TDRI
รายงานทีดีอาร์ไอ

ฉบับที่ 231 I ธันวาคม 2568

อุปสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยในระยะปานกลางถึงระยะยาวที่สอดรับกับสถานการณ์สังคมสูงวัยของไทย

รายงานทีดีอาร์ไอ

ฉบับที่ 231
ธันวาคม 2568

ผู้เขียน
ราตรี ประสมทรัพย์
ดร.นณริฎ พิศลยบุตร

กองบรรณาธิการ
วัฒนา กาญจนานิจ
ผกาวรรณ สุริยะวรรณ
บุญใจ ภัทรเมธาวรกุล

ออกแบบ
KMteam TDRI

สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (ทีดีอาร์ไอ) ได้เผยแพร่ "รายงานทีดีอาร์ไอ" (ชื่อเดิมว่า "สมุดปกขาวทีดีอาร์ไอ") มาตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2536 โดยคัดสรรกลั่นกรองงานวิจัยต่างๆ มานำเสนออย่างเรียบง่ายเพื่อจุดประกายให้เกิดการวิพากษ์วิจารณ์

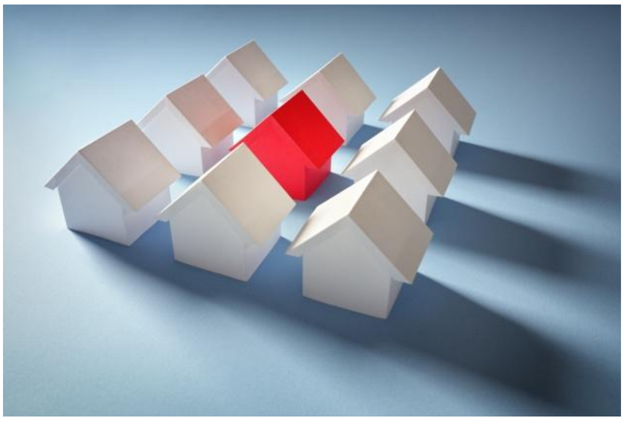
"รายงานทีดีอาร์ไอ" มีโอกาสรับใช้สังคมไทยมาตลอด ทั้งเป็นรายสะดวกและปรับมาเป็นรายเดือนในระยะต่อมาพร้อมทั้งยังคงนำเสนอเรื่องราวต่างๆ อย่างเรียบง่ายแบบเป็นมิตรต่อความสนใจใคร่รู้ของผู้อ่านทั่วไปเช่นกัน

ที่มา
สรุปและเรียบเรียงจาก รายงานฉบับสมบูรณ์ แผนงานการส่งเสริมคุณภาพชีวิตและพฤฒพลังสำหรับผู้สูงอายุในภาวะวิกฤต โครงการย่อยที่ 3 "อุปสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยในระยะปานกลางถึงระยะยาวที่สอดรับกับสถานการณ์สังคมสูงวัยของไทย" โดย วัชรินทร์ ตันติสันต์ และคณะ, มิถุนายน 2565, เสนอต่อ สำนักงานการวิจัยแห่งชาติ.

คณะผู้วิจัย
วัชรินทร์ ตันติสันต์
ธรรมรัตน์ บุญเจริญพรสุข
สรัลชนา ธิติสวรรค์

คำสำคัญ
สังคมสูงวัย, ความต้องการที่อยู่อาศัย, การเตรียมความพร้อมสำหรับสังคมสูงวัย

อุปสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยในระยะปานกลางถึงระยะยาวที่สอดรับกับสถานการณ์สังคมสูงวัยของไทย



บทนำ

การมีที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ เนื่องจากส่งผลต่อทั้งสถานะทางการเงินและสุขภาวะของคนไทยในระยะยาว การซื้อบ้านก่อให้เกิดภาระผูกพันทางการเงินยาวนาน และยังต้องเผชิญความเสี่ยงจากเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่อาจกระทบต่อรายได้ เช่น การตกงาน หรืออุบัติเหตุที่ทำให้ไม่สามารถทำงานได้ ส่งผลให้ผู้ซื้อบางรายไม่สามารถชำระหนี้ได้ และก่อให้เกิดความเสี่ยงทั้งต่อผู้กู้เองและต่อเสถียรภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม ดังเช่นกรณีวิกฤติด้านอสังหาริมทรัพย์ของญี่ปุ่นที่เกิดขึ้นท่ามกลางบริบทสังคมสูงวัย

ภายใต้บริบทสังคมสูงวัย การตัดสินใจมีที่อยู่อาศัยยิ่งมีความซับซ้อนกว่าสถานการณ์ปกติ โดยในช่วงที่จำนวนประชากรเพิ่มขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยจะสูงขึ้นตาม ทำให้ระดับราคาบ้านมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นและช่วยลดความเสี่ยงเนื่องจากที่อยู่อาศัยทำหน้าที่เป็นสินทรัพย์ที่สะสมมูลค่าได้ (โสภณ พรโชคชัย, 2560) แต่เมื่อเข้าสู่สังคมสูงวัย จำนวนประชากรมีแนวโน้มลดลงในระยะยาว ความต้องการที่อยู่อาศัยจึงลดลงและอาจนำไปสู่อุปทานส่วนเกิน ทำให้การมีบ้านอาจไม่ใช่สินทรัพย์ที่สร้างมูลค่าได้เช่นเดิม และอาจทำให้ช่วงเวลาในการตัดสินใจซื้อมีความสำคัญมากต่อฐานะความเป็นอยู่ของบุคคล

อย่างไรก็ตาม นโยบายภาครัฐจำนวนมากยังไม่ได้พิจารณาผลกระทบจากสังคมสูงวัยอย่างเพียงพอ เช่น มาตรการด้านที่อยู่อาศัยยังคงมุ่งสร้างหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่จำนวนมาก โดยไม่สอดคล้องกับแนวโน้มความต้องการที่ลดลงในอนาคต หรือมาตรการสินเชื่อบ้านที่ขยายระยะเวลากู้ยาวถึง 60–70 ปี ซึ่งอาจไม่เหมาะสมกับโครงสร้างประชากรสูงวัยและเสี่ยงต่อความไม่สอดคล้องในอนาคต

ดังนั้น การศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในระยะปานกลางถึงระยะยาวที่เชื่อมโยงกับบริบทสังคมสูงวัยจึงเป็นสิ่งสำคัญเพื่อต่อยอดองค์ความรู้สำหรับการเตรียมความพร้อมด้านการตัดสินใจมีบ้าน (housing decision) การศึกษานี้มุ่งวิเคราะห์แนวโน้มอุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตเพื่อสะท้อนผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรต่อความต้องการที่อยู่อาศัย พร้อมทั้งประเมินต้นทุนรูปแบบต่าง ๆ ของการมีที่อยู่อาศัย ทั้งค่าใช้จ่ายจริง การกู้ยืมในสังคมสูงวัย ระดับราคาที่อยู่อาศัยในระยะยาว ต้นทุนค่าเสียโอกาส รวมถึงการวิเคราะห์ว่าที่อยู่อาศัยยังคงมีคุณสมบัติเป็น "สินทรัพย์สะสมมูลค่า" ในสังคมสูงวัยหรือไม่ อีกทั้งยังประเมินความเหมาะสมของมาตรการและนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ต่อบริบทประชากรสูงวัยในอนาคต

