



การเข้าอยู่อาศัยห้องชุดคอนโดมิเนียมจากข้อมูลการใช้ไฟฟ้า

จิตติมา ดำมี

คุณทิพย์ ตรงธรรมกิจ

บทความนี้เป็นสินทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทย

การกล่าว คัด หรืออ้างอิง ข้อมูลบางส่วนตามความสมควรในบทความนี้

จะต้องกระทำโดยถูกต้อง และอ้างอิงถึงผู้เขียนและธนาคารแห่งประเทศไทย โดยชัดเจน

ธันวาคม 2561

ข้อคิดเห็นที่ปรากฏในบทความนี้เป็นความเห็นของผู้เขียน ซึ่งไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับความเห็นของธนาคารแห่งประเทศไทย



บทคัดย่อ

ข้อมูลไฟฟ้าส่วนใหญ่มักใช้เพื่อวางแผนการผลิตพลังงานไฟฟ้าสำหรับการใช้ในชีวิตรประจำวันของประชาชนในประเทศ ตลอดจนใช้ในกิจกรรมการผลิตของภาคธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ยังไม่มีการนำข้อมูลไฟฟ้ามาใช้เป็นเครื่องชี้ทางเศรษฐกิจโดยตรง งานศึกษานี้จึงศึกษาการใช้ข้อมูลปริมาณการใช้ไฟฟ้ารายมิเตอร์รายเดือนมาจัดทำเป็นเครื่องชี้อัตราการอยู่อาศัย เพื่อวิเคราะห์ติดตามการเข้าอยู่อาศัยของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม โดยสร้างเครื่องชี้จากการนำจำนวนห้องชุด (มิเตอร์ไฟ) ที่มีปริมาณการใช้ไฟฟ้าตามเกณฑ์ที่กำหนดหารด้วยจำนวนห้องชุด (มิเตอร์ไฟ) ทั้งหมด ผลการศึกษาสรุปได้ว่า ข้อมูลไฟฟ้ามีศักยภาพสามารถนำมาใช้เป็นเครื่องชี้ทางเศรษฐกิจ เพื่อประเมินภาวะตลาดภาคอสังหาริมทรัพย์ได้จริง และเมื่อใช้ข้อมูลไฟฟ้าผสมผสานกับเครื่องชี้อื่น ยังช่วยให้การวิเคราะห์มีความถูกต้อง ครบคลุม และรอบด้านมากขึ้น

Key Findings

การวิเคราะห์ข้อมูลการใช้ไฟฟ้ารายมิเตอร์ในเขต กทม. นนทบุรี และสมุทรปราการ เพื่อติดตามการเข้าอยู่อาศัยในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ระหว่างปี 2557 - 2561 ได้ผลที่น่าสนใจ ดังนี้

- อัตราการอยู่อาศัยในช่วงปี 2557 - 2561 โดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 80 จากห้องชุดทั้งหมด 605,744 ห้อง โดย กทม. เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 80 (ห้องชุดทั้งหมด 487,425 ห้อง) สมุทรปราการอยู่ที่ร้อยละ 85 (ห้องชุดทั้งหมด 63,661 ห้อง) ขณะที่นนทบุรีเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 70 (ห้องชุดทั้งหมด 52,336 ห้อง)*
- อัตราการอยู่อาศัยห้องชุดของนนทบุรีเคยต่ำสุดร้อยละ 66 ในเดือนกุมภาพันธ์ 2559 และค่อยๆปรับตัวสูงขึ้นเป็นร้อยละ 73.5 ในเดือนสิงหาคม 2561 ภายหลังการเชื่อมต่อรถไฟฟ้ามหานครสายสีม่วงสถานีเตาปูนกับสายสีน้ำเงินสถานีบางซื่อที่มีความชัดเจน
- ห้องชุดใหม่ที่เปิดใช้ไฟตั้งแต่ปี 2557 - 2560 มีทิศทางอัตราการอยู่อาศัยดีขึ้น โดยมีอัตราการอยู่อาศัย จุดตั้งต้นเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 38 และใช้เวลาเพียง 16 เดือน เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 70 ในปี 2561 ส่วนห้องชุดที่เปิดก่อนปี 2555 แม้อัตราการอยู่อาศัยโน้มลดลง แต่ยังคงอยู่ในระดับสูงที่เฉลี่ยร้อยละ 84 ในปี 2561
- ผู้ซื้อห้องชุดส่วนใหญ่ร้อยละ 86.2 เป็นเจ้าของมิเตอร์เดียว ร้อยละ 9.5 เป็นเจ้าของ 2 มิเตอร์ ส่วนที่เหลือร้อยละ 4.3 มากกว่า 2 มิเตอร์
- การวิเคราะห์ข้อมูลไฟฟ้าร่วมกับข้อมูลอุปทานค่าง และระยะเวลาขายหมด พบว่า ภาพรวมยอดค่างและระยะเวลาขายหมดของอาคารชุดปรับตัวดีขึ้น สอดคล้องกับการอยู่อาศัยที่มีแนวโน้มดีขึ้น
- ข้อมูลไฟฟ้ากับข้อมูล Mortgage Loan ชี้ให้เห็นว่า ห้องชุดบางส่วนที่มีการเข้าอยู่อาศัยในระดับต่ำหรือว่างเป็นเวลานาน ส่วนใหญ่เป็นห้องชุดที่มีราคาต่ำ - ปานกลางของผู้มีรายได้ระดับปานกลาง - สูง

* จำนวนห้องชุดของแต่ละจังหวัดรวมแล้วไม่เท่ากับห้องชุดทั้งหมด (605,744 ห้อง) เนื่องจากความไม่สมบูรณ์ของข้อมูลพื้นที่ ซึ่งทำให้ไม่สามารถระบุจังหวัดของห้องชุดที่มีข้อมูลไม่สมบูรณ์ได้



สารบัญ

บทคัดย่อ	2
Key Findings	3
1. บทนำ	5
2. งานศึกษาข้อมูลไฟฟ้ากับบอสังหาริมทรัพย์	6
3. แหล่งข้อมูลและขอบเขตการศึกษา	6
4. เครื่องชี้วัดการอยู่อาศัย	8
5. ผลการศึกษา	10
6. การวิเคราะห์ข้อมูลไฟฟ้าร่วมกับแหล่งข้อมูลอื่น	12
7. สรุป	14
เอกสารอ้างอิง	15

การเข้าอยู่อาศัยห้องชุดคอนโดมิเนียมจากข้อมูลการใช้ไฟฟ้า**

1. บทนำ

ไฟฟ้าถือเป็นสิ่งจำเป็นและเป็นตัวแปรสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจของทุกภาคส่วน ทั้งภาคเกษตรกรรม อุตสาหกรรมการผลิต และภาคบริการ หรือมองด้านผู้ใช้ไฟก็ครอบคลุมทุกด้านทั้งครัวเรือน ธุรกิจ รัฐบาล หน่วยงาน และองค์กรต่างๆ ข้อมูลไฟฟ้าจึงเป็นข้อมูลสาธารณะที่ฐานที่สำคัญที่สะท้อนกิจกรรมในแต่ละพื้นที่ โดยหน่วยงานในสหรัฐอเมริกาได้มีการนำข้อมูลไฟฟ้ามาใช้ติดตามสถานการณ์และกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในมิติที่แตกต่างกัน เช่น Political and Economic Research Council (2549) นำข้อมูลการชำระค่าไฟฟ้ามาใช้เป็นส่วนหนึ่งในการสร้างคะแนนเครดิต (Credit Scoring) เพื่อช่วยให้คนที่ไม่มีข้อมูลเครดิตไม่เพียงพอให้สามารถเข้าถึงระบบสินเชื่อได้ U.S. Energy Information Administration (2557) ใช้ข้อมูลปริมาณการใช้ไฟฟ้าชี้วัดการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยใช้เปรียบเทียบกับทิศทางของ GDP และติดตามประสิทธิภาพการใช้ไฟเทียบกับผลผลิตที่ได้ เป็นต้น สำหรับประเทศไทย การไฟฟ้าฝ่ายผลิต (กฟผ.) นำข้อมูลไฟฟ้ามาใช้ร่วมกับ GDP เพื่อกำหนดปริมาณการผลิตไฟฟ้าแต่ละปี การไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) ใช้ข้อมูลไฟฟ้าวางแผนการจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่ทุกภาคส่วนของประเทศ ขณะที่ ธพท. ใช้ข้อมูลการใช้ไฟฟ้าภาคครัวเรือนในการจัดทำดัชนีการบริโภคภาคเอกชนและข้อมูลการใช้ไฟฟ้าของภาคอุตสาหกรรมเป็นเครื่องชี้การผลิต นอกเหนือจากดัชนีผลผลิตภาคอุตสาหกรรม ซึ่งการใช้ข้อมูลข้างต้นส่วนใหญ่เป็นการใช้ข้อมูลในระดับ Aggregate

