

บทสรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ครึ่งปีแรก 2568

- บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก ครึ่งปีแรก 2568
(มกราคม – มิถุนายน 2568)
- บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย ครึ่งปีแรก 2568
(มกราคม – มิถุนายน 2568)
- บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย ครึ่งปีแรก 2568
(มกราคม – มิถุนายน 2568)

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
กรกฎาคม 2568

คำนำ

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย ดำเนินงานศึกษา วิเคราะห์พัฒนา และองค์ความรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนพื้นฐานของข้อมูลสารสนเทศ รวมทั้งจัดทำมีข้อมูลสารสนเทศ และสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยของประเทศ ทั้งในมิตินโยบาย อุปสงค์ อุปทาน เศรษฐกิจ และการเงิน-การคลัง เพื่อที่อยู่อาศัย ในการนี้จึงได้จัดทำรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย (รายเดือน) สำหรับเผยแพร่ในศูนย์กลางองค์ความรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย (Housing Knowledge Center: HKC) และเว็บไซต์ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (<https://nhic.nha.co.th/web>)

รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยครึ่งปีแรก 2568 ได้รวบรวมประเด็นข้อมูล บทสรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัยครึ่งปีแรก 2568 มกราคม – มิถุนายน 2568 จากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ เช่น ข่าว เว็บไซต์ บทความ เป็นต้น เพื่อนำข้อมูลด้านเศรษฐกิจ รวมถึงข้อมูลสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยของประเทศและสรุปวิเคราะห์ เพื่อเผยแพร่ต่อสาธารณชน เพื่อแสดงให้เห็นถึงภาวะภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ โดยฉบับนี้เป็นสถานะและสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งปีแรก 2568

ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า บทสรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัยครึ่งปีแรก 2568 ฉบับนี้ จะเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อหน่วยงานภาครัฐ ทั้งส่วนกลาง และระดับจังหวัด ภาคเอกชน นักวิชาการ และประชาชน ผู้สนใจสามารถนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ขยายผลในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
กรกฎาคม 2568

สารบัญ

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก ครึ่งปีแรก 2568 (มกราคม – มิถุนายน 2568)	1
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย ครึ่งปีแรก 2568 (มกราคม – มิถุนายน 2568)	4
บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย ครึ่งปีแรก 2568 (มกราคม – มิถุนายน 2568)	11

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก ครึ่งปีแรก 2568 (มกราคม – มิถุนายน 2568)

สถานการณ์เศรษฐกิจโลกครึ่งปีแรก 2568 ผันผวนจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองสหรัฐอเมริกา โดยประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ (Donald Trump) กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกครั้ง นำมาซึ่งนโยบายที่แตกต่างจาก 4 ปีก่อน ส่งผลให้เกิดความไม่แน่นอนในหลายด้าน ทั้งสงครามการค้า ปัจจัยการผลิต และนโยบายเศรษฐกิจภายในของสหรัฐอเมริกา ซึ่งเป็นประเทศเศรษฐกิจอันดับหนึ่งของโลก ขณะที่จีนคู่แข่งสำคัญก็เผชิญแรงกดดันจากนโยบายขึ้นภาษีนำเข้าสินค้า และประธานาธิบดีทรัมป์มีนโยบายส่งเสริมการขยายตัวทางเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกา ผ่านมาตรการต่าง ๆ เช่น การลดภาษีนิติบุคคล การสร้างงานให้ชาวอเมริกัน และการลดต้นทุนพลังงานด้วยการกลับมาใช้เชื้อเพลิงฟอสซิล เป็นต้น อย่างไรก็ตาม นโยบายสงครามการค้าของทรัมป์ที่มีต่อหลายประเทศทั่วโลก จะส่งผลให้การค้าโลกไม่สามารถเติบโตได้เท่าเดิม ซึ่งจะกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศอื่น ๆ ที่มีการค้าขายระหว่างกัน เมื่อสหรัฐอเมริกาขึ้นภาษีนำเข้าหลายประเทศก็ตอบโต้ด้วยการขึ้นภาษีนำเข้าสินค้าจากสหรัฐอเมริกา เช่นกัน ทำให้เกิดสงครามการค้าในระดับโลกกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund: IMF) ในปี 2568 จะขยายตัวได้มากกว่าปีที่แล้ว โดยปรับเพิ่มจาก 2.2% เป็น 2.7% เนื่องจากนโยบายลดภาษีนิติบุคคลและการจับจ่ายใช้สอยของประชาชนที่จะมาจากการจ้างงานที่อาจจะเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากผู้อพยพที่เป็นแรงงานที่ไม่ถูกกฎหมายถูกนำออกจากประเทศ จึงน่าจะมีส่วนช่วยการขยายตัวของเศรษฐกิจสหรัฐอเมริกา ค่อนข้างมาก นโยบายหลักของประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ ที่มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกมี 5 ประเด็น คือ

1) การลดภาษีนิติบุคคล จะคงภาษีนิติบุคคลที่ 21% ไปจนถึงเดือนธันวาคม 2568 แต่ลดลงเหลือ 15% สำหรับสินค้าเป้าหมายที่ผลิตในประเทศ เพื่อกระตุ้นการลงทุนและการใช้จ่ายในสหรัฐอเมริกา แต่อาจส่งผลให้เกิดภาวะเงินเฟ้อ และงบประมาณของสหรัฐอเมริกา อาจขาดดุลมากขึ้น

2) การขึ้นภาษีนำเข้า สหรัฐอเมริกา จะขึ้นภาษีนำเข้าจากจีนในอัตราสูงถึง 60% และจากประเทศอื่น ๆ 10-20% ซึ่งอาจส่งผลกระทบในหลายมิติ เช่น การเติบโตของมูลค่าการค้าโลกชะลอตัวลง, เศรษฐกิจโลกเติบโตช้าลง รวมถึงเศรษฐกิจจีน, การย้ายฐานการลงทุนออกจากจีนและการส่งออกสินค้าจีนไปยังตลาดนอกสหรัฐอเมริกา เพิ่มขึ้น และเงินเฟ้อในสหรัฐอเมริกา สูงขึ้น และการลดอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐอเมริกา หรือ เฟด อาจช้าลง

3) การปฏิรูปด้านการตรวจคนเข้าเมืองอย่างเข้มงวด พร้อมกับการเนรเทศแรงงานต่างด้าวผิดกฎหมายสูงสุดถึง 8 ล้านคน การเนรเทศแรงงานต่างด้าวจำนวนมากจะทำให้เกิดการขาดแคลนแรงงาน ส่งผลให้การผลิตสินค้าลดลง โดยเฉพาะในภาคเกษตรกรรมซึ่งพึ่งพาแรงงานต่างด้าวเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ ค่าแรงจะสูงขึ้น และอาจมีส่วนทำให้ราคาสินค้าในสหรัฐอเมริกา เพิ่มขึ้นด้วย เพราะว่ามีผู้ประกอบการอาจส่งผ่านต้นทุนไปสู่ผู้ซื้อ และอาจทำให้เกิดภาวะเงินเฟ้อตามมา

4) การถอนตัวออกจากความตกลงปารีส (Paris Agreement) และขยายการผลิตเชื้อเพลิงฟอสซิลความตกลงปารีส เป็นความตกลงตามกรอบอนุสัญญาสหประชาชาติว่าด้วยการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เพื่อกำหนดมาตรการลดการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์ การถอนตัวจากความตกลงปารีสและขยายการผลิตเชื้อเพลิงฟอสซิลจะกระตุ้นให้เกิดการลงทุนในอุตสาหกรรมพลังงานฟอสซิลมากขึ้น ส่งผลให้การผลิตยานยนต์ที่ใช้เครื่องยนต์สันดาปภายใน (ICE) ยังคงดำเนินต่อไป โดยไม่เน้นการเปลี่ยนผ่านสู่ยานยนต์ไฟฟ้า รวมถึงการสนับสนุนด้านงบประมาณ นโยบายและเทคโนโลยีสีเขียวจะลดลง ดังนั้น การเปลี่ยนผ่านสู่พลังงานสะอาดของสหรัฐอเมริกา จะช้ากว่าประเทศอื่น ๆ เช่น ยุโรป ญี่ปุ่น และจีน และอาจส่งผลเสียต่อสิ่งแวดล้อมในระยะยาว เพราะสหรัฐอเมริกา ปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์มากที่สุดในโลก การเพิ่มการผลิตเชื้อเพลิงฟอสซิลจะทำให้การปล่อยก๊าซคาร์บอนเพิ่มขึ้นอย่างมาก ส่งผลให้โลกร้อนขึ้น

5) การลดความช่วยเหลือแก่ยูเครนและประเทศพันธมิตรอื่น ๆ รวมถึงไต้หวัน และเพิ่มการสนับสนุนอิสราเอล สงครามยูเครน-รัสเซีย อาจยุติเร็วกว่าที่คาดการณ์ไว้ บริษัท ไต้หวันอาจย้ายฐานการผลิตไปยังประเทศอื่นมากขึ้น สถานการณ์ในตะวันออกกลางอาจตึงเครียดมากขึ้น และจีนอาจมีอิทธิพลเหนือประเทศในอาเซียนเพิ่มขึ้น

