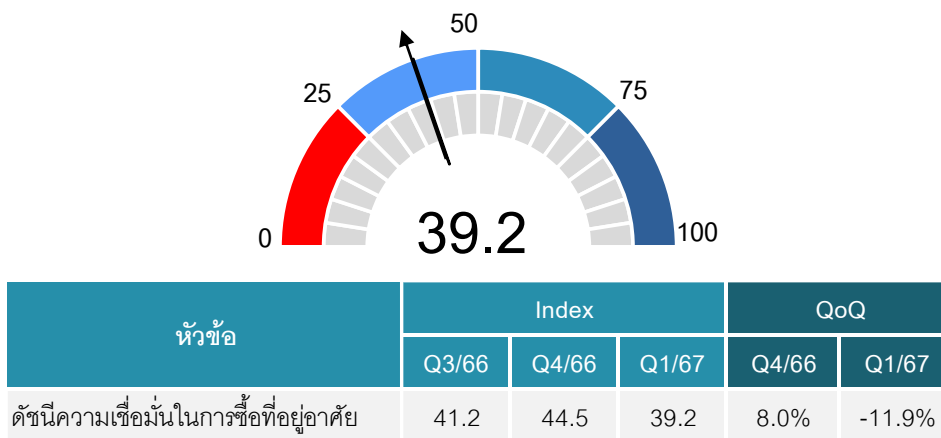


23 พฤษภาคม 2567

ดัชนีความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2567

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือ REIC รายงานดัชนีความเชื่อมั่นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในภาพรวมของไตรมาส 1 ปี 2567 ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่ามีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 39.2 ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 (QoQ) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 44.5 และเป็นระดับความเชื่อมั่นที่ต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีความเชื่อมั่นในระดับเกณฑ์ต่ำ อาจจะเป็นผลมาจากการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยทยอยปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มขึ้นตลอดปี 2566 และยังคงตัวในระดับสูงในไตรมาสนี้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตรง รวมทั้งอยู่ในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ทำให้ประชาชนมีความระมัดระวังในการใช้จ่าย อีกทั้งหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับเกินกว่าร้อยละ 90 ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยไม่มีความพร้อมทางการเงิน ส่งผลให้มีความกังวลต่อการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพราะเสี่ยงต่อการถูกปฏิเสธสินเชื่อ และยังได้สอดคล้องกับข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลในไตรมาส 1 ปี 2567 ที่มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงร้อยละ -24.0 และมีมูลค่าลดลงร้อยละ -25.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) จะเห็นว่าความเชื่อมั่นและความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลงมากในไตรมาสนี้ (ดูแผนภูมิที่ 1)

