6 เดือน

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

การลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) ผ่าน BOI มีสัญญาณเติบโตดีในช่วงครึ่งปีแรก แต่ความไม่แน่นอนทางการเมืองอาจกดดันความเชื่อมั่น

ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 ไทยมีสัญญาณเชิงบวกจากยอดค่าขอรับส่งเสริมการลงทุน โดยเฉพาะ FDI ที่เติบโตสูงกว่าเป้าหมาย ส่วนใหญ่อยู่ในอุตสาหกรรมกลุ่มชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และรถยนต์ไฟฟ้า ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมเป้าหมายสำคัญของไทย ทั้งนี้ BOI ชี้ว่า ท่ามกลางกระแสการเปลี่ยนแปลงทั้งปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ และความผันผวนของเศรษฐกิจโลก นักลงทุนยังคงให้ความสนใจกับประเทศไทย จากความเข้มแข็งทั้งในด้านโครงสร้างพื้นฐานและซัพพลายเชน ประกอบกับจากผลการจัดอันดับความสามารถในการแข่งขันประจำปี 2566 โดยสถาบัน IMD ที่ประเทศไทยขยับขึ้น 3 อันดับ สู่อันดับที่ 30 โดยเฉพาะด้านสมรรถนะทางเศรษฐกิจในปัจจุบันย่อยด้านการลงทุนระหว่างประเทศ ที่ไทยปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนถึง 11 อันดับ มาอยู่ที่อันดับ 22 ในปีนี้ เนื่องจากการเข้ามาของนักลงทุนต่างชาติจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์การเมืองในประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอนในการจัดตั้งรัฐบาล อาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน และอาจชะลอการลงทุนเพื่อรอดูความชัดเจนของนโยบายเศรษฐกิจสำคัญของรัฐบาลชุดใหม่

ความไม่แน่นอนทางการเมืองอาจเป็นปัจจัยกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นในเดือนมิถุนายน ปี 2566 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวขึ้นสู่ระดับ 56.7 จาก 55.7 ในเดือนก่อน เป็นการปรับขึ้นต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 13 สู่ระดับสูงสุดในรอบ 40 เดือน หรือนับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 ได้รับปัจจัยหนุนจากเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้น หลังการท่องเที่ยวฟื้นตัวอย่างชัดเจน ส่งผลให้เกิดเม็ดเงินหมุนเวียนในประเทศมากขึ้น และกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภูมิภาคปรับตัวดีขึ้น ประกอบกับราคาน้ำมันเชื้อเพลิงปรับตัวลดลงช่วยผ่อนคลายความกังวลเรื่องค่าครองชีพ อย่างไรก็ตาม ผู้บริโภคยังมีความกังวลเกี่ยวกับสถานการณ์การเมืองในประเทศ และเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัวอาจกระทบต่อภาคส่งออกของไทย แม้ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่ยังคงถือว่าอยู่ในระดับต่ำค่อนข้างมาก เมื่อเทียบกับช่วงก่อนเกิดการระบาดของโควิด-19 (ปี 2562 เฉลี่ยอยู่ที่ 75.5)

ภายในประเทศ ไม่ว่าจะเรื่องวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง รับเหมา ไปถึงภาคธนาคาร จะเกิดการหมุนรอบต่อระบบ เศรษฐกิจได้ถึง 4-5 เท่า

ดัชนีค่าก่อสร้างบ้านไตรมาส 2/66 กระเบื้องแพงขึ้น 12.5% ค่าแรงขยับ 5.8%



ที่มา: กรุงเทพมหานคร

จากข้อมูล กรุงเทพมหานคร ระบุว่า วิชัย วิรตภักดิ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) เปิดเผยถึงดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 2 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 134.0 จุด ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 2.1% แต่เป็นการเพิ่มที่มีทิศทางการชะลอตัวลง ดังจะเห็นได้จากอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงจากไตรมาสก่อน -0.3% ภาพรวมการเปลี่ยนแปลงตามดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในไตรมาส 2 ปี 2566 สะท้อนว่าต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นมากกว่าปีก่อนเล็กน้อย และมีแนวโน้มทรงตัวไปในทิศทางที่ชะลอตัวลงเล็กน้อย แต่ยังมีตัวแปรสำคัญที่ต้องคำนึงถึงทั้งในปัจจุบันและอนาคตคือ ค่าจ้างแรงงาน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน 39.6% ของค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน โดยในไตรมาส 2 ปี 2566 ค่าจ้างแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 5.8% เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งหากมีการขึ้นค่าแรงขึ้นทำให้สูงกว่าปัจจุบันมาก ก็จะทำให้กระทบค่าก่อสร้างบ้านของประชาชน และยิ่งอาจส่งผลไปถึงต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ

บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ในภาพรวมไตรมาส 1 ปี 2566 เกณฑ์อัตราส่วนการปล่อยสินเชื่อต่อมูลค่าสินทรัพย์ (LTV) ที่ทาง ธปท. กลับมาใช้ส่งผลให้บ้านหลังที่สองและบ้านหลังที่สามที่เดิมกู้ได้ร้อยละ 80-90 เหลือร้อยละ 70-80 ทำให้ความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมเป็นบ้านหลังที่สอง ซึ่งเป็นดีมานด์จริงอาจจะประสบปัญหาในช่วงครึ่งปีแรก โดยผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้พยายามเรียกร้องให้ ธปท. รวมถึงรัฐบาลใหม่ให้ช่วยผ่อนปรนเรื่องเกณฑ์ LTV หากมีนโยบายผ่อนปรนออกไปถึงกลางปี 2567 จะช่วยกระตุ้นภาคอสังหาฯ ได้เป็นอย่างดี เพราะภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นต้นน้ำอย่างหนึ่งของเศรษฐกิจภายในประเทศ ไม่ว่าจะเรื่องวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง รับเหมา ไปถึงภาคธนาคาร จะเกิดการหมุนรอบต่อระบบเศรษฐกิจได้ถึง 4-5 เท่า

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 2 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 134.0 จุด ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 2.1% แต่เป็นการเพิ่มที่มีทิศทางชะลอตัวลง ดังจะเห็นได้จากอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงจากไตรมาสก่อน -0.3% ภาพรวมการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในไตรมาส 2 ปี 2566 สะท้อนต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่เพิ่มสูงขึ้นมากกว่าปีก่อนเล็กน้อย โดยมีแนวโน้มชะลอตัวลง แต่ยังมีตัวแปรสำคัญที่ต้องคำนึงถึงคือ ค่าจ้างแรงงาน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน 39.6% ของค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน โดยในไตรมาส 2 ปี 2566 ค่าจ้างแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 5.8% เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งหากมีการขึ้นค่าแรงขึ้นทำให้สูงกว่าปัจจุบันมาก ก็จะกระทบค่าก่อสร้างบ้านของประชาชน และยังอาจส่งผลไปถึงต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ

บทความเด่นประจำเดือน

ปัจจัยสำคัญในการพัฒนาคอนโดในเมือง



นายประพันธ์ศักดิ์ รักษาไชยวรรณ กรรมการผู้จัดการบริษัท แอล ดับเบิลยู เอส วิสคอม แอนด์ โซลูชั่น จำกัด เปิดเผยว่า จากการสำรวจพฤติกรรมของผู้ซื้อคอนโดในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในปัจจุบัน ระหว่างปี 2565-2566 พบว่าผู้ซื้อคอนโดในปัจจุบันให้ความสำคัญกับ 6 ปัจจัย ประกอบด้วย

1. ทำเลของคอนโด: จากผลการสำรวจพบว่า 81% ของผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับเรื่องของการทำเลเป็นหลัก โดยทำเลที่ตั้งที่ผู้ซื้อให้ความสำคัญต้องเป็นทำเลที่เดินทางสะดวก ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ หรือจุดขึ้น-ลงทางด่วน ใกล้แหล่งงานและสถานศึกษา

2. ราคาของคอนโด: โดยผู้ตอบแบบสอบถาม 65% ให้ความเห็นว่า เมื่อได้ทำเลที่เหมาะสม ปัจจัยที่จะตัดสินใจซื้อโครงการคือระดับราคา

3. พื้นที่สีเขียวภายในคอนโด: พบว่า 84% ของผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญกับโครงการที่พื้นที่ส่วนกลางมีพื้นที่สีเขียวเพื่อการพักผ่อน

4. พื้นที่ออกกำลังกายภายในคอนโด: พบว่า 79% ของผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้โครงการมีพื้นที่สำหรับออกกำลังกายรวมทั้งสระว่ายน้ำ เพื่อตอบโจทย์กับรูปแบบการใช้ชีวิตในปัจจุบัน

5. สิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวกับการประหยัดพลังงานภายในคอนโด: ไม่น้อยกว่า 40% ให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องกับการประหยัดพลังงาน อาทิ EV Charger และการติดตั้ง Solar Cell

6. รูปแบบของห้องคอนโด: ผู้ซื้อไม่น้อยกว่า 48% เป็นผู้ซื้อที่พักภายในห้องคอนโด 2 คน ทำให้ผู้ซื้อสนใจที่จะซื้อห้องในรูปแบบ 1 ห้องนอนมากที่สุด คิดเป็นสัดส่วน 65% ของผู้ตอบแบบสอบถามและ 28% สนใจซื้อคอนโดในรูปแบบห้องสตูดิโอ โดยให้เหตุผลในเรื่องของขนาดที่เหมาะสมกับการอยู่อาศัย

ความท้าทายปี 2023 เมื่อภูมิภาคประชากรโลกเปลี่ยน

ปี 2023 ถือเป็นปีที่ภูมิภาคด้านประชากรเดินทางมาถึงจุดเปลี่ยนสำคัญ โดยองค์การสหประชาชาติ (UN) ได้ประกาศเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2022 ว่า ขณะนี้โลกของเรามีประชากรทะลุ 8 พันล้านคนแล้ว หรือเพิ่มขึ้นมา 1 พันล้านคนในระยะเวลาเพียงแค่ 11 ปีเท่านั้น และหากเจาะดูที่เฉพาะภูมิภาคเอเชียของเราจะพบว่า กว่าครึ่งของประชากรโลก 8 พันล้านคนอัดแน่นอยู่ในพื้นที่แห่งนี้

หนึ่งในประเทศที่น่าจับตาคืออินเดีย เพราะนับตั้งแต่ปี 2011 อินเดียมีประชากรเพิ่มขึ้นถึง 180 ล้านคน จนมีการคาดการณ์ว่าอินเดียจะแซงหน้าจีนขึ้นเป็นประเทศที่มีประชากรมากที่สุดในโลกในปีนี้

แม้การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรจะหมายถึงโอกาสในการพัฒนาประเทศ แต่ในขณะเดียวกันมันก็มาพร้อมกับปัญหาหลายอย่าง หนึ่งในนั้นคือแรงกดดันจากปัญหาการขาดแคลนทรัพยากรจำเป็น ไม่ว่าจะเป็นอาหารหรือพลังงาน รวมไปถึงตำแหน่งงานที่ไม่มากพอจะรองรับให้ทุกคนมีงานทำและอยู่ดีกินดี

และไม่ใช่ว่าทุกประเทศจะมีประชากรพุ่งทะลุเช่นนี้ เพราะในขณะเดียวกัน หลายประเทศก็กำลังประสบปัญหาภาวะการเกิดใหม่ต่ำ ขณะที่จำนวนผู้สูงอายุมากขึ้นเรื่อย ๆ ซึ่งจะนำไปสู่ปัญหาการขาดแคลนแรงงานในอนาคต และกระทบต่อภาคเศรษฐกิจและสังคมในที่สุด ซึ่งประเทศที่สะท้อนภาพเหล่านี้ให้เห็นชัดเจนหนีไม่พ้นญี่ปุ่น

ภาพรวมประชากรในเอเชียเป็นอย่างไร

ปัจจุบันจีนยังคงครองแชมป์ประเทศที่มีประชากรสูงสุดในโลกที่ระดับ 1.426 พันล้านคน ตามมาด้วยอินเดีย (หรือว่าที่แชมป์ใหม่) ที่ระดับ 1.417 พันล้านคน นอกเหนือจากสองประเทศนี้ ยังมีชาติเอเชียอีก 5 ประเทศที่มียอดประชากรทะลุ 100 ล้านคน ได้แก่ อินโดนีเซีย (276 ล้านคน) ปากีสถาน (236 ล้านคน) บังกลาเทศ (171 ล้านคน) ญี่ปุ่น (124 ล้านคน) และฟิลิปปินส์ (116 ล้านคน) ส่วนประเทศที่คาดว่าอีกไม่นานจะมียอดประชากรทะลุ 100 ล้านคน คือ เวียดนาม เพราะตอนนี้มีประชากรที่ระดับ 98 ล้านคนแล้ว