ด้วยข้อมูลการใช้ไฟฟ้ายามิเตอร์เป็นข้อมูลจุลภาค (Micro Data) มีขนาดใหญ่ (Big Data) นับว่าเป็นข้อมูลรูปแบบใหม่ (Unconventional Data) ที่ครอบคลุมทุกหน่วยเศรษฐกิจ มีความรวดเร็ว และมีข้อมูลย้อนหลังค่อนข้างยาวเพียงพอต่อการวิเคราะห์ ธพท. จึงส่งเสริมให้นำข้อมูลในลักษณะนี้มาใช้วิเคราะห์ร่วมกับข้อมูลรูปแบบดั้งเดิม (Conventional Data) เพื่อให้ได้ผลในเชิงประจักษ์ (Evidence Base) สามารถใช้ติดตามภาวะเศรษฐกิจได้ทัน่วงที (Now casting) และได้เล็งเห็นความสำคัญของคอนโดมิเนียมและบทบาทที่เพิ่มมากขึ้นในภาคอสังหาริมทรัพย์ของไทย เนื่องจากปัจจัยทางด้านการคมนาคมโดยเฉพาะการเปิดเส้นทางรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ ทั้งในปัจจุบันและแผนงานในอนาคต ในเขต กทม. และปริมณฑล ทำให้มีโครงการอาคารชุดตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าเกิดขึ้นมากมาย ซึ่งตรงกับความต้องการใช้ชีวิตของคนในเมืองใหญ่

งานศึกษานี้จึงนำข้อมูลไฟฟ้ายามิเตอร์มาวิเคราะห์การเข้าอยู่อาศัยในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเพื่อติดตามการใช้ประโยชน์ของห้องชุดที่มีอยู่หรืออุปสงค์ที่แท้จริงต่อการถือครองห้องชุด ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อทุกภาคส่วนทั้งผู้ประกอบการ เจ้าของห้องชุด นักลงทุน ตลอดจนหน่วยงานราชการ **ที่จะมีข้อมูลไฟฟ้าใช้ติดตามภาวะอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของคอนโดมิเนียมเพิ่มให้ครบวงจร** ซึ่งปัจจุบันมีข้อมูลต้นน้ำ (ด้านอุปทาน - ปริมาณการสร้างคอนโด) และกลางน้ำ (อุปสงค์-การขาย) ส่วนปลายน้ำ (อุปสงค์ที่แท้จริง-การเข้าพักอาศัย

** งานศึกษานี้สำเร็จล่วงได้ด้วยดี จากการเล็งเห็นความสำคัญของข้อมูลไฟฟ้า คำแนะนำ และความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ของคณะผู้บริหารในสายระบบสารสนเทศ และฝ่ายเศรษฐกิจมหภาค ประกอบด้วยคุณเพิ่มสุข สุทธิบูรณ์ คุณพิชิต ภัทรวิมลพร คุณสมศวี ดิกษมัต คุณดอน นาครทรรพ และคุณชัชวาลย์ อินทร์รักษ์ ที่ช่วยให้งานศึกษานี้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ ผู้เขียนขอขอบคุณคุณสุวิชัย ใจข้อ ทีมงานฝ่ายเศรษฐกิจมหภาค ในการริเริ่มศึกษาจัดทำเครื่องชี้ดังกล่าว และทีมงานสายระบบสารสนเทศที่เตรียมข้อมูลไว้พร้อมใช้ ผู้เขียนขอขอบพระคุณทุกท่านเป็นอย่างสูงมา ณ ที่นี้

(อยู่อาศัยเองหรือให้เช่า) จะได้จากข้อมูลไฟฟ้าซึ่งสามารถใช้ติดตามการเข้าอยู่อาศัยจริงได้ ทำให้การประเมินสถานการณ์ภาวะตลาดภาคอสังหาริมทรัพย์รอบด้านยิ่งขึ้น

2. งานศึกษาการใช้ข้อมูลไฟฟ้ากับอสังหาริมทรัพย์

การศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลการใช้ไฟฟ้าในด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อติดตามการเข้าอยู่อาศัยในที่พัก ที่สำคัญ อาทิ

Ecotagious (2559) ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ดูแลข้อมูลด้านพลังงานของประเทศแคนาดา ได้ศึกษาอัตราการไม่เข้าพักอาศัย (Non-Occupancy Rate: NOR) ของที่พัก 3 ประเภท ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ (รวมอาคารชุด) บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ ที่ตั้งอยู่ในเมืองแวนคูเวอร์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบอัตราการว่างที่แท้จริงของที่อยู่อาศัยในเมืองแวนคูเวอร์ เนื่องจากหลายแหล่งข้อมูลเผยแพร่อัตราว่างของที่พักอาศัยแตกต่างกัน Ecotagious จึงทำการศึกษาค้นคว้าจากข้อมูลการใช้ไฟฟ้าในช่วงปี 2545-2557 จำแนก ประเภทที่อยู่อาศัย เขตพื้นที่ในและนอกเขตเมือง จำนวนหน่วยว่างของที่อยู่อาศัย ระยะเวลาที่ว่าง โดยใช้ข้อมูลการใช้ไฟฟ้ายรายวันเพื่อวัด NOR ซึ่งกำหนดให้ที่อยู่อาศัยที่ไม่มีการใช้ไฟฟ้ามากกว่าหรือเท่ากับ 25 วันต่อเดือน เป็นเวลา 12 เดือนติดต่อกัน เป็นที่อยู่อาศัยที่ไม่มีกรอยู่อาศัยจริง พบว่า ในช่วงดังกล่าว NOR ในเขตเมืองแวนคูเวอร์ค่อนข้างคงที่ โดยปี 2545 อยู่ที่ร้อยละ 4.8 และปี 2557 อยู่ที่ร้อยละ 4.9 ซึ่งที่อยู่อาศัยว่างส่วนใหญ่มาจากอพาร์ทเมนต์ (รวมอาคารชุด) อัตราว่างร้อยละ 7.2 (สัดส่วนร้อยละ 60 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด) ขณะที่ทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวมี NOR เพียงประมาณร้อยละ 1 นอกจากนี้ พบว่า NOR ในเขตเมืองสูงกว่านอกเขตร้อยละ 2 อนึ่ง จำนวนที่อยู่อาศัยว่างเพิ่มขึ้นจาก 8,400 หน่วยในปี 2545 เป็น 10,800 หน่วย ในปี 2557 ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใหม่ ทั้งนี้ การคำนวณ NOR โดยใช้เกณฑ์ระยะเวลาห้องว่างที่น้อยลง มีผลทำให้ NOR ปรับสูงขึ้น โดยหากอิงที่อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาว่าง 12 เดือน NOR อยู่ที่ร้อยละ 4.8 และหากอิงที่อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาว่าง 4 และ 2 เดือน ทำให้ NOR เป็นร้อยละ 6.0 และ 10.3 ตามลำดับ

กฟน. ร่วมกับการเคหะแห่งชาติ (2553) ศึกษาการอยู่อาศัยของประชากรในเขต กทม. นนทบุรี และสมุทรปราการ ในไตรมาส 1 ของปี 2552¹ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ประกอบการในการเลือกเข้าไปลงทุนหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการคำนวณจำนวนห้องที่ไม่มีผู้อยู่อาศัยพิจารณาจากมิเตอร์ไฟฟ้าที่ไม่ใช้ไฟหรือใช้ไฟฟ้าไม่เกิน 5 หน่วยต่อเดือนติดต่อกัน 3 เดือน พบว่า มีที่อยู่อาศัยจำนวนมากกว่า 80,000 หน่วยที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.8 - 4.0 ของจำนวนที่อยู่อาศัยรวมกว่า 2 ล้านหน่วย โดยพบมากที่สุด ในเขตบางเขน รองลงมา คือ เขตบางกะปิ สายไหม และบางแค