ระเบียบวิธีการดำเนินการวิจัย

งานวิจัยนี้ประยุกต์ใช้ระเบียบวิธีแบบผสมผสาน (Mixed Methods Research) โดยผสานการวิเคราะห์เชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ เพื่อพัฒนาแบบจำลองพยากรณ์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยระยะยาวของประเทศไทยในบริบทสังคมสูงวัยอย่างเป็นขั้นตอน เริ่มจากการทบทวนวรรณกรรมและแบบจำลองทางเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องทั้งในและต่างประเทศ เพื่อนำมาพัฒนาเป็นกรอบแนวคิดที่เหมาะสมกับบริบทไทย การวิจัยอาศัยข้อมูลทุติยภูมิจากหลายแหล่ง เช่น สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงมหาดไทย UN Population Projection ธนาคารแห่งประเทศไทย IMF World Bank และ TDRI โดยเน้นข้อมูลด้านประชากร เศรษฐกิจ การเงิน และตลาดที่อยู่อาศัย ข้อมูลดังกล่าวถูกนำมาวิเคราะห์ผ่านแบบจำลองดุลยภาพบางส่วน (Partial Equilibrium Model) และแบบจำลองดุลยภาพทั่วไป (General Equilibrium Model) เพื่อให้ได้ผลลัพธ์ที่มีทั้ง

ความแม่นยำเชิงเศรษฐมิติและความสามารถในการมองความเชื่อมโยงระหว่างตัวแปรเศรษฐกิจต่าง ๆ ในภาพรวม

ในส่วนของการวิเคราะห์เชิงปริมาณ ใช้แบบจำลองอนุกรมเวลา (Time Series Model) ทั้งลักษณะเส้นตรงและรูปแบบกำลังสอง เพื่อคาดการณ์ปัจจัยสำคัญ ได้แก่ รายได้ ราคาที่อยู่อาศัย และอัตราดอกเบี้ย รวมถึงแบบจำลองการเรียนรู้เชิงประสบการณ์ (Instance-Based Learning Model) ซึ่งช่วยปรับค่าพยากรณ์ให้สะท้อนความผันผวนระยะสั้น เช่น ผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ควบคู่กับการใช้เทคนิคการวิเคราะห์กลุ่ม (Cluster Analysis) เพื่อจำแนกครัวเรือนตามรายได้และโครงสร้างอายุจากข้อมูลสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนปี 2562 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ รวม 58 กลุ่ม เพื่อทำความเข้าใจรูปแบบการเป็นเจ้าของและการเช่าที่อยู่อาศัยตามโครงสร้างรายจ่าย นอกจากนี้ ยังประยุกต์การวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบัน (Present Value Analysis) เพื่อเปรียบเทียบต้นทุนระยะยาวของการซื้อและการเช่า โดยอาศัยสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราเงินเฟ้อ ผลตอบแทนการออม และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เพื่อให้ได้ผลลัพธ์เชิงเศรษฐกิจที่สอดคล้องกับสภาวะจริง

ผลการวิเคราะห์ถูกนำมาเชื่อมโยงกับนโยบายภาครัฐด้านที่อยู่อาศัย ผ่านการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารทางการ มาตรการที่เกี่ยวข้อง และการสัมภาษณ์ผู้ทรงคุณวุฒิ เพื่อจัดทำข้อเสนอเชิงนโยบายที่ตอบสนองต่อโครงสร้างประชากรสูงวัยและแนวโน้มตลาดในอนาคต กระบวนการทั้งหมดสะท้อนลักษณะการวิจัยเชิงระบบ (Systemic Approach) ที่ให้ความสำคัญต่อความสัมพันธ์ระหว่างเศรษฐกิจ สังคม และพฤติกรรมผู้บริโภค มีเป้าหมายเพื่อสร้างองค์ความรู้และแบบจำลองเชิงนโยบายที่สามารถสนับสนุนการวางแผนพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในระยะยาวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ผลการศึกษา

1. การประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะยาวของไทย

การประมาณการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยระยะยาวของประเทศไทยอาศัยแบบจำลองแนวโน้มเพื่อสะท้อนพฤติกรรมในอนาคตของผู้บริโภค โดยตั้งข้อสมมติว่าพฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัยยังคงเป็นไปในทิศทางเดียวกับข้อมูลระหว่างปี พ.ศ. 2552–2564 ผลการวิเคราะห์ได้สะท้อนประเด็นสำคัญหลายด้าน ดังนี้

1. ประมาณการจำนวนประชากรไทยในอนาคต พบว่าประชากรไทยในปี พ.ศ. 2565 ยังมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า และยังคงขยายตัวต่อเนื่อง โดยจะถึงจุดสูงสุดในปี พ.ศ. 2571 ที่ระดับ 67.58 ล้านคน หลังจากนั้นจะเริ่มลดลงต่อเนื่อง ไปจนถึงปีสุดท้ายของการประมาณการ คือ พ.ศ. 2613

2. ประมาณการสัดส่วนครัวเรือนต่อประชากร แสดงให้เห็นว่าสัดส่วนเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2565 มาอยู่ที่ 0.422 และมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง จนถึง 0.936 ในปี พ.ศ. 2613 ส่วนกลับของตัวเลขนี้คือจำนวนประชากรต่อครัวเรือน ซึ่งสะท้อนขนาดครัวเรือนที่ลดลงจาก 2.37 คนต่อครัวเรือนในปี พ.ศ. 2565 เหลือเพียง 1.07 คนในปี พ.ศ. 2613

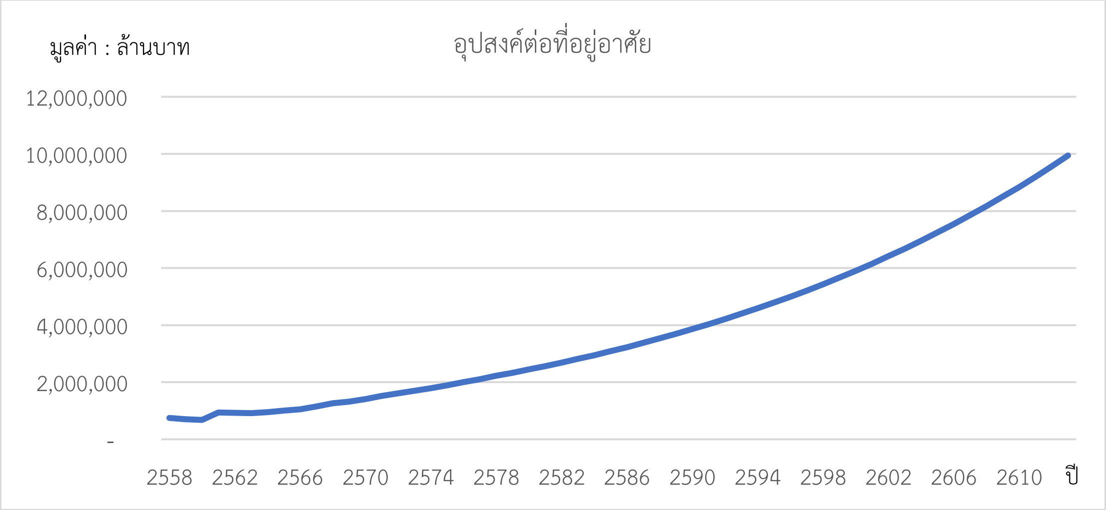
3. การประเมินประชากรที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัย โดยใช้ฐานข้อมูลลูกค้าของธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นเกณฑ์ พบว่ากลุ่มประชากรที่มีศักยภาพส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 23–60 ปี จึงใช้กลุ่มอายุนี้เป็นฐานในการคำนวณสัดส่วนต่อจำนวนครัวเรือนในประเทศ ผลการวิเคราะห์พบว่าสัดส่วนประชากรศักยภาพต่อครัวเรือนมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง โดยจากระดับ 1.30 คนต่อครัวเรือนในปี พ.ศ. 2565 จะลดลงเหลือเพียง 0.45 คนต่อครัวเรือนในปี พ.ศ. 2613