ธนาคารกลางสหรัฐอเมริกา (The Federal Reserve System: Fed) มีมุมมองปรับลดดอกเบี้ยอีก 2 ครั้งในปีนี้ ภายใต้ความเสี่ยงเงินเฟ้อที่สูงขึ้น ธนาคารกลางสหรัฐอเมริกา มีมติคงอัตราดอกเบี้ยที่ระดับ 4.25-4.50% พร้อมปรับการขยายตัวของเศรษฐกิจในปีนี้ลงจากเดิม 1.7% สู่ระดับ 1.4% ขณะที่อัตราเงินเฟ้อดัชนีราคาจากรายจ่ายเพื่อการบริโภคส่วนบุคคล (Personal Consumption Expenditures: PCE) พื้นฐานคาดว่าจะเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 3.1% จากเดิมที่ 2.8% สะท้อนให้เห็นถึงความเสี่ยง Stagflation ที่สูงขึ้น และมีแนวโน้มชะลอตัวมากขึ้นในช่วงครึ่งปีหลังจากแรงกดดันของภาวะการเงินที่ยังตึงตัว อัตราการผิมนัดชำระหนี้ภาคเอกชนที่สูงขึ้น รวมถึงอัตราเงินเฟ้อที่อาจเพิ่มขึ้นท่ามกลางความไม่แน่นอนเกี่ยวกับนโยบายภาษีการค้า และความไม่สงบในตะวันออกกลาง ล่าสุดการโจมตีโรงงานนิวเคลียร์สามแห่งในอิหร่านของสหรัฐอเมริกา ในช่วงสุดสัปดาห์ที่ผ่านมาเพิ่มความเสี่ยงต่อการขยายวงของสงครามมากขึ้น และอาจส่งผลให้ราคาพลังงานปรับสูงขึ้นหากสถานการณ์รุนแรงถึงขั้นปิดช่องแคบฮอร์มุซ โดยราคาน้ำมันอาจเพิ่มขึ้นสูงกว่า 100 ดอลลาร์ต่อบาร์เรล ความเสี่ยงต่าง ๆ ข้างต้นคาดว่าจะกระทบการเติบโตทางเศรษฐกิจมากขึ้นในระยะข้างหน้า

เหตุการณ์สถานการณ์เศรษฐกิจโลกครั้งปีแรก 2568 ที่สำคัญ

สหรัฐอเมริกา

- ในช่วงเดือนมกราคม 2568 ยอดรีไฟแนนซ์หนี้ภาคเอกชนเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากในปี การจ้างงานมีแนวโน้มลดลงจากนโยบายเนรเทศผู้อพยพผิดกฎหมาย รวมถึงสงครามการค้ากำลังทวีความรุนแรงขึ้น
- ในช่วงเดือนมีนาคม 2568 โดนัลด์ ทรัมป์ ยกระดับสงครามการค้าผ่านการปรับขึ้นภาษีรถยนต์ 25% และดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับลดลง สู่ระดับ 57 ต่ำสุดนับตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2565 ท่ามกลางความกังวลเกี่ยวกับมาตรการภาษีตอบโต้ (Reciprocal tariffs) รวมถึงเก็บภาษีนำเข้า 25% สำหรับรถยนต์ทุกคันที่ไม่ได้ผลิตในสหรัฐอเมริกา จะมีผลบังคับใช้วันที่ 3 เมษายน 2568
- ในช่วงเดือนพฤษภาคม 2568 อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลสหรัฐอเมริกาอายุ 30 ปีปรับตัวขึ้นสู่ระดับสูงสุดในรอบ 19 เดือนที่มากกว่า 5% สะท้อนความกังวลเสถียรภาพทางการคลังภายหลังสภาผู้แทนราษฎรมีมติอนุมัติร่างกฎหมายภาษีและงบประมาณรายจ่ายของรัฐบาล และมีแนวโน้มชะลอตัวตั้งแต่ไตรมาส 2 ผลกระทบจากมาตรการขึ้นภาษีศุลกากรที่คาดว่าจะเริ่มเห็นผลชัดเจนมากขึ้น ทั้งนี้ นโยบายการค้าอาจสร้างความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจ และเงินเฟ้อ

ยูโรโซน

- เศรษฐกิจยูโรโซน มีแนวโน้มต่ำและมีความเสี่ยงจากภาคการผลิตที่หดตัวต่อเนื่อง ความเชื่อมั่นทางธุรกิจที่อยู่ในระดับต่ำ รวมถึงความขัดแย้งทางการค้าและภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังอยู่ในระดับสูง อีกทั้งสองประเทศเศรษฐกิจหลักของยุโรป ได้แก่ เยอรมนี และฝรั่งเศส ยังคงเผชิญกับปัญหาทางการเมืองที่กำลังสร้างความไม่แน่นอนต่อการผลักดันนโยบายต่าง ๆ
- นโยบายภาษีตอบโต้ (Reciprocal tariff) รวมถึงการขึ้นภาษีนำเข้ารถยนต์และสินค้าอื่น ๆ ของยุโรปที่ 25% อาจนำไปสู่การใช้มาตรการตอบโต้กลับจากทางยุโรปและส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจยูโรโซน โดยเฉพาะประเทศที่พึ่งพาการส่งออกสูง เช่น เยอรมนี

สาธารณรัฐประชาชนจีน

- เศรษฐกิจจีนยังคงผันผวนตามวัฏจักรเศรษฐกิจ และเผชิญแรงกดดันจากปัญหาอุปทานส่วนเกินในภาคการผลิตและภาคอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงความเสี่ยงจากสงครามการค้า
- สหรัฐอเมริกา ประกาศขึ้นภาษีนำเข้ายานยนต์จากทุกประเทศในอัตรา 25% โดยจะมีผลบังคับใช้วันที่ 3 เมษายน 2568

ญี่ปุ่น

- ในช่วงเดือนเมษายน 2568 การแข่งขันจากสินค้าจีนในตลาดโลกที่รุนแรงขึ้น อุปสงค์จากต่างประเทศที่ชะลอตัว รวมถึงความเสี่ยงจากนโยบายภาษีตอบโต้ (Reciprocal tariff) โดยเฉพาะหาก

อัตราภาษีกลับไปอยู่ที่ระดับ 24% ตามที่ทรมป์ประกาศไว้รอบแรก หรือการเจรจาล้มเหลว อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจญี่ปุ่นในระยะต่อไป

- ในช่วงเดือนพฤษภาคม 2568 เงินเฟ้อและฐานะทางการคลังส่งผลให้อัตราผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวพิเศษของญี่ปุ่นปรับตัวขึ้นแตะระดับสูงสุดเป็นประวัติการณ์ ภายหลังมีข่าวว่าบางพรรคการเมืองอาจพิจารณาผลักดันให้มีการปรับลดภาษีการบริโภค (VAT) ขณะที่ตัวเลขเศรษฐกิจสำคัญ อาทิ ยอดส่งออกและผลผลิตภาคอุตสาหกรรมส่งสัญญาณชะลอตัวหลังถูกกดดันจากมาตรการปรับขึ้นภาษีของสหรัฐอเมริกา ที่เริ่มบังคับใช้ในเดือนเมษายน 2568 และเพิ่มความเสี่ยงที่ญี่ปุ่นอาจเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอยในไตรมาส 2 ภายใต้อิทธิพลความเสี่ยง

- ในช่วงเดือนมิถุนายน 2568 ผลของมาตรการอุดหนุนค่าไฟฟ้าและก๊าซ รวมถึงการระบายข้าวในสต็อกคาดว่าจะช่วยบรรเทาเงินเฟ้อ และสนับสนุนการบริโภคซึ่งจะลดโอกาสเกิดภาวะเศรษฐกิจถดถอย

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทยครึ่งปีแรก 2568 (มกราคม – มิถุนายน 2568)

ช่วงเดือนมกราคม 2568 ได้มีการคาดการณ์เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้ที่ 2.4-2.9% แต่ครึ่งปีแรก 2568 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) ณ กรกฎาคม 2568 อยู่ที่ระดับ 1.5 – 2.0 และคาดว่าเศรษฐกิจไทยครึ่งปีหลังมีแนวโน้มอ่อนแรงลง คาดทั้งปี 2568 ขยายตัวในระดับต่ำราว 1.5-2.0% ซึ่งต่ำกว่าการคาดการณ์ ตั้งแต่ต้นปี 2568 ซึ่งคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะเติบโตใกล้เคียง 2.0% หากอัตราภาษีที่ไทยโดนเรียกเก็บยังอยู่ที่ 10% แต่จะลดลงมาใกล้ 1.5% หากโดนเรียกเก็บที่ 18% หรือครึ่งหนึ่งของอัตรา Reciprocal Tariff ท่ามกลางอุปสงค์ภายในประเทศที่มีแนวโน้มชะลอตัวลง จำนวนนักท่องเที่ยวจีนที่ต่ำกว่าคาด ซึ่งยังไม่สามารถทดแทนด้วย Long haul ได้ รวมถึงความไม่แน่นอนทางการเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อการเบิกจ่ายงบประมาณในปีงบประมาณ 2568 ที่เหลืออยู่ และการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2569 ซึ่งจะมีผลต่อเศรษฐกิจในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปีนี้ นอกจากนี้ กรร. ไม่เห็นด้วยกับการประเมินทิศทางเศรษฐกิจของธนาคารแห่งประเทศไทยที่มองว่าเศรษฐกิจไทยในปีนี้จะเติบโตได้ถึง 2.3% ดีขึ้นกว่าประมาณการเดิม (คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.), 2568)

กรอบประมาณการเศรษฐกิจปี 2568 ของ กกร.