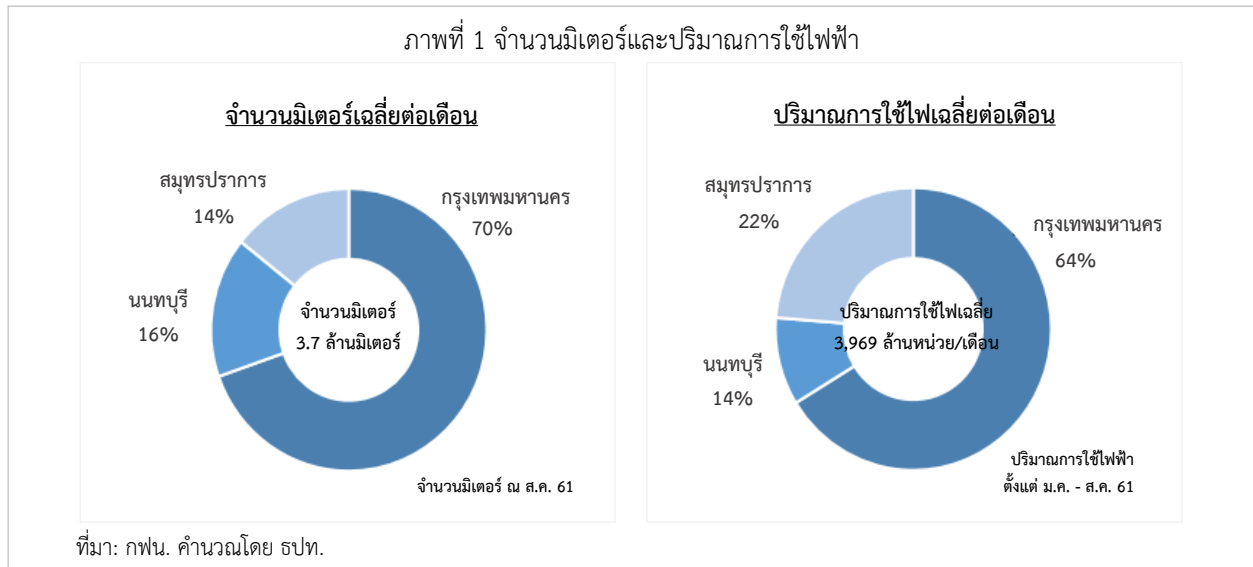
3. แหล่งข้อมูลและขอบเขตการศึกษา

ข้อมูลไฟฟ้าที่ใช้ในงานศึกษานี้ ธปท. ได้รับความอนุเคราะห์ข้อมูลการใช้ไฟฟ้ายรายมิเตอร์ รายเดือนย้อนหลังถึงเดือน มกราคม 2557 จาก กฟน. ตามการลงนามบันทึกข้อตกลงใช้ประโยชน์จากข้อมูลการใช้ไฟฟ้าระหว่าง กฟน. กับ ธปท. เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2559² โดย ธปท. จะเผยแพร่ผลการศึกษาและเปิดเผยข้อมูล

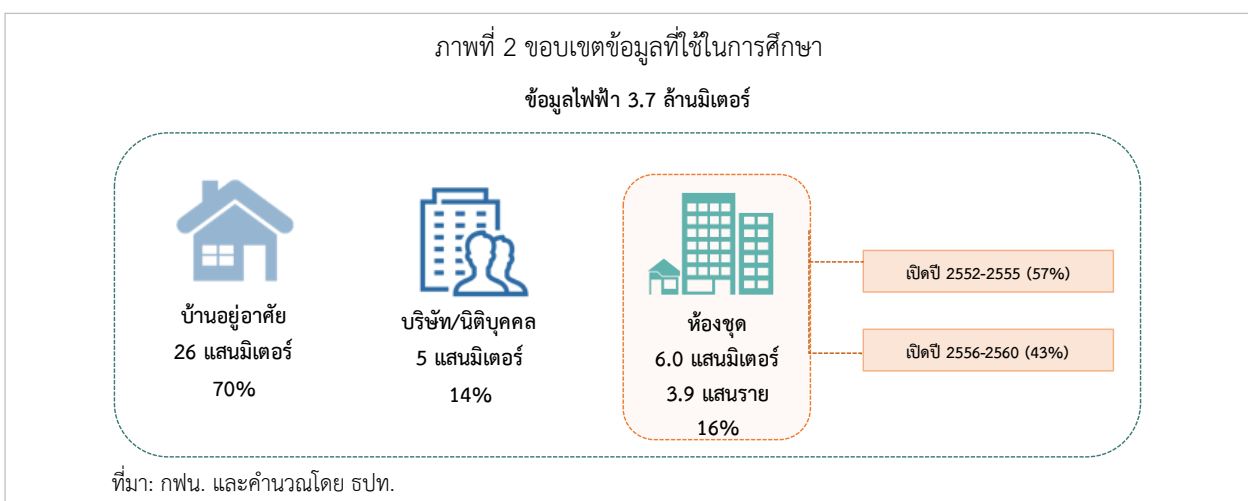
¹ อ้างอิงจากงานสัมมนาของหนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจเรื่อง "อสังหาริมทรัพย์ 2554 จะรุ่งโรจน์หรือร่วงโรย" เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2553

² กฟน. และ ธปท. มีการลงนามในเรื่องดังกล่าวเช่นกันเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2559

เป็นภาพรวม เพื่อประโยชน์ทางด้านวิชาการ และการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจการเงินของประเทศเท่านั้น³ ข้อมูล กฟน. ครอบคลุมการใช้ไฟฟ้าในเขต กทม. นนทบุรี และสมุทรปราการ รวมทุกประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนกว่า 3.7 ล้านมิเตอร์ต่อเดือน ปริมาณการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 3,969 ล้านหน่วยต่อเดือน โดย กทม. ปริมาณใช้ไฟสูงสุดประมาณร้อยละ 64 รองลงมา คือ สมุทรปราการ และนนทบุรี ตามลำดับ (ภาพที่ 1)

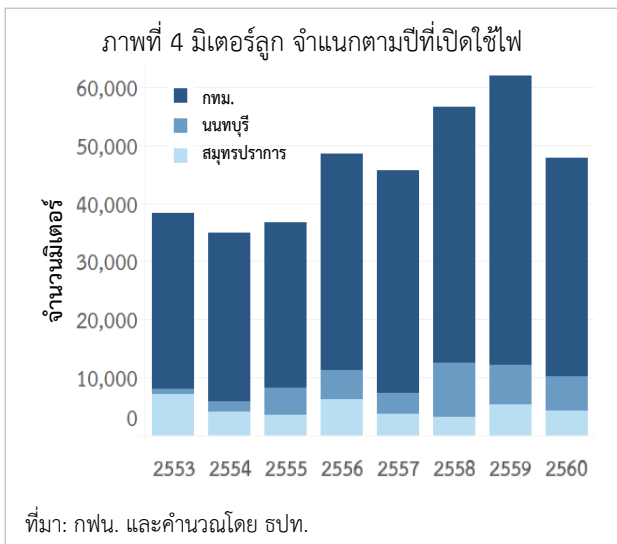
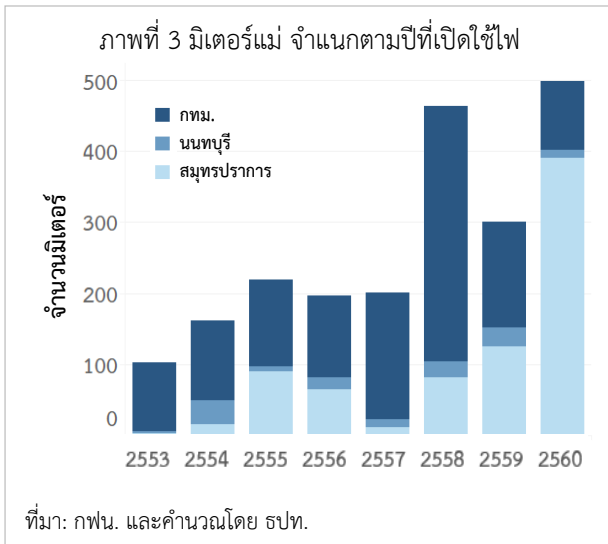