4. รายได้ต่อหัวของประชากรที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัย ซึ่งสะท้อนกำลังซื้อ พบว่ามีการเติบโตในลักษณะก้าวกระโดด โดยในปี พ.ศ. 2565 รายได้ต่อหัวอยู่ที่ 4.58 แสนบาทต่อคนต่อปี และมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเป็น 4.7 ล้านบาทต่อคนต่อปีในปี พ.ศ. 2613

5. แนวโน้มราคาและตลาดที่อยู่อาศัยในระยะยาว แสดงว่า อัตราเติบโตของราคาที่อยู่อาศัยเมื่อเทียบกับสินค้าอื่น ๆ มีแนวโน้มชะลอลงและเข้าสู่ดุลยภาพที่มีความต่างระดับ แต่ไม่มีการเติบโตต่อเนื่อง ขณะที่สัดส่วนสินเชื่อต่อจีดีพีที่แท้จริง และปริมาณซื้อขายที่อยู่อาศัยต่อมูลค่าสินเชื่อมีแนวโน้มทรงตัวที่ระยะยาวร้อยละ 29.48 และที่สัดส่วน 0.125 ตามลำดับ ภายใต้เงื่อนไขทางเศรษฐกิจดังกล่าว อุปสงค์ที่อยู่อาศัยถูกประเมินว่ามีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีมูลค่า 1.01 ล้านล้านบาทในปี พ.ศ. 2565 และจะเพิ่มเป็น 9.94 ล้านล้านบาทในปี พ.ศ. 2613 (ภาพที่ 1) ทั้งนี้ อัตราเติบโตของอุปสงค์จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.6 ในช่วง 10 ปีแรก และค่อย ๆ ชะลอเหลือร้อยละ 4.1 ในปี พ.ศ. 2613 (ภาพที่ 2)

ภาพที่ 1

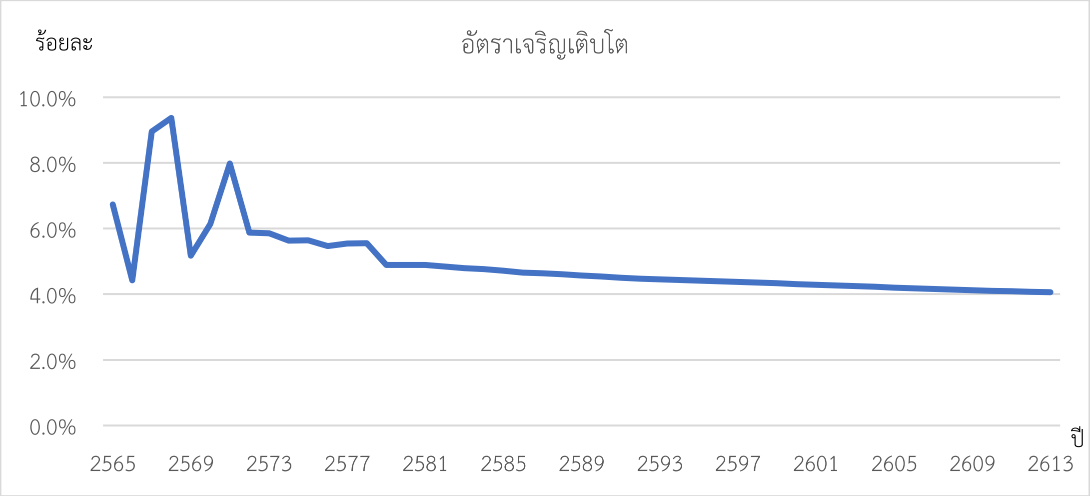
แสดงประมาณการอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย (มูลค่าที่เป็นตัวเงิน)



หมายเหตุ. ผลการประมาณการจากแบบจำลอง

ภาพที่ 2

แสดงอัตราเจริญเติบโตของอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยต่อปี



หมายเหตุ. ผลการประมาณการจากแบบจำลอง

นอกจากนี้ การวิเคราะห์สัดส่วนมูลค่าการเช่าที่อยู่อาศัยต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ พบว่า มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยในระยะยาวคาดว่าจะขยายตัวประมาณร้อยละ 2 ขณะเดียวกันสัดส่วนจำนวนผู้เช่าต่อมูลค่าการเช่าที่อยู่อาศัยกลับมีแนวโน้มลดลงอย่างมีนัยสำคัญ **สะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของคนไทยจากการเช่าไปสู่การซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2613 ปริมาณการเช่าที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มลดลงถึงร้อยละ 4.7**

สำหรับอุปสงค์ของตลาดการเช่าที่อยู่อาศัย ภายใต้สมมติฐานว่าพฤติกรรมการเช่าในอนาคตยังคงอยู่ในรูปแบบเดียวกับอดีต (ภาพที่ 3) พบว่า อุปสงค์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2565 มีมูลค่า 10.7 พันล้านบาทต่อเดือน และจะเพิ่มขึ้นเป็น 13.4 พันล้านบาทต่อเดือนในปี พ.ศ. 2613

เมื่อพิจารณาแนวโน้มอัตราการเติบโตของอุปสงค์ของการเช่าที่อยู่อาศัย (ภาพที่ 4) พบว่าในช่วงแรกมีแนวโน้มเติบโตเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในอัตราประมาณร้อยละ 0.8 ต่อปี **แต่การขยายตัวดังกล่าวจะค่อย ๆ ลดลงในระยะยาวจนเหลือเพียงประมาณร้อยละ 0.4 ต่อปี ในปี พ.ศ. 2613**

2. ต้นทุนที่เกิดขึ้นสำหรับการมีที่อยู่อาศัย

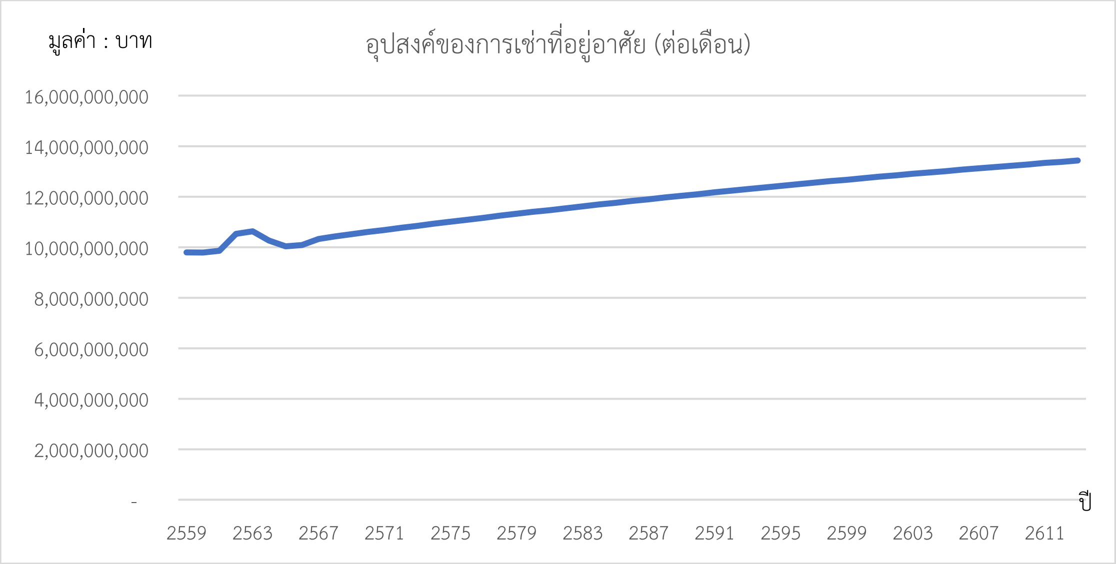
การวิเคราะห์ต้นทุนที่เกิดขึ้นสำหรับการมีที่อยู่อาศัย อาศัยข้อมูลจากการสำรวจครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี ค.ศ. 2019 โดยใช้เทคนิค Cluster Analysis ผลการวิเคราะห์สามารถแบ่งครัวเรือนไทยออกเป็น 58 กลุ่ม ซึ่งแต่ละกลุ่มจะมีความแตกต่างกันทั้งในด้านโครงสร้างอายุ สัดส่วนวัยพึ่งพิงในครัวเรือน แหล่งรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่าย โดยการแยกกลุ่มดังกล่าวนี้ยังทำให้เห็นว่าครัวเรือนบางกลุ่มมีความสามารถในการออมเงิน ในขณะที่บางกลุ่มไม่สามารถออมได้