การที่ประชากรโลกจ่อพุ่งขึ้นแตะระดับ 8 พันล้านคนนั้น ถือเป็นสัญญาณหนึ่งที่ชี้ว่าระบบสาธารณสุขของโลกเรานั้นพัฒนาขึ้นก้าวไกลอย่างมีนัยสำคัญ จนทำให้อายุขัยของมนุษย์เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม UN เตือนว่า “ปัจจุบันโลกของเรามีความหลากหลายทางประชากรมากขึ้นกว่าที่เคยเป็นมา” โดยประเทศต่าง ๆ เจอกับปัญหาภูมิภาคด้านประชากรที่แตกต่างกันอย่างสิ้นเชิง บ้างก็เจอกับประชากรที่พุ่งทะยานขึ้นอย่างมากจนต้องหาทางรับมือ สวนทางกับอีกหลายประเทศที่กุมขมับเพราะยอดเกิดต่ำ ขณะที่จำนวนผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น

จากปัญหาข้างต้น แน่ใจว่าคงไม่มีภูมิภาคใดที่จะฉายภาพปัญหาให้เห็นชัดเจนสุดเท่ากับ เอเชียอีกแล้ว โดยมีหลายประเทศที่มีประชากรอายุน้อย หรือมีอายุมัธยฐาน (Median Age) ของประชากรเฉลี่ยที่ช่วง 20 ปี เช่น อินเดีย (27.9 ปี) ปากีสถาน (20.4 ปี) และฟิลิปปินส์ (24.7) ส่วนประเทศที่มีอายุเฉลี่ยของประชากรสูงในช่วง 40 ปี ได้แก่ ญี่ปุ่น (48.7 ปี) และเกาหลีใต้ (43.9 ปี) โดยอายุเฉลี่ยของประชากรโลกนั้น ถ้ามามากกว่า 30 ปีก็ถือว่าสูงแล้ว ซึ่งช่องว่างระหว่างช่วงอายุที่แตกต่างกันนี้ได้ถูกถ่างให้กว้างขึ้นกว่าเดิมในช่วงไม่กี่ทศวรรษที่ผ่านมา

อินเดียจ่อแซงจีนขึ้นเป็นชาติที่มีประชากรสูงสุดในโลก

แม้การที่จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นและมีอายุน้อยนั้นจะทำให้อินเดียมีกำลังสำคัญในการพัฒนาประเทศ แต่มันก็มีความท้าทายหลากหลายมิติซ่อนอยู่ ตั้งแต่การลดวงจรความยากจน ไปจนถึงปัญหาความเหลื่อมล้ำทางการศึกษา ที่เป็นปัญหาเรื้อรังมายาวนาน ผู้เชี่ยวชาญระบุว่า เมื่อประชากรมากขึ้น ความต้องการอาหารก็จะทะยานขึ้นเป็นเงาตามตัว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อส่งออกสินค้าของอินเดียไปยังประเทศอื่น ๆ นอกจากนี้ การรองรับคนจำนวนมากก็จำเป็นต้องมีการขยายโครงสร้างพื้นฐานใหม่ ๆ ในประเทศ โดยธนาคารโลกประเมินว่า อินเดียจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนสูงถึง 8.4 แสนล้านดอลลาร์ในโครงสร้างพื้นฐานของเมืองตลอดช่วง 15 ปีข้างหน้า เพื่อให้สอดคล้องกับประชากรที่เพิ่มขึ้น

ด้วยเหตุนี้ การเพิ่มขึ้นของประชากรจึงไม่ได้มีแต่ผลพลอยได้ในแง่บวกอย่างเดียว แต่ยังสร้างแรงกดดันต่อระบบโครงสร้างพื้นฐานและบริการในเมืองต่าง ๆ ที่ตั้งตัวอยู่ก่อนแล้ว ทำให้ต่อจากนี้ อินเดียจะต้องเพิ่มการจัดหาน้ำสะอาด แหล่งพลังงานที่มีเสถียรภาพ ตลอดจนการขนส่งที่มีประสิทธิภาพ และมีความปลอดภัยสูงให้กับประชาชนมากขึ้นกว่าเดิม ซึ่งถือเป็นความท้าทายของรัฐบาลที่จะต้องรับมือกับประชากรปริมาณมหาศาลให้ได้

จากการคาดการณ์ของ UN ประชากรอินเดียจะเพิ่มขึ้นประมาณ 11 ล้านคนในปี 2565 - 2566 สู่ระดับ 1.43 พันล้านคน หรือคิดเป็นจำนวน 17% ของประชากรโลก แต่หากดูในแง่ของภูมิศาสตร์แล้ว อินเดียมีพื้นที่ดินเพียง 2.4% และแหล่งน้ำเพียงแค่ 4% ทำให้อินเดียมีทั้ง ‘โอกาส’ และ ‘ความท้าทาย’ ที่รออยู่ภายภาคหน้า สอดคล้องกับที่รายงาน Youth in India 2022 ของรัฐบาล ระบุไว้ว่า “ในขณะที่อินเดียประสบกับการเปลี่ยนแปลงทางประชากร ควบคู่ไปกับการเปลี่ยนแปลงทางสังคมและความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ประชากรวัยหนุ่มสาวจะมีส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนศักยภาพทางเศรษฐกิจของประเทศ แต่อย่างไรก็ตาม เยาวชนจำนวนมากยังคงเผชิญกับความท้าทายในแง่ของการพัฒนาด้านต่าง ๆ เช่น การเข้าถึงการศึกษา การจ้างงานที่มีรายได้สูง ความไม่เท่าเทียมทางเพศ การแต่งงานในวัยเด็ก บริการสุขภาพที่เป็นมิตรต่อเยาวชน และการตั้งครุฑก่อนวัยอันควร แม้ตัวเลขจากนักวิเคราะห์จะออกมาว่า ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ของอินเดียจะขยายตัวที่ประมาณ 7% ในปี 2023 ซึ่งถือว่าสูงสุด

ในบรรดาประเทศเศรษฐกิจหลัก แต่อินเดียยังคงเผชิญกับอัตราการว่างงานที่สูงถึง 8% เท่ากับว่า ประเทศนี้ไม่ได้สร้างตำแหน่งงานเพียงพอเพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น