จากข้อมูลไฟฟ้าจำนวน 3.7 ล้านมิเตอร์ งานศึกษานี้เลือกศึกษาเฉพาะการใช้ไฟฟ้าของอาคารชุด ซึ่งมีจำนวน 605,744 มิเตอร์ โดยเป็นมิเตอร์แม่⁴ (อาคารชุด) จำนวน 3,591 มิเตอร์ และมิเตอร์ลูก (ห้องชุด) จำนวน 605,744 มิเตอร์ (ภาพที่ 2) เพื่อติดตามภาวะอุปสงค์การอยู่อาศัยของภาคอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ทั้งนี้ ในภาพรวมปริมาณการใช้ไฟฟ้าของอาคารชุดจากทะเบียนของมิเตอร์แม่และมิเตอร์ลูกจำแนกตามปีที่ขอเปิดใช้ มิเตอร์ พบว่า ในช่วงปี 2559 และ 2560 พื้นที่ กทม. ส่วนใหญ่เป็นการเปิดใช้มิเตอร์ของอาคารชุดในโครงการขนาดใหญ่ ส่วนสมุทรปราการเป็นโครงการขนาดเล็กหลายๆ โครงการ ขณะที่นนทบุรีมีการเปิดใช้มิเตอร์ใหม่ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับ 2 จังหวัดข้างต้น (ภาพที่ 3 และ 4)



³ รายละเอียดตั้ง link <https://www.bot.or.th/Thai/PressandSpeeches/Press/News2559/n3259t.pdf>

⁴ มิเตอร์แม่คือ มิเตอร์หลักประจำอาคาร ซึ่งมักมีเพียง 1 มิเตอร์ต่ออาคารและเป็นไฟส่วนกลางของตึก ขณะที่มิเตอร์ลูกคือ มิเตอร์ย่อยของแต่ละห้องชุด



เมื่อนำข้อมูลไฟฟ้าที่ใช้ในการศึกษามาพิจารณาร่วมกับข้อมูลห้องชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) (ตารางที่ 1) ซึ่งข้อมูลไฟฟ้าแสดงถึงห้องชุดที่ขอเปิดใช้มิเตอร์ไฟฟ้าแล้ว ส่วนข้อมูลห้องชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนเป็นห้องชุดสร้างเสร็จพร้อมขาย พบว่า ตั้งแต่ปี 2556 - 2560 ข้อมูลห้องชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขต กทม. นนทบุรี และสมุทรปราการ มีจำนวนรวม 300,490 หน่วย ขณะที่ข้อมูลมิเตอร์ไฟฟ้าที่เปิดใช้ในช่วงเวลาเดียวกันมีจำนวนรวม 261,127 มิเตอร์หรือคิดเป็นร้อยละ 86.9 ของข้อมูลจาก REIC ซึ่งแม้ในปี 2558 - 2559 ข้อมูลมิเตอร์ไฟฟ้ามีจำนวนสูงกว่าข้อมูลห้องชุดสร้างเสร็จฯ แต่เนื่องจากในปี 2556 - 2557 มีอุปทานห้องชุดสร้างเสร็จฯ ออกสู่ตลาดเป็นจำนวนมาก และห้องชุดบางส่วนยังไม่มีมีการซื้อขายในปีดังกล่าว จึงกลายเป็นห้องชุดค้างค้างในปีถัดมา อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ในภาพรวมถือว่าข้อมูลสองแหล่งมีจำนวนใกล้เคียงกัน **ข้อมูลไฟฟ้าที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้จึงสามารถเป็นตัวแทนภาพรวมของอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดได้**

ตารางที่ 1 เปรียบเทียบข้อมูลห้องชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่กับข้อมูลมิเตอร์ไฟฟ้าห้องชุด

ข้อมูล	2556	2557	2558	2559	2560	รวม
ห้องชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ (ห้อง)	67,267	65,313	53,626	56,721	57,563	300,490
จำนวนมิเตอร์ไฟฟ้าห้องชุด (มิเตอร์)	48,616	45,679	56,659	62,324	47,849	261,127

ที่มา: ศูนย์อสังหาริมทรัพย์ (REIC) กฟน. และคำนวณโดย สปท.

4. เครื่องชี้อัตราการอยู่อาศัย

ในการคำนวณอัตราการอยู่อาศัยจากข้อมูลไฟฟ้า เริ่มต้นจากศึกษาการกำหนดค่า Threshold จำนวนหน่วยของการใช้ไฟฟ้าพื้นฐาน เพื่อใช้เป็นเกณฑ์จำแนกห้องชุดว่ามีการอยู่อาศัยหรือไม่ ซึ่งพิจารณาจากหน่วยการใช้ไฟฟ้าตามกิจกรรมที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในกรณีไม่มีการอยู่อาศัยเป็นประจำ ซึ่งอาจใช้ไฟเพื่อเข้ามาดูแลทำความสะอาดห้องเป็นครั้งคราว โดยคำนวณปริมาณการใช้ไฟจากเครื่องใช้ไฟฟ้าหลัก ประกอบด้วย หลอดไฟ (20 วัตต์) พัดลมตั้งพื้น (75 วัตต์) เครื่องปรับอากาศ (12,000 BTU 1,000 วัตต์) ตู้เย็น (ขนาด 6.5 คิว 70 วัตต์) และเครื่องดูดฝุ่น (700 วัตต์) ทำให้ได้ค่า Threshold = 20 กิโลวัตต์ - ชั่วโมง (หน่วย) แล้วใช้ค่านี้จำแนกประเภทการอยู่อาศัยห้องชุดเป็น 2 กลุ่ม

ได้แก่ ห้องชุดที่ใช้ไฟฟ้ามากกว่าหรือเท่ากับ 20 หน่วย ถือเป็นกรอยู่อาศัยจริง และหากน้อยกว่า 20 หน่วย เป็นห้องที่ไม่มีการอยู่อาศัยจริง⁵ แล้วนำมาคำนวณอัตรากรอยู่อาศัย (Occupancy Ratio: OR)

$$\text{อัตรากรอยู่อาศัย} = \frac{\text{จำนวนห้องที่ใช้ไฟฟ้ามากกว่าหรือเท่ากับ 20 หน่วยต่อเดือน}}{\text{จำนวนห้องทั้งหมดในแต่ละพื้นที่}} \quad (1)$$

จากสมการ (1) OR ยิ่งมาก แสดงว่า มีผู้เข้าอยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ไฟตามค่า Threshold ที่กำหนดไว้ในเกณฑ์สูง แม้ข้อมูลไฟฟ้าเพียงลำพังไม่สามารถระบุได้ชัดเจนว่าการอยู่อาศัยดังกล่าวเป็นการอยู่อาศัยของผู้ซื้อหรือผู้เช่า อย่างไรก็ตาม ในเบื้องต้น สามารถสะท้อนว่า เป็นอุปสงค์ที่แท้จริงเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งหาก OR อยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะสูงกว่าร้อยละ 70 ถือเป็นสัญญาณที่ดีต่อภาคอสังหาริมทรัพย์⁶



สำหรับ OR ในระดับต่ำ อาจเป็นผลจาก 1) มีผู้เข้าอยู่อาศัยต่ำ โดยอาจมาจากผู้พักอาศัยบางส่วนใช้ไฟฟ้าไม่ถึงเกณฑ์หรือไม่ได้ใช้ไฟฟ้า เนื่องจากผู้อยู่อาศัยดังกล่าวไม่ได้พักอาศัยถาวรเพราะอาจมีที่พักมากกว่า 1 แห่ง หรืออาจเป็นผู้เช่า ผู้พักอาศัยในกลุ่มนี้จึงไม่ถูกนับว่ามีการอยู่อาศัยจริง นอกจากนี้ อาจมาจากการย้ายออกของผู้อยู่อาศัยเดิม ทั้งนี้ หาก OR อยู่ในระดับต่ำที่มีสาเหตุมาจากไม่มีผู้พักอาศัย หรือมีการย้ายออกของผู้อยู่อาศัยเดิมเป็นจำนวนมากและเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ปล่อยให้ห้องว่างเป็นระยะเวลานาน อาจแสดงถึงผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มิได้มีอุปสงค์เพื่อการอยู่อาศัยจริง ซึ่งอาจเป็นสัญญาณที่น่ากังวลต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ 2) มีการเปิดโครงการใหม่ ทำให้มีจำนวนห้องเพิ่มขึ้น แต่ยังไม่มีการเข้าพักหรืออาจทยอยเข้าพักบางส่วน ทั้งนี้ หาก OR ต่ำแต่สามารถปรับเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อาจแสดงถึงความน่าสนใจของโครงการ หรือมีอุปสงค์ต่อโครงการดังกล่าวอยู่ในเกณฑ์ดี อย่างไรก็ตาม จำเป็นต้องมีการพิจารณาข้อมูลและปัจจัยอื่นๆ ประกอบด้วย