นอกจากนี้ การวิเคราะห์เชิงลึกยังชี้ให้เห็นความแตกต่างระหว่างครัวเรือนที่มีปัญหาค่าใช้จ่ายสูงเกินความเหมาะสม กับครัวเรือนที่ไม่ได้มีปัญหารายจ่ายที่สูงเกินไป แต่มีปัญหาด้านรายได้ต่ำ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่อธิบายว่าเหตุใดครัวเรือนเหล่านี้จึงไม่สามารถออมเงินได้

ในส่วนของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การวิเคราะห์พบว่า ครัวเรือนที่สามารถออมเงินได้จะมีรายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ประมาณร้อยละ 20–30 ในขณะที่ครัวเรือนที่ไม่มีเงินออม จะมีรายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้สูงถึงร้อยละ 36–60 (ตารางที่ 1) ซึ่งสะท้อนว่าภาระค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับความสามารถในการออมของครัวเรือน

ภาพที่ 3

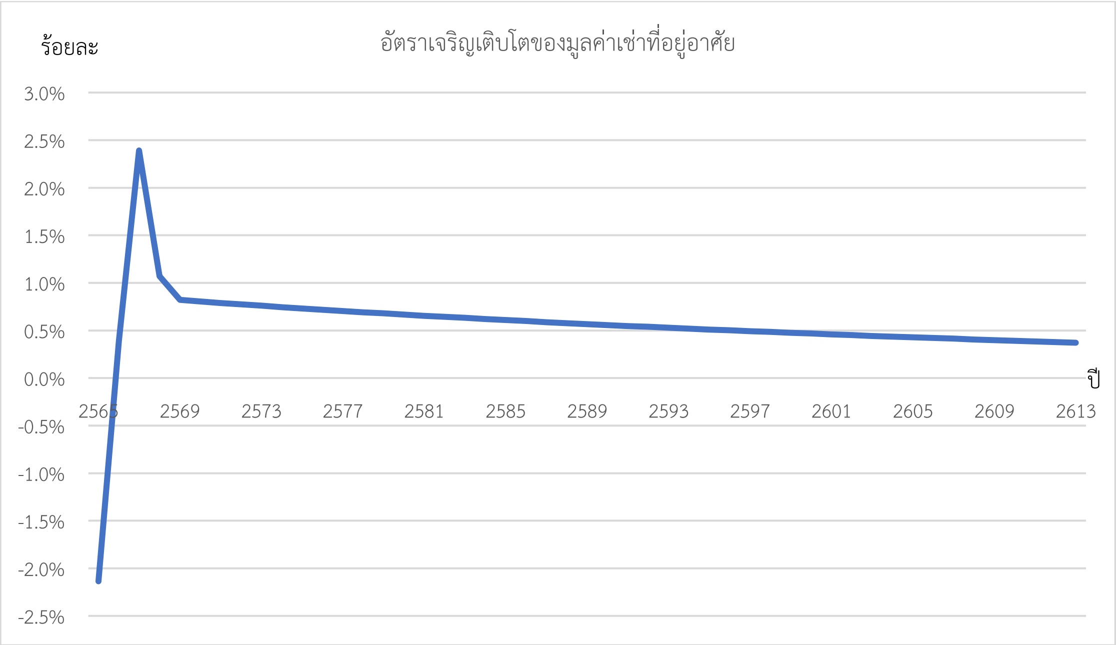
อุปสงค์ของการเช่าที่อยู่อาศัย (มูลค่าที่เป็นตัวเงิน)



หมายเหตุ. ผลการประมาณการจากแบบจำลอง

ภาพที่ 4

แสดงอัตราเจริญเติบโตของอุปสงค์ของการเช่าที่อยู่อาศัยต่อปี



หมายเหตุ. ผลการประมาณการจากแบบจำลอง

ตารางที่ 1

แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยเทียบกับรายได้ของครัวเรือน

แหล่งรายได้หลัก	สัดส่วน dependency ratio	เงินออมรายเดือน	จำนวนครัวเรือน	จำนวนประชากร	ค่าเช่าบ้าน	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	สัดส่วนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยต่อรายได้
ไม่ได้ทำงาน	>1	>0	1,507,234	2,477,403	33,822	2,297	30.3%
ไม่ได้ทำงาน	>1	<0	748,087	1,294,820	26,958	1,660	44.7%
ไม่ได้ทำงาน	<1	>0	521,594	879,475	45,662	2,362	32.9%
ไม่ได้ทำงาน	<1	<0	324,648	558,132	33,065	4,216	44.9%
เกษตร	>1	>0	806,130	2,280,760	22,646	1,962	24.7%
เกษตร	>1	<0	748,087	1,930,868	23,077	4,970	62.3%
เกษตร	<1	>0	521,594	879,475	22,652	1,824	21.3%
เกษตร	<1	<0	324,648	3,478,534	21,942	6,657	59.1%
แรงงาน	>1	>0	1,106,945	3,989,316	38,074	4,380	35.9%
แรงงาน	>1	<0	303,867	1,192,814	30,100	9,758	64.9%
แรงงาน	<1	>0	7,467,891	1,027,643	36,071	2,793	22.9%
แรงงาน	<1	<0	1,861,380	5,368,403	31,105	7,526	36.1%
ธุรกิจ	>1	>0	689,215	1,977,208	33,830	2,356	24.5%

หมายเหตุ. สำหรับครัวเรือนที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยจะใช้การประเมินค่าเช่าของแต่ละครัวเรือนเป็นตัวแปรแทนค่าเช่าบ้าน

ทั้งนี้เมื่อจำแนกครัวเรือนในแต่ละกลุ่มออกตามสถานะการถือครองที่อยู่อาศัย สามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ 1) กลุ่มที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย 2) กลุ่มที่เช่าที่อยู่อาศัย 3) กลุ่มที่อาศัยอยู่ในบ้านคนอื่น ซึ่งอาจจะเป็นสวัสดิการของรัฐ ของเอกชน หรือเป็นบ้านของเครือญาติ

การวิเคราะห์ผลได้จาก **"การเปลี่ยนรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยเป็นการเช่า"** ได้ทำการเปรียบเทียบต้นทุนที่อยู่อาศัยของครัวเรือนทั้งหมด 58 กลุ่ม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพิจารณาว่า หากครัวเรือนที่อยู่ในสถานะเดียวกันมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการถือครอง จะสามารถช่วยลดภาระรายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยได้หรือไม่

ผลการเปรียบเทียบ (ตารางที่ 2) จากจำนวนครัวเรือนประมาณ 20 ล้านครัวเรือนที่ทำการศึกษา สามารถจำแนกออกเป็น 1) กลุ่มครัวเรือนที่การเปลี่ยนแปลงสถานะสามารถช่วยลดค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยได้ มีจำนวน 13.75 ล้านครัวเรือน 2) กลุ่มครัวเรือนที่การเปลี่ยนสถานะช่วยลดค่าใช้จ่ายได้ แต่มีข้อจำกัดบางประการ มีจำนวนประมาณ 2.1 ล้านครัวเรือน 3) กลุ่มครัวเรือนที่ไม่สามารถทำการเปรียบเทียบได้ มีจำนวนประมาณ 0.6 ล้านครัวเรือน 4) ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในบ้านของผู้อื่นมีจำนวน 3.6 ล้านครัวเรือน ซึ่งไม่ได้รับประโยชน์จากการเปลี่ยนรูปแบบการถือครอง

