



รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย

ประจำเดือนเมษายน 2567

- เศรษฐกิจโลก
- เศรษฐกิจไทย
- อสังหาริมทรัพย์
- บทความเด่นประจำเดือน



คำนำ

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

รายงานฉบับนี้ ได้รวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลและแหล่งข่าวต่าง ๆ ในด้านข้อมูลทางเศรษฐกิจ ข้อมูลสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และบทความที่เกี่ยวข้องกับด้านที่อยู่อาศัยที่โดดเด่น เพื่อเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยประจำเดือนเมษายน 2567 เพื่อสะท้อนถึงภาวะภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ

การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยประจำเดือนเมษายน 2567 ฉบับนี้จะเป็นข้อมูลที่หน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน ทั้งส่วนกลางและระดับจังหวัด นักวิชาการ ประชาชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สามารถนำรายงานไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้อง

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
เมษายน 2567

สารบัญ

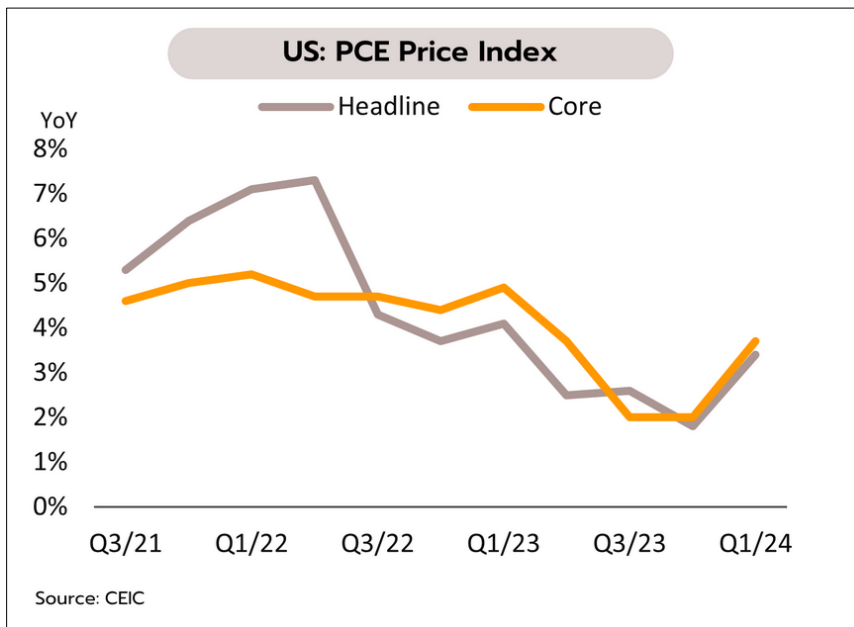
คำนำ	ก
สารบัญ	ข
สถานการณ์เศรษฐกิจโลก	1
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก	7
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	8
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	12
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	13
บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	16
บทความเด่นประจำเดือน	18
1) ราชกิจจานุเบกษาประกาศลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอน-ขาย-แลกเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์ และอาคารชุด	18
2) อสังหาริมทรัพย์ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2567	20
บรรณานุกรม	23
ภาคผนวก	24

สถานการณ์เศรษฐกิจโลก

สหรัฐ

เศรษฐกิจสหรัฐชะลอมากกว่าคาดภายใต้เงินเฟ้อที่เร่งตัวขึ้นในไตรมาส 1 เพิ่มความเสี่ยงภาวะเศรษฐกิจชะงักงันและเงินเฟ้อ (Stagflation) ตัวเลข GDP ไตรมาส 1 ขยายตัว 1.6% (QoQ) ขณะที่ดัชนีราคาจากรายจ่ายเพื่อการบริโภคส่วนบุคคล (Personal Consumption Expenditures: PCE) ทั่วไปเร่งตัวขึ้นจาก 1.8% (YoY) ในไตรมาสก่อนหน้าสู่ระดับ 3.4% เช่นเดียวกับดัชนีราคาจากรายจ่ายเพื่อการบริโภคส่วนบุคคล (Personal Consumption Expenditures: PCE) พื้นฐาน ที่เพิ่มขึ้นสู่ระดับ 3.7% (ในเดือนมีนาคม 2567) ดัชนีราคาจากรายจ่ายเพื่อการบริโภคส่วนบุคคล (Personal Consumption Expenditures: PCE) ทั่วไปและพื้นฐานใกล้เคียงกับปีก่อนที่ 2.7% และ 2.8% (YoY) ตามลำดับ นอกจากนี้ดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ (Purchasing Managers Index :PMI) รวมภาคการผลิตและบริการชะลอลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 4 เดือน อยู่ที่ 50.9 ในเดือนเมษายน 2567

การเติบโตทางเศรษฐกิจที่อ่อนแอลงพร้อมกับแรงกดดันเงินเฟ้อที่เร่งตัวขึ้นในไตรมาส 1 เพิ่มความเสี่ยงที่สหรัฐจะเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวแต่เงินเฟ้อกลับพุ่ง (Stagflation) โดยเศรษฐกิจสหรัฐเริ่มส่งสัญญาณชะลอตัวชัดเจนมากขึ้นในช่วงที่ผ่านมาจากการปรับตัวลงของดัชนี PMI รวมภาคการผลิตและบริการ สู่ระดับต่ำสุดในรอบ 4 เดือน รวมถึงค่าจ้างที่ชะลอลง แต่ภาพดังกล่าวยังคงไม่สามารถช่วยเพิ่มโอกาสที่ธนาคารกลางสหรัฐ (Federal Reserve :Fed) ปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงได้ในช่วงกลางปี หลังตัวเลขเงินเฟ้อยังห่างจากเป้าหมายของ Fed ที่ระดับ 2%



ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

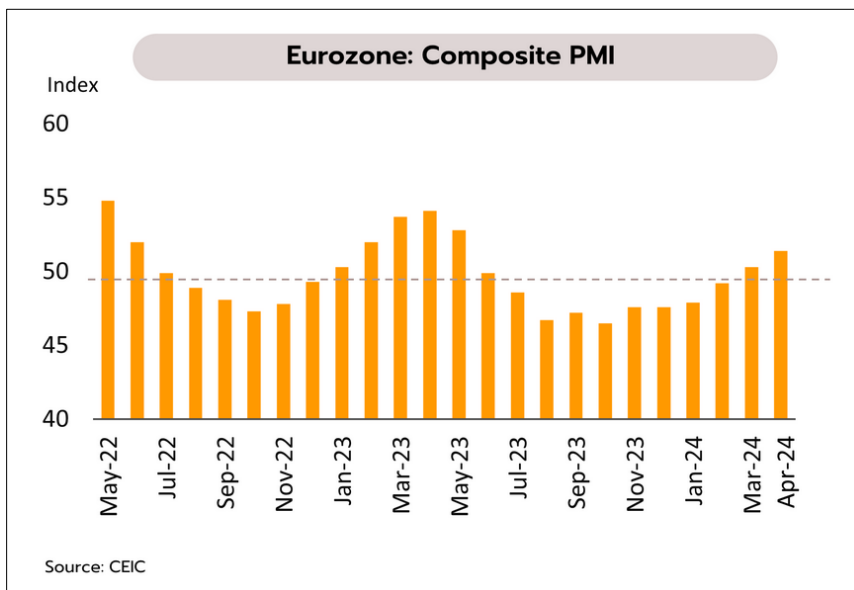
หมายเหตุ: PMI (Purchasing Managers Index)	คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ
MoM (Month on Month)	คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
YoY (Year on Year)	คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
QoQ (Quarter on Quarter)	คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
AoA (Average on Average)	คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



ยูโรโซน

เศรษฐกิจยูโรโซน ทอยยฟื้นตัวคาดการณ์กลางยุโรป (European Central Bank :ECB) เริ่มลดดอกเบี้ยในเดือนมิถุนายน ดัชนี PMI รวมภาคการผลิตและบริการในเดือนเมษายน เพิ่มขึ้นสู่ระดับ 51.4 จากแรงหนุนของกิจกรรมภาคบริการที่ขยายตัวแม้กิจกรรมในภาคการผลิตยังเผชิญภาวะหดตัว โดยดัชนี PMI ภาคบริการขั้นต้นเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 52.9 จากเดือนก่อนที่ 51.5 นอกจากนี้ปริมาณเงิน M3 (Money Supply M3) คือ ขยายตัวดีขึ้น 0.9% (YoY) ในเดือนมีนาคม 2567 สอดคล้องกับรายงานยอดสินเชื่อภาคธุรกิจที่ไม่ใช่สถาบันการเงินที่ทอยยฟื้นตัวอย่างช้า ๆ (+0.4% YoY จากเดือนก่อนที่ +0.3%) แต่สินเชื่อภาคเอกชนยังคงชะลอตัวต่อเนื่อง (+0.2% YoY จากเดือนก่อนที่ +0.3%)

แม้ว่าเศรษฐกิจยูโรโซนอาจต้องเผชิญกับภาวะชบเซา (Stagnation) ตลอดช่วงครึ่งแรกของปีนี้ แต่คาดว่าจะทอยยปรับดีขึ้นก่อนที่จะกลับเข้าสู่เฟสของการฟื้นตัวในช่วงครึ่งปีหลังสะท้อนจาก ดัชนี PMI รวมภาคการผลิตและบริการขยายตัวติดต่อกันเป็นเดือนที่ 2 ความเชื่อมั่นทางเศรษฐกิจจากศูนย์วิจัยเศรษฐกิจยุโรป (Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung :ZEW) อยู่ระดับสูงสุดนับตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2565 และอัตราเงินเฟ้อที่ชะลอตัวเข้าใกล้ระดับเป้าหมายที่ 2% ยังต้องให้ความระมัดระวังเกี่ยวกับสถานการณ์ความไม่สงบในตะวันออกกลางที่อาจส่งผลให้ราคาพลังงานมีความผันผวนสูงและกระทบต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจรวมถึงทิศทางนโยบายการเงินได้ ทั้งนี้ วิจัยกรุงศรียังคงมีมุมมองว่า ECB จะเริ่มปรับลดอัตราดอกเบี้ยครั้งแรกในการประชุมเดือนมิถุนายน



ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

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



จีน

จีนขยายมาตรการทางการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจมากขึ้น ขณะที่การดำเนินมาตรการทางการเงินเป็นไปอย่างระมัดระวัง ส่วนความขัดแย้งทางการค้ายังคงกดดันเศรษฐกิจจีน จีนออกมาตรการอุดหนุนการซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องจักรรุ่นใหม่โดยนำรุ่นเก่าไปแลก (Trade-in program) เพื่อกระตุ้นการบริโภคภายในประเทศและการลงทุน โดยตั้งเป้าหมายให้การใช้จ่ายสำหรับการปรับเปลี่ยนเครื่องจักรใหม่เพิ่มขึ้น 25% ภายในปี 2570 ขณะเดียวกันทางการดำเนินมาตรการทางการเงินเป็นไปอย่างระมัดระวัง โดยล่าสุดประกาศคงอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Loan Prime Rate :LPR) ระยะ 1 ปี ไว้ที่ 3.45% ติดต่อกันเป็นเดือนที่ 8 และคงอัตรา LPR ระยะ 5 ปี ไว้ที่ 3.95% หลังการปรับลดในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 จากอัตราเดิมที่ 4.2%

ส่วนความขัดแย้งทางการค้าระหว่างจีน สหรัฐ และสหภาพยุโรป ยังดำเนินต่อเนื่อง โดยสหรัฐมีแผนที่จะปรับขึ้นภาษีศุลกากรสำหรับเหล็กและอะลูมิเนียมจากจีนถึง 3 เท่าจาก 7.5% เป็น 22.5% ด้านสหภาพยุโรปจะตรวจสอบการอุดหนุนเครื่องมือทางการแพทย์ของจีนเพิ่มเติมจากกลุ่มสินค้าเดิม ได้แก่ พลังงานลม แผงโซลาร์เซลล์ และยานยนต์ไฟฟ้า ซึ่งอาจนำไปสู่การขึ้นภาษีขาเข้าในอัตราที่สูงเพื่อลงโทษ (Punitive Tariff) ล่าสุดจีนกลับส่งสัญญาณผ่อนคลายนโยบายการนำเข้าสินค้าเกษตรจากเยอรมนีเพิ่มเติมจากที่ได้อนุมัติ สเปน เบลเยียม และออสเตรเลียไปเมื่อต้นปีนี้

มาตรการอุดหนุน Trade-in program มีแนวโน้มช่วยลดภาวะอุปทานส่วนเกิน (Oversupply) และกระตุ้นการบริโภคภาคเอกชน รวมถึงการขยายตัวของภาคการผลิตและการลงทุน โดยคาดว่าจะทำให้ยอดค้าปลีกและการลงทุนในปีเพิ่มขึ้น 0.5% และ 0.4% ตามลำดับ ขณะที่การดำเนินมาตรการทางการเงินของจีนยังทำได้จำกัด ส่วนหนึ่งมาจากความกังวลต่อการอ่อนค่าของเงินหยวนและเงินทุนไหลออก ท่ามกลางแนวโน้มการชะลอปรับลดอัตราดอกเบี้ยของสหรัฐฯ ดังนั้น ในช่วงต้นถึงกลางไตรมาสที่ 2 ทางการจึงน่าจะยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ ส่วนท่าทีของจีนในด้านความขัดแย้งทางการค้าสะท้อนถึงความพยายามในการผ่อนคลายนโยบายตึงเครียดกับสหภาพยุโรปซึ่งเป็นหนึ่งในคู่ค้ารายใหญ่ของจีน ท่ามกลางแรงกดดันจากสหรัฐฯ ขณะที่ผลกระทบเชิงลบต่อจีนหากสหภาพยุโรปขึ้นภาษีขาเข้าเพื่อลงโทษอาจไม่มากนัก เนื่องจากราคาสินค้าส่งออกของจีนบางกลุ่มอยู่ในระดับที่ต่ำเมื่อเทียบกับราคาของประเทศคู่แข่งและตลาดโลก

อินเดีย

มูลค่าการส่งออกสินค้าเกษตรและอาหารของอินเดียปรับลดลง เพียงเล็กน้อยในปีงบประมาณ 2566/2567 เนื่องจากได้กระจายการส่งออกไปยังตลาดอื่น ๆ ซึ่งช่วยชดเชยมาตรการควบคุมการส่งออกของรัฐบาล โดยการส่งออกสินค้าเกษตรโดยรวมในปีงบประมาณ 2566/2567 มีมูลค่าลดลงอยู่ที่ 5 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐ ขณะที่มูลค่าของปีก่อนหน้าอยู่ที่ 5.3 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งเป็นผลมาจาก

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



การจำกัดการส่งออกของรัฐบาลลดจนความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ ทั้งนี้ รัฐบาลได้ระบุสินค้าเกษตร 20 รายการที่มีศักยภาพในการส่งออกสูงในประเทศที่พัฒนาแล้ว อาทิ กล้วย มะม่วง เม็ดมะม่วงหิมพานต์ เนื้อควาย และเครื่องตีม แอลกอฮอล์ เป็นต้น อีกทั้งได้ตั้งเป้าหมายเพิ่มส่วนแบ่งตลาดในการส่งออกสินค้าเกษตรของอินเดียในตลาดโลกเป็น 4-5% ภายในไม่กี่ปีข้างหน้า จากส่วนแบ่งตลาดที่ระดับ 2.23% ในปี 2565

ออสเตรเลีย

สำนักงานสถิติแห่งชาติออสเตรเลีย (Australian Bureau of Statistics: ABS) รายงานอัตราเงินเฟ้อทั่วไปประจำปีไตรมาส 1 ปี 2567 อยู่ที่ 3.6% (YoY) ซึ่งถือเป็นการลดลงต่อเนื่องถึง 5 ไตรมาส โดยมีปัจจัยสำคัญจากการหดตัวของอัตราเงินเฟ้อในกลุ่มสินค้า โดยเฉพาะสินค้าหมวดรองเท้า เครื่องเรือน เครื่องใช้ไฟฟ้า เนื้อสัตว์ และอาหารทะเล ขณะที่ราคาในหมวดการประกันภัย การศึกษา และค่าเช่าที่พักอาศัย มีการปรับตัวสูงขึ้นในรอบ 10 ปี ส่งผลให้การเพิ่มขึ้นของราคาในหมวดการบริการยังคงเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้เงินเฟ้อ ยังคงอยู่ในระดับที่สูงกว่ากรอบเป้าหมายของธนาคารกลางออสเตรเลีย (RBA) ที่ระบุไว้ในกรอบ 2-3% แต่เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเงินเฟ้อในไตรมาส 1 ปี 2567 กับช่วงไตรมาสก่อนหน้า พบว่า อัตราเงินเฟ้อปรับตัวสูงขึ้น 1.0% (QoQ) จากการเพิ่มขึ้นของราคาในหมวดการศึกษา และสุขภาพ

ญี่ปุ่น

รัฐบาลญี่ปุ่น รายงานว่าอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานญี่ปุ่น (Core-CPI) ในเดือน มีนาคม 2567 อยู่ที่ระดับ 2.6% (YoY) เติบโตชะลอตัวลงจากระดับ 2.8% (YoY) ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 แต่ยังคงสูงกว่าเป้าหมายของธนาคารกลางแห่งญี่ปุ่น (Bank of Japan: BOJ) ซึ่งตั้งเป้าไว้ที่ 2% โดยการชะลอตัวที่เกิดขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากรัฐบาลญี่ปุ่นใช้มาตรการอุดหนุน ด้านราคาพลังงาน และสาธารณูปโภค ทั้งนี้ ดัชนีราคาอาหาร (ไม่รวมอาหารสด) และกลุ่มสินค้าคงทนเติบโตในอัตราที่ชะลอตัวลง

เกาหลีใต้

ธนาคารกลางเกาหลีใต้ (Bank of Korea: BOK) รายงานดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเดือน เมษายน 2567 อยู่ที่ระดับ 100.7 เท่ากับเดือนก่อนหน้าซึ่งยังคงสูงกว่าระดับ 100 สะท้อนว่าผู้บริโภคในเกาหลีใต้ยังคงมีมุมมองที่เป็นบวกต่อเศรษฐกิจ แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับสูง และราคาสินค้าเกษตรมีการปรับตัวสูงขึ้น โดยดัชนีราคาผู้บริโภคในเดือนมีนาคม 2567 อยู่ที่ 3.1% (YoY) ซึ่งยังคงอยู่ในระดับสูง เนื่องจากราคาผลไม้ และราคา น้ำมันปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ธุรกิจปรับขึ้นราคาสินค้าในอนาคต

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



เศรษฐกิจอาเซียน



ที่มา: สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์

อินโดนีเซีย

สำนักงานสถิติแห่งชาติอินโดนีเซีย รายงานยอดเกินดุลการค้าของอินโดนีเซียในเดือนมีนาคม 2567 สูงเกินคาดคิดเป็นมูลค่าประมาณ 4.47 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ สูงกว่าที่นักเศรษฐศาสตร์คาดการณ์ไว้ที่ 1.13 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ เนื่องจากมูลค่าการนำเข้าลดลงอย่างมากถึง 12.76% (YoY) แต่ระดับ 17.96 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ขณะที่มูลค่าการส่งออกปรับตัวลดลง 4.2% (YoY) สู่ระดับ 22.43 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ

กัมพูชา

กรมศุลกากรและสรรพสามิตกัมพูชา รายงานมูลค่าการค้าระหว่างกัมพูชาและเวียดนาม ในไตรมาสที่ 1/2567 ขยายตัว 24.5% (YoY) คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 2.3 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ส่งผลให้ เวียดนามกลายเป็นคู่ค้ารายใหญ่อันดับที่ 2 ของกัมพูชา รองจากจีน โดยกัมพูชาส่งออกสินค้าทางเกษตรไปยัง เวียดนามเป็นหลัก เช่น เม็ดมะม่วงหิมพานต์ มันสำปะหลัง และมะพร้าว เป็นต้น

มาเลเซีย

กระทรวงการลงทุนการค้าและอุตสาหกรรมของมาเลเซีย รื้อฟื้นการเจรจาเขตการค้าเสรี (Free Trade Area: FTA) มาเลเซีย-สหภาพยุโรป ซึ่งได้เริ่มเจรจามาตั้งแต่ปี 2553 แต่ทั้งสองฝ่ายได้ชะลอการเจรจาเมื่อปี 2555 เนื่องจากมีบางประเด็นที่ไม่สามารถสรุปผลการเจรจาได้ แต่สหภาพยุโรปเป็นคู่ค้าสำคัญที่มี ศักยภาพทั้งด้านการค้าและการลงทุน มาเลเซียจึงมีแผนที่จะเดินหน้าเจรจาจัดทำ FTA ให้สำเร็จ

สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

รัฐบาลสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว เปิดเผยว่าอยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อจัดทำบันทึกข้อตกลงฉบับใหม่ ในประเด็นความร่วมมือด้านแรงงานกับประเทศไทย ปัจจุบันมีแรงงานสัญชาติลาว

หมายเหตุ: PMI (Purchasing Managers Index)
MoM (Month on Month)
YoY (Year on Year)
QoQ (Quarter on Quarter)
AoA (Average on Average)

คือ ดัชนีชี้นำสภาพเศรษฐกิจ
คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



ที่ได้รับอนุญาตให้ทำงานในประเทศไทยประมาณ 261,339 คน และที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาทำงานตาม MOU จำนวน 165,289 คน ซึ่งความร่วมมือดังกล่าวจะเกิดประโยชน์ต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจกับทั้งสองฝ่าย

สิงคโปร์

คณะกรรมการการเคหะและการพัฒนาของสิงคโปร์ (Housing Development Board: HDB) จัดทำโครงการ Climate Friendly Households Programme ส่งเสริมการประหยัดพลังงานและรักษาสิ่งแวดล้อม โดยแจกคู่มืออิเล็กทรอนิกส์ สำหรับซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมรวม 10 ประเภท อาทิ พัดลม เครื่องซักผ้า และเครื่องปรับอากาศ ทั้งนี้ มีผู้ได้รับสิทธิในโครงการประมาณ 1.1 ล้านครัวเรือน

เมียนมา

เศรษฐกิจเมียนมาได้รับผลกระทบหนัก การลงทุนต่างชาติหายไป 3 เท่า การค้าชายแดนเหลือต่ำกว่า 1 แสนล้านบาท สำหรับบริษัทไทยที่เข้าไปลงทุนและทำธุรกิจการค้าในเมียนมา จากที่เคยมีจำนวนกว่าพันรายในช่วง 3 ปีก่อน ขณะนี้ก็ได้ทยอยถอนตัวออกมาเหลือเพียงไม่ถึง 100 ราย เนื่องจากค่าเงินและสถานะเศรษฐกิจผันผวนเงินเฟ้อพุ่งสูง รวมทั้ง สถานการณ์ความไม่สงบ

ฟิลิปปินส์

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ของฟิลิปปินส์มีคำสั่งให้บริษัทกูเกิลและแอปเปิ้ลถอดแอปพลิเคชันของไบแนนซ์แพลตฟอร์มซื้อขายคริปโทเคอร์เรนซีรายใหญ่ที่สุดในโลกออกจาก Google Play Store และ Apple App Store สาเหตุจากไบแนนซ์เสนอหลักทรัพย์ที่ไม่มีการจดทะเบียนและดำเนินงานในฐานะโบรกเกอร์ที่ไม่มีการจดทะเบียนและไม่ได้รับใบอนุญาต

เวียดนาม

ธนาคารโลก ประมาณการการเติบโตทางเศรษฐกิจเวียดนามจะขยายตัว 5.5% สำหรับปี 2567 และ 6.0% สำหรับปี 2568 จากปัจจัยสนับสนุนของภาคการส่งออกที่ฟื้นตัวตามอุปสงค์โลก และการบริโภค และการลงทุนของภาคเอกชนขยายตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่ธนาคารพัฒนาเอเชีย ประมาณการเศรษฐกิจของเวียดนามในปี 2567 และปี 2568 จะขยายตัว 6.0% และ 6.2% ตามลำดับ

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



บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก

โดยภาพรวมเศรษฐกิจโลก ตลาดเพิ่มมุมมองเชิงบวกต่อเศรษฐกิจโลก ขณะที่กลุ่มธนาคารกลางสำคัญส่งสัญญาณกลับทิศนโยบายการเงินโดยพร้อมเพียง ด้านเศรษฐกิจของจีนบางส่วนเริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัวในส่วนเศรษฐกิจในประเทศมหาอำนาจที่ส่งผลต่อเศรษฐกิจโลก ดังนี้

สหรัฐฯ: เศรษฐกิจสหรัฐฯชะลอเข้าสู่ภาวะ “Stagflation” และดัชนี PMI ส่งสัญญาณชะลอตัว ประกอบกับอัตราดอกเบี้ย ณ ปัจจุบันอยู่ระดับสูงมากกว่า 2% ยังคงเป็นสาเหตุที่ทำให้ Fed เริ่มปรับลดอัตราดอกเบี้ย ในช่วงครึ่งหลังของปีนี้ แต่ยังคงให้ความระมัดระวังต่อสถานการณ์ความไม่สงบในตะวันออกกลาง ที่อาจสร้างความผันผวนต่อทิศทางราคาพลังงาน และเงินเฟ้อในระยะต่อไป และค่าตัวเลขเศรษฐกิจสหรัฐฯ มีดังนี้

- GDP ไตรมาส 1 ขยายตัว +1.6% (QoQ)
- ดัชนี PCE ทั่วไป เร่งขึ้น +1.8% (YoY) และ +3.4% (QoQ)
- ดัชนี PCE พื้นฐานเพิ่มขึ้นสู่ระดับ +3.7% เดือนมีนาคม 2567
- ดัชนี PMI ภาคการผลิตและบริการต่ำสุดในรอบ 4 เดือนที่ 50.9 เดือนเมษายน 2567

ยูโรโซน: เศรษฐกิจทยอยฟื้นตัว ธนาคารกลางยุโรป (European Central Bank: ECB) คาดว่าจะเริ่มลดดอกเบี้ยในเดือนมิถุนายน 2567 สิ้นเชื่อภาคธุรกิจที่ไม่ใช่สถาบันการเงินที่ทยอยฟื้นตัวอย่างช้า ๆ แต่ภาคเอกชนชะลอตัวต่อเนื่อง อัตราเงินเฟ้อที่ชะลอตัวเข้าใกล้ระดับเป้าหมาย แต่ยังคงระมัดระวังเกี่ยวกับสถานการณ์ความไม่สงบในตะวันออกกลางที่อาจส่งผลให้ราคาพลังงานมีความผันผวนสูง และกระทบต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจรวมถึงทิศทางการเงิน และค่าตัวเลขเศรษฐกิจยูโรโซนมีดังนี้

- สิ้นเชื่อภาคธุรกิจเพิ่มขึ้น +0.4% (YoY), +0.3% (MoM)
- สิ้นเชื่อภาคเอกชน +0.2% (YoY), +0.3% (MoM)
- ดัชนี PMI ภาคการผลิตและบริการในเดือนเมษายนเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 51.4
- ปริมาณเงิน M3 (Money Supply: M3) ขยายตัว +0.9% (YoY)
- อัตราเงินเฟ้อที่ชะลอตัวเข้าใกล้ระดับเป้าหมายที่ 2%

จีน: เศรษฐกิจจีนยังคงย่ำแย่ และได้รับความกดดันจากประเทศคู่ค้าที่สำคัญอย่าง สหรัฐ จะปรับขึ้นภาษีศุลกากรสำหรับเหล็กและอะลูมิเนียมถึง 3 เท่าจาก 7.5% เป็น 22.5% และสหภาพยุโรปจะปรับภาษีขาเข้าในอัตราที่สูงเพื่อลงโทษ และจีนได้ขยายมาตรการทางการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ ออกมาตรการทางการเงินอย่างระมัดระวัง โดยล่าสุดมีประกาศคงอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Loan Prime Rate :LPR) ระยะ 1 ปี ไว้ที่ 3.45% ติดต่อกันเป็นเดือนที่ 8 และคงอัตรา LPR ระยะ 5 ปีไว้ที่ 3.95%

<p>หมายเหตุ:</p> <ul style="list-style-type: none"> PMI (Purchasing Managers Index) MoM (Month on Month) YoY (Year on Year) QoQ (Quarter on Quarter) AoA (Average on Average) 	<ul style="list-style-type: none"> คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
---	--



สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

ดัชนีราคาผู้บริโภคของไทย เดือนมีนาคม 2567 เท่ากับ 107.25 เมื่อเทียบกับเดือนมีนาคม 2566 ซึ่งเท่ากับ 107.76 ทำให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลงร้อยละ 0.47 (YoY) ปรับลดลงตามราคาอาหารสดทั้งเนื้อสุกร และผักสด เนื่องจากผลผลิตในตลาดมีจำนวนมากและฐานราคาเดือนมีนาคม 2566 อยู่ในระดับสูง รวมทั้งราคาพลังงาน ทั้งค่ากระแสไฟฟ้า และน้ำมันดีเซล ยังคงต่ำกว่าเดือนเดียวกันของปี 2566 เนื่องจากมาตรการช่วยเหลือค่าครองชีพของภาครัฐ นอกจากนี้ เครื่องใช้ไฟฟ้า และสิ่งที่เกี่ยวข้องกับทำความสะอาดราคายังคงปรับลดลง สำหรับสินค้าและบริการอื่น ๆ ราคาเคลื่อนไหวในทิศทางปกติ

สถานการณ์อัตราเงินเฟ้อ เดือนมีนาคม 2567

อัตราเงินเฟ้อของไทยเมื่อเทียบกับต่างประเทศ ข้อมูลล่าสุดเดือนกุมภาพันธ์ 2567 พบว่าอัตราเงินเฟ้อของไทยลดลงร้อยละ 0.77 ซึ่งยังคงอยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำ โดยอยู่ระดับต่ำอันดับ 4 จาก 136 เขตเศรษฐกิจ ที่ประกาศตัวเลข และยังคงต่ำที่สุดในอาเซียนจาก 7 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (สปป.ลาว เวียดนาม สิงคโปร์ ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย และมาเลเซีย)

เงินเฟ้อพื้นฐาน เมื่อหักอาหารสดและพลังงานออก สูงขึ้นร้อยละ 0.37 (YoY) ชะลอตัวจากเดือนก่อนหน้าสูงขึ้นร้อยละ 0.43

แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อทั่วไปไตรมาสที่ 2 ของปี 2567 มีแนวโน้มสูงขึ้นจากไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 ดังนี้

- 1) ราคาน้ำมันในตลาดโลกมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น
- 2) อัตราแลกเปลี่ยนมีแนวโน้มอ่อนค่ากว่าไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 และช่วงเดียวกันของปีก่อน
- 3) ฐานค่ากระแสไฟฟ้าที่ต่ำในปีก่อนหน้า โดยเฉพาะในเดือนพฤษภาคม 2566 เนื่องจากรัฐบาลมีการดำเนินมาตรการลดราคาค่ากระแสไฟฟ้าค่อนข้างมาก
- 4) การปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวทำให้ราคาสินค้าในหมวดที่เกี่ยวข้องปรับตัวสูงขึ้น ขณะที่ปัจจัยที่ทำให้อัตราเงินเฟ้อยังคงอยู่ในระดับต่ำ ดังนี้
 - 4.1) ฐานที่สูงของราคาเนื้อสุกรและผัก รวมทั้งราคาในปีนี้มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างช้า ๆ จากปริมาณผลผลิตที่เข้าสู่ตลาดเป็นจำนวนมาก
 - 4.2) เศรษฐกิจขยายตัวในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง และมีแนวโน้มต่ำกว่าคาดการณ์เดิมในช่วงต้นปี
 - 4.3) การแข่งขันที่สูงขึ้นของผู้ประกอบการค้าส่งและค้าปลีกขนาดใหญ่ รวมทั้งการเติบโตของการค้าอีคอมเมิร์ซ ทำให้มีการใช้นโยบายส่งเสริมการค้าจำนวนมาก โดยเฉพาะการปรับลดราคาอย่างต่อเนื่อง

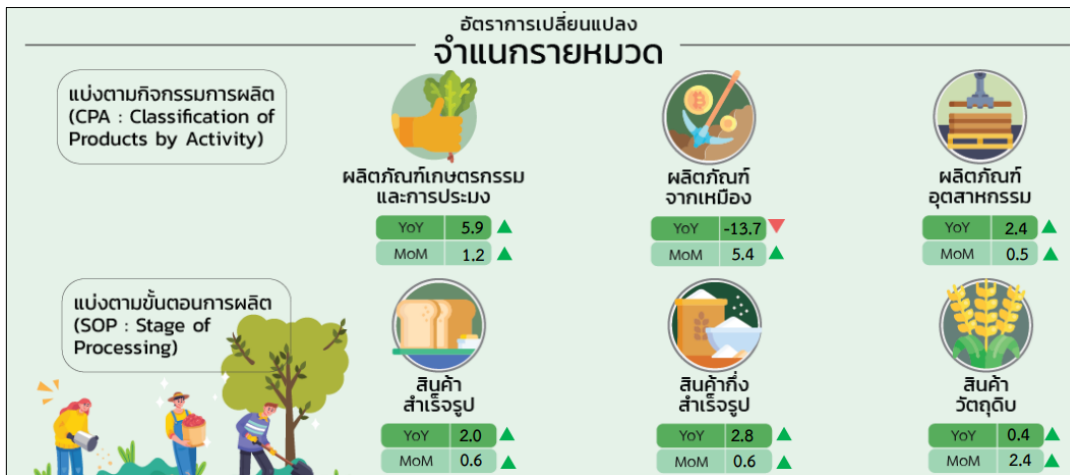
หมายเหตุ:	PMI (Purchasing Managers Index)	คือ ดัชนีชี้ภาพเศรษฐกิจ
	MoM (Month on Month)	คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
	YoY (Year on Year)	คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
	QoQ (Quarter on Quarter)	คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
	AoA (Average on Average)	คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



ทั้งนี้ กระทรวงพาณิชย์ได้ปรับคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ปี 2567 จากเดิมระหว่างร้อยละ (-0.3) – 1.7 (ค่ากลาง 0.7) เป็นระหว่างร้อยละ 0.0 – 1.0 (ค่ากลาง 0.5) เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน

ดัชนีราคาผู้ผลิต เดือนมีนาคม 2567

ดัชนีราคาผู้ผลิตของประเทศแบ่งตามกิจกรรมการผลิตเดือนมีนาคม 2567 (ปี 2558 = 100) เท่ากับ 112.4 เทียบกับเดือนมีนาคม 2566 สูงขึ้นร้อยละ 2.1 (YoY) ประกอบด้วย หมวดผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม สูงขึ้นร้อยละ 2.4 จากกลุ่มสินค้าสำคัญที่ราคาสูงขึ้น ได้แก่ ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม ผลิตภัณฑ์อาหาร ผลิตภัณฑ์ยางและพลาสติก และผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมอื่น ๆ และหมวดผลิตภัณฑ์เกษตรกรรมและการประมง สูงขึ้นร้อยละ 5.9 เป็นผลจากสินค้าสำคัญ ได้แก่ ข้าวเปลือก อ้อย หัวมันสำปะหลังสด ผลปาล์มสด ยางพารา และสับปะรด แต่ยังมีสินค้าที่ราคาลดลง ได้แก่ ข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ มะนาว สุกรมี่ชีวิต โก๋มีชีวิต โคมีชีวิต และกุ้งแวนนาไม ขณะที่หมวดผลิตภัณฑ์จากเหมือง ลดลงร้อยละ 13.7 จากกลุ่มสินค้าปิโตรเลียมดิบ และก๊าซธรรมชาติ และกลุ่มสินแร่โลหะ



ที่มา: สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์

แนวโน้มดัชนีราคาผู้ผลิตไตรมาสที่ 2

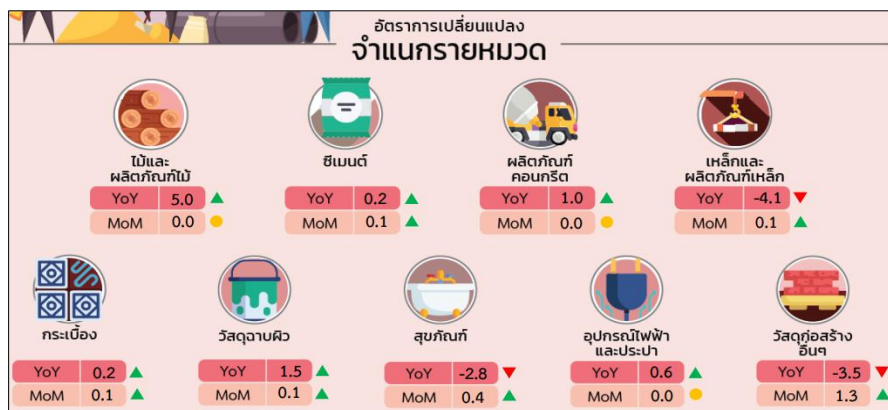
ดัชนีราคาผู้ผลิต ไตรมาสที่ 2 ปี 2567 มีแนวโน้มสูงขึ้น ตามราคาพลังงานที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนห่วงโซ่อุปทาน ทำให้ราคาสินค้าที่เกี่ยวข้องในหมวดผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ และค่าขนส่งสินค้าต่าง ๆ ปรับสูงขึ้น ประกอบกับภาวะภัยแล้งจากเอลนีโญที่คาดว่าจะส่งผลถึงช่วงกลางปี อาจทำให้ปริมาณผลผลิตในภาคการเกษตรลดลง ผลผลิตบางส่วนเกิดความเสียหาย และผลผลิตออกสู่ตลาดคลาดเคลื่อนจากฤดูกาลปกติ ส่งผลให้ราคาสินค้าในหมวดเกษตรกรรม ปรับตัวสูงขึ้นเช่นกัน นอกจากนี้ฐานราคาปี 2566 ยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า จึงคาดว่าจะทำให้ดัชนีราคาผู้ผลิตมีแนวโน้มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับ ช่วงเดียวกันของปีก่อน