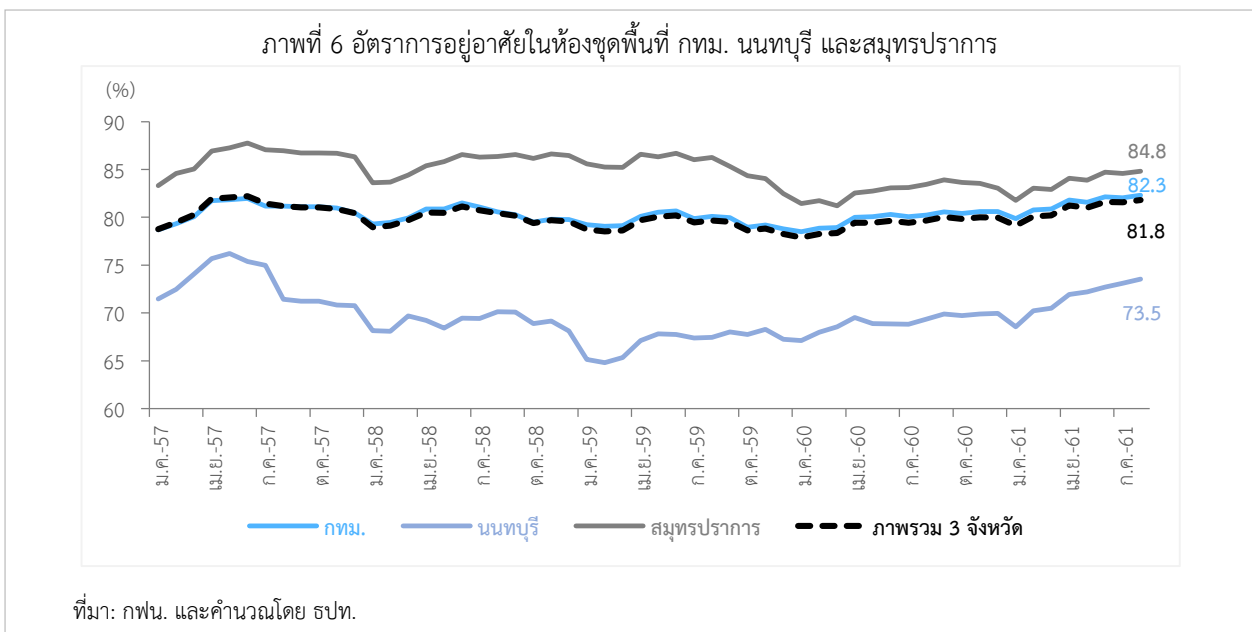
⁵ งานศึกษานี้กำหนด Threshold เฉพาะเกณฑ์ค่าการใช้ไฟฟ้า มิได้กำหนดเกณฑ์ระยะเวลาที่ถือว่าไม่มีการอยู่อาศัย ดังเช่นที่ Ecotagious กำหนดไว้ ซึ่งหากสามารถทราบค่าเฉลี่ยของระยะเวลาไม่อยู่อาศัยที่สมเหตุสมผลและเหมาะสมของผู้พักอาศัยโดยส่วนใหญ่ เช่น นักศึกษาพักอาศัยอยู่ห้องที่ผู้ปกครองซื้อไว้ให้เฉพาะเวลาเปิดเทอม และนำมากำหนดเป็นเกณฑ์ร่วมกับเกณฑ์ค่าการใช้ไฟฟ้า จะช่วยให้ผลการคำนวณ NOR และ OR สะท้อนค่าการอยู่อาศัยที่แท้จริงได้มากขึ้น อย่างไรก็ตาม การไม่กำหนดเกณฑ์ระยะเวลา หมายความว่า อัตราการอยู่อาศัยในบทความนี้ถือเป็นอัตราขั้นต่ำสุด อัตราการอยู่อาศัยจริงอาจสูงกว่านี้

⁶ Imply จากการสอบถามตัวแทนจากศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (AREA) ซึ่งเห็นว่า อสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในปัจจุบันจะถือว่าประสบความสำเร็จทางธุรกิจ หากขายได้มากกว่าร้อยละ 70 ภายในเวลา 1.5 ปีหลังเปิดโครงการ

5. ผลการศึกษา

การศึกษาภาวะอุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของห้องชุดจากเครื่องชี้วัดการอยู่อาศัยจากข้อมูลการใช้ไฟฟ้ามี ดังนี้

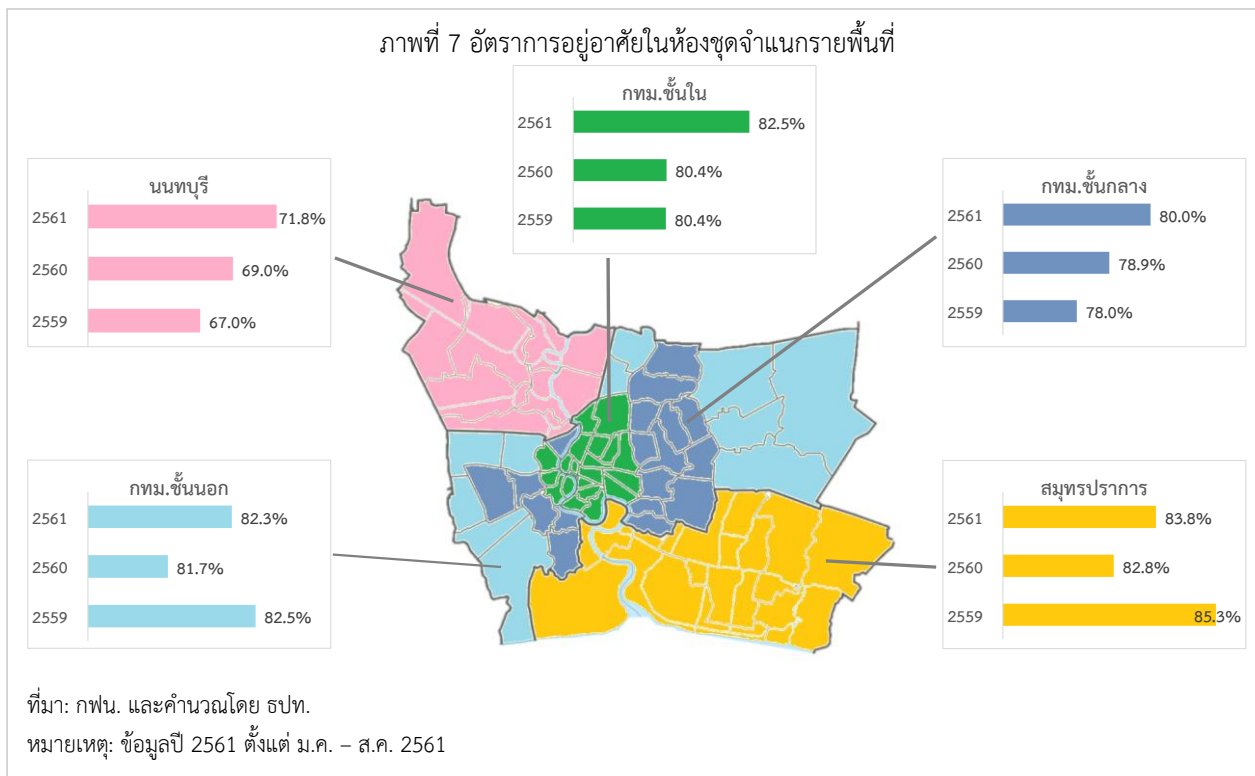
1) ในช่วงปี 2557-2561 อัตราการอยู่อาศัยจากข้อมูลไฟฟ้าของอาคารชุดในเขตพื้นที่ กทม. นนทบุรี และสมุทรปราการรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 80 โดย กทม. เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 80 สมุทรปราการร้อยละ 85 และ นนทบุรีร้อยละ 70 โดย ส.ค. 2561 OR รวมอยู่ที่ร้อยละ 81.8⁷ (ที่เหลือนำไม่มีการใช้ไฟร้อยละ 12 และกลุ่มที่ใช้ไฟมากกว่า 0 แต่น้อยกว่า 20 หน่วยร้อยละ 6) การปรับตัวดีขึ้นในช่วง 2 ปีหลังที่สำคัญมาจากการทยอยเข้าอยู่อาศัยของอาคารชุดเปิดใหม่ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี โดยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 65.1 ในเดือน ม.ค. 2559 มาอยู่ที่ร้อยละ 73.5 ในเดือน ส.ค. 2561 คาดว่ามาจากการขยายตัวของเมืองและความชัดเจนของการเชื่อมต่อรถไฟฟ้าสายสีม่วงสถานีเตาปูนกับสายสีน้ำเงินสถานีบางซื่อ อย่างไรก็ดี OR ของพื้นที่นนทบุรียังอยู่ในระดับต่ำกว่า กทม. ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 82.3 ในเดือน ส.ค. 2561 และสมุทรปราการที่ร้อยละ 84.8 (ภาพที่ 6)