ตารางที่ 2

ประเมินจำนวนครัวเรือนที่การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านมาเป็นการเช่าจะช่วยลดค่าใช้จ่ายครัวเรือน

ผลการประเมินการเปลี่ยนรูปแบบ	จำนวนครัวเรือน
1. การเปลี่ยนรูปแบบจะช่วยลดค่าใช้จ่าย	
- ครัวเรือนมีรายได้มากกว่ารายจ่าย	9,738,049
- ครัวเรือนมีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายแต่มากกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น	1,960,399
- ครัวเรือนมีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น	2,051,602
2. การเปลี่ยนรูปแบบจะไม่ช่วยลดค่าใช้จ่าย	2,114,494
3. ไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบ	661,216
4. ครัวเรือนอาศัยอยู่ที่บ้านคนอื่น	3,643,543
ครัวเรือนทั้งหมด	**20,169,303**

หมายเหตุ. การประเมินรายจ่ายที่ควรจะเป็น คณะผู้วิจัยอาศัยการประมาณการรายจ่ายของครัวเรือนเชิงเปรียบเทียบ โดยวิธี Generalized Least Square

ผลการประเมินผลของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยจากการซื้อบ้านมาเป็นการเช่า (ตารางที่ 3) มีวัตถุประสงค์เพื่อพิจารณาว่าการปรับเปลี่ยนรูปแบบดังกล่าวสามารถช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายของครัวเรือนไทยได้มากน้อยเพียงใด สรุปได้ดังนี้

1) ครัวเรือนที่มีรายได้มากกว่ารายจ่าย การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านเป็นการเช่าบ้านจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้น้อยที่สุด 1,770 บาทต่อปี และมากที่สุดที่ 39,268 บาทต่อปี โดยมีค่ามัธยฐานที่ 10,480 บาทต่อปี และค่าเฉลี่ยที่ 12,714 บาทต่อปี

2) ครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายแต่มากกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านเป็นการเช่าบ้านจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้น้อยที่สุด 2,702 บาทต่อปี และมากที่สุดที่ 47,776 บาทต่อปี โดยมีค่ามัธยฐานที่ 12,945 บาทต่อปี และค่าเฉลี่ยที่ 15,413 บาทต่อปี

3) ครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านเป็นการเช่าบ้านจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้น้อยที่สุด 670 บาทต่อปี และมากที่สุดที่ 25,748 บาทต่อปี โดยมีค่ามัธยฐานที่ 8,350 บาทต่อปี และค่าเฉลี่ยที่ 10,963 บาทต่อปี

ตารางที่ 3

ประเมินผลได้จากการเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านมาเป็นการเช่าซึ่งช่วยลดค่าใช้จ่ายครัวเรือน

(หน่วย: บาทต่อปี)

กลุ่มครัวเรือน	ต่ำที่สุด	สูงที่สุด	ค่ามัธยฐาน	ค่าเฉลี่ย
ครัวเรือนมีรายได้มากกว่ารายจ่าย	1,770	39,268	10,480	12,714
ครัวเรือนมีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายแต่มากกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น	2,702	47,776	12,945	15,143
ครัวเรือนมีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น	670	25,748	8,350	10,963

ท้ายที่สุด เมื่อวิเคราะห์ถึงผลได้ที่เกิดขึ้นในสถานการณ์จริง โดยเปรียบเทียบกรณีที่ครัวเรือนมีรายจ่ายที่ลดลงเป็นเวลา 30 ปี เทียบเท่ากับประมาณการจำนวนปีที่ต้องมีการจ่ายเงินเพื่อซื้อบ้านว่าส่วนต่างที่เกิดขึ้นจากรายจ่ายจะมีมูลค่าที่แท้จริงมากน้อยเพียงใด

ผลการประมาณการผลได้ที่เกิดขึ้นจริงใน 2 กรณี (ตารางที่ 4 (ก) และ (ข)) แยกเป็นกรณีที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยใช้เงินออมของตนเอง ซึ่งมีค่าเสียโอกาสคือ ผลตอบแทนจากเงินออมที่หายไป กับกรณีที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยต้องกู้เงินธนาคารเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ทำให้ต้องจ่ายดอกเบี้ยเพิ่มเติมในการซื้อที่อยู่อาศัย สรุปได้ดังนี้

1) กรณีที่ผู้ซื้อบ้านใช้เงินออมของตนเอง พบว่า สำหรับครัวเรือนที่มีรายได้มากกว่ารายจ่าย การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านเป็นการเช่าบ้านจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้น้อยที่สุด 71,715 บาท และมากที่สุดที่ 1,591,017 บาท โดยมีค่ามัธยฐานที่ 424,617 บาท และค่าเฉลี่ยที่ 515,132 บาทต่อปี

- ครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายแต่มากกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านเป็นการเช่าบ้านจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้น้อยที่สุด 109,477 บาท และมากที่สุดที่ 1,935,734 บาท โดยมีค่ามัธยฐานที่ 524,450 บาท และค่าเฉลี่ยที่ 613,547 บาท
- ครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านเป็นการเช่าบ้านจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้น้อยที่สุด 27,106 บาท และมากที่สุดที่ 1,043,229 บาท โดยมีค่ามัธยฐานที่ 338,316 บาท และค่าเฉลี่ยที่ 444,146 บาท

2) กรณีที่ผู้ซื้อบ้านใช้เงินกู้จากธนาคาร พบว่า สำหรับครัวเรือนที่มีรายได้มากกว่ารายจ่าย การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านเป็นการเช่าบ้านจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้น้อยที่สุด 89,524 บาท และมากที่สุดที่ 1,986,115 บาท โดยมีค่ามัธยฐานที่ 530,062 บาท และค่าเฉลี่ยที่ 643,055 บาท

- ครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายแต่มากกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านเป็นการเช่าบ้านจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้น้อยที่สุด 136,663 บาท และมากที่สุดที่ 2,416,436 บาท โดยมีค่ามัธยฐานที่ 654,688 บาท และค่าเฉลี่ยที่ 765,910 บาท
- ครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านเป็นการเช่าบ้านจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้น้อยที่สุด 33,837 บาท และมากที่สุดที่ 1,302,294 บาท โดยมีค่ามัธยฐานที่ 422,330 บาท และค่าเฉลี่ยที่ 554,441 บาท

ตารางที่ 4

ประมาณการผลได้จากการเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านมาเป็นการเช่า

(ก) กรณีใช้เงินออมครัวเรือน

(หน่วย: บาท)

กลุ่มครัวเรือน	ต่ำที่สุด	สูงที่สุด	ค่ามัธยฐาน	ค่าเฉลี่ย
ครัวเรือนมีรายได้มากกว่ารายจ่าย	71,715	1,591,017	424,617	515,132
ครัวเรือนมีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายแต่มากกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น	109,477	1,935,734	524,450	613,547
ครัวเรือนมีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น	27,106	1,043,229	338,316	444,146

(ข) กรณีกู้ยืมธนาคาร

(หน่วย: บาท)

กลุ่มครัวเรือน	ต่ำที่สุด	สูงที่สุด	ค่ามัธยฐาน	ค่าเฉลี่ย
ครัวเรือนมีรายได้มากกว่ารายจ่าย	89,524	1,986,115	530,062	643,055
ครัวเรือนมีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายแต่มากกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น	136,663	2,416,436	654,688	765,910
ครัวเรือนมีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น	33,837	1,302,294	422,330	554,441