%YoY	ปี 2568 (ณ พ.ค. 68)	ปี 2568 (ณ มิ.ย. 68)	ปี 2568 (ณ ก.ค. 68)
GDP	2.0 ถึง 2.2	1.5 ถึง 2.0	1.5 ถึง 2.0
ส่งออก	0.3 ถึง 0.9	-0.5 ถึง 0.3	-0.5 ถึง 0.3
เงินเฟ้อ	0.5 ถึง 1.0	0.5 ถึง 1.0	0.5 ถึง 1.0

ณ ปัจจุบันสหรัฐอเมริกาประกาศคงอัตราภาษีตอบโต้ (Reciprocal tariff) สินค้าจากไทยไว้ที่ระดับ 36% จดหมายลงวันที่ 7 กรกฎาคม 2568 ไม่เพียงแต่ตอกย้ำถึงสงครามการค้าที่ยืดเยื้อ แต่ยังเป็นสัญญาณเตือนว่าเศรษฐกิจไทยกำลังเข้าสู่ช่วงเวลาที่ยากลำบาก ข้อตกลงการค้าสหรัฐอเมริกา - เวียดนาม เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2568 อาจเป็นฐานสำหรับการเจรจาการค้าของไทย คือ ไทยอาจต้องลดภาษีนำเข้าจากสหรัฐอเมริกา เป็น 0% เช่นเดียวกับเวียดนาม และไทยจะต้องนำเข้าสินค้าจากสหรัฐอเมริกามากขึ้นอีกมาก

จากการวิเคราะห์ผลของสงครามการค้าต่อเศรษฐกิจไทย พบว่า หากภาษีนำเข้าอยู่ในระดับ 15-20% เศรษฐกิจไทยจะหดตัวลง 1.1 - 1.4% ในปี 2568 แต่หากภาษีนำเข้าอยู่ในระดับ 21-36% เศรษฐกิจไทยการขยายตัวชะลอลง หรือแม้แต่อาจหดตัวได้ ซึ่งหมายความว่า มีโอกาสค่อนข้างสูงที่จะเข้าสู่ภาวะถดถอย เมื่อภาษี Reciprocal tariff บังคับใช้ จะส่งผลกระทบแบบลูกโซ่ไปยังทุกภาคส่วนของเศรษฐกิจ เริ่มจากการปิดกิจการของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะกลุ่ม SMEs ที่พึ่งพาการส่งออกไปสหรัฐอเมริกา เป็นหลัก กิจการเหล่านี้จะเผชิญกับต้นทุนที่เพิ่มขึ้นอย่างกะทันหัน ทำให้สูญเสียความสามารถในการแข่งขันและอาจต้องปิดกิจการในที่สุด อุตสาหกรรมที่จะได้รับผลกระทบหนักที่สุดคือ กลุ่มอาหารแปรรูป (จ้างงาน 2.7 แสนคน) เครื่องหนัง สิ่งทอ และชิ้นส่วนยานยนต์ (จ้างงาน 4 แสนคน) ซึ่งล้วนเป็นอุตสาหกรรมที่มีการจ้างงานจำนวนมาก นอกจากนั้น อาจได้รับผลกระทบจากกลุ่ม import flooding หรือที่โดนทุ่มตลาดจากจีน เช่น เครื่องนึ่งห่ม เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า ซึ่งตามข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ภาคอุตสาหกรรมเหล่านี้จ้างงานรวมกว่า 7.4 แสนคน โดยเป็นผู้ประกอบการ SMEs กว่า 1.22 แสนราย ผลกระทบนี้จะขยายตัวไปสู่ภาคบริการ ร้านค้าปลีก ภาคการขนส่ง และบริการต่าง ๆ ที่พึ่งพากำลังซื้อของประชาชน กระบอบการบริโภคเอกชนและการลงทุนซึ่งเป็นเครื่องยนต์สำคัญของเศรษฐกิจไทยจะชะลอตัวลง ทำให้เกิดวงจรเศรษฐกิจที่หดตัวซึ่งยากที่จะหยุดยั้ง สิ่งที่น่าเป็นห่วง คือ การไหลออกของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ข้อมูลจาก UNCTAD แสดงให้เห็นว่าไทยมี FDI สุทธิในปี 2024 ประมาณ 1 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐ เมื่อเทียบกับเวียดนามที่มี 2 หมื่นล้าน

ดอลลาร์สหรัฐ ท่ามกลางความท้าทายที่หนักหน่วง เครื่องยนต์บางส่วนของเศรษฐกิจไทยชะลอตัวอย่างมีนัยสำคัญ โดยในครั้งแรกของปี 2568 นักท่องเที่ยวจีนลดลงถึง 1/3 ทำให้นักท่องเที่ยวโดยรวมหดตัวกว่า 4.2% ผลจากปัญหาแก๊งคอลเซ็นเตอร์ในเมียนมาที่ทำให้นักท่องเที่ยวจีนหวาดกลัว ธนาคารแห่งประเทศไทยระบุว่า นักท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวได้ดี ได้แก่ นักท่องเที่ยวจากตะวันตก เช่น ยุโรป สหรัฐอเมริกา รัสเซีย และตะวันออกกลาง ที่มีการใช้จ่ายต่อหัวสูงกว่า อย่างไรก็ตาม การที่ค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้นิยมคือ โรงแรมและที่พัก ซึ่งมักเป็นโรงแรมในเครือระดับโลก ขณะที่การใช้จ่ายด้านการรับประทานอาหาร การจับจ่าย และการเดินทางในประเทศน้อยลง (ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการขนาดเล็กของชาวไทย) ทำให้การกระจายตัวของรายได้ท่องเที่ยวลดลง ด้านการใช้จ่ายภาครัฐเป็นความเสี่ยงเช่นกัน โดยการเบิกจ่ายงบประมาณในส่วนของงบลงทุนปีงบประมาณ 2568 ปัจจุบันอยู่ที่ 35.1% ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในอดีตที่ 41.7% ของงบประมาณ ทั้งนี้ หากรัฐบาลมีความเสี่ยงจากวิกฤติการเมืองที่กำลังทวีความรุนแรงขึ้น ก็จะทำให้สามารถเร่งการเบิกจ่าย และโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ล่าช้ายิ่งกว่ากำหนดมากขึ้น ในส่วนของการส่งออกซึ่งในระยะต่อไปมีความเสี่ยงมากขึ้น ทั้งจากการโดนภาษี Reciprocal tariff ของสหรัฐอเมริกาโดยตรง และจากความเสี่ยงภาษี "สวมสิทธิ" หรือ Transshipment โดยในปัจจุบัน ทรัมป์กำลังดำเนินสงครามการค้ากับจีนในรูปแบบใหม่ที่อันตรายกว่าเดิม โดยใช้กลยุทธ์บีบประเทศที่สามให้เลือกข้างระหว่างการเข้าถึงตลาดสหรัฐอเมริกา หรือรักษาความสัมพันธ์กับจีน ผ่านการประกาศภาษีแบบเลือกปฏิบัติ (ญี่ปุ่น-เกาหลีใต้ 25%, ไทย-กัมพูชา 36%, เมียนมา-ลาว 40%) และเน้นโจมตี "Transshipment" หรือการส่งสินค้าจีนผ่านประเทศที่สาม หลักฐานชี้ว่าหลังจากการส่งออกจีนไปสหรัฐอเมริกา ลดลง 16% ในเดือน มิถุนายน 2568 เวียดนามมีการส่งออกพิเศษไปสหรัฐอเมริกา เกือบ 2 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ รองลงมาคือไทย 1.8 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยเฉพาะไทยส่งออกชิ้นส่วนรถยนต์เพิ่ม 42 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ขณะนำเข้าจากจีนเพิ่ม 114 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ทำให้เสี่ยงต่อการถูกเก็บภาษี Transshipment 40% ในลักษณะเดียวกันเวียดนามในอีกด้านหนึ่ง จีนชูใช้ "มาตรการตอบโต้เด็ดขาด" ต่อประเทศที่ทำข้อตกลงเสียหายต่อผลประโยชน์จีนทำให้ไทยติดกับดักต้องเลือกข้าง จึงจำเป็นต้องเร่งเจรจาข้อตกลงที่ชัดเจนกับสหรัฐอเมริกาปรับโครงสร้างห่วงโซ่อุปทานลดการพึ่งพาจีน และหาตลาดใหม่โดยเฉพาะสหภาพยุโรปเพื่อกระจายความเสี่ยงจากการถูกบีบให้เลือกข้างในสงครามการค้าระหว่างมหาอำนาจ บ่งชี้ว่าตลาดมองนโยบายการเงินตึงเกินไป ธนาคารแห่งประเทศไทย จึงน่าจะลดดอกเบี้ยอย่างรวดเร็ว รุนแรง และเร่งด่วนเพื่อป้องกันเศรษฐกิจเข้าสู่ภาวะถดถอย ด้วยความเสี่ยงของเศรษฐกิจไทยที่มีมากขึ้น ทั้งจากการส่งออกในครึ่งปีแรก 2568 ที่เร่งตัวก่อนที่จะหดตัวรุนแรงในครึ่งหลัง (Frontload) การเบิกจ่ายงบลงทุนที่ล่าช้าอยู่แล้วและมีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนทางการเมืองที่มากขึ้น ขณะที่อุปสงค์ภายในประเทศกำลังชะลอจากสัญญาณ 3 ประการคือ ผู้บริโภคลดใช้จ่าย ธุรกิจลดลงทุน และสถาบันการเงินระมัดระวังปล่อยสินเชื่อ ทำให้เป็นไปได้มากขึ้นที่ไทยจะเข้าสู่ภาวะเงินฝืด