2) ในช่วงปี 2559 – ส.ค. 2561 อัตราการอยู่อาศัยในพื้นที่ กทม.⁸ เขตชั้นใน เขตชั้นกลาง และนนทบุรีปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง จากการทยอยเข้าพักอาศัยเพิ่มมากขึ้น แม้ OR ในเขตนนทบุรียังไม่สูงเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่นขณะที่ กทม. เขตชั้นนอก และสมุทรปราการ กลับมาปรับตัวดีขึ้น ในช่วงปี 2561 หลังจากลดลงในปี 2560 การลดลงในช่วงปี 2560 เนื่องจาก กทม. เขตชั้นนอก มีการทยอยเพิ่มขึ้นของผู้พักอาศัยเพียงเล็กน้อย ส่วนสมุทรปราการมีห้องชุดเปิดใหม่จำนวนมากช่วงปลายปี 2559 อย่างไรก็ดี OR ของทั้งสองพื้นที่อยู่ในระดับที่สูงกว่ากลุ่มอื่นๆ (ภาพที่ 7)

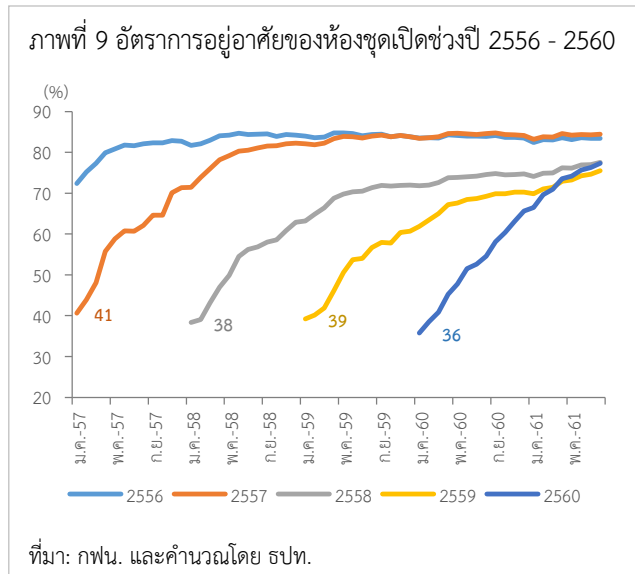
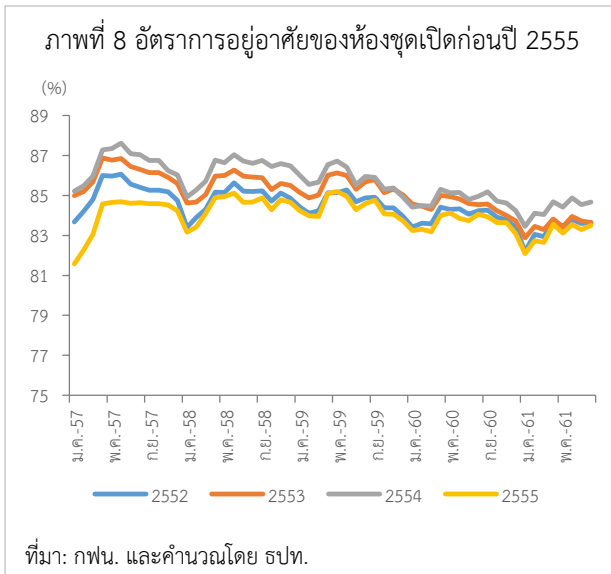
⁷ หรือแสดงถึงอัตราการไม่อยู่อาศัย (NOR) หรือห้องชุดว่างร้อยละ 19.2 ในขณะที่เมืองแวนคูเวอร์ แคนาดา ซึ่งเป็นประเทศพัฒนาแล้ว ในปี 2557 NOR ของอาร์ทเม้นท์ (รวมห้องชุด) อยู่ที่ร้อยละ 7.2 ส่วนจีนซึ่งมีข้อมูลบ้านร้างในปักกิ่งปัจจุบันสูงถึงร้อยละ 22 ของบ้านในเมืองปักกิ่งทั้งหมด (<https://www.thairath.co.th/content/1422318>)

⁸ การจัดกลุ่มเขตอ้างอิงจากกองควบคุมและจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร



3) อัตราการอยู่อาศัยของห้องชุดที่เปิดใช้มิเตอร์ไฟก่อนปี 2555 มีผู้พักอาศัยสูงกว่าร้อยละ 80 อย่างต่อเนื่อง แต่มีแนวโน้มลดลงเล็กน้อยหลังช่วงปี 2559 (ภาพที่ 8) โดยเป็นผลจากการลดลงของการอยู่อาศัยจริงในเกือบทุกเขต กอปรกับมีผู้ใช้ไฟประมาณร้อยละ 8 ของผู้ที่เปิดใช้มิเตอร์ไฟก่อนปี 2555 มีการซื้อห้องชุดเพิ่มอีกในช่วงปี 2556 เป็นต้นไป โดยก่อนปี 2555 ผู้ใช้ไฟ 1 รายมีมิเตอร์เฉลี่ย 1.8 มิเตอร์ แต่หลังจากนั้นผู้ใช้ไฟกลุ่มดังกล่าวมีการซื้อเพิ่มอีกโดยเฉลี่ย 2.3 มิเตอร์ต่อคน ส่วนหนึ่งอาจสะท้อนถึงการย้ายออกของผู้อยู่อาศัยเดิมไปยังห้องชุดใหม่ ซึ่งอาจรวมถึงการย้ายออกของผู้อาศัยที่เป็นผู้เช่าด้วย จึงทำให้ OR มีแนวโน้มลดลงดังกล่าว

4) อัตราการอยู่อาศัยของห้องชุดที่เปิดช่วงปี 2557 - 2560 เพิ่มขึ้นค่อนข้างรวดเร็ว แต่อยู่ในระดับต่ำกว่าห้องชุดที่เปิดก่อนปี 2555 (ภาพที่ 9) ทั้งนี้ ห้องชุดที่เปิดใช้มิเตอร์ปี 2557 มี OR ของผู้เข้าพักในช่วงเริ่มต้นสูงถึงร้อยละ 41 และใช้เวลาประมาณ 11 เดือนจึงเพิ่มเป็นร้อยละ 70 เนื่องจากจำนวนห้องที่เปิดในปีดังกล่าวมีจำนวนไม่สูงมากนัก ตามภาวะอสังหาริมทรัพย์ที่ขยายตัวเพียงเล็กน้อย ส่วนห้องชุดที่เปิดในปี 2558 และ 2559 มี OR ของผู้เข้าพักในช่วงเริ่มต้นประมาณร้อยละ 39 และใช้เวลาประมาณ 18 - 22 เดือนเพื่อไต่ระดับไปถึงร้อยละ 70 ส่วนหนึ่งมาจากจำนวนห้องที่เปิดในปีดังกล่าวเพิ่มสูงขึ้น กอปรกับช่วงเวลาดังกล่าวยังมีประเด็นเรื่องความไม่เชื่อมต่อกันของระบบรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินและสีม่วง ซึ่งกระทบต่อความสะดวกในการเดินทางของประชาชน ส่งผลให้ OR ของพื้นที่นนทบุรีลดลงต่ำกว่าช่วงก่อนหน้า ขณะที่ห้องชุดที่เปิดในช่วงปี 2560 มี OR ของผู้เข้าพักในช่วงเริ่มต้นประมาณร้อยละ 36 และใช้เวลา 15 เดือนในการอยู่อาศัยถึงร้อยละ 70 จากเศรษฐกิจที่ขยายตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับ 2 ปีก่อน



