

รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือนพฤศจิกายน 2567



- สถานการณ์เศรษฐกิจโลก
- สถานการณ์เศรษฐกิจไทย
- สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์
- บทความเด่นประจำเดือน



กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
พฤศจิกายน 2567

คำนำ

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

รายงานฉบับนี้ ได้รวบรวมข้อมูลจากแหล่งข่าวต่าง ๆ ในด้านข้อมูลทางเศรษฐกิจ ข้อมูลสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และบทความที่เกี่ยวข้องกับด้านที่อยู่อาศัยที่โดดเด่น เพื่อเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือนพฤศจิกายน 2567 เพื่อสะท้อนถึงภาวะภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ

การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือนพฤศจิกายน 2567 ฉบับนี้ จะเป็นข้อมูลที่หน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน ทั้งส่วนกลางและระดับจังหวัด นักวิชาการ ประชาชน และหน่วยงานต่าง ๆ สามารถนำรายงานไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้อง

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
พฤศจิกายน 2567

สารบัญ

คำนำ	ก
สารบัญ	ข
สถานการณ์เศรษฐกิจโลก	3
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก	4
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	4
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	10
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	11
บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	14
บทความเด่นประจำเดือน	15
1) ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ซีที่อยู่อาศัยผู้สูงวัยปี 2567	
ยังพัฒนาไม่ทันความต้องการพุ่งสูง	15
2) คนไทยหันเช่าบ้าน - คอนโด	16
บรรณานุกรม	18

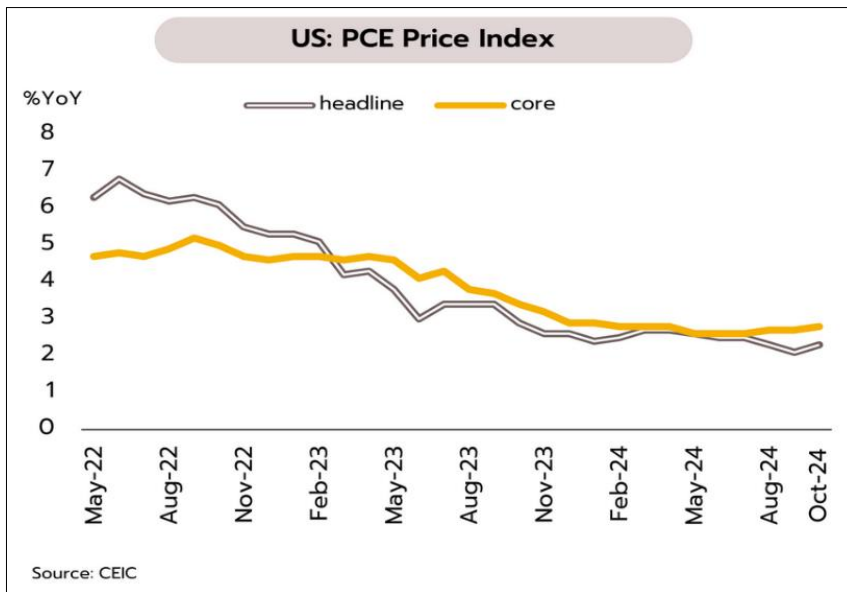
สถานการณ์เศรษฐกิจโลก

สหรัฐอเมริกา

สหรัฐฯ เตรียมเก็บภาษีนำเข้าจากหลายประเทศ ขณะที่ระบบธนาคารกลางสหรัฐฯ (Federal Reserve System: Fed) อาจชะลอการลดดอกเบี้ยในปีหน้า โดนัลด์ ทรัมป์ ว่าที่ประธานาธิบดีสหรัฐฯ ประกาศว่าในวันแรกที่รับตำแหน่ง (20 มกราคม 2568) จะมีการเรียกเก็บภาษีนำเข้า 25% สำหรับการนำเข้าจากแคนาดาและเม็กซิโก และจะเก็บภาษีนำเข้าสินค้าจากจีนเพิ่มอีก 10% เพื่อตอบโต้ปัญหาผู้อพยพและการค้ายาเสพติด นอกจากนี้ กระทรวงพาณิชย์สหรัฐฯ ได้คำนวณภาษีตอบโต้การทุ่มตลาด (dumping duties) 21.31 - 271.2% สำหรับเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ที่นำเข้าจากกัมพูชา มาเลเซีย ไทย และเวียดนาม โดยจะตัดสินครั้งสุดท้ายวันที่ 18 เมษายน 2568 และคาดว่าจะประกาศคำสั่งในวันที่ 9 มิถุนายน 2568 ขณะเดียวกันเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2567 โดนัลด์ ทรัมป์ ชูว่าจะขึ้นภาษี 100% ต่อสินค้านำเข้าทั้งหมดจากกลุ่มประเทศ BRICS 9 ประเทศ หากสนับสนุนสกุลเงินอื่นใดเพื่อทดแทนดอลลาร์สหรัฐฯ ด้านทิศทางเศรษฐกิจสหรัฐฯ ล่าสุดในไตรมาส 3 ขยายตัว 2.8% (QoQ) annualized จาก 3.0% ในไตรมาส 2 โดยได้รับแรงหนุนจากการใช้จ่ายของผู้บริโภคและการส่งออก ขณะที่ในเดือนตุลาคม อัตราเงินเฟ้อ ดัชนีราคาจากรายจ่ายเพื่อการบริโภคส่วนบุคคล (Personal Consumption Expenditure: PCE) ทวีปอยู่ที่ 2.3% (YoY) ส่วนอัตราเงินเฟ้อ ดัชนีราคาจากรายจ่ายเพื่อการบริโภคส่วนบุคคล (Personal Consumption Expenditure: PCE) พื้นฐานอยู่ที่ 2.8% เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากเดือนก่อนที่ 2.1% และ 2.7% ตามลำดับ

แม้ว่าตลาดประเมินความเป็นไปได้กว่า 66% ที่ Fed จะปรับลดอัตราดอกเบี้ยในการประชุมเดือนธันวาคมลง 0.25% สู่ระดับ 4.25-4.50% แต่ความเป็นไปได้ของการปรับลดที่ต่อเนื่องในปี 2568 ยังอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจาก ดังนี้