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



ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนมีนาคม 2567

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนมีนาคม 2567 เมื่อเทียบกับเดือนมีนาคม 2566 (YoY) ลดลง ร้อยละ 1.2 สาเหตุหลักจากหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กราคายังต่ำกว่าปีที่ผ่านมา เป็นผลจากปัญหาวิกฤต อสังหาริมทรัพย์ของจีนยังไม่ฟื้นตัวทำให้มีอุปทานเหล็กส่วนเกินสูง หมวดสุขภัณฑ์ลดลงจากความต้องการใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัว จากอัตราดอกเบี้ยที่สูง และความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน หมวดวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ ลดลงจากราคายางมะตอยตามการลดลงของราคาพลังงาน (ถ่านหิน) ที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ขณะที่หมวดไม้ และผลิตภัณฑ์ไม้ หมวดซีเมนต์ หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต หมวดกระเบื้อง หมวดวัสดุฉนวนผิว และหมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ดัชนีราคาสูงขึ้น และดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนมีนาคม 2567 เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า (MoM) ดัชนีราคาสูงขึ้น ร้อยละ 0.2



ที่มา: สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์

แนวโน้มดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนมีนาคม 2567

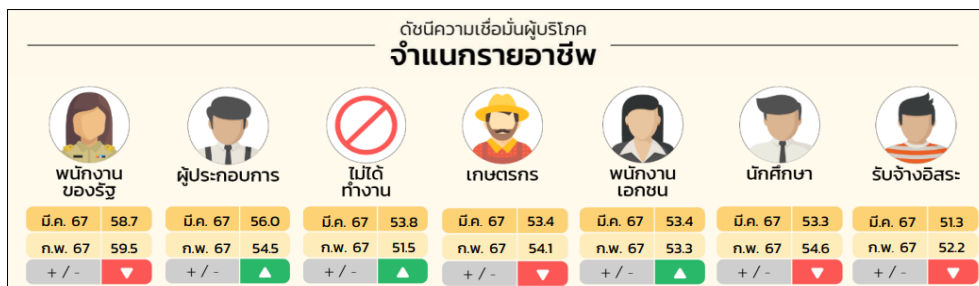
ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างไตรมาสที่ 2 ปี 2567 มีแนวโน้มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2567 แต่ยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่าปี 2566 จากการเร่งดำเนินการเบิกจ่ายงบประมาณประจำปี 2567 ในโครงการก่อสร้างของภาครัฐ ทั้งโครงการต่อเนื่องและการลงทุนในโครงการใหม่ ความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างในการปรับปรุงซ่อมแซมที่พักอาศัยและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ การท่องเที่ยวในช่วงเทศกาลสงกรานต์ รวมทั้ง การปรับขึ้นอัตราค่าแรงขั้นต่ำ การปรับมาตรการอุดหนุนราคาน้ำมันดีเซลอาจส่งผลต่อต้นทุนราคาสินค้าวัสดุก่อสร้าง จึงเป็นปัจจัยทำให้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างไตรมาสที่ 2 ปี 2567 มีแนวโน้มสูงขึ้น แต่อัตราดอกเบี้ยและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทำให้มีการเข้มงวดการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้อุปสงค์ของภาคอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว ความผันผวนของราคาน้ำมันจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์และวิกฤต อสังหาริมทรัพย์ของจีนที่ยังไม่ฟื้นตัวทำให้มีอุปทานเหล็กส่วนเกินสูงจากจีนกดดันราคาเหล็กในตลาดโลกและประเทศไทย ซึ่งเป็นปัจจัยเสี่ยงที่ทำให้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ จะต้องมี การติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิดต่อไป

หมายเหตุ: PMI (Purchasing Managers Index)	คือ ดัชนีชี้ภาพเศรษฐกิจ
MoM (Month on Month)	คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
YoY (Year on Year)	คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
QoQ (Quarter on Quarter)	คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
AoA (Average on Average)	คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค เดือนมีนาคม 2567

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวม เดือนมีนาคม 2567 ปรับลดเล็กน้อยมาอยู่ที่ระดับ 54.1 จากระดับ 54.2 ในเดือนก่อนหน้า ปรับลดติดต่อกันเป็นเดือนที่ 6 (ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2566) แต่ยังคงอยู่ในช่วงเชื่อมั่นติดต่อกันเป็นเดือนที่ 16 (ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2565) สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในปัจจุบันปรับลดลงมาอยู่ระดับ 46.1 จากระดับ 46.4 ขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในอนาคต (3 เดือนข้างหน้า)อยู่ระดับคงที่ คือ 59.5 โดยปัจจัยหนุนที่ส่งผลให้ดัชนีอยู่ในช่วงเชื่อมั่น ดังนี้

- 1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย โดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ส่วนหนึ่งมาจากการอำนวยความสะดวก ยกเว้น วิชาให้กับนักท่องเที่ยวจีน อินเดีย ได้หวัน และคาซัคสถาน
- 2) ภาคการส่งออกที่มีทิศทางการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก
- 3) ราคาสินค้าเกษตรหลายรายการปรับตัวดีขึ้น อาทิ ข้าว ยางพารา เป็นต้น แต่ยังคงมีความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกประเทศที่อาจจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทย รวมทั้งความกังวลของประชาชนที่มีต่อภาระหนี้สิน และกำลังซื้อที่ลดลงส่งผลให้ดัชนีความเชื่อมั่นปรับตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป



ที่มา: สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์

ดัชนีราคาส่งออกและราคานำเข้า เดือนกุมภาพันธ์ 2567

ดัชนีราคาส่งออก

ดัชนีราคาส่งออก เดือนกุมภาพันธ์ 2567 เท่ากับ 110.0 สูงขึ้นร้อยละ 1.3 (YoY) หมวดสินค้าที่ดัชนีปรับตัวสูงขึ้น ประกอบด้วย หมวดสินค้าเกษตรกรรม หมวดสินค้าอุตสาหกรรมเกษตร และหมวดสินค้าอุตสาหกรรม ขณะที่หมวดสินค้าแร่ และเชื้อเพลิงปรับตัวลดลง

ดัชนีราคานำเข้า

ดัชนีราคานำเข้า เดือนกุมภาพันธ์ 2567 เท่ากับ 110.3 ลดลงร้อยละ 1.6 (YoY) ประกอบด้วย หมวดสินค้าเชื้อเพลิง หมวดยานพาหนะและอุปกรณ์การขนส่ง และหมวดสินค้าทุน ขณะที่หมวดสินค้าที่ส่งผลให้ดัชนีราคานำเข้าปรับตัวสูงขึ้น ได้แก่ หมวดสินค้าวัตถุดิบและกึ่งสำเร็จรูป และหมวดสินค้าอุปโภคบริโภค

แนวโน้มดัชนีราคาส่งออก และดัชนีราคานำเข้า

แนวโน้มดัชนีราคาส่งออกและดัชนีราคานำเข้า เดือนมีนาคม 2567 คาดว่าจะมีแนวโน้มสูงขึ้น

หมายเหตุ: PMI (Purchasing Managers Index)	คือ ดัชนีชี้นำสภาพเศรษฐกิจ
MoM (Month on Month)	คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
YoY (Year on Year)	คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
QoQ (Quarter on Quarter)	คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
AoA (Average on Average)	คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

โดยภาพรวมสถานการณ์เศรษฐกิจไทยยังมีอัตราการขยายตัวในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง จากหลายปัจจัยที่ส่งผลกระทบ คือ ดัชนีราคาผู้ผลิตที่สูงขึ้น ส่งผลกระทบต่อต้นทุนห่วงโซ่อุปทาน ทำให้ราคาสินค้าที่เกี่ยวข้องในหมวดผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ และค่าขนส่งสินค้าต่าง ๆ ปรับสูงขึ้น ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ปรับลดลง แต่ยังอยู่ในช่วงความเชื่อมั่น และดัชนีราคาส่งออก ดัชนีราคานำเข้า มีแนวโน้มสูงขึ้น ในส่วนอัตราเงินเฟ้อยังอยู่ในระดับต่ำ แต่มีการปรับการคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลง ให้สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจไทยในปัจจุบันที่คาดว่าจะฟื้นตัวช้า ซึ่งระยะยาวคงต้องจับตามองต่อไป และค่าตัวเลขเศรษฐกิจไทยมีดังนี้

- ดัชนีราคาผู้บริโภค เดือนมีนาคม 2567 เท่ากับ 107.25% (-0.51% YoY)
- ดัชนีราคาผู้ผลิต เดือนมีนาคม 2567 เท่ากับ 112.4% (+2.1%YoY)
- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภครวม เดือนมีนาคม 2567 ลดลง 54.1% (-0.1% (MoM)
- อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลง เดือนมีนาคม 2567 -0.47% (YoY)
- อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานสูงขึ้น เดือนมีนาคม 2567 +0.37% (YoY), -0.43 (MoM)
- อัตราเงินเฟ้อไทยเทียบกับต่างประเทศลดลง -0.77% อยู่ในกลุ่มต่ำอันดับ 4 จาก 136 เขต

เศรษฐกิจ และต่ำที่สุดในอาเซียนจาก 7 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (สปป.ลาว เวียดนาม สิงคโปร์ ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย และมาเลเซีย)