โชทาโร คุมะกาอิ (Shotaro Kumagai) นักเศรษฐศาสตร์จากสถาบันวิจัยแห่งประเทศญี่ปุ่น กล่าวว่า ประชากรวัยทำงานที่มีอายุ 15-64 ปีในอินเดียเพิ่มขึ้นกว่า 10 ล้านคนต่อปี แต่อินเดียยังไม่ได้พัฒนาประเทศให้สามารถมีสภาพแวดล้อมที่เอื้อให้ทุกคนสามารถใช้ชีวิตอย่างเหมาะสมได้ ขณะเดียวกันยังมีประเด็นเรื่องของอาหารที่ต้องเพิ่มปริมาณขึ้นเพื่อให้พอกับจำนวนประชากรภายในประเทศ โดยตอนนี้ สิ่งที่น่ากังวลคือ พิษผลทางการเกษตรนั้นเสียหายจากสภาพอากาศได้ง่ายมาก ฉะนั้น ด้วยความที่ความต้องการภายในประเทศสูงมาก หากอินเดียผลิตอาหารได้น้อยลง ก็จะต้องโฟกัสไปที่การหมุนเวียนในประเทศก่อน สิ่งที่จะตามมาคือ การส่งออกที่ลดน้อยลง ยกตัวอย่างเช่นเมื่อปี 2022 อินเดียเคยออกข้อกำหนดด้านการจำกัดการส่งออกข้าวสาลี ซึ่งก็จะทำให้ประเทศอื่น ๆ ได้รับความกระทบตามไปด้วย

ในอินเดีย การสำรวจสุขภาพล่าสุดซึ่งจัดทำขึ้นในช่วงปี 2019-2021 แสดงให้เห็นว่า อัตราการมีลูกทั้งหมดในประเทศลดลงเหลือที่ลูก 2 คนต่อผู้หญิง 1 คน จากระดับ 2.2 คนในการสำรวจเมื่อปี 2015-2016 ส่งสัญญาณว่าประชากรกำลังคงที่ ในทางเดียวกันก็ตอกย้ำว่า อินเดียมีเวลากรอบโดยผลประโยชน์ในการสร้างประเทศจากเยาวชนคนรุ่นใหม่ในระยะเวลาที่จำกัด

วี. อุปัชยา (V. Upadhyay) ผู้ช่วยศาสตราจารย์ด้านเศรษฐศาสตร์แห่งสถาบัน Indian Institute of Technology Delhi กล่าวว่า อินเดียโชคดีที่มีประชากรวัยทำงานจำนวนมาก แต่ทรัพยากรของชาติจะเป็นประโยชน์ ก็ต่อเมื่อมีการสร้างงานเพิ่มขึ้นเพื่อดึงพวกเขาเข้าสู่ตลาด แต่สิ่งเหล่านั้นยังไม่เกิดขึ้นในอินเดีย และในที่สุดนั้น จำนวนประชากรที่อายุน้อยก็จะเริ่มลดลง ขณะที่อายุขัยเฉลี่ยของประชาชนในประเทศก็จะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ

ญี่ปุ่นกับปัญหาประชากรสูงอายุ

ในขณะที่อินเดียประชากรเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จนเจอปัญหาไม่มีตำแหน่งงานว่างและโครงสร้างพื้นฐานเพียงพอที่จะรองรับความต้องการ เมื่อมองกลับมาที่ญี่ปุ่น ซึ่งกำลังเผชิญปัญหาอัตราการเกิดต่ำลงอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงการระบาดของโควิด จนรัฐบาลถึงกับกล่าวว่า ‘นี่เป็นสถานการณ์คับขัน’ แต่ไม่ว่าจะอินเดียหรือญี่ปุ่น เทรนด์การขยายตัว (หรือลดลง) ของประชากรก็ล้วนแต่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและสังคมได้อย่างมากหากไม่มีการเริ่มวางแผนรองรับอย่างเป็นระบบ หนึ่งในปัญหาที่ญี่ปุ่นกำลังเผชิญอยู่ตอนนี้คือจำนวนประชากรในชนบทที่ลดลงอย่างมากจนทำให้หลายพื้นที่เสื่อมโทรมลง

รายงานจากกระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน การขนส่ง และการท่องเที่ยวของญี่ปุ่น เปิดเผยว่า ในปี 2018 ญี่ปุ่นมีบ้านร้างมากถึง 3.49 ล้านหลังทั่วประเทศ หรือเพิ่มขึ้นเกือบสองเท่าในช่วงสองทศวรรษ ซึ่งบ้านเหล่านั้นทำให้ทัศนียภาพของเมืองหรือจังหวัดดูไม่เจริญหูเจริญตานัก อีกทั้งทำให้มีปัญห่อื่น ๆ ตามมา เช่น การก่ออาชญากรรม เหตุไฟไหม้ หรือทำให้ประชาชนแห่ไปทิ้งขยะในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งเป็นเรื่อง

ผิดกฎหมายในญี่ปุ่น ด้วยเหตุนี้ รัฐบาลจึงได้ออกนโยบายจูงใจให้ประชาชนไปเริ่มต้นชีวิตใหม่ในเมืองที่ไม่เป็นที่นิยมในประเทศ ยกตัวอย่างเช่นกรุงโตเกียวที่เตรียมมอบเงินสูงสุด 1 ล้านเยนต่อบุตร 1 คนให้กับครอบครัวที่ตัดสินใจย้ายบ้านออกจากเขตเมืองหลวง (แม้เหตุผลหลักๆ จะเป็นการลดความแออัดในเมืองใหญ่ก็ตาม)

สถิติล่าสุดของรัฐบาลระบุว่า จำนวนเด็กเกิดใหม่ในญี่ปุ่นมีแนวโน้มลดลงต่ำกว่า 800,000 คนเป็นครั้งแรกในปี 2022 ซึ่งเป็นอัตราการลดลงที่หนักกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้มาก เพราะในปี 2017 สถาบันวิจัยประชากรและประกันสังคมแห่งชาติของญี่ปุ่นเคยประมาณการไว้ว่า จำนวนเด็กเกิดใหม่ต่อปีจะไม่ร่วงต่ำกว่า 800,000 คนจนถึงปี 2030 สำหรับปัจจัยทำให้อัตราการเกิดน้อยลงนั้น เป็นเพราะคนญี่ปุ่นรุ่นใหม่เริ่มไม่ยอมแต่งงานกันมากขึ้น โดยผลการสำรวจจากหน่วยงานรัฐบาลญี่ปุ่นเมื่อปี 2021 เปิดเผยว่า ผู้ชายโสด 17.3% และผู้หญิงโสด 14.6% ที่มีอายุ 18-34 ปี นั้นไม่คิดที่จะแต่งงาน ซึ่งถือเป็นระดับสูงสุดนับตั้งแต่ทำผลสำรวจมาในปี 1982 แน่แน่นอนว่าสิ่งที่เกิดขึ้นนี้ไม่ใช่เพราะความบังเอิญ แต่มีเหตุปัจจัยหลายอย่างประกอบกัน ซึ่งรวมถึงแนวคิดของผู้หญิงยุคใหม่ที่ขึ้นขอการทำงานหาเลี้ยงตนเอง ซึ่งมีอิสระกว่าการพึ่งพาสามี โดยพวกเธอนั้นแสวงหาการงานอาชีพที่มั่นคงมากกว่า ส่วนผู้ชายระบุว่าพวกเขาพึงพอใจกับชีวิตโสดเช่นกัน แต่ยอมรับว่าส่วนหนึ่งของสาเหตุที่ไม่อยากแต่งงานนั้น เพราะมีความกังวลเกี่ยวกับความมั่นคงในหน้าที่การงาน และภาระอันหนักอึ้งในการหาเลี้ยงครอบครัว