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัย (HPCI)
ไตรมาส 1 ปี 2567



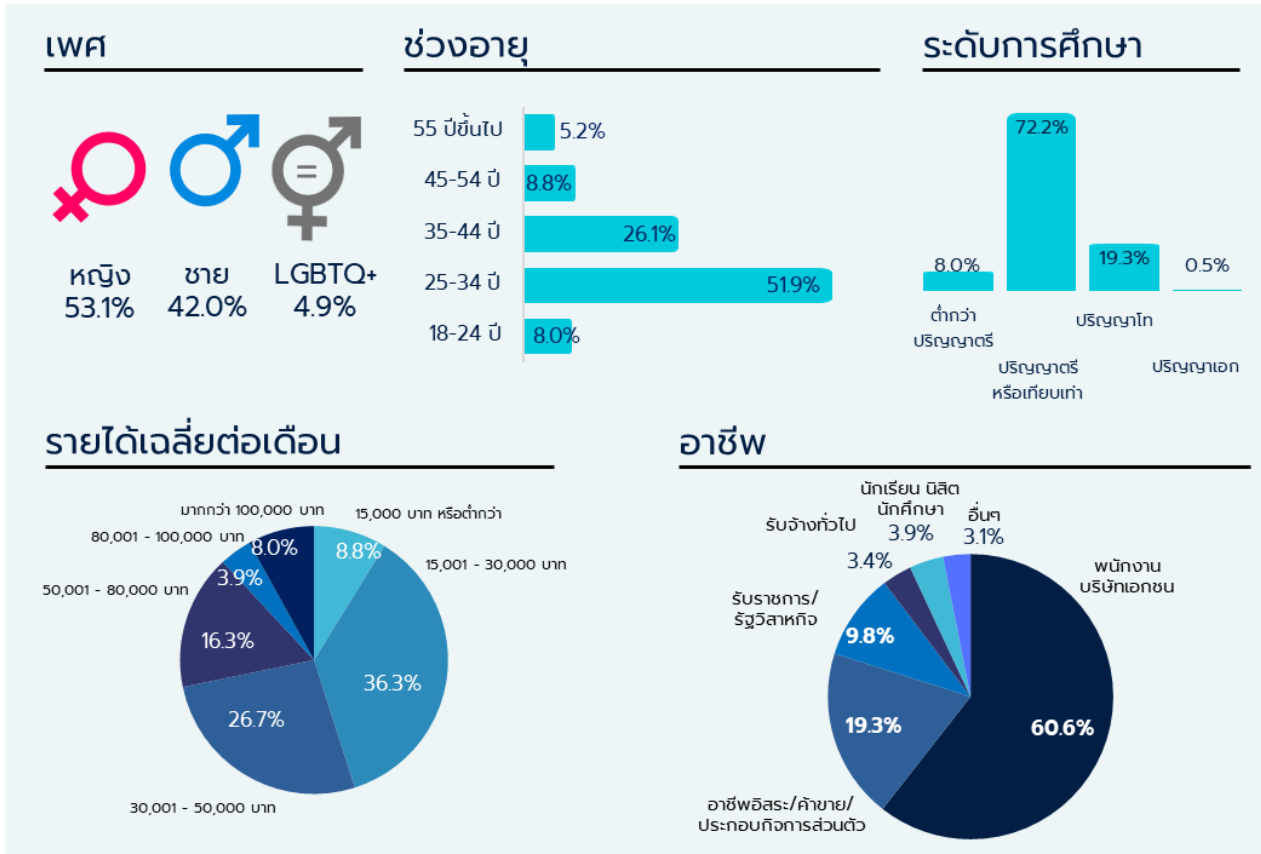
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ยังได้ศึกษาถึงกลุ่มผู้ตอบแบบสำรวจในมิติต่างๆ ดังนี้

ลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงร้อยละ 53.1 และส่วนใหญ่มีอายุอยู่ระหว่าง 25-34 ปีหรือเป็นคนกลุ่ม Gen Y และ Gen Z มากที่สุดร้อยละ 51.9 ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีระดับการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีหรือเทียบเท่าคิดเป็นร้อยละ 72.2 ทั้งนี้ ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ร้อยละ 60.6 มีอาชีพเป็นพนักงานเอกชน และส่วนใหญ่ร้อยละ 36.3 มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง

15,001 – 30,000 บาท ทั้งนี้ ลักษณะทางประชากรศาสตร์ในภาพรวมมีความใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า ทั้งด้าน เพศ ช่วงอายุ ระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน (ดูแผนภูมิที่ 2)