โดยเงินเฟ้อล่าสุดติดลบ -0.25% เป็นเดือนที่สามขณะที่ธนาคารแห่งประเทศไทย คาดการณ์เงินเฟ้อปี 2568-2569 อยู่ที่ 0.5%-0.8% ต่ำกว่ากรอบเป้าหมาย 1-3% อย่างชัดเจน พร้อมสัญญาณจากพันธบัตร 3 เดือน-15 ปีที่ต่ำกว่าดอกเบี้ยนโยบายและเกิด Inverted Yield Curve เช่นนั้น ท่ามกลางความเสี่ยงที่มากขึ้น มาตรการเร่งด่วนที่จะทำให้ไทยรอดพ้นจากภาวะเศรษฐกิจถดถอย คือ ลดดอกเบี้ยนโยบาย เร่งเบิกจ่ายงบประมาณ และออกมาตรการช่วยเหลือ SMEs อย่างเร่งด่วน ขณะที่ในระยะยาวต้องเปลี่ยนเป้าหมายส่งออกไปสหภาพยุโรป ญี่ปุ่น และอาเซียน มิฉะนั้น โอกาสที่จะเห็นเศรษฐกิจถดถอยก็จะอยู่ไม่ไกล (กรุงเทพธุรกิจ, 2568)

เงินเฟ้อครึ่งปีแรกปี 2568

เงินเฟ้อ เดือนมิถุนายน 2568 ติดลบ 0.25 % ต่อเนื่องมา 3 เดือน โดยปัจจัยหลักมาจากการลดลงของราคาสินค้าในกลุ่มพลังงาน ได้แก่ น้ำมันเชื้อเพลิง และค่ากระแสไฟฟ้า ประกอบกับราคาสินค้าในกลุ่มอาหารสดหลายรายการโดยเฉพาะ ไข่ไก่ ผักสด และผลไม้สด ปรับตัวลดลงค่อนข้างมาก แต่ยังมีสินค้าอาหารบางรายการที่มีราคาสูงขึ้น อาทิ เนื้อสุกร และอาหารสำเร็จรูป สำหรับราคาสินค้าและบริการอื่น ๆ ส่งผลกระทบต่อภาวะเงินเฟ้อไม่มากนัก ส่วนดัชนีเทียบกับพฤษภาคม 2568 พบว่า เพิ่มขึ้น 0.02% (MoM) และดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไปเฉลี่ยครึ่งปีแรก 2568 (มกราคม – มิถุนายน 2568) เทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2567 สูงขึ้น 0.37% (AoA) ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน (อัตราเงินเฟ้อทั่วไป เมื่อหักอาหารสดและพลังงานออก) สูงขึ้น 1.06% (YoY) ชะลอลงเล็กน้อยจากเดือนพฤษภาคม 2568 ที่สูงขึ้น 1.09% (YoY)

การที่เงินเฟ้อลดลงต่อเนื่องกัน 3 เดือน ยังไม่เข้าสู่ภาวะเงินฝืด เพราะปัจจัยหลักมาจากราคาพลังงานและอาหารสดบางรายการ ส่วนเงินเฟ้อเดือนกรกฎาคม 2568 คาดว่าจะลดลงอีก ซึ่งส่วนแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อทั่วไปไตรมาสที่ 3 ปี 2568 คาดว่าจะอยู่ระดับใกล้เคียงกับไตรมาสที่ 2 อยู่ติดลบ 0.35 % โดยเงินเฟ้อมีปัจจัยสนับสนุนให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลง ได้แก่ ราคาน้ำมันดิบดูไบในตลาดโลกต่ำกว่าปีก่อนหน้า เนื่องจากสถานการณ์ในตะวันออกกลางผ่อนคลายลง หลังจากมีการทำข้อตกลงหยุดยิงซึ่งช่วยลดความกังวลเกี่ยวกับการขยายตัวของความขัดแย้ง ภาครัฐมีแนวโน้มดำเนินมาตรการช่วยเหลือลดภาระค่าครองชีพอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการปรับลดค่าไฟฟ้า (Fuel Adjustment Charge: Ft) งวดเดือนพฤษภาคม – สิงหาคม 2568 ลง 17 สตางค์ ส่งผลให้อัตราค่าไฟฟ้าลดลงเหลือ 3.98 บาทต่อหน่วย รวมทั้งฐานราคาผักสดในปีก่อนหน้าที่อยู่ระดับสูง เนื่องจากได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ ขณะที่ในปี 2568 สภาพอากาศเอื้ออำนวยต่อการเพาะปลูกมากขึ้น ทำให้ผลผลิตเข้าสู่ระบบมากขึ้น และการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดของผู้ประกอบการรายใหญ่ เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ อย่างไรก็ตามคาดว่าเงินเฟ้อในไตรมาส 4 จะพลิกกลับมาเป็นบวกได้ กระทรวงพาณิชย์ยังคงคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ปี 2568 อยู่ระหว่าง 0.0 – 1.0 % ค่ากลาง 0.5 %

ซึ่งเป็นอัตราที่สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และหากสถานการณ์เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญจะมีการทบทวนอีกครั้ง โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปของไทยเมื่อเทียบกับต่างประเทศ ข้อมูลล่าสุดเดือนพฤษภาคม 2568 พบว่า อัตราเงินเฟ้อทั่วไปของไทยลดลง 0.57 % อยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำ โดยอยู่ระดับต่ำอันดับ 6 จาก 137 เขตเศรษฐกิจที่ประกาศตัวเลข และต่ำที่สุดในกลุ่มประเทศอาเซียนจาก 8 ประเทศที่ประกาศตัวเลข ได้แก่ บรูไน สิงคโปร์ มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย เวียดนาม และสปป.ลาว เงินเฟ้อเดือนมิถุนายน 2568 ติดลบ 0.25 % มาจาก หมวดอื่น ๆ ที่ไม่ใช่อาหารและเครื่องดื่ม ลดลง 1.45 % จากการลดลงของราคาสินค้าสำคัญ โดยเฉพาะสินค้าในกลุ่มพลังงาน (ค่ากระแสไฟฟ้าแก๊สโซฮอลล์ น้ำมันดีเซล น้ำมันเบนซิน) ของใช้ส่วนบุคคล (แชมพู สบู่ยัดตัว ผลิตภัณฑ์ป้องกันและบำรุงผิว โฟมล้างหน้า ยาสีฟัน) สิ่งที่เกี่ยวข้องกับการทำความสะอาด (น้ำยาถูพื้น น้ำยาล้างจาน ผลิตภัณฑ์ซักผ้า น้ำยาปรับผ้านุ่ม) และเสื้อผ้า (เสื้อยืดบุรุษและสตรี เสื้อเชิ้ตบุรุษและสตรี กางเกงขายาวบุรุษ) ขณะที่สินค้าสำคัญหลายรายการที่ราคาสูงขึ้น อาทิ ค่าเช่าบ้าน ค่าแต่งผมบุรุษและสตรี และค่าอาหารสัตว์เลี้ยง (กรุงเทพมหานคร, 2568)