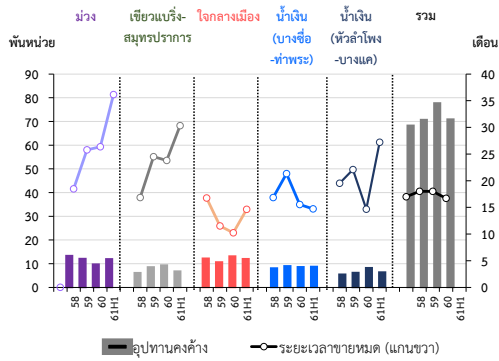
5) นอกจากนี้ จากข้อมูลทะเบียนผู้ใช้ไฟฟ้าในห้องชุดจำนวน 3.9 แสนราย พบว่า ร้อยละ 86.2 ของผู้ใช้ไฟฟ้ามาจากเจ้าของมิเตอร์เพียงมิเตอร์เดียว ร้อยละ 9.5 มาจากเจ้าของมิเตอร์จำนวน 2 มิเตอร์ ซึ่งผู้ใช้ไฟฟ้าทั้ง 2 กลุ่มนี้มีความเป็นไปได้สูงที่ส่วนใหญ่เจ้าของมิเตอร์เป็นผู้อยู่อาศัยเอง หรือสมาชิกในครอบครัวหรือญาติอยู่อาศัย แม้อาจมีเจ้าของมิเตอร์บางส่วนให้ผู้อื่นเช่า หรือมีที่อยู่อาศัยประเภทอื่น (เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์) ด้วย แต่ก็สามารถบ่งชี้ได้ว่า ผู้ใช้ไฟดังกล่าวส่วนใหญ่มีอุปสงค์ในอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยจริง ส่วนที่เหลือประมาณร้อยละ 4.2 ของผู้ใช้ไฟทั้งหมด มาจากการใช้ไฟจากเจ้าของมิเตอร์มากกว่า 2 มิเตอร์ขึ้นไป โดยการใช้ไฟฟ้าในกลุ่มนี้มีความเป็นไปได้ว่า เจ้าของมิเตอร์ไฟเป็นทั้งผู้อยู่อาศัยเอง และมีได้อยู่อาศัยเองหรือให้ญาติพักอาศัย และบางส่วนอาจมีอุปสงค์ในอาคารชุดเพื่อการปล่อยเช่า ซึ่งข้อมูลไฟฟ้าไม่สามารถระบุจำนวนมิเตอร์ที่ลงทุนเพื่อการให้เช่าได้

6. การวิเคราะห์เครื่องชี้อัตราการอยู่อาศัยร่วมกับแหล่งข้อมูลอื่น

1) อัตราการอยู่อาศัยฯ กับข้อมูลของ AREA (อุปทานคengk้างและระยะเวลาขายหมด) เมื่อจำแนกข้อมูลห้องชุดจากข้อมูล 2 แหล่งตามแนวรถไฟฟ้าวอกเป็น 5 กลุ่ม ได้แก่ เส้นทางไฟฟ้าสายสีม่วง สายสีเขียว แบริ่ง - สมุทรปราการ ใจกลางเมือง⁹ สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ - ท่าพระ) และสายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง - บางแค) พบว่าครึ่งปีแรกของปี 2561 ในภาพรวมอุปทานคengk้างของอาคารชุดและระยะเวลาขายหมดลดลงจากปี 2560 สอดคล้องกับข้อมูล OR ที่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง แต่เมื่อพิจารณาลงลึกตามแนวรถไฟฟ้าว พบว่า เครื่องชี้ทั้ง 3 เครื่องชี้ มีทิศทางที่แตกต่างกันบ้างในบางพื้นที่ อาทิ แนวรถไฟฟ้าวสายสีม่วง แม้ว่าห้องชุดเปิดใหม่หลังปี 2558 OR ชยับใกล้ถึงระดับ 70 แต่อุปทานคengk้างกลับมาเพิ่มขึ้นหลังจากที่ลดลงไปในช่วงก่อนหน้า และระยะเวลาขายหมดมีแนวโน้มสูงขึ้นมาก สายสีเขียวแบริ่ง - สมุทรปราการ มี OR อยู่ในระดับที่ไม่น่าเป็นห่วง อุปทานคengk้างลดลง แต่ระยะเวลาขายหมดยังมีแนวโน้มสูงอยู่ และสายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง - บางแค) แม้ว่าอุปทานส่วนเกินลดลง แต่ OR ก็ยังอยู่ในระดับต่ำรวมถึงระยะเวลาขายหมดยังมีแนวโน้มสูง (ภาพที่ 10 และตารางที่ 2)

⁹ ครอบคลุมแนวรถไฟฟ้าว BTS สายสุขุมวิท และสายสีลม และ MRT สายสีน้ำเงิน

ภาพที่ 10 อุปทานอาคารชุดค้ำคะงสะสม
และระยะเวลาขายหมด ณ ครึ่งแรก ปี 2561



ที่มา: AREA และคำนวณโดย ธพท.
หมายเหตุ: ข้อมูล ณ มิ.ย. 2561

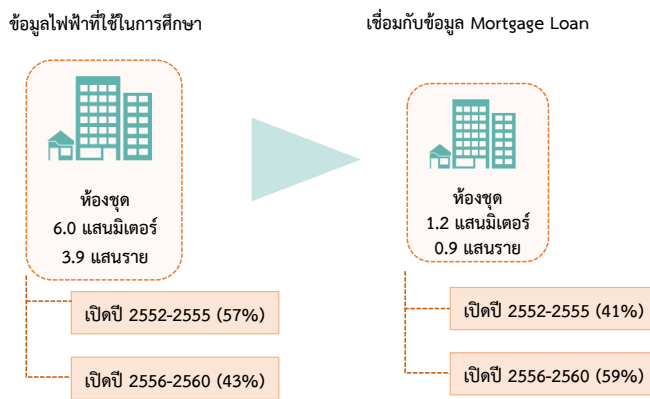
ตารางที่ 2 อัตราการอยู่อาศัยในพื้นที่ของแนวรถไฟฟ้า

อัตราการอยู่อาศัย (ครึ่งแรก ปี 2561)	อาคารชุดเปิดก่อนปี 2558	อาคารชุดเปิดหลังปี 2558
ใจกลางเมือง	86.5	82.9
สีเขียว (แบริง)-สมุทราการ	85.3	72.0
สีม่วง	76.6	68.1
สีน้ำเงิน (บางชื่อ-ท่าพระ)	79.1	66.0
สีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค)	75.6	57.8

ที่มา: กฟน. และคำนวณโดย ธพท.
หมายเหตุ: ข้อมูลทะเบียนผู้ใช้ไฟฟ้า ณ มิ.ย. 2560

2) อัตราการอยู่อาศัย กับข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (Mortgage Loan) จากการรายงานของธนาคารพาณิชย์ โดยข้อมูลไฟฟ้าห้องชุดจำนวน 6.0 แสนมิตอร์สามารถเชื่อมกับข้อมูล Mortgage Loan ได้ 122,207 มิเตอร์ หรือคิดเป็นผู้ใช้ไฟจำนวน 87,920 ราย (ประมาณร้อยละ 22 ของผู้เป็นเจ้าของมิเตอร์ไฟ) (ภาพที่ 11) พบว่า ห้องชุดที่มี OR ในระดับต่ำ (มีปริมาณการใช้ไฟน้อยกว่า 20 หน่วยเป็นระยะเวลารวมมากกว่า 24 เดือน) อยู่ที่ร้อยละ 13 ของจำนวนผู้ใช้ไฟทั้งหมด ห้องว่างดังกล่าวร้อยละ 90 เป็นห้องชุดที่มีราคาต่ำ - ปานกลาง (ตารางที่ 3) และเกือบร้อยละ 80 เจ้าของห้องชุดมีรายได้อยู่ในระดับปานกลาง - สูง โดยมีรายได้มากกว่า 5 หมื่นบาทต่อเดือน ส่วนหนึ่งอาจเป็นไปได้ว่า ผู้มีรายได้กลุ่มนี้ซื้อห้องชุดเพื่อการสะสมทรัพย์สิน (Wealth) หรือเพื่อลงทุนปล่อยเช่า เนื่องจากระดับราคาห้องชุดอาจไม่สอดคล้องกับรสนิยมการอยู่อาศัยของผู้ซื้อที่มีรายได้สูงบางส่วน และเจ้าของมิเตอร์ไฟในกลุ่มนี้ก็มีจำนวนห้องเฉลี่ยสูงกว่ากลุ่มอื่น อีกทั้งสามารถยอมปล่อยเช่าในกรณีที่มิได้เช่าก็ไม่ได้หนักวล เนื่องจากมีจำนวนไม่มากนัก

ภาพที่ 11 ขอบเขตข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา



ที่มา: กฟน. ธพ. และคำนวณโดย ธพท.