- 1) เศรษฐกิจสหรัฐฯ ที่แม้ชะลอตัวแต่ยังคงมีเสถียรภาพ (soft-landing)
- 2) ผลกระทบจากนโยบายเศรษฐกิจของโดนัลด์ ทรัมป์ ที่ยังไม่แน่นอน ซึ่งอาจส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อพุ่งสูงขึ้นในระยะถัดไป อย่างไรก็ตาม จากการแข็งค่าของเงินดอลลาร์ (+4.4% YTD) ที่คาดว่าจะช่วยลดผลกระทบของราคาสินค้านำเข้าที่สูงขึ้นจากผลของมาตรการภาษี ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยแท้จริง (real interest rate) ที่ยังอยู่ในระดับสูงจะเป็นปัจจัยที่เปิดทางให้ Fed ยังสามารถผ่อนคลายนโยบายการเงินต่อได้



ที่มา: กรุงเทพฯ, 2024

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก

สำหรับนโยบายด้านการค้าหาก โด널ด์ ทรัมป์เก็บภาษีจีน 60% และเก็บจากประเทศอื่น ๆ 20% รวมทั้งเงินตอบโต้กลับด้วยการเก็บภาษี 60% จากสินค้าสหรัฐฯ คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกโดยรวม คาดว่า GDP โลกจะหายไป -0.17% -0.28%

สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.) เผยว่า เศรษฐกิจไทยปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวได้ 2.8% มีปัจจัยสนับสนุนจากการส่งออกที่ดีกว่าที่คาด มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ และการเร่งเบิกจ่ายงบประมาณของภาครัฐ โดยคาดว่าจะโตได้ราว 4% ในไตรมาสที่ 4 ขณะที่ปี 2568 ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีโอกาสขยายตัวได้ท่ามกลางความไม่แน่นอน โดยมีแรงส่งจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่อเนื่อง และมาตรการภาครัฐทั้งระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว ที่กำลังจะทยอยออกมา อาทิ การช่วยเหลือลูกหนี้รายย่อยและกลุ่มผู้ประกอบการ SME การปรับกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าที่ดินระยะยาว 99 ปี เพื่อดึงดูดการลงทุน และการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งปีหลังมีความเสี่ยงจากมาตรการขึ้นภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ โดยเฉพาะสินค้าส่งออกหลัก อาทิ อิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า ยานยนต์ เม็ดพลาสติก และยางล้อ ที่ประชุม กกร. จึงขอเสนอให้ภาครัฐและภาคเอกชนร่วมกันเตรียมความพร้อมรับมือเจรจาในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับภาษีนำเข้าและส่งออกกับสหรัฐฯที่จะเกิดขึ้นในปีหน้า นอกจากนี้ กกร. ขอชื่นชมภาครัฐที่สามารถเจรจาความตกลงการค้าเสรีภายใต้ FTA-EFTA ระหว่างประเทศไทยและสมาคมการค้าเสรีแห่งยุโรป ประกอบด้วย

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 ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



สวิตเซอร์แลนด์ ลิกเตนสไตน์ ไอร์แลนด์ และนอร์เวย์ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการค้าของประเทศไทยในอนาคต (คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.), 2567)

ตารางที่ 1 ประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2565 - 2567

เดือน	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
มกราคม	3.00 ถึง 4.50	3.00 ถึง 3.50	2.80 ถึง 3.30
กุมภาพันธ์	3.00 ถึง 4.50	3.00 ถึง 3.50	2.80 ถึง 3.30
มีนาคม	2.50 ถึง 4.50	3.00 ถึง 3.50	2.80 ถึง 3.30
เมษายน	2.50 ถึง 4.00	3.00 ถึง 3.50	2.80 ถึง 3.30
พฤษภาคม	2.50 ถึง 4.00	3.00 ถึง 3.50	2.20 ถึง 2.70
มิถุนายน	2.50 ถึง 4.00	3.00 ถึง 3.50	2.20 ถึง 2.70
กรกฎาคม	2.75 ถึง 3.50	3.00 ถึง 3.50	2.20 ถึง 2.70
สิงหาคม	2.75 ถึง 3.50	3.00 ถึง 3.50	2.20 ถึง 2.70
กันยายน	2.75 ถึง 3.50	2.50 ถึง 3.00	2.20 ถึง 2.70
ตุลาคม	3.00 ถึง 3.50	2.50 ถึง 3.00	2.20 ถึง 2.70
พฤศจิกายน	3.00 ถึง 3.50	2.50 ถึง 3.00	2.60 ถึง 2.80
ธันวาคม	0.00 ถึง 3.20	2.50 ถึง 3.00	2.60 ถึง 2.80

ที่มา: คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.), 2567

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ เดือนธันวาคม 2565 – 2567

%YoY	ปี 2567 (ณ ต.ค. 67)	ปี 2567 (ณ พ.ย. 67)	ปี 2567 (ณ ธ.ค. 67)
GDP	2.2 ถึง 2.7	2.6 ถึง 2.8	2.8
ส่งออก	1.5 ถึง 2.5	2.5 ถึง 2.9	4.0
เงินเฟ้อ	0.5 ถึง 1.0	0.5 ถึง 1.0	0.5

สำหรับสถานการณ์น้ำท่วมประเทศไทยในปี นี้ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือในช่วงเดือนกันยายนที่ผ่านมา มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ได้ประเมินความเสียหายไว้ประมาณ 75,000 ล้านบาท หรือ คิดเป็น 0.5% ของ GDP ส่วนสถานการณ์น้ำท่วมภาคใต้ ถือว่าเป็นหนึ่งในภัยพิบัติที่เกิดขึ้นรวดเร็วและรุนแรงเช่นกัน เบื้องต้น พบว่า หากสถานการณ์คลี่คลายได้เร็ว น่าจะมีมูลค่าความเสียหายประมาณ 5,000 – 10,000 ล้านบาท หรือประมาณ 0.03 – 0.06% ของ GDP โดยพื้นที่ภาคเกษตรได้รับผลกระทบมากที่สุด รวมถึงย่านการค้าสำคัญของ จ.สงขลา ทั้งนี้ หากรวมความเสียหายของน้ำ

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 ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



ท่วมภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคใต้ น่าจะมีความเสียหายราว 80,000 – 85,000 ล้านบาท หรือประมาณ 0.6% ของ GDP

สถานการณ์อัตราเงินเฟ้อ เดือนพฤศจิกายน 2567

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปของไทยเมื่อเทียบกับต่างประเทศ ข้อมูลล่าสุดเดือนตุลาคม 2567 พบว่า อัตราเงินเฟ้อทั่วไปของไทยสูงขึ้นร้อยละ 0.83 (YoY) ซึ่งยังคงอยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำ โดยอยู่ระดับต่ำอันดับ 23 จาก 132 เขตเศรษฐกิจที่ประกาศตัวเลข และต่ำเป็นอันดับ 2 ในกลุ่มประเทศอาเซียนจาก 8 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (บรูไน มาเลเซีย อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ เวียดนาม และสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว)

- อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน (อัตราเงินเฟ้อทั่วไป เมื่อหักอาหารสดและพลังงานออก) สูงขึ้นร้อยละ 0.80 (YoY) เร่งตัวขึ้นเล็กน้อยจากเดือนตุลาคม 2567 ที่สูงขึ้นร้อยละ 0.77 (YoY)
- อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในเดือนตุลาคม 2567 ที่สูงขึ้นร้อยละ 0.95 (YoY)

สำหรับแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อทั่วไป ปี 2568 คาดว่าจะอยู่ระหว่างร้อยละ 0.3 – 1.3 (ค่ากลางร้อยละ 0.8) โดยมีปัจจัยที่สนับสนุนให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับสูงขึ้น ประกอบด้วย ดังนี้

1) เศรษฐกิจไทยปี 2568 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจาก ปี 2567 ทั้งการขยายตัวของการลงทุน และการบริโภคภาคเอกชน รวมถึงแนวโน้มนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทำให้อุปสงค์ต่อสินค้าและบริการปรับตัวเพิ่มขึ้น

2) ราคาน้ำมันดีเซลในประเทศที่กำหนดเพดานไม่เกิน 33 บาทต่อลิตร ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยในไตรมาสที่ 1 และ 2 ของปี 2567

3) การใช้จ่ายของประชาชนเพิ่มขึ้นจาก “โครงการเติมเงิน 10,000 บาท” ขณะที่ปัจจัยที่กดดันให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลง ดังนี้

3.1) ภาครัฐมีแนวโน้มดำเนินมาตรการลดภาระค่าครองชีพอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการปรับลดค่าไฟฟ้าและการตรึงราคาก๊าซ LPG

3.2) ฐานราคาผักและผลไม้สดในปี 2567 อยู่ในระดับสูง ซึ่งเป็นผลจากสถานการณ์เอลนีโญและลานีญา ขณะที่ในปี 2568 คาดว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะไม่รุนแรงและส่งผลกระทบต่อราคามีน้อย

3.3) การชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์และการจำหน่ายรถยนต์ ภายในประเทศ จะส่งผลให้ค่าเช่าบ้านและราคารถยนต์เพิ่มขึ้นอย่างจำกัด

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 ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



3.4) สินค้าสำคัญมีแนวโน้มปรับขึ้นราคาอย่างจำกัด จากปัจจัยด้านต้นทุนสำคัญที่มีแนวโน้มปรับลดลง เช่น อัตราดอกเบี้ย และราคาน้ำมันในตลาดโลก ทั้งนี้ หากสถานการณ์ในระยะถัดไปเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ กระทรวงพาณิชย์จะมีการทบทวนตัวเลขคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอีกครั้ง

ดัชนีราคาผู้บริโภค เดือนตุลาคม 2567

ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไปของไทย เดือนพฤศจิกายน 2567 เท่ากับ 108.47 เมื่อเทียบกับเดือนพฤศจิกายน 2566 ซึ่งเท่ากับ 107.45 ทำให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปสูงขึ้นร้อยละ 0.95 (YoY) โดยปัจจัยหลักมาจากราคาน้ำมันดีเซล เป็นผลจากฐานราคาต่ำในปีก่อน และการปรับตัวสูงขึ้นของราคาสินค้าในหมวดอาหารและเครื่องดื่มปรับตัวสูงขึ้นจากราคาผลไม้สด เครื่องประกอบอาหาร และเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ สำหรับราคาสินค้าและบริการอื่น ๆ ส่งผลกระทบต่อภาวะเงินเฟ้อไม่มากนัก สำหรับอัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน (อัตราเงินเฟ้อทั่วไป เมื่อหักอาหารสด และพลังงานออก) สูงขึ้นร้อยละ 0.80 (YoY) เร่งตัวเล็กน้อยจากเดือนตุลาคม 2567 ที่สูงขึ้นร้อยละ 0.77 (YoY) สำหรับดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไป เดือนพฤศจิกายน 2567 เมื่อเทียบกับเดือนตุลาคม 2567 ลดลง ร้อยละ 0.13 (MoM) และดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไป เฉลี่ย 11 เดือน (มกราคม - พฤศจิกายน) ของปี 2567 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 สูงขึ้นร้อยละ 0.32 (AoA)

ดัชนีราคาผู้ผลิต เดือนพฤศจิกายน 2567

ดัชนีราคาผู้ผลิตของประเทศ แบ่งตามกิจกรรมการผลิต เดือนพฤศจิกายน 2567 (ปี 2558 = 100) เท่ากับ 111.2 เทียบกับเดือนพฤศจิกายน 2566 ลดลงร้อยละ 0.1 (YoY) ประกอบด้วย หมวดผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม ลดลงร้อยละ 0.4 จากกลุ่มสินค้าสำคัญ ที่ราคาลดลง ได้แก่ ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม เคมีภัณฑ์และผลิตภัณฑ์เคมี โลหะขั้นมูลฐาน (เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก) ผลิตภัณฑ์คอมพิวเตอร์และอิเล็กทรอนิกส์ ผลิตภัณฑ์อาหาร และหมวดผลิตภัณฑ์จากเหมือง ลดลงร้อยละ 17.2 จากสินค้าสำคัญ ได้แก่ น้ำมันปิโตรเลียมดิบและก๊าซธรรมชาติ และผลิตภัณฑ์อื่น ๆ ที่ได้จากการทำเหมือง ในขณะที่หมวดผลิตภัณฑ์เกษตรกรรม และการประมง สูงขึ้นร้อยละ 8.8 เป็นผลจากสินค้าสำคัญ ได้แก่ อ้อย ปาล์ม น้ำมัน ยางพารา ทุเรียน สับปะรดโรงงาน สุกรมี่ชีวิต และกุ้งแวนนาไม

แนวโน้มดัชนีราคาผู้ผลิตเดือนธันวาคม ปี 2567 มีแนวโน้มสูงขึ้นเล็กน้อย จากปัจจัยสำคัญ ได้แก่

- 1) การเข้าสู่เทศกาลในช่วงสิ้นปี ส่งผลให้ความต้องการสินค้าจากทั้งภาคครัวเรือน ภาคธุรกิจและภาคการท่องเที่ยวสูงขึ้น
- 2) ปัจจัยค่าเงินบาทที่อ่อนค่าลงจากช่วงที่ผ่านมา ส่งผลกระทบต่อราคาสินค้าส่งออกและต้นทุนวัตถุดิบนำเข้า

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 ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



3) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ทวีความรุนแรงขึ้นในหลายภูมิภาค อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยที่กดดันที่สำคัญ ได้แก่ ดังนี้