แผนภูมิที่ 2 ลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

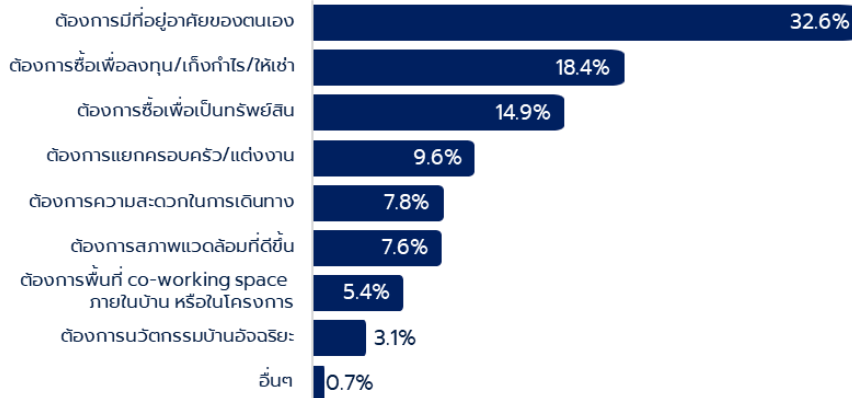


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ด้านวัตถุประสงค์ในการซื้อที่อยู่ใหม่ พบว่า ผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ร้อยละ 32.6 ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อันดับสอง คือต้องการซื้อเพื่อลงทุนเชิงกำไร/ให้เช่าร้อยละ 18.4 และอันดับสาม ซื้อเพื่อเป็นทรัพย์สินร้อยละ 14.9 จะเห็นว่าวัตถุประสงค์ที่ซื้อเพื่อลงทุนและเป็นทรัพย์สิน มีสัดส่วนรวมกันถึงร้อยละ 33.3 แสดงให้เห็นว่าผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับการลงทุน สะสมความมั่งคั่งและสร้างความมั่นคงให้กับชีวิต และหากเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 พบว่า ปัจจัยที่ผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเลือกพิจารณาที่มีสัดส่วนมากขึ้น คือ ต้องการซื้อเพื่อลงทุนเชิงกำไร/ให้เช่า และต้องการแยกครอบครัว/แต่งงาน โดยมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 18.4 และ 9.6 จากร้อยละ 12.4 และ ร้อยละ 7.5 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 3)



แผนภูมิที่ 3 วัตถุประสงค์ในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่



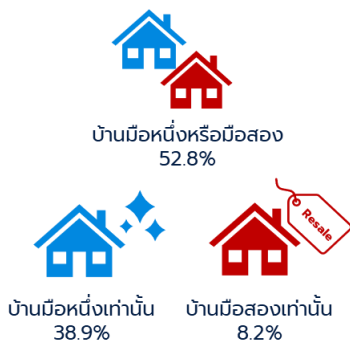
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาลักษณะความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย พบว่า

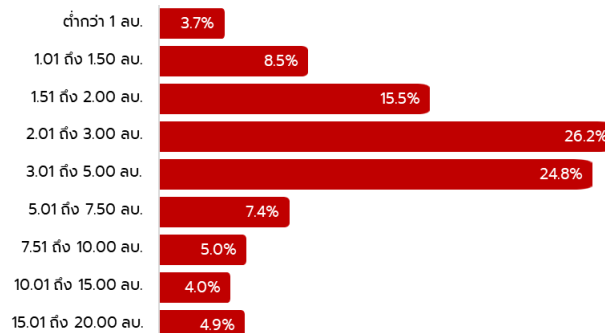
- ด้านประเภททรัพย์สิน** ส่วนใหญ่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยทั้งมือหนึ่งหรือมือสองร้อยละ 52.8 และหากพิจารณาเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 พบว่าผู้ที่ต้องการเฉพาะที่อยู่อาศัยมือหนึ่งเท่านั้นมีสัดส่วนเป็นร้อยละ 38.9 ลดลงจากร้อยละ 41.5 ในขณะที่ผู้ที่ต้องการเฉพาะที่อยู่อาศัยมือสองมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 8.2 จากร้อยละ 6.9 ตามลำดับ สะท้อนให้เห็นว่าผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีความสนใจบ้านมือสองมากขึ้น
- ช่วงราคาของที่อยู่อาศัย** ส่วนใหญ่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.2 รองลงมาได้แก่ระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.8 ซึ่งทั้งสองช่วงระดับราคาดังกล่าวเป็นกลุ่มหลัก มีสัดส่วนรวมกันถึงร้อยละ 51.0 และพบว่าผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยระดับราคาสูงมีจำนวนเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 (QoQ) โดยมีข้อสังเกตได้จากผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยระดับราคา 10.01 – 15.00 ล้านบาท และ 15.01 – 20.00 ล้านบาท มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็น ร้อยละ 4.0 และ ร้อยละ 4.9 จากร้อยละ 1.1 และ 0.3 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 4)

แผนภูมิที่ 4 ประเภทและช่วงราคาของที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการซื้อ

ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการซื้อ



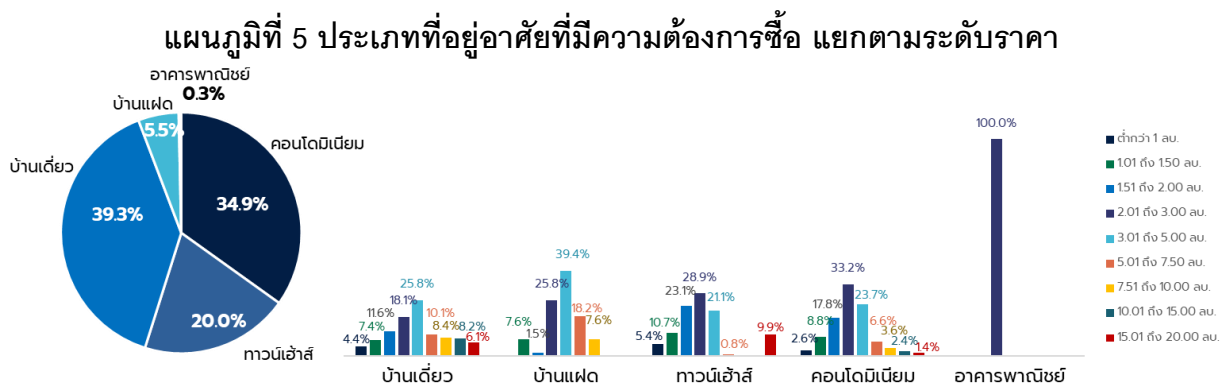
ช่วงราคาของที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ



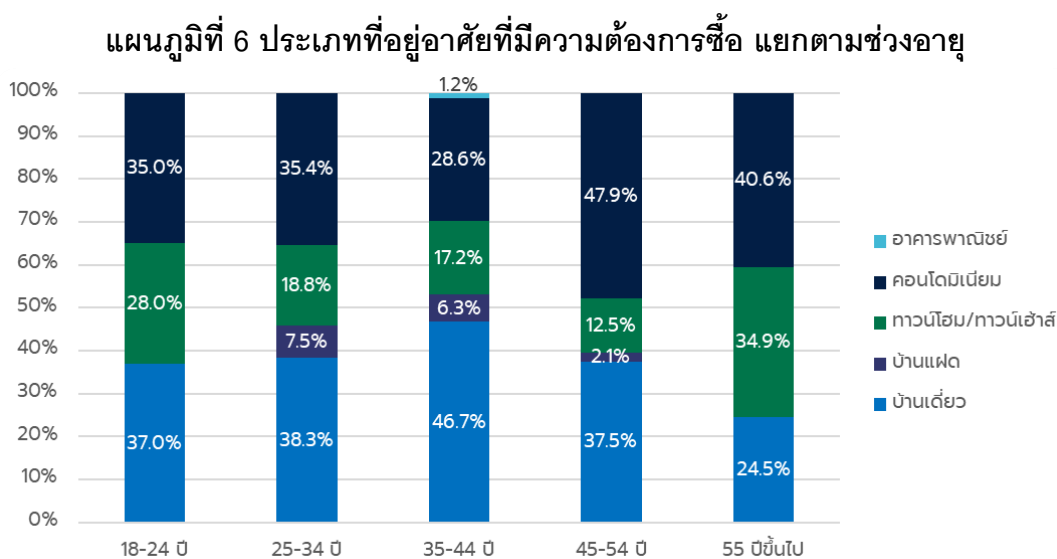
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



3. **ประเภทที่อยู่อาศัย** ส่วนใหญ่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 39.3 และต้องการซื้อในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาทมากที่สุด รองลงมาคือคอนโดมิเนียมร้อยละ 34.9 โดยต้องการซื้อในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาทมากที่สุด สำหรับทาวนเฮ้าส์มีความต้องการซื้อร้อยละ 20.0 และส่วนใหญ่ต้องการซื้อในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนบ้านแฝดมีความต้องการซื้อร้อยละ 5.5 และส่วนใหญ่ต้องการซื้อในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาทมากที่สุด และอาคารพาณิชย์มีความต้องการซื้อร้อยละ 0.3 และต้องการซื้อในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาทมากที่สุด และหากพิจารณาเทียบกับอายุของผู้ตอบพบว่า กลุ่มผู้มีอายุอยู่ระหว่าง 18-44 ปี มีความสนใจซื้อบ้านเดี่ยวมากที่สุด ในขณะที่กลุ่มผู้มีอายุระหว่าง 45-54 ปี และ 55 ปีขึ้นไป มีความสนใจซื้อคอนโดมิเนียมมากที่สุด ซึ่งอาจเกิดจากความต้องการซื้อเพื่อลงทุนและเก็งกำไรเนื่องจากมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแล้ว (ดูแผนภูมิที่ 5 และ 6)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