ภาวะหนี้ครัวเรือนครึ่งปีแรก 2568

ช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา “หนี้ครัวเรือน” ได้กลายเป็นหนึ่งในโจทย์ใหญ่ของเศรษฐกิจไทย ด้วยตัวเลขสัดส่วนหนี้ต่อ GDP ที่พุ่งสูงถึง 94.6% ในช่วงโควิด-19 และแม้จะลดลงเหลือ 87.4% ในไตรมาส 1 ของปี 2568 แต่สถานการณ์ก็ยังอยู่ในระดับ “เปราะบาง” และ “น่ากังวล” โดยหนี้ครัวเรือนที่ปรับลดลงนั้นมาจากฐาน GDP ในไตรมาส 1/2568 ที่กลับมาขยายตัวได้มากกว่าที่คาดการณ์ไว้ ไม่ได้เกิดจากมูลหนี้ที่ลดลง โดยปัจจุบันหนี้ครัวเรือนรวมอยู่ที่ 16.4 ล้านล้านบาท เบื้องหลังตัวเลขเหล่านี้ ซ่อนปัญหาซับซ้อนหลายชั้น ทั้งหนี้ที่เริ่มตั้งแต่วัยเริ่มทำงาน หนี้ที่เกิดจากเหตุฉุกเฉิน การเป็นหนี้นอกระบบ หนี้เรื้อรัง และหนี้เสียที่ยังคงรอการเยียวยา ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) สะท้อนว่า ปัญหาหนี้ครัวเรือนในไทยไม่ใช่เพียงตัวเลขแต่คือ “พฤติกรรม” และ “โครงสร้าง” ที่ฝังรากลึก เริ่มตั้งแต่คนไทยจำนวนมากเริ่มเป็นหนี้เร็ว โดยเฉพาะในกลุ่มวัยเริ่มทำงาน (25-29 ปี) ที่กว่าครึ่งมีหนี้แล้ว และมักเริ่มจาก “บัตรเครดิต” จากนั้นความเสี่ยงจะขยายตัวเมื่อเป็นหนี้เกินตัว ขาดข้อมูล หรือมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน เช่น เจ็บป่วย อุบัติเหตุ หรือภัยธรรมชาติ เมื่อเข้าสู่วงจรนี้ หลายคนติดกับดักหนี้เรื้อรังโดยไม่รู้ตัว โดยเฉพาะหนี้ที่ต้องจ่ายเฉพาะดอกเบี้ย เช่น บัตรกดเงินสด ที่ต้นไม่ลดแต่ดอกเบี้ยไม่หยุด ที่น่าห่วงยิ่งกว่าคือ “หนี้นอกระบบ” ซึ่งไม่ได้อยู่ในการคำนวณทางการเงินอย่างเป็นทางการ แต่กลับเป็นหนึ่งในตัวการที่สร้างความกดดันให้กับเศรษฐกิจไทย กลายเป็นโจทย์หินของรัฐบาลและ ธปท. ในการดึงหนี้นอกระบบกลับเข้าสู่ในระบบ และการหาแนวทางแก้หนี้ที่ยั่งยืน หนึ่งในมาตรการแก้หนี้ที่ ธปท. พยายามผลักดันนั้นคือ โครงการ “คุณสู้เราช่วย” ซึ่งเป็นมาตรการเฉพาะกิจ ที่มุ่งเน้นช่วยเหลือลูกหนี้กลุ่มเปราะบางที่มีโอกาสรอด เป็นการร่วมมือกันระหว่างภาครัฐและเจ้าหนี้ โดยเจ้าหนี้จะร่วมรับผิดชอบครึ่งหนึ่งของ

ดอกเบี้ยยหรือยอดหนี้ที่ลดลง ส่วนอีกครั้งหนึ่งมาจากเงินนำส่งที่เจ้าหนี้ปกติส่งให้กับรัฐ ซึ่งถูกนำมาใช้เป็น ส่วนหนึ่งของการช่วยเหลือ โครงการ “คุณสู้เราช่วย” เปิดเฟสแรกไปช่วงเดือนธันวาคม 2567 ถึงมิถุนายน 2568 และขยายเป็นเฟส 2 ตั้งแต่เดือนกรกฎาคมถึงกันยายน 2568 นี้ โดยแบ่งออกเป็น 3 รูปแบบ ได้แก่

1) จ่ายตรง คงทรัพย์ : เน้นช่วยเหลือลูกหนี้ที่สามารถจ่ายชำระหนี้ตรงเวลาเพื่อรักษาทรัพย์สิน ไว้ เหมาะกับลูกหนี้ที่เป็นบุคคลธรรมดา หรือธุรกิจขนาดเล็ก (SME) หากเป็นสินเชื่อบ้าน วงเงินกู้ไม่เกิน 5 ล้านบาท, สินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์/จำหน่ายทะเบียนรถยนต์ วงเงินไม่เกิน 8 แสนบาท, สินเชื่อเช่าซื้อ/จำหน่ายทะเบียนรถจักรยานยนต์วงเงินไม่เกิน 50,000 บาท ส่วนสินเชื่อ SME และสินเชื่อส่วนบุคคล (มีหรือไม่มี หลักประกัน) วงเงินไม่เกิน 5 ล้านบาท ต้องเป็นหนี้ที่ทำก่อน 1 มกราคม 2567 มีสถานะหนี้ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2567 ไม่ค้างชำระเลย (หนี้ดี) หรือหากค้างชำระไม่เกิน 30 วันนับจากวันครบกำหนดชำระ มาตรการนี้ไม่ได้ช่วยคนที่เป็หนี้เสีย (NPL) โดยตรง แต่ช่วยคนที่มึประวัติค้างหนี้หรือเคยมีปัญหการชำระ หนี้ โดยกำหนดชำระหนี้ภายใน 3 ปี แบ่งเป็นปีที่ 1 ชำระ 50% ของค่างวดเดิม เช่น หนี้บ้านค่างวดเดิม 15,000 บาท จะลดเหลือ 7,500 บาทต่อเดือน ถัดมาปีที่ 2 ชำระ 70% ของค่างวดเดิม และปีที่ 3 ชำระ 90% ของค่างวดเดิม โดยเงินที่จ่ายเข้ามาใน 3 ปีนี้จะถูกนำไปตัดเงินต้นทั้งหมด ดอกเบี้ยจะถูกพักไว้ หาก จ่ายได้ครบ 3 ปี ดอกเบี้ยที่พักไว้จะถูกยกเลิกทั้งหมด โดยมีเงื่อนไขในช่วง 12 เดือนแรก ต้องไม่ก่อหนี้ อุดมคติบริโคมใหม่

2) จ่าย ปิด จบ : เน้นช่วยเหลือผู้ที่มีหนี้ค้างชำระจำนวนไม่มาก ให้สามารถปิดบัญชีได้ง่ายขึ้น เหมาะกับคนที่เป็หนี้ NPL (ค้างชำระเกิน 90 วัน) ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2567 แบ่งเป็นกลุ่มแรก มียอดหนี้ ไม่เกิน 5,000 บาท (สำหรับสินเชื่อทุกประเภท) กลุ่มที่สอง ยอดหนี้ไม่เกิน 10,000 บาท สำหรับสินเชื่อ ไม่มีหลักประกัน เช่น บัตรเครดิต, สินเชื่อส่วนบุคคล และกลุ่มที่สาม ยอดหนี้ไม่เกิน 30,000 บาท สำหรับ สินเชื่อมีหลักประกันที่ถูกบังคับหลักประกันแล้ว เช่น บ้าน, รถ การชำระลูกหนี้เจรจากับเจ้าหนี้เพื่อชำระ เพียงบางส่วนของยอดหนี้เพื่อปิดบัญชี โดยมาตรการนี้ไม่มีเงื่อนไขห้ามก่อหนี้ใหม่ หรือการรายงานประวัติ ในเครดิตบูโร

3) จ่าย ตัด ต้น : เป็นมาตรการใหม่ในเฟส 2 เพื่อช่วยเหลือกลุ่มที่กู้แบบไม่มีหลักประกัน แต่ยอดหนี้สูงกว่าที่จะเข้ามาตรการ “จ่าย ปิด จบ” ซึ่งเหมาะกับลูกหนี้ NPL ทั้งบุคคลธรรมดาและนิติ บุคคล โดย ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2567 ยอดหนี้ต้องไม่เกิน 50,000 บาทต่อบัญชี เป็นสินเชื่อไม่มี หลักประกัน เช่น บัตรเครดิต, สินเชื่อส่วนบุคคล

วิธีชำระจะผ่อนต่อเดือนที่ 2% ของยอดเงินต้นคงค้างเป็นเวลา 3 ปี โดยเงินทุกบาทที่จ่ายจะตัด เงินต้นทั้งหมด ซึ่งจะทำให้ดอกเบี้ยที่พักไว้จะถูกยกเลิกทั้งหมดหากจ่ายได้ครบ 3 ปี ทำให้ภาระหนี้ลดลง และสามารถปิดบัญชีได้ โดยมีเงื่อนไขต้องไม่ก่อหนี้ใหม่ เหมือนมาตรการนี้ “จ่ายตรง คงทรัพย์” และมึ การรายงานสถานะในเครดิตบูโร (สถานะบัญชีจะเปลี่ยนเป็น 10 หากจ่ายงวดแรกสำเร็จ) ถือเป็นโครงการ