หมายเหตุ. ค่าเสียโอกาสของเงินออม เท่ากับอัตราผลตอบแทนของตลาด (ร้อยละ 4.72) และอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย คิด ณ อัตรา MRR ที่ร้อยละ 6 ในขณะที่อัตราค่าเงินเฟ้อระยะยาวใช้อัตราร้อยละ 1.5 เพื่อคิดคำนวณมูลค่าที่แท้จริง (present value)

3. สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะนโยบายอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมกับสังคมสูงวัย

การคาดการณ์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในระยะยาวสะท้อนถึงประเด็นที่น่ากังวลหลายประการ ซึ่งชี้ว่าการเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยมีความเสี่ยงต่อความไม่มั่นคงและอาจนำไปสู่วิกฤติ หากพฤติกรรมผู้บริโภคยังคงดำเนินไปตามแนวโน้มในอดีต โดยสามารถจำแนกเป็นประเด็นสำคัญ 2 ประการ ดังนี้

1) ผลกระทบของสังคมสูงวัยต่อการหดตัวของความต้องการที่อยู่อาศัย จากการประมาณการ พบว่าการเปลี่ยนผ่านสู่สังคมสูงวัยส่งผลให้ปัจจัยพื้นฐานที่เคยสนับสนุนความต้องการที่อยู่อาศัยลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยมีสัญญาณสำคัญทางประชากร คือ จำนวนประชากรจะเริ่มลดลงในปี พ.ศ. 2572 ในขณะที่สัดส่วนครัวเรือนต่อประชากรจะลดลงต่ำกว่า 2.0 ในปี พ.ศ. 2576 ซึ่งเป็นระดับขั้นต่ำที่สะท้อนว่าครัวเรือนยังไม่เป็นลักษณะ “อยู่อย่างโดดเดี่ยว” (อย่างน้อยมีสมาชิกมากกว่า 1 คน) และจะลดต่ำกว่า 1.49 ในปี พ.ศ. 2593 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สะท้อนว่ามีครัวเรือนจำนวนมากที่เป็นครัวเรือนที่มีสมาชิกคนเดียว

เมื่อพิจารณา “ประชากรที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัยต่อครัวเรือน” พบว่า ตัวชี้วัดนี้จะลดต่ำกว่า 1.0 ในปี พ.ศ. 2577 หมายความว่า ภาระค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยจะถูกแบกรับโดยบุคคลเพียงคนเดียวเป็นหลัก ต่างจากในอดีตที่มีสมาชิกครัวเรือนหลายคนร่วมกันรับภาระ

แม้ว่าจำนวนประชากรจะมีแนวโน้มลดลงในระยะปานกลาง แต่การขยายตัวของครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นจะทำให้อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ดีหากพิจารณาเฉพาะกลุ่มประชากรที่มีศักยภาพในการซื้อจริง พบว่าผลกระทบจากสังคมสูงวัยทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยมีผลสุทธิเป็นลบ **โดยทีมวิจัยประเมินว่าอุปสงค์จะลดลงร้อยละ 0.6–1.3 ต่อปี** (ภาพที่ 5)

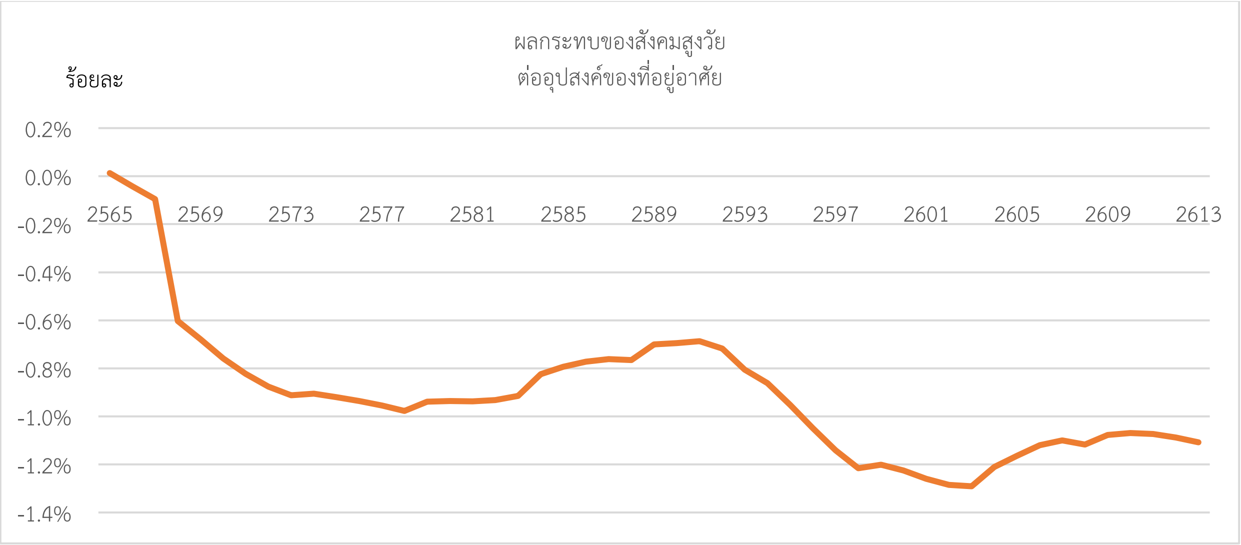
2) ความสามารถในการสร้างรายได้และโครงสร้างตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มแบ่งแยกเป็นสองตลาด โดยความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตจะถูกกำหนดโดย

ศักยภาพในการสร้างรายได้ของประชากรเป็นสำคัญ ซึ่งมีแนวโน้มที่จะนำไปสู่การแบ่งตลาดออกเป็นสองกลุ่มอย่างชัดเจน ได้แก่ ผู้มีรายได้สูงและมีศักยภาพซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลดี และผู้ที่รายได้เติบโตไม่ทันกับราคาที่อยู่อาศัยที่เร่งตัว ซึ่งผลการประมาณการชี้ว่า รายได้ของผู้ที่มีศักยภาพซื้อที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.48–6.02 ต่อปี (เฉลี่ยร้อยละ 4.68) เพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการซื้อขายในอดีต และผู้ซื้อจำเป็นต้องยอมรับอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาที่อยู่อาศัยที่สูงกว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปประมาณร้อยละ 1–2 ต่อปี ตั้งแต่ปัจจุบันจนถึงปี พ.ศ. 2584

ความต้องการรายได้ที่สูงขึ้น ประกอบกับราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดความเสี่ยงที่ภาคอสังหาริมทรัพย์จะแบ่งเป็นสองกลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่มีทำเลที่ดี เป็นกลุ่มที่ถูกซื้อโดยผู้ที่มีรายได้สูงและสามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ในราคาที่สูง และกลุ่มที่มีทำเลที่ไม่ดี เป็นกลุ่มที่มีรายได้ไม่สูง และ/หรือไม่สามารถที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ราคาสูงได้ อย่างไรก็ดี หากพิจารณาถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้ของแรงงานไทยในสาขาต่าง ๆ จะพบว่าในช่วงปี พ.ศ. 2554–2562 มีประชากรในหลากหลายสาขาที่มีรายได้เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 4.68 ต่อปี ได้แก่ ภาคการผลิต ก่อสร้าง ค้าส่งค้าปลีก ขนส่ง โรงแรม สื่อสาร ฝ่ายสนับสนุน การศึกษาและศิลปวัฒนธรรม แต่หากพิจารณาในช่วงปี พ.ศ. 2557–2562 จะพบว่าไม่มีสาขาใดเลยที่รายได้เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 4.68

ภาพที่ 5

การเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างประชากรทำให้อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยลดลง



หมายเหตุ. ผลการประมาณการจากแบบจำลอง

เนื่องจากค่ารายได้ที่นำเสนอเป็นค่าเฉลี่ย ทำให้สามารถอนุมานได้ว่า แม้จะมีประชากรบางส่วนที่มีรายได้สูงกว่าร้อยละ 4.68 แต่ประชากรส่วนใหญ่ยังมีความไม่แน่นอนว่าจะสามารถเข้ามาแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้

ข้อค้นพบนี้ สะท้อนให้เห็นว่าทิศทางการพัฒนาตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยมีแนวโน้มที่จะเติบโตแบบไม่เท่าเทียมกัน (imbalanced development) ซึ่งมีลักษณะสอดคล้องกับปัญหาบ้านว่างที่เกิดขึ้นในต่างประเทศ โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีทำเลไม่ดี ซึ่งมักถูกถือครองโดยคนที่ไม่มีฐานะ

ผลกระทบที่ตามมามีนัยสำคัญต่อฐานะทางการคลังของครัวเรือนเป็นอย่างมาก เนื่องจากในบริบทที่สังคมไทยยังไม่ได้เข้าสู่สังคมสูงวัย จะพบว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะมีการพัฒนาแบบเท่าเทียมกัน จากความต้องการของประชากรในทุกระดับและไม่ได้เกิดการแข่งขันทางด้านราคาที่สูงมากนัก ทำให้บ้านและที่ดินที่ถูกซื้อยังคงเป็นเครื่องมือในการรักษามูลค่าที่ดี แต่ในบริบทสังคมสูงวัย อุปสงค์ตามธรรมชาติที่เกิดจากการขยายตัวของประชากรและกำลังซื้อของผู้ที่มีศักยภาพจะมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้บ้านและที่ดินในทำเลที่ไม่ดี โดยเฉพาะกลุ่มที่เสี่ยงต่อการกลายเป็นบ้านว่าง มีความเป็นไปได้สูงที่จะประสบภาวะมูลค่าทรัพย์สิน

ลดลง และกลายเป็นภาระต่อครัวเรือนที่ไม่สามารถแข่งขันกันซื้อบ้านและที่ดินในทำเลที่ดีได้[1]

3) ความไม่สมดุลในตลาดเช่าที่อยู่อาศัย โดยเมื่อพิจารณาจากพฤติกรรมของครัวเรือนไทย จะสะท้อนแนวโน้มการลดลงของการเช่าที่อยู่อาศัยควบคู่กับการเพิ่มขึ้นของการถือครองกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นรูปแบบการตัดสินใจที่เหมาะสมภายใต้บริบทที่ประชากรมีการเติบโตตามปกติ อย่างไรก็ดี ในสังคมสูงวัย หากครัวเรือนจำนวนมากยังคงแข่งขันกันซื้อที่อยู่อาศัย ผลที่ตามมาในระยะยาวคือ อุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะลดลงในบางช่วงเวลา และบางส่วนจะกลายเป็นบ้านว่าง ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสินทรัพย์ของครัวเรือนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

4) รูปแบบครัวเรือนที่เปลี่ยนแปลงไป โดยการลดลงของครัวเรือนที่มีสมาชิกวัยเด็กทำให้ลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป แม้ว่าที่อยู่อาศัยยังคงเป็นสินทรัพย์ที่สะสมมูลค่าได้ในระยะยาว แต่เนื่องจากผู้อยู่อาศัยจำเป็นต้องใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนี้ตลอดชีวิต ที่อยู่อาศัยจึงกลายเป็นสินทรัพย์ที่ไม่สามารถนำมาใช้เพื่อสร้างสภาพคล่องได้ง่าย แม้ว่าภาครัฐจะมีมาตรการ Reverse Mortgage หรือสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ซึ่งเปิดโอกาสให้ผู้สูงอายุสามารถนำที่อยู่อาศัยมาจำนองและรับเงินกู้เป็นรายเดือนจากธนาคาร แต่ข้อมูลจากการสัมภาษณ์พบว่าการใช้มาตรการดังกล่าวยังไม่แพร่หลายมากนัก เนื่องจากข้อจำกัดด้านความเข้าใจ ความคุ้นเคย และเจตคติของผู้สูงอายุที่ยังไม่พร้อมนำที่อยู่อาศัยมาใช้เป็นหลักประกัน

นอกจากนี้ การวิเคราะห์ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการมีที่อยู่อาศัยสะท้อนให้เห็นถึงข้อจำกัดด้านภาระค่าใช้จ่ายของครัวเรือน และชี้ให้เห็นโอกาสสำคัญสำหรับการออกแบบมาตรการเพื่อแก้ไขการพัฒนาตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่สมดุลดังกล่าว กล่าวคือ

ประการแรก พบว่ามีครัวเรือนจำนวนมากที่มีรายได้น้อยกว่ารายจ่าย โดยค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนสูงเมื่อเทียบกับรายได้ของครัวเรือน การควบคุมต้นทุนที่อยู่อาศัยจึงเป็นแนวทางที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในการช่วยลดภาระรายจ่ายในภาพรวมของครัวเรือน และเพิ่มความสามารถในการบริหารจัดการทางการเงินในระยะยาว

ประการที่สอง เมื่อพิจารณาต้นทุนค่าเสียโอกาส พบว่า การเลือกเช่าที่อยู่อาศัยแทนการซื้อ สามารถทำให้ครัวเรือนมีทรัพยากรทางการเงินเพิ่มขึ้นประมาณ 4–6 แสนบาท และหากเป็นการซื้อโดยใช้สินเชื่อธนาคาร ต้นทุนค่าเสียโอกาสจะสูงถึง 5–7 แสนบาท ซึ่งเป็นผลมาจากภาระดอกเบี้ยและการผูกพันทางการเงินระยะยาว

จากข้อค้นพบข้างต้น สามารถสรุปเป็นข้อเสนอแนะเชิงนโยบายที่สำคัญเพื่อรองรับสังคมสูงวัยที่ควรมีการดำเนินการ 2 ส่วน ดังนี้

1) กลุ่มตลาดทำเลไม่ดี สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้จำกัดซึ่งไม่มีกำลังซื้อที่อยู่อาศัยในระยะยาว ควรส่งเสริมให้เข้าถึงที่อยู่อาศัยแบบเช่าในทำเลที่มีคุณภาพแทนการถือครองกรรมสิทธิ์ ดังนั้น ภาครัฐ (ดำเนินการเองหรือร่วมมือกับภาคเอกชน) ควรพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่สำหรับตลาดนี้ โดยเน้นระบบเช่าเพื่ออยู่อาศัยระยะยาว โดยกำหนดให้ผู้เช่าต้องใช้เพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น ได้รับสิทธิในการอยู่อาศัยร่วมกับครอบครัวแบบระยะยาว และต้องคืนพื้นที่เมื่อมีการย้ายถิ่นฐานหรือเมื่อผู้เช่าเสียชีวิต

2) กลุ่มตลาดทำเลดี ตลาดที่อยู่อาศัยในทำเลดีมีแนวโน้มที่ราคาจะเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และต้องการการแข่งขันเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของตลาด ภาครัฐจึงควรสนับสนุนการเปิดรับชาวต่างชาติให้สามารถเข้ามาใช้ที่อยู่อาศัยในตลาดกลุ่มนี้ ทั้งในรูปแบบการเช่าระยะยาว หรือการถือครองกรรมสิทธิ์ตามสัดส่วนที่เหมาะสม (เช่น ในกรณีคอนโดมิเนียม)

---

[1] ราคาที่อยู่อาศัยสำหรับทำเลที่ดีในปี พ.ศ. 2613 คาดว่าจะเพิ่มขึ้น 2.875 เท่าจากปี 2565 หรือเพิ่มขึ้นจากราคาเฉลี่ย 2.45 ล้านบาท เป็นประมาณ 7.03 ล้านบาท ในขณะที่ ที่อยู่อาศัยในทำเลไม่ดีจะไม่มีคุณสมบัติเป็นสินทรัพย์สะสมมูลค่าและมีแนวโน้มลดลงเข้าสู่ศูนย์ในระยะยาว