3.1) ปริมาณของสินค้าราคาถูกจากต่างประเทศที่เข้ามาเพิ่มขึ้นจากผลกระทบของ สงครามการค้า ทำให้ผู้ผลิตต้องปรับราคาสินค้าเพื่อให้สามารถแข่งขันได้

3.2) สถานการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าสำคัญที่ยังไม่ฟื้นตัวตามที่คาด ทั้งนี้ จะต้องมี การติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนพฤศจิกายน 2567

เมื่อเทียบกับเดือนพฤศจิกายน 2566 สูงขึ้นร้อยละ 0.4 (YoY) จากการสูงขึ้น ของดัชนีราคาหลายหมวด ได้แก่ หมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต หมวดวัสดุฉนวนผิว หมวดสุขภัณฑ์สูงขึ้น จากต้นทุนค่าขนส่งที่สูงขึ้นตามราคาน้ำมันดีเซล สูงกว่าปีที่ผ่านมา อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา สูงขึ้นตามราคา วัสดุอิฐ (ทองแดง) และหมวดวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ สูงขึ้นจากยางมะตอย เนื่องจากความต้องการใช้ในการ ก่อสร้าง ด้านคมนาคมเร่งตัวเพิ่มขึ้นมากกว่าปีที่ผ่านมา สำหรับหมวดที่ดัชนีราคาตกลง ได้แก่ หมวดเหล็กและ ผลิตภัณฑ์เหล็ก จากปัญหาที่ยืดเยื้อของภาคอสังหาริมทรัพย์ของจีน ที่ยังไม่ฟื้นตัวกดดันราคาเหล็กลดลง แม้ว่า จีนจะมีมาตรการเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ แล้วก็ตาม หมวดซีเมนต์ และหมวดกระเบื้อง ได้รับผลกระทบจากการ ชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ จากภาวะหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูงและหนี้เสียที่เพิ่มขึ้น ทำให้มีการ เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ส่งผลให้การลงทุนในโครงการใหม่ชะลอลง

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนธันวาคม 2567 มีแนวโน้มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 โดยมี ปัจจัยจาก ดังนี้

1) การเร่งการเบิกจ่ายงบประมาณและการก่อสร้างของภาครัฐทั้งโครงการใหม่และโครงการ ต่อเนื่อง

2) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ส่งผลให้การก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวขยายตัว เพิ่มขึ้น อาทิ โรงแรม พื้นที่ค้าปลีก โครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ เป็นต้น

3) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายภูมิภาค ทั้งรัสเซีย - ยูเครน และอิสราเอล - อิซบอเลาะห์ มีแนวโน้มจะทวีความรุนแรงและขยายวงกว้าง ซึ่งจะส่งผลให้ราคาสินค้าโภคภัณฑ์และราคาน้ำมันปรับสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม มีปัจจัยที่อาจส่งผลให้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ ดังนี้

3.1) การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ของผู้ประกอบการเพื่อเร่งยอดขายในช่วง ปลายปี

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 ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



3.2) ปัญหาหนี้เสียที่เพิ่มขึ้นจะทำให้มีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวต่อเนื่อง

3.3) เศรษฐกิจของจีนเติบโตต่ำกว่าที่มีการประเมินไว้รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่ออกมาไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร ทำให้ปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ของจีนยังคงส่งผลกระทบต่อราคาเหล็กในตลาดโลก

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค เดือนพฤศจิกายน 2567

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวม เดือนพฤศจิกายน 2567 ปรับตัวเพิ่มขึ้นมา อยู่ที่ระดับ 53.2 จากระดับ 52.9 ในเดือนก่อนหน้าเป็นการปรับเพิ่มมาอยู่ในช่วงเชื่อมั่นติดต่อกันเป็นเดือนที่ 3 โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในปัจจุบันปรับเพิ่มมาอยู่ที่ระดับ 45.1 จากระดับ 44.8 และดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในอนาคต (3 เดือนข้างหน้า) ปรับเพิ่มมาอยู่ที่ระดับ 58.5 จากระดับ 58.3 สาเหตุของการปรับเพิ่มคาดว่ามาจากดังนี้

- 1) การดำเนินนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะเงินดิจิทัล 1 หมื่นบาท ช่วยส่งเสริมการบริโภคในประเทศ
- 2) การส่งออกขยายตัวดี ตามความต้องการสินค้าเกษตรและอาหารที่เพิ่มขึ้น
- 3) ภาคการท่องเที่ยวขยายตัวช่วงปลายปี ส่งผลดีต่อภาคธุรกิจบริการและสร้างรายได้เข้าประเทศ อย่างไรก็ตาม การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ปัญหามิรัฐศาสตร์ที่ยังคงยืดเยื้อ และมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐอเมริกาอาจเพิ่มแรงกดดัน ต่อสงครามการค้า ประกอบกับหนี้ครัวเรือนของไทยยังอยู่ในระดับสูงเป็นปัจจัยที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิดต่อไป

ดัชนีราคาส่งออกและราคานำเข้า เดือนตุลาคม 2567

ดัชนีราคาส่งออก

ดัชนีราคาส่งออก เดือนตุลาคม 2567 เท่ากับ 111.0 สูงขึ้นร้อยละ 1.3 (YoY) หมวดสินค้าที่ดัชนีปรับตัวสูงขึ้น ประกอบด้วย หมวดสินค้าเกษตรกรรม หมวดสินค้า อุตสาหกรรม และหมวดสินค้าอุตสาหกรรม การเกษตร ขณะที่หมวดสินค้าที่ดัชนี ราคาส่งออกปรับตัวลดลง คือ หมวดสินค้าแร่ และเชื้อเพลิง

ดัชนีราคานำเข้า

ดัชนีราคานำเข้า เดือนตุลาคม 2567 เท่ากับ 113.1 สูงขึ้น ร้อยละ 1.0 (YoY) ประกอบด้วย หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค หมวดสินค้าวัตถุดิบและกึ่งสำเร็จรูป หมวดสินค้าทุน และ หมวดยานพาหนะและอุปกรณ์ การขนส่ง ขณะที่หมวดสินค้าที่ดัชนีราคานำเข้าปรับตัวลดลง คือ หมวดสินค้าเชื้อเพลิง

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 ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



แนวโน้มดัชนีราคาส่งออกและดัชนีราคานำเข้า เดือนพฤศจิกายน 2567 คาดว่า จะขยายตัวต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก ดังนี้