สถานการณ์เกิดขึ้นถือเป็นแนวโน้มที่น่าวิตก เพราะจะยิ่งทำให้อัตราของเด็กเกิดใหม่น้อยลงอย่างมาก ท่ามกลางปัญหาสังคมผู้สูงอายุและการขาดแคลนแรงงานของญี่ปุ่น ด้วยเหตุนี้ ผู้เชี่ยวชาญจึงเรียกร้องให้รัฐบาลออกกฎหมายหรือนโยบายที่เอื้อให้ผู้หญิงสามารถกลับไปทำงานได้อย่างสะดวกหลังจากที่คลอดบุตรแล้ว รวมถึงแก้ปัญหาชั่วโมงการทำงานที่ยาวนาน ซึ่งเป็นปัญหาเรื้อรังในสังคมญี่ปุ่น

นอกจากนี้ การแพร่ระบาดของโควิดยังกดดันให้อัตราการเกิดของญี่ปุ่นลดลงอีก เนื่องจากโรคระบาดทำให้คู่รักต้องเลื่อนการแต่งงานออกไป บางคู่ต้องเลื่อนการมีลูกเพราะกังวลเรื่องสุขภาพ รวมถึงสถานะทางการเงินที่ไม่มั่นคงเนื่องจากโควิดทำให้หลายคนต้องตกงาน

โลกควรทำอย่างไร

ในส่วนของภาพรวมประเทศอื่น ๆ เริ่มต้นจากประเทศใหญ่ในเอเชียอย่างจีน โดยรายงานระบุว่า ประชากรสูงอายุในจีนนั้นได้มาถึงระดับอิมมิตัวแล้ว และมีแนวโน้มที่จะลดลงก่อนปี 2025 ขณะที่หลายประเทศในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้เผชิญกับปัญหาประชากรสูงวัยอย่างรวดเร็วไม่ต่างกับญี่ปุ่น เช่น สิงคโปร์ และไทย

แต่เมื่อดูในระยะยาวแล้ว ข้อมูลการคาดการณ์จาก UN เปิดเผยว่า อัตราการขยายตัวของประชากรโลกมีแนวโน้มชะลอตัวลงในช่วงหลายสิบปีข้างหน้า โดยประชากรจะเพิ่มขึ้นแต่ที่ 9 พันล้านคนในปี 2037 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ยาวนานกว่าในช่วงที่ประชากรพุ่งจาก 7 พันล้านเป็น 8 พันล้านคน และจะมีค่าสูงสุดที่ระดับ 1.04 หมื่นล้านคนในปี 2086

คุมะกาอิ กล่าวว่า ประชาคมโลกสามารถร่วมมือกันเพื่อแก้ไขปัญหาด้านประชากรที่เกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของอาหารหรือพลังงาน อีกทั้งยังสามารถแบ่งปันความรู้เพื่อถอดบทเรียนที่เกิดขึ้นในแต่ละประเทศได้ ยกตัวอย่างเช่น ญี่ปุ่นเป็นชาติที่สร้างระบบประกันการดูแลระยะยาวมานานแล้ว เพื่อเตรียมพร้อมรับมือกับสังคมผู้สูงอายุ ซึ่งในส่วนนี้ประเทศในเอเชียอื่น ๆ ที่มีอัตราการเกิดลดลง และมีผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น ก็สามารถร่วมมือกับญี่ปุ่นในการออกแบบระบบประกันสังคมในระดับรัฐบาลได้

นอกจากนี้ ประเทศต่าง ๆ ในเอเชียสามารถแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและข้อมูลเกี่ยวกับโครงการริเริ่มด้านประชากรที่เคยล้มเหลวในอดีต ตลอดจนแนวทางในการปรับปรุงผ่านการยกตัวอย่างเคสที่เคยประสบมาทั้งในระดับรัฐบาลและภาคธุรกิจ เพื่อร่วมกันพัฒนากลยุทธ์การดูแลประชาชนอย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ UN เคยกล่าวไว้ว่า “การที่ประชากรโลกทะลุ 8 พันล้านคนนั้นไม่ใช่หายนะ อันที่จริงแล้วมันคือความสำเร็จครั้งยิ่งใหญ่ของโลก ผู้คนมีชีวิตรอดมากขึ้น อายุขัยเฉลี่ยเพิ่มมากขึ้น ขณะที่ระบบสาธารณสุขก็พัฒนาขึ้น และชีวิตความเป็นอยู่ของผู้คนก็ดีขึ้นกว่าเดิม “แต่สิ่งที่เกิดขึ้นจะเป็นหายนะ ก็ต่อเมื่อรัฐบาลประเทศต่าง ๆ ไม่สามารถเตรียมพร้อมรับมือกับสิ่งที่ตามมาในอีกไม่กี่ทศวรรษข้างหน้า”

Generative AI : ขุมพลังขององค์กร?

นับตั้งแต่เปิดตัวเมื่อพฤศจิกายนปีก่อน ChatGPT ใช้เวลาเพียงสองเดือน มีผู้ใช้งานประจำมากถึง 100 ล้านราย ทำลายสถิติขึ้นเป็น AI Chatbot ที่มีฐานลูกค้าเติบโตเร็วที่สุด ในวันนี้ผู้เชี่ยวชาญจึงขอแลกเปลี่ยนมุมมองเพื่อขยายความถึง Generative AI ผ่านมุมมองใหม่ ๆ ที่ได้รับอิทธิพลจาก ChatGPT

Generative AI อาจสร้างผลบวกให้โลกได้มากกว่ามูลค่า GDP ของสหราชอาณาจักร!