นโยบายดังกล่าวจะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจ เพิ่มการใช้จ่าย การลงทุน และการบริโภคภายในประเทศ ขณะเดียวกันการแข่งขันที่สูงขึ้นจะกระตุ้นให้ผู้ซื้อชาวไทยปรับตัว โดยหันไปพัฒนาหรือซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลรองมากขึ้น ซึ่งจะช่วยกระจายอุปสงค์ไปสู่พื้นที่รอบนอกอย่างสมดุล และลดแรงกดดันด้านราคาในพื้นที่ทำเลดี

การขับเคลื่อนนโยบายและการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับบริบทสังคมสูงวัยตามข้อเสนอดังกล่าวจำเป็นต้องอาศัยความร่วมมือระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ รัฐบาล การเคหะแห่งชาติ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ขณะเดียวกัน ภาคเอกชนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถนำทิศทางและแนวทางเหล่านี้ไปปรับใช้ในเชิงกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดในอนาคต ส่วนประชาชนทั่วไปก็สามารถใช้ข้อมูลและแนวทางเหล่านี้ประกอบการตัดสินใจเพื่อให้เกิดความเหมาะสมและลดความเสี่ยงทางการเงินในระยะยาว

บรรณานุกรม

กระทรวงสาธารณสุข. (2559). *มติครม_081159*. www.moph.go.th

การเคหะแห่งชาติ. (ม.ป.ป.). *แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ.2560-2579)*. www.nha.co.th

กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม. (2537). *ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล*. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

ฉวีวรรณ เด่นไพบูลย์. (2560). *ศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560–2580*. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ศรติ ภูมิโพธิ. (2556). *ทฤษฎีตัวแบบพลวัตระบบ*. ศูนย์ศึกษาเทคโนโลยีการจัดการ. http://mantechsc.blogspot.com/2013/01/blog-post_30.html

ศักดิ์ชัย คิรินทร์ภาณุ. (2549). *การศึกษาและการวิเคราะห์รูปแบบจำลองความต้องการที่อยู่อาศัย*. มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.

สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย. (2552). *การศึกษาเพื่อคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2552-2559, รายงานฉบับสมบูรณ์*.

สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย. (2565). *แบบแผนการออมที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตคนรุ่นใหม่*. สำนักงานการวิจัยแห่งชาติ.

โสภณ พรโชคชัย. (2560). *การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย*. (พิมพ์ครั้งที่ 4). โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย.

Börsch-Supan, A. (1993). Long-term prospects in the housing market - consequences for a reform of housing subsidies: The housing and real estate industry. *Essen, GAGFAH*, 341-364.

Börsch-Supan, A., Ludwig, A., & Sommer, M. (2007). *Aging and asset prices*. Mannheim Research Institute for the Economics of Aging.

Businessinsider. (2020). *The true cost behind Italy's $1 homes*. https://www.businessinsider.com/true-cost-of-italys-one-dollar-homes-sambuca-mussomeli-2020-3

Chantarat, S., Lamsam, A., Samphantharak, K., & Tangsawasdirat, B. (2017). *Thailand's household debt through the lens of credit bureau data:*

Debt and delinquency. Discussion Paper: No. 61. Puey Ungphakorn Institute for Economic Research.
Chantarat, S., Lamsam, A., Samphantharak, K., & Tangsawasdirat, B. (2020). Household debt and delinquency over the life cycle. *Asian Development Review, 37*(1), 61-92.
Circular flow: Change in household spending. (2017, February 17). Thinking like an economist. https://econthink.wordpress.com/circular-flow-change-in-household-spending/
de Leeuw, F. (1971). The demand for housing: A review of cross-section evidence. *The Review of Economics and Statistics. 53*(1), 1–10.
DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1992). The markets for real estate assets and space: A conceptual framework. *Real Estate Economics, 20*(2), 181–198. https://doi.org/10.1111/1540-6229.00579
Ewing, B. T., & Sari, R. & Aydin, B. (2007). Macroeconomic variables and the housing market in Turkey. *Emerging Markets Finance and Trade, 43*. 5–19. 10.2753/REE1540-496X430501.
Fulford, S. L., & Schuh, S. (2015). *Consumer revolving credit and debt over the life cycle and business cycle. Federal Reserve Bank of Boston Working Paper: No. 15–17.*
Ghane, M. (2010). *Evaluating investment in real estate projects*. [Master's Thesis, The University of Northern British Columbia].
Green, R., & Hendershott, P. H., (1996). Age, housing demand, and real house prices. *Regional Science and Urban Economics, 26*, 465–480.
Green, R. K., & Lee, H. (2016). Age, demographics, and the demand for housing, revisited. *Regional Science and Urban Economics, 61*, 86–98.
Hamilton, B. W. (1991). The Baby boom, the baby bust, and the housing market: A second look. *Regional Science and Urban Economics, 21*(4), 547-552.
Kau, J. B., & Keenan, D. (1980). The theory of housing and interest rates. *Journal of Financial and Quantitative Analysis, 15*(4), 833.
Mankiw, N. G., & Weil, D. N. (1989). The baby-boom, the baby-bust and the housing market. *Regional Science and Urban Economics, 19*, 235-258.
Mayo, S. K. (1980). Theory and estimation in the economics of housing demand. *Journal of Urban Economics, 10*, 95-116.
Megbolugbe, I. F., Marks, A. P., & Schwartz, M. B. (1991). The economic theory of housing demand: A critical review. *The Journal of Real Estate Research, 6*(3), 381-393.
Moon, J. (2017). *A Study on the impact of demographic change on housing price in South Korea*. Martin School of Public Policy and Administration.
National Institute for Population and Social Security Research. (n.d). https://www.ipss.go.jp/index-e.asp
Pitkin, J. R., & Myers, D., (1994). The specification of demographic effects on housing demand: Avoiding the age-cohort fallacy. *Journal of Housing Economics 3*, 240–250.
Statistical Bureau of Japan. (n.d.). https://www.stat.go.jp/english/
Swan, C. (1995). Demography and the demand for housing–a reinterpretation of the Mankiw-Weil demand variable. *Regional Science and Urban Economics, 25*(1), 41-58.
Tokyo Cheapo. (2024). *Akiya: Vacant houses in the Japanese countryside for a steal*. https://tokyocheapo.com/living/akiya-vacant-houses-in-the-japanese-countryside-for-a-steal/
United Nations. (n.d.). *Goal 11: Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable*. SDG Indicators. www.un.org

UN Population Projection. (n.d.). *World population prospects*. https://population.un.org/wpp/

Vajiranivesa, P. (2008). A Housing demand model: A case study of the Bangkok Metropolitan Region, Thailand. [Doctoral Thesis, RMIT University].

Wang, Z., Wang, C. & Zhang, Q. (2015). Population ageing, urbanization and housing demand. *Journal of Service Science and Management, 8,* 516-525. doi: 10.4236/jssm.2015.84052.

Wooldridge, J. M. (2012). *Introductory econometrics: A modern approach*. South-Western Cengage Learning.

World Health Organization. (n.d.). *The WHO age-friendly cities framework-age-friendly world*.

Zhang, X., Geltner, D., & de Neufville, R. (2018). System dynamics modeling of Chinese urban housing markets for pedagogical and policy analysis purposes. *J Real Estate Finan Econ 57*, 476–501. https://doi.org/10.1007/s11146-017-9650-z

Tel: 02-718-5460 ext.474
Fax: 02-718-5461-2
Website: www.tdri.or.th
X.com: @TDRI_thailand
Facebook: @tdri.thailand

TDRI