- 1) ฐานราคาปี 2566 อยู่ในระดับต่ำกว่าปี 2567
- 2) สินค้าเกษตรบางรายการราคายังทรงตัวในระดับสูงจากสภาพอากาศแปรปรวน
- 3) สถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยืดเยื้อ อาจส่งผลต่อราคาพลังงานและวัตถุดิบ รวมถึงค่าระวางเรือที่ปรับสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ปัจจัยเสี่ยงที่ควรเฝ้าระวัง ได้แก่ ดังนี้
 - 3.1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก และประเทศคู่ค้าอาจช้ากว่าที่คาด
 - 3.2) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ ที่มีแนวโน้มยืดเยื้อและขยายตัวอาจส่งผลกระทบต่อการค้าโลก และการค้าระหว่างประเทศของไทย
 - 3.3) ความไม่แน่นอนจากนโยบาย การค้าของผู้นำสหรัฐฯ คนใหม่ ซึ่งอาจเป็นแรงกดดันต่อการส่งออกสินค้าไทย
 - 3.4) ความผันผวนของค่าเงินบาท (สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์, 2567)

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2567 เศรษฐกิจไทยปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวได้ 2.8% หากรวมความเสียหาย ของน้ำท่วมภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคใต้ น่าจะมีความเสียหายราว 80,000 – 85,000 ล้านบาท หรือประมาณ 0.6% ของ GDP และคาดว่าจะมีโอกาสขยายตัวได้ท่ามกลางความไม่แน่นอน โดยมีแรงส่งจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่อเนื่อง และมาตรการภาครัฐทั้งระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว แต่ต้องเตรียมรับมือกับภาชี้นำเข้าและส่งออกกับสหรัฐที่จะเกิดขึ้นในปี 2568 ทั้งนี้ ต้องจับตามองโอกาสที่เศรษฐกิจไทยจะขยายตัวจากการค้าเสรีภายใต้ FTA-EFTA ระหว่างประเทศไทยและสมาคมการค้าเสรีแห่งยุโรป ประกอบด้วย สวิตเซอร์แลนด์ ลิกเตนสไตน์ ไชล์แลนด์ และนอร์เวย์

- อัตราเงินเฟ้อทั่วไปของไทยเมื่อเทียบกับต่างประเทศ สูงขึ้นร้อยละ 0.83 (YoY) อยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำ อันดับ 23 จาก 132 เขตเศรษฐกิจที่ประกาศตัวเลข และต่ำเป็นอันดับ 2 ในกลุ่มประเทศอาเซียนจาก 8 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (บรูไน มาเลเซีย อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ เวียดนาม และสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว)
- อัตราเงินเฟ้อทั่วไปสูงขึ้นร้อยละ 0.80 (YoY) เร่งตัวขึ้นเล็กน้อยจากเดือนตุลาคม 2567 ที่สูงขึ้นร้อยละ 0.77 (YoY)
- ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไป เดือนพฤศจิกายน 2567 เท่ากับ 107.45 สูงขึ้นร้อยละ 0.95 (YoY)

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 ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



- ดัชนีราคาผู้ผลิต เดือนพฤศจิกายน 2567 (ปี 2558 = 100) เท่ากับ 111.2 ลดลงร้อยละ 0.1 (YoY)
- ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนพฤศจิกายน 2567 สูงขึ้นร้อยละ 0.4 (YoY)
- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค เดือนพฤศจิกายน 2567 ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 53.2 จากระดับ 52.9 ในเดือนตุลาคม 2567 (+ 0.3 MoM)
- ดัชนีราคาส่งออก เดือนตุลาคม 2567 เท่ากับ 111.0 สูงขึ้นร้อยละ 1.3 (YoY)
- ดัชนีราคานำเข้า เดือนตุลาคม 2567 เท่ากับ 113.1 สูงขึ้น ร้อยละ 1.0 (YoY)

ปัจจัยที่น่าจับตามองที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของไทย ดังนี้

- 1) ทิศทางการค้าโลกที่คาดว่าจะฟื้นตัวดีขึ้น
- 2) ราคาสินค้าเกษตรยังอยู่ในระดับสูงจากผลกระทบภาวะเอลนีโญ
- 3) ราคาน้ำมันดิบที่สูงขึ้น และส่งผลให้สินค้าที่เกี่ยวข้องปรับสูงขึ้นตาม
- 4) สถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครน ปัญหาความไม่สงบในอิสราเอลและปาเลสไตน์ และวิกฤตในทะเลแดงที่ยืดเยื้อ อาจส่งผลให้ค่าระวางเรือและต้นทุนสินค้าปรับสูงขึ้น
- 5) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและประเทศคู่ค้าอาจช้ากว่าที่คาดไว้ โดยเฉพาะความไม่แน่นอนในการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจีน
- 6) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังไม่คลี่คลาย อาจส่งผลกระทบต่อการค้าและการลงทุนโลก
- 7) อัตราดอกเบี้ยนโยบายในหลายประเทศยังทรงตัวในระดับสูง

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

บริษัท เทอร์รา มีเดีย แอนด์ คอนซัลติ้ง จำกัด เผยว่า ผลการวิจัยจากแบบสอบถาม พบว่าส่วนใหญ่ให้ความหมายของคำว่า Luxury ที่นอกเหนือจากความหรูหราความร่ำรวยสู่บริบทใหม่ที่บ่งบอกถึงคุณภาพความสมบูรณ์แบบความโดดเด่นและความพิถีพิถันความสะอาดสบาย โดยแบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

- 1) กลุ่ม High-End Image ให้ความสำคัญกับ ประสบการณ์ การใช้ชีวิตที่หรูหรา
- 2) กลุ่ม Connoisseur ให้ความสำคัญกับความพิเศษสมบูรณ์แบบที่บ่งบอกถึงความสำเร็จผ่านกลุ่มสินค้าที่สร้างมูลค่าเพิ่มได้
- 3) กลุ่มคอวลิตี้ Luxury ให้ความสำคัญกับความเรียบหรูเรียบง่ายและคุณภาพที่ยั่งยืนเน้นสินค้าคุณภาพสูง
- 4) กลุ่ม Chic innovator เน้นการใช้ชีวิตอย่างเต็มที่และแสดงออกถึงความเป็นตัวตนของตัวเอง ชอบสินค้าแบรนด์เนมหรูหรา สินค้าหายากและเทคโนโลยีใหม่

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 ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