ที่ดี แต่ไม่รู้ว่าอ่อนประชาสัมพันธ์หรือไม่ เลยทำให้ยอดการลงทะเบียนยังไม่เข้าเป้า โดยพบว่าตั้งแต่ 12 ธันวาคม 2567 - 15 กรกฎาคม 2568 มีลูกหนี้ลงทะเบียนทั้งหมดประมาณ 2 ล้านบัญชี คิดเป็น 1.5 ล้านคน จากจำนวนผู้มีคุณสมบัติที่คาดการณ์ไว้ 1.9 ล้านคน หรือ 8.9 แสนล้านบาท โดยมีผู้ที่เข้าเกณฑ์จริง 650,000 ราย คิดเป็น 34% ของผู้มีคุณสมบัติ และเป็นมูลหนี้ 4.8 แสนล้านบาท คิดเป็น 54% ของมูลหนี้ทั้งหมดในจำนวนผู้ที่เข้าเกณฑ์ 650,000 คน ยังไม่ได้รับความช่วยเหลือครบทุกคน เนื่องจากยังมีขั้นตอนการทำสัญญา ขณะที่ภาพรวมการช่วยเหลือลูกหนี้ของ ธปท. รวมทุกมาตรการ ยอดสะสมตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 - 31 มีนาคม 2568 มีการให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ประมาณ 1.5 ล้านบัญชี คิดเป็นยอดภาระหนี้ 880,000 ล้านบาท สะท้อนว่ายังมีคนไทยที่เป็นหนี้อีกมากที่รอการช่วยเหลือจากภาครัฐ ในขณะที่การก่อหนี้ ไม่ใช่เรื่องผิดหากหนีก่อนนั้นเป็นหนี้ที่ดี เช่น หนี้บ้าน เพียงแค่ต้องบริหารจัดการอย่างมีความรับผิดชอบและรู้เท่าทันเท่านั้น (kaohoon, 2568)

ด้านนโยบายการเงิน คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง) ยังคงจุดยืนนโยบายการเงินที่ผ่อนคลาย จะสนับสนุนการขยายตัวเศรษฐกิจที่เหมาะสม การลดดอกเบี้ยที่ผ่านมา ช่วยรองรับความเสี่ยงด้านต่ำในระดับหนึ่ง มองไปข้างหน้า กนง.พร้อมปรับเปลี่ยนนโยบายเพิ่มเติม หากมีดาวไซด์และความเสี่ยงต่าง ๆ ชัดเจนขึ้น คาดจะชะลอตัวรุนแรง คาดว่าขยายตัว 1.6% จากครึ่งปีแรกที่คาดขยายตัว 2.9% เป็นผลจากการส่งออกที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการภาษีสหรัฐอเมริกา โดยทั้งปี 2568 ยังมองเศรษฐกิจไทยขยายตัว 2.3% สำหรับการส่งออกได้แรงส่งสินค้ากลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ ยังมีแรงขับเคลื่อนต่อเนื่อง จากเป็นสินค้าที่ไม่ได้ถูกเก็บภาษีสหรัฐอเมริกาและยังมีความต้องการสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ในตลาดโลกในกลุ่มตลาดจีนเตอร์ ยังมีต่อเนื่องในปีนีและปีหน้า ซึ่งคาดการณ์ว่าขยายตัว 2 หลัก จะเป็นแรงส่งให้ภาคส่งออกได้ ส่วนสินค้าอื่นคาดว่าจะชะลอลง จากมาตรการภาษีสหรัฐอเมริกาส่วนภาคการท่องเที่ยว การลดลงของนักท่องเที่ยวจีนเริ่มทรงตัว และการฟื้นความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยยังใช้เวลา คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติของไทยปี 2568-2569 เติบโตเฉลี่ย 3.5% ต่ำกว่าประมาณการการเติบโตภาคการท่องเที่ยวโลก (เฉลี่ย 2568-69 = 5%) ส่วนหนึ่งจากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น แม้รายรับจากนักท่องเที่ยวขยายตัว แต่การกระจายเม็ดเงินอาจไม่ทั่วถึง นักท่องเที่ยวระยะไกลมีส่วนการใช้จ่ายในหมวดที่พักเกือบ 40% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด (เทียบกับกลุ่มระยะใกล้ที่ใช้จ่ายหมวดที่พัก 1 ใน 3 และสัดส่วนซื้อปั๊มากกว่า 1.6 เท่า) และท่องเที่ยวกระจุกใน 6 เมืองหลัก โดยมีประเด็นที่ต้องติดตาม ดังนี้

- 1) พัฒนาการการเจรจาทางการค้า (Trade war) และความขัดแย้ง ด้านภูมิรัฐศาสตร์
- 2) ความไม่แน่นอนทางการเมืองในประเทศ
- 3) ความตึงตัวของสินเชื่อในบางจุดที่อาจกระทบกลุ่มเปราะบางและ SMEs มากกว่าภาค

ธนาคารแห่งประเทศไทย กล่าวว่า อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำตามแนวโน้มราคาพลังงานและอาหารสด โดยปี 2568 คาดอยู่ที่ 0.5% และปี 2569 อยู่ที่ 0.8% ซึ่งไม่ได้ส่งผลให้ราคา

สินค้าอื่น ลดลงตามเป็นวงกว้าง สะท้อนจากราคาสินค้าที่ประชาชนบริโภคเป็นประจำยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง สอดคล้องกับค่าครองชีพที่ยังอยู่ในระดับสูง และค่าเงินบาทเคลื่อนไหวผันผวนและเฉลี่ยแข่งค่าเทียบกับไตรมาสก่อน จากปัจจัยภายนอกสอดคล้องกับสกุลเงินภูมิภาค โดยดอลลาร์สหรัฐที่มีทิศทางอ่อนค่าต่อเนื่อง สอดคล้องกับการคาดการณ์การปรับลด Fed funds rate จากความกังวลเกี่ยวกับแนวโน้มเศรษฐกิจสหรัฐอเมริกา ส่งผลให้ค่าเงินภูมิภาครวมถึงค่าเงินบาทโน้มแข่งค่าเทียบกับดอลลาร์สหรัฐ นโยบายการเงินควรอยู่ในระดับผ่อนคลายเพื่อสนับสนุนเศรษฐกิจ ความสำคัญของจังหวะเวลาและประสิทธิภาพของนโยบายการเงินภายใต้บริบทที่มีความไม่แน่นอนสูง คำนึงถึงขีดความสามารถในการรองรับเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด ประสิทธิภาพที่ลดทอนภายใต้บริบทที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ และเศรษฐกิจที่เผชิญความไม่แน่นอนสูง นอกจากนี้ ความท้าทายส่วนหนึ่งมีสาเหตุจากความสามารถในการแข่งขันและความต้องการของผู้บริโภค ที่เปลี่ยนไป อย่างไรก็ตามนโยบายการเงินพร้อมปรับให้รองรับแนวโน้มและความเสี่ยงในระยะข้างหน้า และผสมผสานกับเครื่องมืออื่น ๆ

บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย ครึ่งปีแรก 2568 (มกราคม – มิถุนายน 2568)

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย ยังคงเผชิญกับความท้าทาย โดยมีการชะลอตัวของยอดขายและยอดโอน รวมถึงปัญหาล้นตลาดและอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่สูง ปัจจัยลบต่าง ๆ เช่น เศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ อัตราดอกเบี้ยที่สูง และมาตรการ LTV ที่เข้มงวดของธนาคารแห่งประเทศไทย ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค แต่ยังคงมีความหวังจากการกระตุ้นจากภาครัฐ เช่น มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง และการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ชั่วคราว ซึ่งอาจช่วยให้ตลาดฟื้นตัวได้บ้างในระยะยาว ธนาคารแห่งประเทศไทย ภาครัฐอสังหาริมทรัพย์ นับเป็นภาคเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศไทยและมีธุรกิจที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้รับเหมา supplier ฯลฯ ซึ่งนับรวมๆ กันแล้วคิดเป็นเกือบ 10% ของ GDP และมีการจ้างงานรวมเกือบ 3 ล้านคน โดยการซื้อที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เป็นองค์ประกอบของ GDP ในส่วนของการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน จะเห็นตามหน้าข่าวอยู่บ่อยครั้งเวลาที่มีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่าง ๆ ทั้งมาตรการการเงินจากธนาคารแห่งประเทศไทย อย่างการผ่อนคลายมาตรการ LTV หรือการลดเงินดาวน์ขั้นต่ำสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของอสังหาริมทรัพย์บางกลุ่ม รวมถึงมาตรการทางการคลังที่ออกมาจากภาครัฐแบบจัดเต็มที่เกิดขึ้นในปีที่ผ่านมาตามตัวอย่างด้านล่าง ดังนั้นสถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งในแง่ของอุปสงค์และอุปทาน จึงเป็นดัชนีชี้วัดหนึ่งที่ตั้งแต่นักลงทุนไปจนถึง policymaker

ยอดขายและยอดโอนลดลง : ทั้งยอดขายและยอดโอนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นมา มีสัดส่วนที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง (จาก 31% ของหน่วยเฉลี่ยขายสะสมในปี 2565 เหลือเพียง 19% ของหน่วยเฉลี่ยขายสะสมในปี 2568) ความหมาย คือ มีที่อยู่อาศัยเฉลี่ยขายในตลาดรอให้คนมาซื้อ ซึ่งประกอบด้วยของเดิมที่มีอยู่แล้วในตลาด บวกกับโครงการใหม่ที่