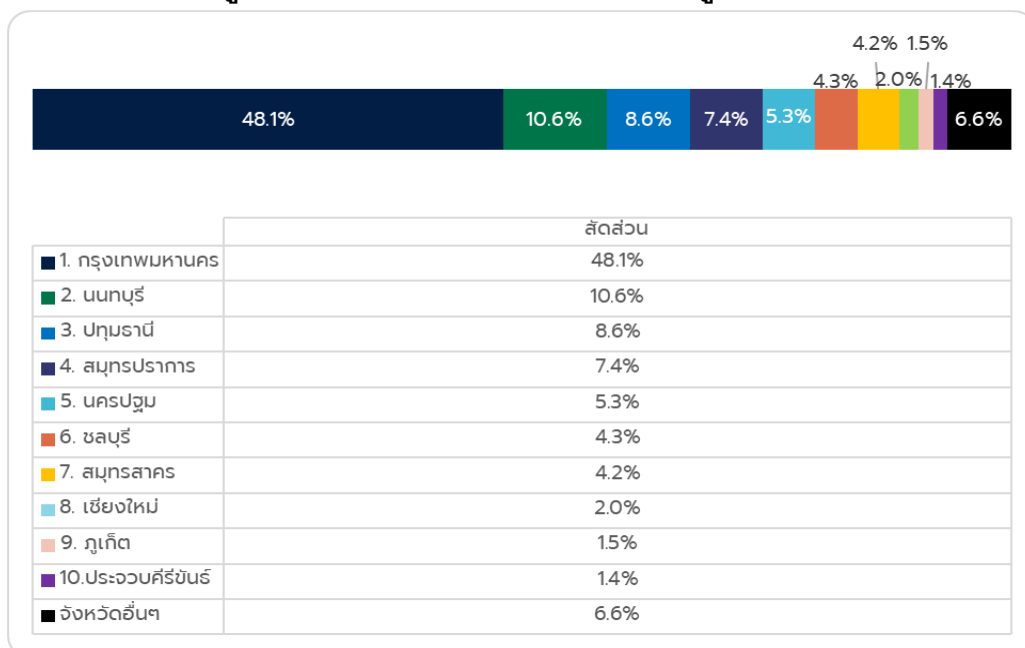


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



4. **จังหวัดที่มีความสนใจจะซื้อที่อยู่อาศัย** เมื่อพิจารณาจังหวัดที่มีความสนใจจะซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ณ ไตรมาส 1 ปี 2567 ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ นครปฐม ชลบุรี สมุทรสาคร เชียงใหม่ ภูเก็ต และประจวบคีรีขันธ์ โดยพบว่าส่วนใหญ่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครสูงถึงร้อยละ 48.1 โดยเฉพาะทำเลตามแนวรถไฟฟ้าสายหลัก ใกล้แหล่งงานหรือแหล่งชุมชน เช่น ทำเลพระราม 9 บางนา บางแค ลาดพร้าว และห้วยขวาง ทั้งนี้ จังหวัดในอันดับที่ 2-10 มีสัดส่วนอยู่ระหว่างร้อยละ 1.4 ถึง 10.6 ในขณะที่จังหวัดอื่นๆ มีความต้องการซื้อรวมเพียงร้อยละ 6.6 (ดูแผนภูมิที่ 7)

แผนภูมิที่ 7 จังหวัดที่มีความสนใจจะซื้อที่อยู่อาศัย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิธีการจัดทำข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้พัฒนา “ดัชนีความเชื่อมั่นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล” ด้วยการจัดทำดัชนีเชิงปริมาณ (Quantity index) ในรูปแบบของดัชนีการกระจาย (Diffusion Index) โดยสัมภาษณ์ประชาชนที่เข้าร่วมงานมหกรรมบ้านและคอนโด และผู้ที่ตอบแบบสอบถามด้วยตนเองผ่านเว็บไซต์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ด้วยความสมัครใจที่มีอายุตั้งแต่ 18 ปีขึ้นไป ซึ่งมีข้อความถามเกี่ยวกับแผนในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ และมีระยะเวลาที่วางแผนจะซื้อ มีขั้นตอนการจัดทำ ดังนี้