- สำหรับแนวโน้มในการซื้อบ้าน พบว่า จากผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดมี 36% ซึ่งเป็นแนวโน้มที่ลดลงต่อเนื่องจากปี 2566 สะท้อนให้เห็นกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ลดลงและการชะลอการตัดสินใจซื้อหรือเลื่อนการซื้อออกไปสอดคล้องกับ Consumer Confidence Index ที่พบว่าความเชื่อมั่นต่อเศรษฐกิจในปี 2567 ลดลงซึ่งคนส่วนใหญ่ขาดความเชื่อมั่นต่อเศรษฐกิจในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ในช่วงนี้ไม่ใช่โอกาสที่ดีในการซื้อสินค้ามูลค่าสูงอย่างเช่น อสังหาริมทรัพย์ รถยนต์ และกลุ่มเบบี้บูมมีแนวโน้มที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ภายใน 3 ปีเพิ่มมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เพราะส่วนใหญ่กำลังมองหาบ้านใหม่ที่สามารถตอบโจทย์การอยู่อาศัยของผู้สูงวัย โดยมีพื้นที่ระเบียงที่สามารถพักผ่อนภายใต้บรรยากาศที่สงบมีมุมส่วนตัวและใกล้ชิดธรรมชาติ สอดคล้องกับกลุ่มเจนเอ็กซ์ ที่มีสัญญาณความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่เพื่อรองรับการเข้าสู่สังคมสูงวัย ขณะเดียวกันยังต้องการพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับปฏิสัมพันธ์ทางสังคมด้วย

- ผู้ตอบแบบสอบถาม 59% ต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ภายใน 5 ปี พบว่า มีพฤติกรรมการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป โดยหันมาให้ความสำคัญกับเรื่องราวของราคาเป็นอันดับแรก รองลงมาคือการให้บริการหลังการขาย ระบบรักษาความปลอดภัย สังคม และสภาพแวดล้อมในโครงการ

- สำหรับเทรนด์การพัฒนานวัตกรรมในปี 2568 พบว่า คนส่วนใหญ่ให้ความสำคัญใน 3 ด้าน คือ บ้านที่มีเทคโนโลยี เช่น ระบบไฟตามช่วงเวลา ระบบดูแลสุขภาพ เช่น เซอร์ตรวจจับการล้ม กระจกอัจฉริยะปรับแสง รวมถึงบ้านรักษ์โลก

- ความต้องการซื้อบ้านเดี่ยว 86% รองลงมาคือ คอนโด 44% และทาวน์โฮม 24% โดยกลุ่มราคาจะอยู่ในช่วงตั้งแต่ต่ำกว่าสามล้านบาท 37% กลุ่ม 3-5 ล้านบาท คิดเป็น 30% และกลุ่มราคา 5-7 ล้านบาท คิดเป็น 15% ส่วนกลุ่มราคามากกว่า 7 ล้านบาทขึ้นไปถึง 20 ล้านบาท มีสัดส่วนรวมทั้งหมด 17% โดยกลุ่มงบประมาณซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป มองว่าพื้นที่รับประทานอาหารและห้องน้ำเป็นองค์ประกอบสำคัญที่จะสะท้อนความหรูหรามากกว่ากลุ่มอื่นๆ ขณะที่กลุ่มที่มีงบประมาณมากกว่า 20 ล้านบาทให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่สวนภายในบ้าน จึงกล่าวได้ว่า ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ว่าปัจจุบันยอดขายที่อยู่อาศัยในตลาดยังคงอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 แม้ว่าที่อยู่อาศัยในทุกเซกเมนต์จะมีการปรับตัวดีขึ้นหลังช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 แต่จำนวนยอดขายยังคงต่ำกว่าช่วงก่อนเกิดโควิด ทั้งนี้ นับตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นมา กลุ่มที่อยู่อาศัยทุกระดับทยอยปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ขณะที่ในปี 2567 ดังนั้น ตลาดยังคงเป็นไปในทิศทางเดียวกัน แต่มีเพียงกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 80,000 บาทต่อตารางเมตร ที่มีการหดตัวลง และจากแนวโน้มดังกล่าวจะเห็นว่าเทรนด์การขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยังคงเป็นไปในทิศทางบวก โดยคาดว่าคอนโดจะเป็นเซกเมนต์สำคัญที่

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 ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



กลับมาขยายตัวได้ดี หลังจากที่อยู่ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาตลาดคอนโดฯ ขยายตัวเพียงเล็กน้อย โดยคาดว่าในปี 2568 กลุ่มคอนโดฯ ระดับราคา 85,000-150,000 บาทต่อตารางเมตร ตร.ม. เป็นเซกเมนต์ที่มีการขยายตัวได้ดีที่สุด ส่วนคอนโดฯ ระดับราคา 150,000 -200,000 บาทต่อตารางเมตร เริ่มเห็นสัญญาณการฟื้นตัวที่ดีขึ้นแต่อาจจะยังขยายตัวได้ไม่ดีเท่ากลุ่มแรก

- ทำเลคอนโดฯ คาดว่า จะมีการเปิดตัวโครงการเพิ่มขึ้น คือ ในย่านบางนา และลาดกระบัง ซึ่งเป็นทำเลที่อยู่ใกล้สถาบันการศึกษาและนิคมอุตสาหกรรม เนื่องจากในลาดกระบังมีการขยายพื้นที่การศึกษา มีการเปิดคณะใหม่เพิ่มขึ้น ขณะเดียวกัน มีการพัฒนาระบบรถไฟฟ้า แต่รถไฟฟ้าที่เกิดขึ้นยังไม่เชื่อมต่อกันกับแอร์พอร์ตลิงก์ ขณะเดียวกัน การมาของรถไฟฟ้าทำให้ราคาที่ดินในแนวรถไฟฟ้าปรับสูงขึ้น ดังนั้น ทำเลที่จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่จึงไปเกาะใกล้กับกลุ่มนิคมอุตสาหกรรม ทิศทางดังกล่าวทำให้กลุ่มคอนโดฯ ระดับราคา 85,000-150,000 บาทต่อตารางเมตร มีแนวโน้มการขยายตัวที่ดีในปีหน้า

- ทำเลคอนโดฯ ถัดมาที่คาดว่าจะมีการเปิดตัวใหม่และขยายตัวดีคือ ทำเลในรามคำแหง ซึ่งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยและใกล้ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า ถัดมาคือ ทำเลในย่านมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ และรามอินทรา ซึ่งเป็นทำเลที่อยู่ใกล้มหาวิทยาลัยและส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า นอกจากนี้ ทำเลย่านรังสิต และคูคตก็เป็นอีกทำเลที่จะมีการขยายตัวของคอนโดฯ ได้ดีเนื่องจากอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายเช่นกัน