McKinsey นำเสนอรายงาน “The economic potential of generative AI: The next productivity frontier” ซึ่งประเมินโอกาสของการใช้งาน Generative AI และหยาบยกรณศึกษาค้นคว้าในหลายอุตสาหกรรม โดยมองว่า การต่อยอด AI ทั่วไปด้วย Generative AI จะสามารถยกระดับผลิตภาพได้สูงถึง 2.6-4.4 ล้านล้านเหรียญสหรัฐฯ ต่อปี ซึ่งสูงกว่าการใช้ AI ปกติถึง 15-40% ทั้งนี้ มูลค่าดังกล่าวเฉลี่ยแล้วสูงกว่า GDP ของสหราชอาณาจักรในปี 2021 เสียอีก ยิ่งไปกว่านั้น ตัวเลขประมาณการอาจสูงขึ้นไปเป็นเท่าตัว หากรวมการใช้งาน Generative AI ในซอฟต์แวร์อื่น ๆ นอกจากนี้ 63 กรณีศึกษาในรายงาน ทั้งนี้ พบว่ามูลค่าเพิ่มจาก Generative AI ส่วนใหญ่มาจากการใช้งานสำหรับการดูแลลูกค้า การตลาดและการขาย วิศวกรรมซอฟต์แวร์ และการวิจัยและพัฒนา

องค์กรระดับโลกใช้งาน Generative AI กันแบบไหน?

ศาสตราจารย์ Thomas H. Davenport และ Maryam Alavi ได้เผยแพร่บทความ “How to Train Generative AI Using Your Company’s Data” ใน Harvard Business Review เพื่อชี้ถึงประเด็นสำคัญในการใช้งาน Generative AI ในระดับองค์กร เพื่อบริหารจัดการองค์ความรู้และฐานข้อมูลทรัพยากรอันมีค่าของแต่ละหน่วยงาน ภายใต้ข้อตระหนักว่า Generative AI ต้องถูกสอนให้เรียนรู้ (Train) ข้อมูลผ่านระบบอินเทอร์เน็ตเป็นหลัก จึงไม่สามารถตอบคำถามที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลเฉพาะที่ไม่เผยแพร่ทั่วไปได้ นอกจากนี้ ความรู้ในแต่ละองค์กรถูกสร้างและจัดเก็บในหลากหลายรูปแบบ ทั้งชุดความคิดของคนทำงาน กระบวนการทำงาน นโยบาย รายงาน รายการธุรกรรม และการหารือในที่ประชุมคณะกรรมการ เป็นต้น การบริหารจัดการองค์ความรู้ในองค์กรโดยใช้ Generative AI จึงทำได้ไม่ยากนัก ซึ่งการใช้งานแบ่งเป็นสามแนวทาง คือ

เริ่มต้นจากศูนย์: โดยสร้างและ Train แบบจำลองทางภาษาขนาดใหญ่ (Large Language Models, LLM) ภายใต้ข้อมูลเฉพาะในขอบเขตที่กำหนด ซึ่งเป็นวิธีที่ไม่ค่อยแพร่หลายนัก เนื่องจากต้องใช้ทั้งข้อมูลคุณภาพสูงและนักวิทยาศาสตร์ข้อมูลที่มีศักยภาพ ตัวอย่างขององค์กรที่ใช้วิธีนี้ คือ Bloomberg สำนักข่าวชั้นนำที่ให้บริการข้อมูลเศรษฐกิจการเงิน ซึ่งได้พัฒนา BloombergGPT เพื่อรองรับการใช้งานฐานข้อมูลการเงิน ข่าวสาร และเอกสารต่าง ๆ ที่สั่งสมมากกว่า 40 ปี

ปรับแต่งจาก LLM เดิม: โดยสอนให้ LLM เพิ่มขอบเขตการใช้งานเข้าไปในระบบที่ได้รับการ Train อยู่แล้ว จึงใช้ทรัพยากรน้อยกว่าเริ่มต้นจากศูนย์มาก ดังตัวอย่างของ Google ที่พัฒนา Med-PaLM2 สำหรับข้อมูลด้านการแพทย์ โดยปรับแต่ง PaLM2 ซึ่งเป็น LLM ที่มีอยู่ และสอนให้เรียนรู้อีกครั้ง (Retrain) โดยบริหารจัดการข้อมูลด้านการแพทย์อย่างระมัดระวัง พบว่า Med-PaLM2 สามารถตอบคำถามได้ถึง 85% ของข้อสอบใบประกอบวิชาชีพแพทย์ในสหรัฐฯ อย่างไรก็ตาม การปรับแต่ง LLM ทำได้ไม่ยากนัก เห็นได้จาก

การตีพิมพ์รายงานวิทยาศาสตร์สำหรับโครงการของ Google ที่ใช้ผู้เขียนร่วมถึง 31 คน นอกจากนี้ ผู้พัฒนา LLM หลายรายรวมถึง GPT-4 ก็ไม่อนุญาตให้ปรับแต่ง LLM

ใช้งาน LLM ในปัจจุบัน: โดยไม่ต้องปรับแต่ง และ Retrain LLM เป็นแนวทางที่ถูกเลือกมากที่สุด โดยแยกระบบการจัดเก็บข้อมูลออกเป็น Cloud ต่างหาก แล้วป้อนชุดคำถาม หรือ Prompts ในการทำงานร่วมกับ Generative AI ภายใต้บริบทที่กำหนดขอบเขตขององค์ความรู้ที่ต้องการ LLM ก็จะสามารถตอบคำถามที่เกี่ยวข้องได้ ดังตัวอย่างของ Morgan Stanley ที่ใช้งาน GPT-4 ร่วมกับเอกสารว่าหนึ่งแสนฉบับใน Cloud เฉพาะที่เข้าถึงได้แค่พนักงานเท่านั้น เพื่อให้ที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทสามารถเข้าถึงข้อมูลที่ต้องการในประเด็นสำคัญ ๆ และให้บริการกับลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว

Generative AI จะเป็นขุมพลังให้กับทุกองค์กรหรือไม่?