- กระทรวงพาณิชย์ปรับคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ปี 2567 จากเดิมร้อยละ (-0.3) – 1.7 (ค่ากลาง 0.7) เป็นระหว่างร้อยละ 0.0 – 1.0 (ค่ากลาง 0.5)
- ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ลดลง เดือนมีนาคม 2567 อยู่ที่ -1.2% (YoY), +0.2% (MoM)
- ดัชนีราคาส่งออก เดือนกุมภาพันธ์ 2567 เท่ากับ 110.0 สูงขึ้น +1.3% (YoY)
- ดัชนีราคานำเข้า เดือนกุมภาพันธ์ 2567 เท่ากับ 110.3 ลดลง -1.6% (YoY)

ปัจจัยที่น่าจับตามองที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของไทย ดังนี้

- 1) ทิศทางการค้าโลกที่คาดว่าจะฟื้นตัวดีขึ้น
- 2) ราคาสินค้าเกษตรยังอยู่ในระดับสูงจากผลกระทบภาวะเอลนีโญ
- 3) ราคาน้ำมันดิบที่สูงขึ้น และส่งผลให้สินค้าที่เกี่ยวข้องปรับสูงขึ้นตาม
- 4) สถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครน ปัญหาความไม่สงบในอิสราเอลและปาเลสไตน์ และวิกฤตในทะเลแดงที่ยืดเยื้อ อาจส่งผลให้ค่าระวางเรือและต้นทุนสินค้าปรับสูงขึ้น
- 5) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและประเทศคู่ค้าอาจช้ากว่าที่คาดไว้ โดยเฉพาะความไม่แน่นอนในการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจีน

หมายเหตุ:	PMI (Purchasing Managers Index)	คือ ดัชนีชี้ภาพเศรษฐกิจ
	MoM (Month on Month)	คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
	YoY (Year on Year)	คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
	QoQ (Quarter on Quarter)	คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
	AoA (Average on Average)	คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



- 6) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังไม่คลี่คลาย อาจส่งผลกระทบต่อการค้าและการลงทุนโลก
- 7) อัตราดอกเบี้ยนโยบายในหลายประเทศยังทรงตัวในระดับสูง

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์



ที่มา: กรุงเทพธุรกิจ

DDproperty เผยว่า ข้อมูลจากแบบสอบถามความคิดเห็นของผู้บริโภคในอาเซียน ประกอบด้วยประเทศไทย, สิงคโปร์, มาเลเซีย และเวียดนาม พบว่า ดัชนีความเชื่อมั่นด้านอสังหาริมทรัพย์ ในภูมิภาคยังมีทิศทางเป็นบวก โดยดัชนีความเชื่อมั่นของชาวเวียดนาม เพิ่มขึ้นสูงสุดในอาเซียนอยู่ที่ 48% จากเดิม 43% ในรอบก่อน จากการสนับสนุนจากนโยบายภาครัฐ และการเติบโตทางเศรษฐกิจ ตามมาด้วย ชาวสิงคโปร์อยู่ที่ 44% จากเดิม 43% ในรอบก่อน ในส่วนชาวมาเลเซียทรงตัวอยู่ที่ 45% ยกเว้นไทย ปรับลดลงมาอยู่ที่ 48% จากเดิม 50% ในรอบก่อน

เมื่อพิจารณาความพึงพอใจในสภาพตลาดที่อยู่อาศัย พบว่า ชาวมาเลเซีย, ชาวเวียดนาม และ ชาวสิงคโปร์ต่างปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 58%, 53% และ 44% ตามลำดับ เพิ่มขึ้นทั้งหมด เมื่อเทียบกับการสำรวจ ครั้งก่อน ยกเว้นไทยเป็นประเทศเดียวที่ปรับลดลงมาอยู่ที่ 63% จากเดิม 65% ในรอบก่อน แต่ยังคงสูงสุดในอาเซียน ทั้งนี้ ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในอาเซียนมีแนวโน้มสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจที่มีทิศทางเชิงบวก เห็นได้ชัดจากเกือบ 3 ใน 4 ของชาวสิงคโปร์ (73%) มีการวางแผนซื้อที่อยู่อาศัย รองลงมา คือชาวมาเลเซีย (70%) ชาวเวียดนาม (65%) ส่วนชาวไทยอยู่ที่ 44% ต่ำกว่าประเทศอื่นในตลาด

หมายเหตุ:	PMI (Purchasing Managers Index)	คือ ดัชนีชี้นำสภาพเศรษฐกิจ
	MoM (Month on Month)	คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
	YoY (Year on Year)	คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
	QoQ (Quarter on Quarter)	คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
	AoA (Average on Average)	คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



ชี้ภาครัฐเร่งหนุนสำคัญในการตัดสินใจซื้อบ้าน

เมื่อพิจารณาความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย โดยเวียดนามเติบโตสูงที่สุดในตลาดอาเซียน อยู่ที่ 72% มีปัจจัยบวกมาจากการที่ภาครัฐได้ออกมาตรการช่วยเหลือภาคอสังหาริมทรัพย์ และปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย รองลงมาชาวไทยอยู่ที่ 59% ซึ่งไทยถือเป็นประเทศเดียวในอาเซียนที่ดัชนีความเชื่อมั่นด้านอสังหาริมทรัพย์ ความพึงพอใจในสภาพตลาดที่อยู่อาศัย และความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยปรับลดลงทั้งหมดในรอบนี้ ส่วนชาวสิงคโปร์และชาวมาเลเซียมีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยเท่ากันที่ 46%

ทั้งนี้ชาวเวียดนาม 53% มองว่าภาครัฐมีความพยายามเพียงพอที่จะช่วยให้ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองได้ ตามมาด้วยชาวสิงคโปร์ (35%) ชาวมาเลเซีย (19%) และชาวไทย (13%) ซึ่งต่ำที่สุดในอาเซียน เนื่องจากในไตรมาส 1 ที่ผ่านมา ภาครัฐยังไม่มียุทธศาสตร์การเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่เดิม อีกทั้งอัตราดอกเบี้ยยังเป็นปัจจัยสำคัญอันดับต้น ๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริโภคชาวอาเซียนส่วนใหญ่ต่างมองว่าอัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบันยังอยู่ในระดับสูง มีชาวเวียดนาม 28% มองว่าอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับที่เหมาะสม ซึ่งมีสัดส่วนสูงที่สุดในอาเซียน ส่วนชาวสิงคโปร์และชาวไทยมีสัดส่วนเท่ากันที่ 16% ส่วนชาวมาเลเซียอยู่ที่ 15% เท่านั้น

เทรนด์ที่อยู่อาศัยคนในอาเซียน

ประเทศสิงคโปร์

- 2 ใน 5 (40%) ของชาวสิงคโปร์มองว่าการเปลี่ยนแปลงนโยบายการพัฒนาโครงการแพลตฟอร์ม การเคหะแห่งชาติสิงคโปร์ (Housing & Development Board: HDB) เนื่องในวันชาติสิงคโปร์ ประจำปี 2566 ทำให้แพลตฟอร์ม HDB มีราคาจับต้องได้มากขึ้นและทุกคนสามารถเข้าถึงได้ง่าย เป็นปัจจัยบวกที่กระจายโอกาสในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย โดยโครงการแพลตฟอร์ม HDB ที่ขายโดยการเคหะแห่งชาติสิงคโปร์ ถือเป็นประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ชาวสิงคโปร์ต้องการซื้อมากที่สุดถึง 32% รองลงมาคือ แพลตฟอร์มมือสอง 22% เนื่องจากเป็นโครงการที่มีคุณภาพและมีราคาต่ำกว่าโครงการเอกชน จึงตอบโจทย์ทางการเงินได้เป็นอย่างดี

- 1 ใน 3 (34%) ของผู้เช่าชาวสิงคโปร์ได้วางแผนเช่าเพียง 2 ปี จากนั้นจะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง แม้จะมีการคาดการณ์ว่าตลาดเช่าในสิงคโปร์จะชะลอตัวลง แต่ผู้เช่าส่วนใหญ่กว่า 4 ใน 5 (85%) มองว่าค่าเช่าในปัจจุบันยังสูงเกินไป หากโครงการที่เช่าอยู่ในปัจจุบันปรับขึ้นค่าเช่า ผู้เช่าส่วนใหญ่ 38% จะมองหาโครงการอื่นที่มีค่าเช่าถูกกว่าแทน ส่วน 34% จะลดค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพื่อนำมาจ่ายค่าเช่าที่สูงขึ้น และ 28% จะชะลอแผนการซื้อที่อยู่อาศัยออกไปก่อน

- เมื่อพิจารณาปัจจัยภายในที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยของชาวสิงคโปร์ ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับราคาเฉลี่ยต่อพื้นที่ใช้สอย และขนาดที่อยู่อาศัยมากที่สุดในสัดส่วน

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



เท่ากันที่ 67% ส่วนปัจจัยภายนอกโครงการที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ/เช่า นั้น เน้นไปที่ความสะดวกในการเดินทางเป็นหลัก มากกว่าครึ่ง (52%) เลือจากโครงการที่สามารถเดินไปยังสถานีรถไฟฟ้า MRT (Mass Rapid Transit) ได้