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เปิดเข้ามาเต็ม แต่ผู้บริโภคซื้อที่อยู่อาศัยน้อยลง ด้วยภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว กระทบความมั่งคั่งและกำลังซื้อ และผู้บริโภคบางส่วนซื้อบ้านหลังที่ 2-3 ไปแล้ว เมื่อ 2-3 ปีที่ผ่านมา ตามเทรนด์ Work From Home ช่วงโควิด ยิ่งไปกว่านั้นจากข้อมูลของ K Research จะเห็นว่าที่อยู่อาศัย รอขายที่เหลือส่วนใหญ่เป็นคอนโดมิเนียมที่สัดส่วน 34% และทาวน์เฮาส์ที่สัดส่วน 32% ของที่อยู่อาศัย เหลือขายรวม และถ้าไปดูที่ระดับราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยรอขายจะ พบว่า ระดับราคา 5 ล้านบาทขึ้นไป มีสัดส่วนของการเหลือขายที่เพิ่มขึ้น สาเหตุเป็นเพราะกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังพอจะซื้อที่อยู่อาศัยที่ระดับ ราคาสูง ตัดสินใจซื้อไปหมดแล้วในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ในขณะที่ที่อยู่อาศัยรอขายระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท ลงมาซึ่งเป็นกลุ่มที่เหลือเยอะในตลาดก็ไม่ได้ลดลงมากนัก สะท้อนความสามารถในการซื้อ ที่อยู่อาศัยที่ยังไม่ฟื้นตัวอย่างชัดเจนจากภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และคนกลุ่มนี้ธนาคารมักเข้มงวดในการ ปลดปล่อยสินเชื่อ ซึ่งภาพนี้สอดคล้องกับมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ล่าสุดของทางธนาคารแห่ง ประเทศไทย ที่เพิ่งออกมาเรื่องการผ่อนคลายนโยบาย LTV เป็น 100% สำหรับที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป สำหรับการกู้บ้านสัญญาแรก และที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทลงมา สำหรับการกู้บ้านสัญญาที่ 2 เป็นต้นไป โดยให้มีผลวันที่ 1 พฤษภาคม 2568 – 30 มิถุนายน 2569 (kasikornbank, 2568)

บ้านล้นตลาด : มีที่อยู่อาศัยรอขายจำนวนมาก โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮาส์

อัตราการปฏิเสธสินเชื่อสูง : ธนาคารมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ทำให้ผู้บริโภคจำนวนมากไม่สามารถขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้

กำลังซื้อในประเทศยังไม่ฟื้นตัว : ภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัวส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของ ประชาชน ทำให้การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยลดลง

การแข่งขันสูง : ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันสูง โดยเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพ
ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ:

เศรษฐกิจ : ปัญหาเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของ ผู้บริโภค

อัตราดอกเบี้ย : อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นทำให้ภาระการผ่อนบ้านเพิ่มขึ้น

มาตรการ LTV : มาตรการ LTV ที่เข้มงวดของธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้ผู้บริโภคบางกลุ่ม ไม่สามารถขอสินเชื่อได้

การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภค : ผู้บริโภคบางส่วนหันไปเช่ามากกว่าซื้อ และบางส่วนซื้อบ้าน หลังที่สองหรือสามไปแล้วในช่วงโควิด

แนวโน้มและโอกาส

มาตรการกระตุ้นจากภาครัฐ การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง และการผ่อนคลายนโยบาย LTV อาจช่วยกระตุ้นตลาดได้บ้าง

การลงทุนในต่างจังหวัด : การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัด โดยเฉพาะใน 6 จังหวัดหลัก (เชียงใหม่, ชลบุรี, ระยอง, นครราชสีมา, ขอนแก่น, ภูเก็ต) มีแนวโน้มเติบโต

ตลาดเฉพาะกลุ่ม : การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้สูงอายุ หรือโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุน อาจเป็นโอกาสทางธุรกิจ

การดึงดูดนักลงทุนต่างชาติ : การส่งเสริมการลงทุนจากต่างชาติ อาจช่วยกระตุ้นตลาดคอนโดมิเนียมได้

ตลาดอสังหาริมทรัพย์เผชิญปัจจัยลบรอบทิศทาง โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม ถูกซ้ำเติมจากแผ่นดินไหว นักลงทุนต่างชาติซึ่งเป็นกำลังซื้อหลักหดตัว ท่ามกลางกำลังซื้อในประเทศเปราะบาง สถาบันการเงินเข้มงวดสินเชื่อ ส่งผลให้ผู้ประกอบการปรับตัว ชะลอเปิดตัวโครงการใหม่และหันมาระบายสต็อกในมือมากขึ้น สะท้อนได้จากข้อมูลของฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า ข้อมูลประวัติศาสตร์ของการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของแต่ละปี ตั้งแต่ปี 2552-2568 สะท้อนให้เห็นถึงวัฏจักรของตลาดที่เคยคึกคัก และเติบโตสูงมากในบางช่วง ก่อนจะเข้าสู่ภาวะชะลอตัวอย่างต่อเนื่องในช่วงหลังหากย้อนมองข้อมูลย้อนหลังของจำนวนยูนิตคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของทุกปีตั้งแต่ปี 2552 จะพบว่า ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ผ่านทั้งช่วงรุ่งเรืองและช่วงชะลอตัวมาหลายระลอก แต่สิ่งที่สะดุดตามากที่สุดในปีนี้ คือ ตัวเลขล่าสุดของไตรมาส 2 ปี 2568 ที่ลดลงอย่างน่าตกใจ เหลือเพียง 373 ยูนิต ซึ่งถือเป็นระดับต่ำที่สุดในรอบ 16 ปี จากในอดีตที่ตลาดเคยพุ่งทะยานแตะจุดสูงสุดหลายครั้ง เช่น ในปี 2557 ที่มีคอนโดเปิดใหม่มากถึง 12,716 ยูนิต ท่ามกลางกระแสความนิยมของการอยู่อาศัยแนวรถไฟฟ้า และความเชื่อมั่นในเศรษฐกิจของกลุ่มผู้ซื้อและนักลงทุน ขณะที่ช่วงปี 2560-2561 ยังถือเป็นปีทองที่มีตัวเลขเปิดตัวมากกว่าหนึ่งหมื่นยูนิตอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ภาพก็เริ่มเปลี่ยนไปหลังจากปี 2562 เป็นต้นมา โดยเฉพาะในช่วงการระบาดของโควิด-19 ที่ทำให้จำนวนยูนิตเปิดขายในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ดิ่งลงเหลือเพียงแค่ 1,206 ยูนิต ก่อนจะฟื้นตัวบางส่วนในปี 2565-2566 แต่ยังไม่สามารถกลับสู่ระดับก่อนวิกฤตได้ จนกระทั่งมาถึงปี 2568 ตัวเลข 373 ยูนิตในไตรมาส 2 ไม่เพียงแต่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในอดีตแบบมีนัยสำคัญ แต่ยังสะท้อนให้เห็นถึงภาวะชะลอตัวขั้นรุนแรง ซึ่งมีสาเหตุสำคัญจากหลายปัจจัย ทั้งความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโดยรวม อัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูง ต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น และกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ผู้พัฒนาโครงการจำนวนมากจึงเลือกที่จะรอดูสถานการณ์มากกว่าจะรีบเปิดตัวโครงการใหม่ ท่ามกลางสภาวะที่ความเสี่ยงยังสูงและดีมานด์ยังไม่กลับมาอย่างมั่นคง มองว่าแม้ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในพื้นที่กรุงเทพมหานครจะดูซบเซา แต่ในความเจียบนั้นอาจกำลังก่อร่างสร้างจังหวะใหม่ การชะลอตัวในวันนี้อาจเป็นจุดเริ่มต้นของการฟื้นตัวในวันข้างหน้า โดยเฉพาะหากภาครัฐมีมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรืออัตราดอกเบี้ยเริ่มลดลงอย่างเป็นรูปธรรม เพราะทุกจุดต่ำสุดล้วนมี

โอกาสที่จะเป็นจุดเริ่มต้นของการกลับมา หากมองเห็นโอกาสและวางแผนอย่างรอบคอบในภาวะที่ผู้พัฒนาชะลอการเปิดตัวใหม่ และบางรายเร่งระบายสต็อกเดิม ผู้ซื้อที่มีความพร้อมทางการเงิน จะพบว่านี่คือช่วงเวลาทองในการเจรจาราคาที่ดีกว่าปกติ และอาจได้ข้อเสนอส่งเสริมการขายที่คุ้มค่ามากกว่าช่วงที่ตลาดร้อนแรง แต่อย่างไรก็ตามผู้ซื้อควรพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ควบคู่ไปอย่างรอบคอบก่อนการลงทุน เช่น เลือกโครงการที่มีความน่าเชื่อถือ โดยเน้นไปที่ผู้พัฒนาที่มีผลงานที่ดี และมีประวัติส่งมอบโครงการตรงเวลารวมถึงการมองหาโครงการใกล้แนวรถไฟฟ้าหรือทำเลที่ภาครัฐมีแผนลงทุนโครงสร้างพื้นฐานในระยะ 3-5 ปีข้างหน้า แต่ผู้ซื้อจะต้องวางแผนการเงินอย่างระมัดระวัง และควรพิจารณาเงินดาวน์ที่มากขึ้นเพื่อลดภาระดอกเบี้ยผ่อนในภาวะที่ดอกเบี้ยยังทรงตัวในระดับสูง (thansettakij, 2568)