1. นำข้อมูลจากแบบสอบถามมาเปลี่ยนเป็นข้อมูลเชิงคุณภาพ 5 ระดับด้วยกัน โดยจัดกลุ่มคำตอบออกเป็น 5 ความหมายด้วยกัน ดังนี้

- 1.1 ระยะเวลาภายใน 1 เดือน หมายถึง มีความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด
- 1.2 ระยะเวลา 1 ถึง 3 เดือน หมายถึง มีความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด
- 1.3 ระยะเวลา 3 ถึง 6 เดือน หมายถึง มีความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัยมาก
- 1.4 ระยะเวลา 6 เดือน ถึง 1 ปี หมายถึง มีความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง
- 1.5 ระยะเวลา ไม่เกิน 2 ปี หมายถึง มีความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัยน้อย



1.6 ระยะเวลา มากกว่า 2 ปี หมายถึง มีความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด เมื่อนำข้อมูลมาเปลี่ยนเป็นข้อมูลเชิงคุณภาพ 5 ระดับแล้ว ให้เปลี่ยนเป็นข้อมูลเชิงปริมาณ โดยให้คะแนน อยู่ในช่วง 0 ถึง 1 คะแนนด้วยกัน ดังนี้

- 1.1 ระยะเวลาภายใน 1 เดือน มีความเชื่อมั่นคะแนนอยู่ในระดับ 1.00
- 1.2 ระยะเวลา 1 ถึง 3 เดือน มีความเชื่อมั่นคะแนนอยู่ในระดับ 1.00
- 1.3 ระยะเวลา 3 ถึง 6 เดือน มีความเชื่อมั่นคะแนนอยู่ในระดับ 0.75
- 1.4 ระยะเวลา 6 เดือน ถึง 1 ปี มีความเชื่อมั่นคะแนนอยู่ในระดับ 0.50
- 1.5 ระยะเวลา ไม่เกิน 2 ปี มีความเชื่อมั่นคะแนนอยู่ในระดับ 0.25
- 1.6 ระยะเวลา มากกว่า 2 ปี มีความเชื่อมั่นคะแนนอยู่ในระดับ 0.00

2. นำข้อมูลที่เปลี่ยนเป็นข้อมูลเชิงปริมาณมาคำนวณในรูปแบบของ Diffusion Index มีค่าอยู่ระหว่าง 0 ถึง 100 โดยมีสมการดังนี้

$$\text{ดัชนี} = (100 \times \text{ร้อยละของผู้ตอบ "ซื้อในระยะเวลาภายใน 1 เดือน และ ระยะเวลา 1 ถึง 3 เดือน"}) + (75 \times \text{ร้อยละของผู้ตอบ "ซื้อในระยะเวลา 3 ถึง 6 เดือน"}) + (50 \times \text{ร้อยละของผู้ตอบ "ซื้อในระยะเวลา 6 เดือน ถึง 1 ปี"}) + (25 \times \text{ร้อยละของผู้ตอบ "ซื้อในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี"}) + (0 \times \text{ร้อยละของผู้ตอบ "ซื้อในระยะเวลามากกว่า 2 ปี"})$$

การแปลความหมาย

เมื่อกำหนด ค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50.0 จุด วิธีการอ่านค่าเป็นดังนี้

ดัชนี = 50.0 หมายถึง ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีความเชื่อมั่นระดับปานกลางหรือทรงตัว

ดัชนี > 50.0 หมายถึง ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีความเชื่อมั่นในระดับมากหรือเกณฑ์สูง

ดัชนี < 50.0 หมายถึง ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีความเชื่อมั่นในระดับน้อยหรือเกณฑ์ต่ำ

3. นำข้อมูลในแบบสอบถามมาวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive analytics) เพื่อให้เข้าใจถึงสถานการณ์ของความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเชิงลึก โดยใช้สถิติพรรณนา (Descriptive statistics) การแจกแจงความถี่ (Frequency) เป็นค่าร้อยละ (Percentage) และการแจกแจงแบบตารางไขว้ (Crosstabs)

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จาก

การใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพหลโยธิน 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 02-645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1251