ประเทศมาเลเซีย

- เหตุผลหลักที่ชาวมาเลเซียวางแผนซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่าครึ่ง (58%) ต้องการซื้อเพื่อลงทุนมากที่สุด แต่เกือบ 2 ใน 5 (38%) ของผู้ที่วางแผนซื้อบ้าน/คอนโดมิเนียม เผยว่ามีเงินออมเพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองส่วนเกือบครึ่ง (49%) เก็บเงินได้เพียงครึ่งทาง ส่งผลให้ต้องเผชิญความท้าทาย เมื่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย อุปสรรคสำคัญมาจากมีอาชีพไม่มั่นคงและรายได้ไม่แน่นอน 43% ตามมาด้วยมีเงินดาวน์ไม่พอ 38% และ 26% ไม่เคยขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยมาก่อน จึงไม่มีประสบการณ์ในการเตรียมตัวที่ดีพอ

- ความท้าทายทางการเงินยังคงเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้ต้องหันไปเช่าแทน เกือบ 3 ใน 4 (74%) ของผู้เช่าที่อยู่อาศัย เผยว่า ยังไม่มีเงินเก็บเพียงพอในการซื้อบ้าน/คอนโดมิเนียมโดยผู้เช่าชาวมาเลเซีย 29% ได้วางแผนเช่าไว้ 2 ปี ก่อนจะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง ส่วนกว่า 1 ใน 3 (37%) ไม่แน่ใจว่าจะเช่าต่อไปอีกนานแค่ไหน และมีสัดส่วนสูงที่สุดในอาเซียน

- ราคาขายเฉลี่ยต่อพื้นที่ใช้สอยถือเป็นปัจจัยภายในที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ/เช่าที่อยู่อาศัยของชาวมาเลเซียมากที่สุด (39%) สอดคล้องกับเป้าหมายในการซื้อที่เน้นการลงทุนเป็นหลัก จึงพิจารณาเรื่องความคุ้มค่ามาก่อน ด้านปัจจัยภายนอกของโครงการที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ/เช่า นั้น ส่วนใหญ่ (39%) ให้ความสำคัญกับความปลอดภัยของโครงการมาเป็นอันดับแรก

ประเทศเวียดนาม

- 3 ใน 5 (60%) ของชาวเวียดนาม เผยว่า เหตุผลสำคัญในการซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากต้องการลงทุนเช่นเดียวกับชาวมาเลเซีย และเมื่อพิจารณาความพร้อมทางการเงิน พบว่า มากกว่าครึ่ง (55%) เก็บเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้ครึ่งทางส่วน 38% มีเงินออมเพียงพอในการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง แต่ชาวเวียดนามส่วนใหญ่ (55%) เผยว่าความไม่มั่นคงในอาชีพ และรายได้เป็นอุปสรรคสำคัญเมื่อต้องขอสินเชื่อบ้านมากที่สุด เนื่องจากมีผลโดยตรงต่อการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้

- ที่ดินถือเป็นประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ชาวเวียดนามสนใจซื้อมากที่สุดถึง 33% โดยเน้นไปที่การลงทุนมาเป็นอันดับแรก เนื่องจากที่ดินไม่มีการเสื่อมสภาพเหมือนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น และมักปรับขึ้นราคาตามความเจริญในพื้นที่ รองลงมา คือทาวน์เฮ้าส์ 26% และอพาร์ทเมนต์/คอนโดฯ 24%

- เทรนด์การเช่าที่อยู่อาศัยถือเป็นอีกทางเลือกที่ตอบโจทย์การเงินของชาวเวียดนาม โดย 1 ใน 3 (33%) ของผู้เช่า เผยว่า ยังไม่มีเงินเพียงพอในการซื้อที่อยู่อาศัยตอนนี้ ตามมาด้วย

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



ไม่ต้องการตั้งถิ่นฐานถาวรเพียงที่เดียว และชอบความยืดหยุ่นของการเช่ามากกว่า 27% โดยผู้เช่ากว่า 2 ใน 5 (42%) ได้วางแผนเช่าประมาณ 2 ปี ก่อนจะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง แต่หากโครงการที่เช่าอยู่มีการปรับขึ้นค่าเช่า ผู้เช่าส่วนใหญ่ (37%) จำเป็นต้องใช้เงินเก็บมากขึ้น รองลงมา คือจะมองหาโครงการใหม่ที่ค่าเช่าถูกกว่าแทน และจะลดค่าครองชีพเพื่อมาจ่ายค่าเช่า ในสัดส่วนเท่ากันที่ 29%

ประเทศไทย

- เหตุผลที่ชาวไทยส่วนใหญ่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมาจากความต้องการของตนเองเป็นหลัก ต่างจากชาวมาเลเซีย และชาวเวียดนามที่ให้ความสำคัญกับการลงทุนมากกว่า โดยชาวไทย 44% ตัดสินใจซื้อบ้าน/คอนโดมิเนียมเพื่อเพิ่มพื้นที่ส่วนตัวมากที่สุด รองลงมาคือเลือกซื้อเพื่อลงทุน 29%

- มีเพียง 1 ใน 3 (33%) ของผู้ที่วางแผนซื้อที่อยู่อาศัยเท่านั้นที่มีเงินเก็บเพียงพอที่จะซื้อส่วนเกือบครึ่ง (47%) เก็บเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้เพียงครึ่งทางเท่านั้น อีกทั้งความท้าทายจากสภาพเศรษฐกิจยังคงส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้บริโภคระดับกลาง และล่างที่จำเป็นต้องขอสินเชื่อจากธนาคาร โดยมากกว่าครึ่ง (56%) ขึ้นอุปสรรคหลักในการขอสินเชื่อบ้านมาจากรายได้และอาชีพที่ไม่มั่นคง ตามมาด้วยมีประวัติทางการเงินที่ไม่ดี 38% และมีเงินดาวน์ไม่พอ 31%

- ขณะที่กว่า 3 ใน 5 (61%) ของผู้บริโภคชาวไทยที่เลือกเช่าที่อยู่อาศัย เผยว่า ยังไม่มีเงินเก็บเพียงพอที่จะซื้อและ 38% มองว่าที่อยู่อาศัยมีราคาแพงเกินไปจึงเลือกเก็บออมเงินไว้ก่อน แต่ผู้เช่าส่วนใหญ่ 31% ได้วางแผนเช่าที่อยู่อาศัยไว้ 2 ปี ก่อนจะซื้อบ้าน/คอนโดมิเนียมเป็นของตัวเองในภายหลัง เนื่องจากยังต้องจับตามองแนวโน้มเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด

- ปัจจัยภายในที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ/เช่าที่อยู่อาศัยของชาวไทย เกือบครึ่ง (46%) จะพิจารณาจากขนาดที่อยู่อาศัยเป็นอันดับแรก ส่วนปัจจัยภายนอกโครงการที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ/เช่า นั้น มากกว่าครึ่ง (47%) ให้ความสำคัญกับความปลอดภัยของโครงการมากที่สุด

บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

โดยภาพรวมด้านอสังหาริมทรัพย์ มีผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจไทยที่ยังไม่ฟื้นตัว ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ทรงตัวอยู่ในระดับสูงสุดในรอบ 10 ปี และหนี้ครัวเรือนสูง ส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้บริโภคระดับกลาง และล่างที่จำเป็นต้องขอสินเชื่อจากธนาคาร และอุปสรรคหลักในการขอสินเชื่อบ้านมาจากรายได้และอาชีพที่ไม่มั่นคง ทำให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยชะลอตัวตาม ประกอบกับมุมมองความคิดเห็นด้านที่อยู่อาศัย ของผู้บริโภคชาวไทยลดลงทุกด้าน คือ ดัชนีความเชื่อมั่นด้านอสังหาริมทรัพย์ลดลง ด้านความพึงพอใจในสภาพตลาดที่อยู่อาศัยลดลง ด้านการวางแผนซื้อที่อยู่อาศัยไทยต่ำ ด้านความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง ด้านมุมมองภาครัฐที่มีความพยายามเพียงพอที่จะช่วยให้ซื้อที่อยู่อาศัยต่ำ และด้านอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับที่เหมาะสมต่ำ ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ไม่ใช่

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



เครื่องกระตุ้นเศรษฐกิจ เศรษฐกิจที่ดีต่างหากที่จะกระตุ้นกำลังซื้อที่อยู่อาศัย และจากแบบสอบถามความคิดเห็นของผู้บริโภคชาวไทยต่อที่อยู่อาศัยมีความคิดเห็นดังนี้ดังนี้

- ดัชนีความเชื่อมั่นด้านอสังหาริมทรัพย์ลดลงอยู่ที่ 48% จากเดิม 50% ในรอบก่อน
- ด้านความพึงพอใจในสภาพตลาดที่อยู่อาศัยลดลงอยู่ที่ 63% จากเดิม 65% ในรอบก่อน
- ด้านการวางแผนซื้อที่อยู่อาศัยไทยต่ำกว่าประเทศอื่นในตลาดอาเซียน
- ด้านความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยไทยลดลงอยู่ที่ 59%
- ด้านมุมมองภาครัฐที่มีความพยายามเพียงพอที่จะช่วยให้ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองได้ อยู่ที่ 13% ต่ำที่สุดในอาเซียน
- ด้านอัตราดอกเบี้ยสินเชื่ที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับที่เหมาะสมอยู่ที่ 16%

<p>หมายเหตุ: PMI (Purchasing Managers Index)</p> <p>MoM (Month on Month)</p> <p>YoY (Year on Year)</p> <p>QoQ (Quarter on Quarter)</p> <p>AoA (Average on Average)</p>	<p>คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ</p> <p>คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา</p> <p>คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน</p> <p>คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา</p> <p>คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน</p>
---	---



บทความเด่นประจำเดือน

1) ราชกิจจานุเบกษาประกาศลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอน-ขาย-แลกเปลี่ยน อสังหาริมทรัพย์ และอาคารชุด