จุดอ่อนสำคัญของ Generative AI คือ การสร้างคำตอบมีโอกาสเป็น “ภาพลวงตา” ซึ่งไม่ถูกต้อง หรือ ไม่มีอยู่จริง แต่ข่าวดีก็คือ องค์กรที่ใช้งาน LLM ด้วยข้อมูลภายใต้ขอบเขตที่กำหนด เช่น BloombergGPT มีโอกาสพบภาพลวงตาน้อยกว่าการใช้งาน LLM ในรูปแบบทั่วไป นอกจากนี้ การประเมินคุณภาพของคำตอบที่ได้รับ อาทิ Morgan Stanley กำหนดชุดคำถาม 400 ข้อ เพื่อทดสอบระบบทุกครั้ง ที่ระบบเปลี่ยนแปลง ก็สามารถลดโอกาสที่จะเกิดคำตอบที่ไม่ถูกต้องได้เช่นกัน

นอกจากนี้ หลายองค์กร อาทิ Samsung กังวลถึงการที่ชุดคำถามของผู้ใช้งานจะถูกผนวกเข้าไปใน LLM สาธารณะในการ Train ระบบในอนาคต จึงป้องกันไม่ให้ความลับรั่วไหล โดยสั่งห้ามไม่ให้พนักงานใช้งาน LLM แต่ปัญหานี้ไม่น่าจะเกิดขึ้นกับองค์กรที่ปรับ LLM ให้ใช้ในขอบเขตเฉพาะ ซึ่งไม่เปิดให้คนนอกเข้าถึงข้อมูลได้ขณะที่ ChatGPT เองก็อนุญาตให้ผู้ใช้งานปิดการจัดเก็บประวัติการสนทนาได้

โดยสรุปแล้ว Generative AI จะเป็นขุมพลังใหม่ให้กับองค์กรได้หรือไม่ ขึ้นกับความพร้อมในการใช้งานฐานข้อมูลจำเพาะขององค์กรควบคู่ไปกับการบริหารจัดการความเสี่ยง ทั้งจากระบบและตัวพนักงานเอง นอกจากนี้ หลังจาก ChatGPT เปิดตัวมาไม่ถึงหนึ่งปี ก็มีผู้ใช้งานเพิ่มขึ้นต่อเนื่องอย่างรวดเร็ว แต่เมื่อมิถุนายนที่ผ่านมาจำนวนผู้ใช้งานกลับลดลงเป็นครั้งแรก ซึ่งอาจมีนัยบางอย่างที่ทำให้ธุรกิจและเหล่าผู้ใช้งานเริ่มตระหนักถึงข้อจำกัดหรือเกิดความกังวลต่อ AI Chatbot นี้จึงเป็นเพียงช่วงเริ่มต้นที่พวกเราต้องเรียนรู้และมองให้เห็นถึงข้อดีข้อด้อยของ Generative AI ได้อย่างชัดเจนเพื่อที่จะนำไปใช้ประโยชน์ได้อย่างเหมาะสมที่สุด

บรรณานุกรม

- Macroeconomic Team. (2566, 17 กรกฎาคม). *บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์*. เข้าถึงได้จาก
วิจัยกรุงศรี <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20230718>
- กรุงเทพธุรกิจ. (2566, 11 กรกฎาคม). *ดัชนีค่าก่อสร้างบ้านไตรมาส2/66กระเบื้องแพงขึ้น 12.5% ค่าแรงขยับ
5.8%*. เข้าถึงได้จาก กรุงเทพธุรกิจ <https://www.bangkokbiznews.com/property/1077852>
- ดร.มณฑล กปิลกาญจน์. (2566). *Generative AI : ชุมพลังขององค์กร?* เข้าถึงได้จาก
[https://www.bot.or.th/content/dam/bot/documents/th/research-and-
publications1/article/article-2023jul20.pdf](https://www.bot.or.th/content/dam/bot/documents/th/research-and-publications1/article/article-2023jul20.pdf)
- ประชาชาติธุรกิจ. (2566, 13 กรกฎาคม). *6 ปัจจัยสำคัญ ออกแบบให้ตอบโจทย์มนุษย์คอนโด*. เข้าถึงได้จาก
ประชาชาติธุรกิจ https://www.prachachat.net/property/news-1345553#google_vignette
- ปีทมาสน์ ชนะรัชชรักษ์. (2566, 9 มกราคม). *จับตาความท้าทายปี 2023 เมื่อภูมิทัศน์ประชากรโลกเปลี่ยน
ญี่ปุ่นเจอปัญหาสังคมผู้สูงอายุ อินเดียจ่อมีพลเมืองพุ่งสูงกว่าจีน!* เข้าถึงได้จาก THE STANDARD
<https://thestandard.co/world-population-changes-2023/>
- ผู้จัดการออนไลน์. (2566, 29 มิถุนายน). *ตลาดอสังหาฯ เริ่มแผ่ว! 5 เดือนแรกเปิดโครงการใหม่ลด 14%
ดอกเบี้ยขึ้น-หนี้ครัวเรือนพุ่ง 'กตกำลังซื้อ'*. เข้าถึงได้จาก MGR Online
<https://mgronline.com/stockmarket/detail/9660000058891>

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 พุ่งตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน 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