ตารางที่ 3 จำนวนมิเตอร์ว่างจำแนกตามระดับราคา*

ระดับราคา (บาท)	จำนวนมิเตอร์	สัดส่วน (%)
น้อยกว่า 3 ล้าน	8,704	63.6
3-5 ล้าน	3,707	27.1
5-10 ล้าน	1,223	8.9
มากกว่า 10 ล้าน	58	0.4
รวม	13,692	100.0

ที่มา: กฟน. ธพ. และคำนวณโดย ธพท.

หมายเหตุ: * มิเตอร์ที่ใช้ไฟน้อยกว่า 20 หน่วยมากกว่า 2 ปี

ตารางที่ 4 จำนวนผู้ใช้ไฟ จำแนกตามระดับรายได้

ระดับรายได้ (บาทต่อเดือน)	จำนวนผู้ใช้ไฟ	จำนวนห้องเฉลี่ย
น้อยกว่า 3 หมื่น	887	1.2
3-5 หมื่น	1,713	1.3
5 หมื่น - 1 แสน	3,045	1.5
มากกว่า 1 แสน	6,055	2.3
รวม	11,700	1.8

ที่มา: กฟน. ธพ. และคำนวณโดย ธพท.

7. สรุป

ผลการนำข้อมูลการใช้ไฟฟ้ารายเดือนของผู้ใช้ไฟในอาคารชุดมาคำนวณอัตราการอยู่อาศัยนั้น แสดงให้เห็นว่า ตลอดช่วงปี 2557 - 2561 ภาพรวมอุปสงค์การซื้ออาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยจริงอยู่ในระดับสูง สะท้อนจากเครื่องชี้อัตราการอยู่อาศัยจากข้อมูลไฟฟ้าของอาคารชุดในพื้นที่ กทม. นนทบุรี และสมุทรปราการ มีผู้เข้าอยู่อาศัยสูงกว่าร้อยละ 70 แม้ยังมีบางพื้นที่ที่อัตราการอยู่อาศัยอยู่ในระดับต่ำ นอกจากนี้ ห้องชุดใหม่ที่เปิดตั้งแต่ปี 2556 - 2560 มีทิศทางอัตราการอยู่อาศัยดีขึ้นเรื่อยๆ ขณะที่ห้องชุดที่เปิดก่อนปี 2555 แม้การอยู่อาศัยโน้มลดลง แต่อัตราการอยู่อาศัยก็ยังอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 80 - 85 อีกทั้งผู้ใช้ไฟส่วนใหญ่มีการซื้อห้องชุดเพียงห้องเดียว ซึ่งน่าจะสะท้อนได้ว่าผู้ใช้ไฟดังกล่าวส่วนใหญ่มีอุปสงค์ในอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยจริง นอกจากนี้ เมื่อพิจารณา ร่วมกับเครื่องชี้อื่นๆ ที่ ธพท. มีการติดตามอยู่เป็นประจำ พบว่า ภาพรวมข้อมูลอุปทานคงค้าง และข้อมูลระยะเวลาขายหมดมีแนวโน้มลดลง สอดคล้องกับทิศทางอัตราการอยู่อาศัยที่ปรับดีขึ้นเรื่อยๆ แม้มีบางพื้นที่ที่เครื่องชี้ภาคอสังหาริมทรัพย์และอัตราการอยู่อาศัยมีทิศทางที่แตกต่างกันบ้าง อย่างไรก็ตาม สำหรับห้องชุดที่ยังมีการเข้าอยู่อาศัยในระดับต่ำหรือว่างเป็นเวลานาน ส่วนใหญ่เป็นห้องชุดที่มีราคาต่ำ - ปานกลางของผู้มีรายได้ปานกลาง - สูง ซึ่งอาจเป็นการซื้อเพื่อการลงทุนหรือสะสมความมั่งคั่ง แต่จำนวนห้องในกลุ่มนี้ยังมีจำนวนไม่มากนัก

ผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่าข้อมูลไฟฟ้าสามารถนำมาใช้ประโยชน์ในการเป็นเครื่องชี้ทางเศรษฐกิจได้จริง อย่างไรก็ตาม การใช้เครื่องชี้อัตราการอยู่อาศัยจากข้อมูลไฟฟ้าเพียงลำพังอาจทำให้การวิเคราะห์ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ครบถ้วนเพียงพอ ควรใช้ผสมผสานกับเครื่องชี้อื่น ๆ ด้วย จะยิ่งช่วยให้การวิเคราะห์มีความถูกต้อง ครบคลุม และสามารถใช้อธิบายการประเมินภาวะเศรษฐกิจได้แม่นยำ รอบด้านมากขึ้น นอกจากนี้ การศึกษานี้จะเป็นแนวทางหนึ่งในการช่วยประยุกต์และพัฒนาการใช้ข้อมูลไฟฟ้าระดับจุลภาคในบทบาทการเป็นเครื่องชี้ทางเศรษฐกิจให้มีศักยภาพ หรือในมิติอื่นที่หลากหลายมากขึ้น เพื่อประโยชน์ต่อการติดตามสถานการณ์และการดำเนินนโยบายของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และด้านวิชาการได้ต่อไปในอนาคต



เอกสารอ้างอิง

- Ecotagious Inc. (2016). Analysis of Housing Occupancy in the City of Vancouver Using Electricity Meter Data Analytics. Stability in Vancouver’s Housing Unit Occupancy.
- Kleiminger, W., Beckel, C., Santini, S. (2015). “Household occupancy monitoring using electricity meters”. Paper Presented at the 2015 ACM international joint conference on pervasive and Ubiquitous computing.
- Kleiminger, W., Beckel, C., Staake T, Santini, S. (2013). “Occupancy detection from electricity consumption data”. Paper Presented at the 5th ACM workshop on embedded systems for energy-efficient buildings, USA.
- Michael, A., Turner, et.al. (2006). “Give Credit Where Credit is Due: Increasing Access to Affordable Mainstream Credit Using Alternative Data” .Information Policy Institute, Political & Economic Research Council.
- Vipin, A., Jozef L. (2014). “Electricity Use as an Indicator of U.S. Economic Activity”. U.S. Energy Information Administration.
- กันตภณ ศรีชาติ และ มณีรัตน์ ก้องเสียง. (2560). การประเมินอุปทานอาคารชุดคงค้างในเขตกรุงเทพฯและ
ปริมณฑล: ภาวะและความท้าทายข้างหน้า. หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ. ปีที่ 30 ฉบับที่ 10596 หน้า 9,
วันอังคารที่ 26 กันยายน 2560.
- ลม เปลี่ยนทิศ (2561). “บ้านร้างในปึกกิ่ง?” หนังสือพิมพ์ไทยรัฐ ปีที่ 69 ฉบับที่ 22215 หน้า 5, วันเสาร์ที่ 17
พฤศจิกายน 2561 สืบค้นจาก <https://www.thairath.co.th/content/1422318>
- หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ (2553). ซื้อมันทั้งร้าง8หมื่นหน่วย เขตกทม.-สมุทรปราการ-นนท์/การเคหะฯ พบ
มิเตอร์ไฟฟ้านิ่งสนิท. สืบค้นจาก <https://www.home.co.th/>

ผู้จัดทำ



จิตติมา ดำมี
ผู้วิเคราะห์อาวุโส
ทีมพัฒนาเครื่องชี้
ฝ่ายเศรษฐกิจมหภาค
สายนโยบายการเงิน
JittimaD@bot.or.th



คุณทิพย์ ตรงธรรมกิจ
ผู้ช่วยผู้อำนวยการ
ทีมพัฒนาเครื่องชี้
ฝ่ายเศรษฐกิจมหภาค
สายนโยบายการเงิน
KuntipT@bot.or.th