5 ทำเลทองราคาที่ดิน โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก Eastern Economic Corridor: EEC) แรงต่อเนื่อง

พื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง สะท้อนแรงดึงดูดการลงทุนจากต่างชาติ และการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่รองรับการมาของเมืองอุตสาหกรรม นักลงทุนจาก ญี่ปุ่น จีน และสิงคโปร์ ยังคงปักหมุดในพื้นที่ EEC อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในโครงการนิคมอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับแรงงานต่างชาติ รวมถึงคนไทยที่ย้ายตามงานอุตสาหกรรมและบริการ

1) บางละมุง จังหวัดชลบุรี : เมืองท่องเที่ยวหลักอย่างพัทยา ขึ้นแท่นอันดับ 1 ราคาที่ดินพุ่งสูงสุดด้วยดีมานด์จากโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และการซื้อเพื่ออยู่อาศัยระยะยาวของชาวต่างชาติ

2) ศรีราชา จังหวัดชลบุรี : ทำเลยอดนิยมของชาวญี่ปุ่น ปรับตัวแรงจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงบน ใกล้นิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่

3) บ้านค่าย จังหวัดระยอง : เติบโตตามการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมและคลัสเตอร์พลังงาน ที่ดินเริ่มหายาก นักลงทุนเริ่มซื้อล่วงหน้า

4) เมืองชลบุรี : ศูนย์กลางเศรษฐกิจและบริการของจังหวัด ราคาที่ดินขยับต่อเนื่องจากโครงการพัฒนาเชิงพาณิชย์และแนวราบ

5) ปลวกแดง จังหวัดระยอง : ที่ดินติดนิคมอุตสาหกรรมชั้นนำ เหมาะสำหรับการพัฒนาโรงงาน โกดังและที่อยู่อาศัยแรงงาน

ภาษีตอบโต้สหรัฐอเมริกาต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ ครึ่งปีแรก 2568

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ซบเซาขาดห่วงโซ่อุปทาน ท่ามกลางปัจจัยเสี่ยงรอบทิศทาง ที่สำคัญกำแพงภาษีตอบโต้สหรัฐอเมริกาหรือภาษีทรัมป์ กระทบรุนแรงในทุกเซ็กเตอร์ อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ หากไทยยืนที่ 36% โดยยังไม่รวมภาษีปกติของแต่ละสินค้าที่ต้องเสียภาษี แต่หากได้อัตราที่ลดลงไม่เกิน 20% ตามที่กระทรวงการคลังได้คาดการณ์ไว้มองว่าน่าจะเป็นเรื่องที่ดีสามารถแข่งขันกับประเทศคู่ค้าได้อย่าง

เวียดนาม อินโดนีเซีย ปัญหาใหญ่ของไทยที่มองข้ามไม่ได้ไทยเสมือนร่างทรงให้กับจีน ตั้งฐานการผลิต นำสินค้าสวมสิทธิ์ ติดแบรนด์ไทยส่งออกปสหรัฐอเมริกา ซึ่งจุดนี้ที่ไทยยังลำบากที่จะสะกัดกั้น ในทางตรงกันข้ามเมื่อสินค้าจีนในร่างทรงไทยถูกสกัด จากสหรัฐอเมริกา จะวิ่งวนกลับมายังตลาดไทย แข่งขันขายในราคาถูก กระทบต่อสินค้าไทยประเภทเดียวกันทันที ทั้งสุขภัณฑ์ อุปกรณ์ตกแต่งบ้าน เครื่องใช้ไฟฟ้า เฟอร์นิเจอร์ ที่นอกจากกระทบต่อภาษีตอบโต้แล้ว ยังต้องจ่ายภาษีปกติตามรายการสินค้าโดยเฉพาะ เฟอร์นิเจอร์ ซึ่งแน่นอนว่า การขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหดตัว การสั่งเฟอร์นิเจอร์สินค้า ตกแต่งบ้านย่อมลดลงเป็นเงาตาม ซ้ำร้ายสินค้าจีนประเภทเดียวกันบุกตลาดและราคาถูกกว่า ผลที่ตามมา คือ สินค้าไทย ต้องตกอยู่ในภาวะมีดบาด สอดคล้องกับฝ่ายวิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เปิดเผยว่า แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจผลิตเฟอร์นิเจอร์ใน 1 ปีข้างหน้าทรงตัวจากปีที่ผ่านมา โดยตลาดในประเทศเผชิญแรงกดดันนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง กำลังซื้อภาคครัวเรือนที่เปราะบาง ทำให้ความต้องการเปลี่ยนหรือซื้อเฟอร์นิเจอร์ใหม่ชะลอตัว ขณะเดียวกันการชะลอตัวของภาค อสังหาริมทรัพย์ ความขัดแย้งระหว่างไทยกับกัมพูชาและเสถียรภาพการเมืองในประเทศ เป็นปัจจัยส่งผล ต่ออุปสงค์ในตลาดลดต่ำลง ยิ่งซ้ำเติมผู้ประกอบการที่กำลังเผชิญสภาวะการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้นจาก การเข้ามาของผู้เล่นรายใหม่ที่ยังเติบโตอย่างต่อเนื่อง (thansettakij, 2568)

ข้อเสนอแนะ

รัฐบาลควรมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค

ผู้ประกอบการควรปรับกลยุทธ์ : โดยเน้นพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ความต้องการของตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป และสร้างความแตกต่างจากคู่แข่ง

ผู้บริโภคควรพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ อย่างรอบคอบ : ก่อนตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

หมายเหตุ:

PMI (Purchasing Managers Index)	คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ
MoM (Month on Month)	คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
YoY (Year on Year)	คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
QoQ (Quarter on Quarter)	คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
AoA (Average on Average)	คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกันอัตราดอกเบี้ยซึ่ง 100 Basis Point = 1%

บรรณานุกรม

- kaohoon. (23 กรกฎาคม 2568). *หนี้ครัวเรือนไทย*. เข้าถึงได้จาก
<https://www.kaohoon.com/column/769821>
- kasikornbank. (23 กรกฎาคม 2568). *ทางเลือกลงทุน ในวันที่ยังมองหาไทย อาจถึงทางตัน*. เข้าถึงได้จาก
<https://www.kasikornbank.com/th/kwealth/Pages/a727-t8-hyb-alternative-choices-for-real-estate-investment-kgth.aspx#:~:text=%E0%B8%AA%E0%B8%96%E0%B8%B2%E0%B8%99%E>
- thansettakij. (23 กรกฎาคม 2568). *จากยุครุ่งเรือง สู่วิกฤตตลาดคอนโดฯ เศรษฐกิจทรุด-กำลังซื้อหาย แรงระบายสต็อกอู่ตูด*. เข้าถึงได้จาก <https://www.thansettakij.com/real-estate/633669>
- thansettakij. (23 กรกฎาคม 2568). *เอฟพีเคด์ภาชีทรมป์ อสังหาฯดิ่ง สิ้นค้าเงินทะเล็ก สะเทือนตลาด วัสดุตกแต่งบ้าน -เฟอร์นิเจอร์ หลายเค้ง*. เข้าถึงได้จาก <https://www.thansettakij.com/real-estate/633224>
- กรุงเทพธุรกิจจังหวัด (23 กรกฎาคม 2568). *เงินเฟ้อ”ครึ่งปีแรกเพิ่ม0.37%สวนทาง มิ.ย.ติดลบเดือนที่ 3 ซึ่ยังไม่ใช้”เงินฝืด*. เข้าถึงได้จาก
<https://www.bangkokbiznews.com/business/economic/1188558>
- กรุงเทพธุรกิจจังหวัด (23 กรกฎาคม 2568). *เศรษฐกิจไทย ภายใต้แรงกดดันภาชีนำเข้าสหรัฐ*. เข้าถึงได้จาก <https://www.bangkokbiznews.com/blogs/business/economic/1189599>
- กรุงศรี . (7 มีนาคม 2568). *ภาวะเศรษฐกิจและการเงินประจำสัปดาห์*. เข้าถึงได้จาก
<https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20250304>
- คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.). (23 กรกฎาคม 2568). *มาตรการภาชีสหรัฐอเมริกาคัดค้านเศรษฐกิจไทย: ส่งออกและการจ้างงาน SME เสี่ยงหดตัว*. เข้าถึงได้จาก
<https://www.jsccib.org/news/detail/thailand-economy-h2-2025-weak-export-decline-fta-warning-structural-reform>