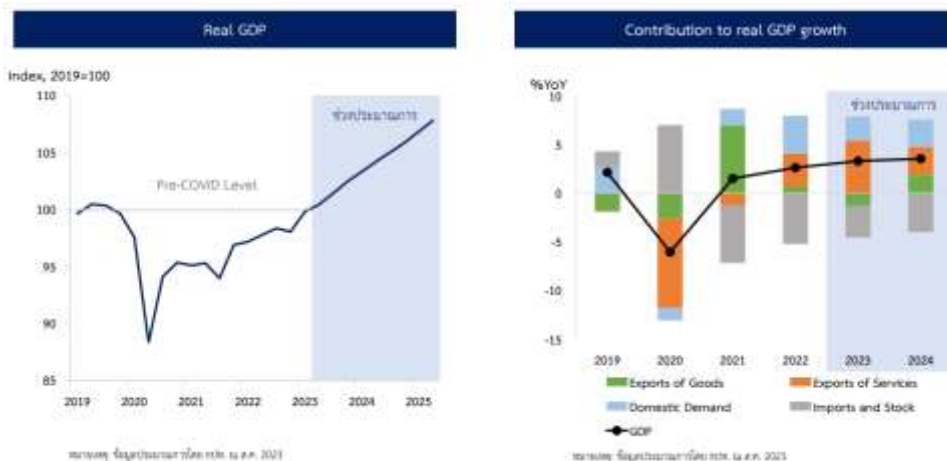
ที่มา: วิจัยกรุงศรี



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

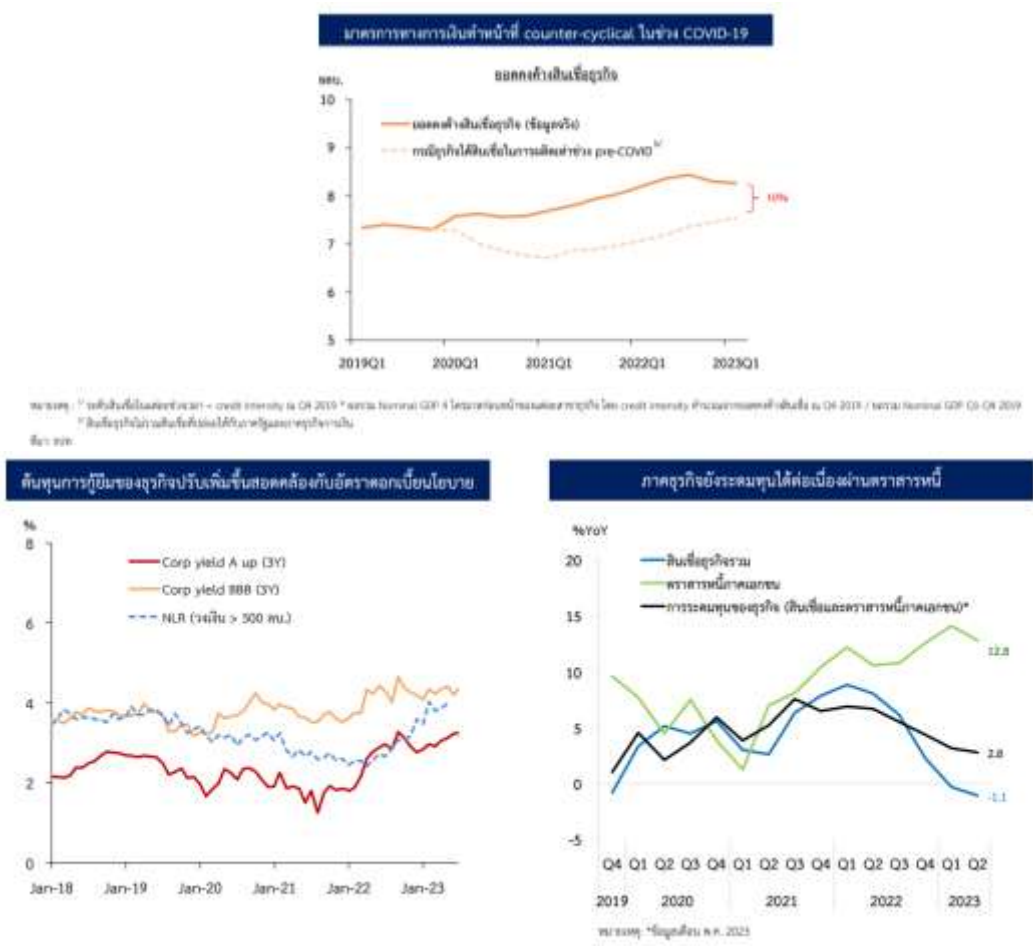


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ระบบการเงินโดยรวมมีเสถียรภาพ โดยธนาคารพาณิชย์มีระดับเงินกองทุนและเงินสำรองที่เข้มแข็ง แต่คุณภาพสินเชื่ออาจด้อยลงจากความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ประกอบการ 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

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 สถานการณ์การเมืองในประเทศซึ่งอาจส่งผลให้การจ้างงานประมาทย่อยประจำปี 2567 ล่าช้ากว่าคาดและอาจกระทบต่อความเชื่อมั่น 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 โซลูชั่น 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% ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทยได้ยกเลิกมาตรการผ่อนคลายอัตราส่วนการอนุมัติสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (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 ยังมีแรงหนุนจากสภาพเศรษฐกิจไทยที่ปรับตัวดีขึ้นเนื่องจากเงินเพื่อเริ่มชะลอ 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 แต่อัตราการเติบโตมีแนวโน้มชะลótกว่าที่คาดไว้ 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 ซึ่งเป็นปัจจัยที่สอดคล้องกับเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศที่ชะลótลงและอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

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

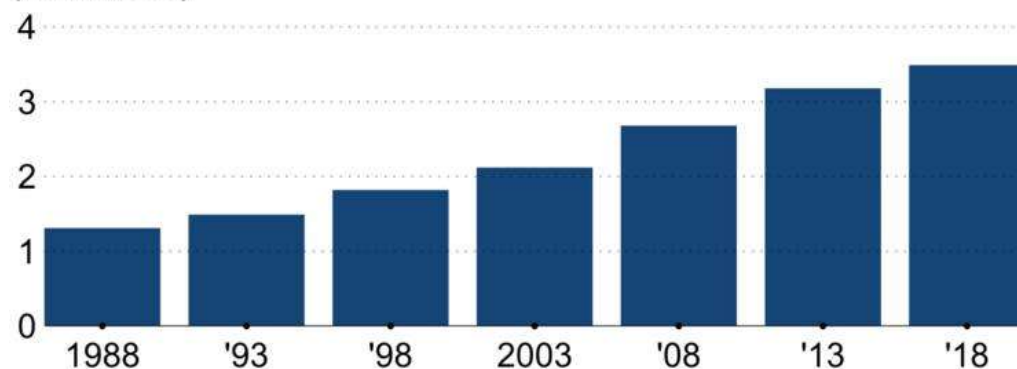
จากความตื่นตัวถึงปัญหาบ้านว่างที่เพิ่มจำนวนขึ้นอย่างทวีคูณทั่วประเทศขณะที่จำนวนประชากรหดตัวลง ส่งผลให้รัฐบาลญี่ปุ่นพิจารณาเรียกเก็บภาษีทรัพย์สินเพิ่มขึ้น สำหรับบ้านที่ถูกทิ้งร้างหรือปล่อยปละละเลย การเสนอแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้รัฐบาลสามารถเรียกเก็บภาษีในอัตราที่สูงได้ ทำให้เจ้าของบ้านมีความเสี่ยงที่ต้องจ่ายภาษีเพิ่มขึ้นถึง 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 เกี่ยวกับต้นไม้หรือวัชพืชที่ขึ้นรกชัฏและแมลงที่สร้างความรำคาญในบ้านที่ถูกทิ้งร้างอยู่เป็นประจำ 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
กรุงศรี: <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 สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง: <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>