- ขณะที่ตลาดทาวน์โฮมในเซกเมนต์ระดับราคา 3 ล้านบาท เป็นเซกเมนต์ที่ได้รับผลกระทบจากการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งมีผลให้เรอ์เจ็ทเรตสูงมากในช่วงที่ผ่านมา ทาวน์โฮมระดับราคา 5-7 ล้านบาทขึ้นไปมีแนวโน้มการขยายตัวกลับมาดีขึ้น ส่วนทาวน์โฮมระดับราคา 10-15 ล้านบาท แม้ว่าจะมีสัญญาณการฟื้นตัว แต่ยังไม่ชัดเจนว่าจะมีการขยายตัวได้ดีกับกลุ่มทาวน์โฮมระดับราคา 5-7 ล้านบาท

- สำหรับทาวน์โฮมระดับราคา 5-7 ล้านบาท เป็นกลุ่มที่มีการขยายตัวดีในช่วงที่เกิดสถานการณ์โควิด-19 เนื่องจากเป็นกลุ่มสินค้าที่ตั้งอยู่ในทำเลใกล้เมืองสามารถเดินทางเข้าสู่แหล่งงานได้สะดวก ต้องการที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เมืองมากขึ้น เนื่องจากการออกไปอยู่นอกเมืองไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกรองรับในการใช้ชีวิต ทำให้ความนิยมซื้อทาวน์โฮมในพื้นที่ใกล้เมือง อยู่ในย่านที่มีร้านค้า ร้านอาหารซื้อ ได้รับความนิยมนมาก

อย่างไรก็ตาม ความต้องการพื้นที่ส่วนตัว private โซน ส่งผลให้กลุ่มบ้านเดี่ยวระดับพรีเมียมมีอัตราการขยายตัวที่ดีมาก แม้ว่าจะมีทำเลที่ตั้งโครงการห่างจากเมืองออกไป เช่น พื้นที่วงแหวนรอบนอก แนวถนนกาญจนาภิเษก ซึ่งลูกค้ากลุ่มนี้จะยอมใช้ระยะเวลาในการเดินทางเพิ่มขึ้นแต่ได้พื้นที่มากขึ้น ขณะที่บ้านเดี่ยวต่ำกว่า 5 ล้านบาท ยังไม่พบว่ามีสัญญาณการขยายตัว ส่วนบ้านเดี่ยวระดับลักซ์วารี ระดับราคา 30 ล้านบาทขึ้นไป เป็นกลุ่มสินค้าที่มีโอกาสในการขยายตัวอยู่ สังเกตได้จากอัตราการเปิดตัวโครงการใหม่ที่มีปริมาณไม่มากนัก

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 ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



ขณะที่อัตราการระบายออกได้อยู่ โดยทำเลที่ยังสามารถขายได้อย่างต่อเนื่อง อันดับ 1 คือ ทำเลบางแค บางใหญ่ บางบัวทอง ศาลาया อันดับ 2 คือ ทำเลย่านเกษตรนวมินทร์ รามอินทรา อันดับ 3 คือ บางนา

ขณะที่ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงที่ผ่านมาหลายคนมองว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ไทยเข้าสู่ภาวะฟองสบู่แล้วหรือไม่ แต่เมื่อพิจารณาในด้านยอดขายของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ 15 อันดับแรกที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมากลับมียอดขายสวนทางกับภาวะตลาด ซึ่งภาวะดังกล่าวไม่สะท้อนความเป็นจริงของตลาดนั้น จริงๆ แล้วหากพิจารณาที่ยอดขายเพียงอย่างเดียวจะพบว่ามี การปรับตัวสูงขึ้น แต่หากพิจารณาที่สาเหตุของการเพิ่มขึ้นจะพบว่ามีสาเหตุมาจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ยอมลดกำไรลงเพื่อให้มียอดขายที่เพิ่มมากขึ้น สังเกตได้จากกำไรของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงเก้าเดือนแรกมีการปรับตัวลดลงทุกบริษัท อย่างไรก็ตาม รูปแบบการดำเนินการต่าง ๆ ของผู้ประกอบการนั้นถือว่าเป็นไปในทิศทางที่ดี เนื่องจากการปรับตัวของผู้ประกอบการให้เหมาะสมกับทิศทางของตลาดและแมตซ์กับกำลังซื้อของผู้บริโภคที่มีการปรับตัวลดลงในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งเป็นสัญญาณที่ดีผู้ประกอบการเฝ้าระวังอยู่ตลอดเวลา สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัดนั้น หากพิจารณาจังหวัดเศรษฐกิจหลัก ๆ แล้วมีเพียงจังหวัดภูเก็ตเป็นจังหวัดที่มีอัตราการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์สูงที่สุดในปี นี้ เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ถัดมาคือ จังหวัดนครราชสีมา ยังคงเป็นจังหวัดที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อยู่ในเทรนด์ขาขึ้น (ฐานเศรษฐกิจ, 2567)

บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

แม้ว่าที่อยู่อาศัยในทุกเซกเมนต์จะมีการปรับตัวดีขึ้นหลังช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 แต่จำนวนยอดขายยังคงต่ำกว่าช่วงก่อนเกิดโควิด-19 และคาดว่าสำหรับเทรนด์การพัฒนาวัตกรรมในปี 2568 คนส่วนใหญ่ให้ความสำคัญใน 3 ด้าน คือ บ้านที่มีเทคโนโลยี เช่น ระบบไฟตามช่วงเวลา ระบบดูแลสุขภาพ เช่น เซอร์ตรวจจับการล้ม กระจกอัจฉริยะปรับแสง รวมถึงบ้านรักษ์โลก และผู้บริโภคมีพฤติกรรมการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป โดยหันมาให้ความสำคัญกับเรื่องราวของราคาเป็นอันดับแรก รองลงมาคือ การให้บริการหลังการขาย ระบบรักษาความปลอดภัย สังคมและสภาพแวดล้อมในโครงการ และความต้องการพื้นที่ส่วนตัว private โซน ส่งผลให้กลุ่มบ้านเดี่ยวระดับพรีเมียมมีอัตราการขยายตัวที่ดีขึ้น

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 ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



บทความเด่นประจำเดือน

1) ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ชี้ที่อยู่อาศัยผู้สูงวัยปี 2567 ยังพัฒนาไม่ทัน ความต้องการพุ่งสูง



ที่มา: ฐานเศรษฐกิจ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (Real Estate Information Center Timelines: REIC) เผยว่า ประเทศไทยได้ก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุเต็มรูปแบบในปี 2567 ด้วยจำนวนประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไป คิดเป็น 20% ของประชากรทั้งประเทศ เพิ่มขึ้นจากเพียง 6.8% ในปี 2537 โดยจำนวนประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไป เพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 4.89% อย่างไรก็ตาม การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายวยังไม่เพียงพอ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือ REIC รายงานผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงวัยทั่วประเทศ พบว่า มีจำนวน 916 โครงการ แบ่งเป็น Nursing Home 832 โครงการ และ Residence 84 โครงการ โดยส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวม 516 โครงการ จากการสำรวจ Nursing Home มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย 70.91% โดยในกรุงเทพฯ มีจำนวนหน่วยสูงสุดและมีอัตราเข้าพักที่ 69.21% ส่วนจังหวัดชลบุรีมีอัตราเข้าพักสูงสุดที่ 76.95% รองลงมาคือ นครราชสีมา 73.71% และเชียงใหม่ 73.07% ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวได้รับความนิยมนั่งในกลุ่มผู้สูงอายุชาวไทยและชาวต่างชาติ ขณะที่ Residence ในกรุงเทพฯ มีอัตราเข้าพักสูงถึง 75.64% และในสมุทรปราการอยู่ที่ 70.91% สะท้อนถึงความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงวัยในพื้นที่เขตเมืองและศูนย์กลางเศรษฐกิจ ซึ่งยังเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ด้านราคาเช่า Nursing Home พบว่า ช่วงราคา 15,001–20,000 บาท เป็นช่วงที่พบมากที่สุด ทั้งของภาครัฐคิดเป็นสัดส่วน 46.76% มูลนิธิอยู่ที่ 59.91% และเอกชน 32.03% ส่วนกลุ่ม Residence พบว่า ราคาเช่าของภาครัฐที่มากที่สุด ต่ำกว่า 10,000 บาท ซึ่งมีสัดส่วนสูงถึง 83.02% ในขณะที่ช่วงราคาเช่าของเอกชนจำนวนมากที่สุดตั้งอยู่ในช่วง 30,001–50,000 บาท คิดเป็น 38.61%

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 ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



ทั้งนี้ จากผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในไทย สะท้อนถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน โดยเฉพาะด้านความแตกต่างของระดับรายได้ และการพัฒนาเศรษฐกิจในแต่ละจังหวัด การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุควรคำนึงถึงบริบททางเศรษฐกิจและศักยภาพแต่ละพื้นที่ พร้อมเสนอกลไกการเงิน เช่น สินเชื่อระยะยาว (Long-term Lease) หรือการซื้อสิทธิ์การอยู่อาศัย (Right to Occupy) เพื่อเพิ่มโอกาสการเข้าถึงบริการ เช่น โครงการสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตและความยั่งยืนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ผลการสำรวจครั้งนี้สะท้อนให้เห็นถึงความสำคัญของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในไทย ซึ่งต้องเร่งปรับตัวให้ทันกับความต้องการที่เพิ่มขึ้นและตอบสนองความหลากหลายของรูปแบบการอยู่อาศัยที่สอดคล้องกับประชากรสูงวัยที่เพิ่มขึ้นในอนาคต (ฐานเศรษฐกิจ, 2567)

2) คนไทยหันเช่าบ้าน - คอนโด



ที่มา: กรุงเทพธุรกิจ

ลิฟวิ่ง อินไซด์เดอร์ (Living Insider) แพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ ที่มีผู้ซื้อผู้ขาย นายหน้า ผู้บริโภคเข้าไปใช้บริการ โดยแต่ละเดือนมีผู้เข้าเยี่ยมชมเยือน (Visitor) ราว 5 ล้านรายต่อเดือน เผยว่า ท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา กำลังซื้อของผู้บริโภคระดับกลาง และล่างชะลอตัว ทำให้เกิดข้อถกเถียงถึงความต้องการของกลุ่มเป้าหมายในเวลานี้ จะเลือกเปย์เงินเพื่อซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัย จะบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม หรือคอนโดมิเนียม โดยสถิติข้อมูลหรือ Data จาก Living Insider พบว่า ปี 2567 ผู้บริโภคค้นหาการ “เช่า” ที่อยู่อาศัย 57 ล้านวิว เติบโตขึ้น 13% เทียบปี 2566 ขณะที่การค้นหาเพื่อ “ซื้อ” กลับอยู่ที่ 47 ล้านวิว “ลดลง 20% เทียบปี 2566 สะท้อนได้ว่า ด้วยเศรษฐกิจและวิถีคิดของผู้บริโภคยุคปัจจุบัน จะมองหาค่าเช่าที่อยู่อาศัยมากกว่าซื้อ ทำให้การค้นหาเช่าเติบโต ขณะเดียวกันหลายคนมองอสังหาฯ วิฤติ ไม่จำเป็นต้องซื้อ แต่หากโครงการพัฒนาบนทำเลดี ยังปล่อยเช่าได้ดีมาก ถึงขั้นสต็อกขาดตลาด เพราะยังมีลูกค้าบางส่วนมองอสังหาฯ เป็นการลงทุนที่ดีด้วย (กรุงเทพธุรกิจ, 2567)

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 ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



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 ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



บรรณานุกรม

ฐานเศรษฐกิจ. (10 ธันวาคม 2567). *เทรนด์ ปี68 คนเลือกซื้อบ้าน เน้น เทคโนโลยี -สุขภาพ -รักษ์โลก* . เข้าถึงได้จาก <https://www.thansettakij.com/real-estate/613941>

กรุงเทพธุรกิจ. (10 ธันวาคม 2567). *คนไทยหันเช่าบ้าน - คอนโด* . เข้าถึงได้จาก <https://www.bangkokbiznews.com/property/1155731>

กรุงศรี. (10 December 2024). *บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์*. เข้าถึงได้จาก วิจัยกรุงศรี: <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20241119>

คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.). (10 ธันวาคม 2567). *กกร. ยืนยัน GDP โต 2.8% พร้อมเตรียมรับมือผลกระทบทางการค้าจับตามาตรการโดนัลด์ ทรัมป์ 2.0*. เข้าถึงได้จาก <https://www.jscib.org/news/detail/https-www-jscib-org-bos-info-news-jscib6november>

คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.). (10 ธันวาคม 2567). *คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.)*. เข้าถึงได้จาก <https://www.jscib.org/economic/gdp>

ฐานเศรษฐกิจ. (10 ธันวาคม 2567). *REIC ชี้ 'ที่อยู่อาศัยผู้สูงวัย' ปี 67 ยังพัฒนาไม่ทัน ความต้องการพุ่งสูง*. เข้าถึงได้จาก <https://www.thansettakij.com/real-estate/613944>

สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์. (10 ธันวาคม 2567). *เอกสารแถลงข่าวดัชนีเศรษฐกิจการค้าประจำเดือนพฤศจิกายน 2567*. เข้าถึงได้จาก tpsa: <https://tps.go.th/document/2411-0000000032>