ที่มา: ฐานเศรษฐกิจ

เว็บไซต์ราชกิจจานุเบกษา เผยแพร่ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอน และการจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ตามมาตราการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด โดยที่เป็นการสมควรให้ความช่วยเหลือแก่ประชาชนในด้านการลงทุน การประกอบกิจการ และกระตุ้นเศรษฐกิจการค้า อันจะเป็นการสนับสนุน และส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจในเขตพื้นที่ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ สาธารณะและความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งอาศัยอำนาจตามความในข้อ 2 (2) (ฎ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 คณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 กำหนดหลักเกณฑ์การลดหย่อน ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและจดทะเบียนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตราการสนับสนุน เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ โดยให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอน และค่าจดทะเบียนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์โดยการขาย แลกเปลี่ยน ให้ และการโอนโดยทาง มรดกให้แก่ทายาท หรือการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในท้องที่ จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดปทุมธานี

หมายเหตุ: PMI (Purchasing Managers Index)	คือ ดัชนีชี้นำสภาพเศรษฐกิจ
MoM (Month on Month)	คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
YoY (Year on Year)	คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
QoQ (Quarter on Quarter)	คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
AoA (Average on Average)	คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลาเฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และ จังหวัดสตูล

ข้อ 2 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569 ประกาศ ณ วันที่ 17 เมษายน พ.ศ. 2567 อนุทิน ชาญวีรกูล รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ขณะเดียวกันเว็บไซต์ราชกิจจานุเบกษา เผยแพร่ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอน และการจำหน่ายห้องชุดตามมาตราการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด โดยที่เป็นการสมควรให้ความช่วยเหลือแก่ประชาชนในด้านการลงทุน และการประกอบกิจการและกระตุ้นเศรษฐกิจการค้าและการลงทุนในพื้นที่ อันจะเป็นการสนับสนุน และส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจในเขตพื้นที่ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สาธารณะและความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งอาศัยอำนาจตามความในข้อ 1 (3) (ข) แห่งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. 2553 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 กำหนดหลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและจดทะเบียนการจำหน่ายห้องชุด ตามมาตราการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ โดยให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำหน่ายห้องชุด ร้อยละศูนย์ จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับการโอนห้องชุดโดยการขาย แลกเปลี่ยน ให้ และการโอนโดยทางมรดก ให้แก่ทายาท หรือการจำหน่ายห้องชุดที่ตั้งอยู่ในท้องที่ จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลาเฉพาะในท้องที่ อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และ อำเภอสะบ้าย้อย และ จังหวัดสตูล

ข้อ 2 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569 ประกาศ ณ วันที่ 17 เมษายน พ.ศ. 2567 อนุทิน ชาญวีรกูล รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

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



2) อสังหาริมทรัพย์ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2567



ที่มา: ฐานเศรษฐกิจ

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี พอร์ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (www.area.co.th) จากการสำรวจภาคสนามอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี 2537 สะท้อนว่า โดย ณ สิ้นปี 2566 พบเห็นจำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลที่ขายออกได้ 84,625 หน่วย ซึ่งลดลงจากปี 2565 ที่ขายได้ถึง 97,691 หน่วย หรือลดลงไป 13% สาเหตุเพราะเศรษฐกิจในปี 2566 ไม่ดีเท่าที่ควร ในขณะที่ ในปี 2565 มีการซื้อขายมาก เนื่องจาก “อึ้ง” มาจากช่วงโควิด-19 ในระหว่างปี 2563-2564 ในทำนองเดียวกัน จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2566 มีจำนวน 101,536 หน่วย น้อยกว่าที่เปิดในปี 2565 ที่เปิด 107,090 หน่วย โดยลดลงประมาณ 5.2% แต่มูลค่าการพัฒนาโครงการ ในปี 2566 กลับสูงถึง 559,743 ล้านบาท หรือมากกว่าปี 2565 ที่เปิดเพียง 472,463 ล้านบาท แสดงว่ามูลค่า การเปิดตัวใหม่ในปี 2566 สูงกว่าปี 2565 ถึง 18.5%

การที่หน่วยขายเปิดใหม่ลดลง 5.2% ในปี 2566 เมื่อเทียบกับปี 2565 เพราะไม่มีการเปิดขายโครงการอาคารชุดราคาถูก (ไม่เกิน 1.2 ล้านบาท) ที่ได้รับการส่งเสริมจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริม การลงทุน ซึ่งในปี 2565 ยังมีโครงการประเภทนี้นับหมื่นหน่วยแต่ในปี 2566 ไม่มี ดังนั้น หากหักจำนวนนี้ ออกไป พัฒนาการของปี 2566 ยังถือว่าเติบโตกว่าปี 2565 ยิ่งกว่านั้นการที่มูลค่าการพัฒนาเพิ่มขึ้นถึง 18.5% แสดงว่าตลาดกำลังเติบโตมากกว่าที่จะระบว่าตลาดซบเซาลง แต่ตามสินค้าราคาถูก เช่น บ้านแนวราบและ ห้องชุดราคา 3 ล้านบาทลงไป การขายซาลง เพราะความสามารถในการจ่ายของประชาชนอาจจะลดลง ตามภาวะเศรษฐกิจและมีหนี้ครัวเรือนสูง ส่วนที่อยู่อาศัยที่มีราคาค่อนข้างสูงขึ้นไป เช่น หน่วยละ 10 ล้านบาท ขึ้นไป กลับยังสามารถขายได้ โดยแทบไม่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจแต่อย่างใด แสดงว่าปัญหา สำคัญอยู่ที่กลุ่มที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลางค่อนข้างน้อย การขยายเพดานราคาบ้าน

หมายเหตุ:	PMI (Purchasing Managers Index)	คือ ดัชนีชี้นำสภาพเศรษฐกิจ
	MoM (Month on Month)	คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
	YoY (Year on Year)	คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
	QoQ (Quarter on Quarter)	คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
	AoA (Average on Average)	คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



ที่ได้รับประโยชน์จากมาตรการนี้จาก 3 ล้านบาทเป็น 7 ล้านบาท ก็เป็นเพียงการช่วยให้นักพัฒนาที่ดินสามารถขายบ้านได้เพิ่มขึ้นเป็นสำคัญ

มาตรการล่าสุดของรัฐบาลที่ส่งเสริมการลงทุนห้องชุดราคาไม่เกิน 1,500,000 บาท (ขยายจาก 1,200,000 บาท) จะทำให้เกิดห้องชุดราคานี้เพิ่มขึ้นประมาณ 15,000-20,000 หน่วย และในปี 2567 จำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวอาจพุ่งสูงถึงเกือบ 120,000 หน่วยหรือเพิ่มขึ้นกว่าปี 2566 ถึง 15-18% ปัญหาที่จะเกิดขึ้นตามมาดังนี้

1) ทำให้มีการซื้อเก็งกำไรห้องชุดราคาไม่เกิน 1,500,000 บาทเพิ่มขึ้น ปกติมีผู้ซื้อเก็งกำไรไว้ประมาณ 25% คาดว่าในปี 2567 สัดส่วนนักเก็งกำไรอาจพุ่งสูงถึง 30-35% แต่สัดส่วนของผู้ที่ซื้อเพื่อการอยู่อาศัยเองอาจลดลง จึงอาจถือว่าการแก้ไขปัญหาไม่ตรงจุด

2) ทำให้ราคาซื้อขายต่อของห้องชุดมือสองที่ผลิตใหม่ ๆ แทบไม่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นในช่วง 2-3 ปีนี้ เนื่องจากมีอุปทานเกิดขึ้นมากจากการส่งเสริมการลงทุน

ทางออกสำหรับตลาดที่อยู่อาศัย ดังนี้

1) รัฐบาลควรลดดอกเบี้ยเงินกู้ลง 1% แต่ไม่ลดดอกเบี้ยเงินฝาก เพราะสถาบันการเงินต่าง ๆ มีรายได้จากค่าธรรมเนียมต่าง ๆ รวมทั้งกิจกรรม Non-Bank อยู่เป็นอันมาก การลดดอกเบี้ยลง 1% จะช่วยให้ช่วยผู้ซื้อบ้านผ่อนลดลง 8% ทำให้เศรษฐกิจเติบโตทันที ทั้งนี้ รัฐบาลอาจลดดอกเบี้ยในส่วนของสถาบันการเงินของรัฐก่อน และขอความร่วมมือกับธนาคารพาณิชย์ หรืออาจเปิดสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น เพื่อให้เกิดการแข่งขันเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภค

2) รัฐบาลพึงคงมาตรการ LTV (Loan to Value) หรือการกำหนดสัดส่วนเงินกู้ได้ไม่เกิน 90% ของมูลค่าบ้าน โดยมีการตรวจสอบการประเมินค่าทรัพย์สินให้เคร่งครัด ไม่ใช่ประเมินสูงเกินจริงเพื่อจะได้กู้เงินได้มาก ๆ ทุกวันนี้มีการอำนวยการสินเชื่อถึง 110-120% ของมูลค่าบ้าน ทำให้ประชาชนผ่อนบ้านไปโดยเป็นดอกเบี้ยเกือบทั้งหมด ถ้าประชาชนไม่มีเงินดาวน์บ้างเลยแสดงว่ายังไม่ควรมีบ้าน การอำนวยการสินเชื่อสูง ๆ จะทำให้ผู้ซื้อบ้านทิ้งบ้านของตนเองได้ง่ายดาย

3) รัฐบาลควรหามาตรการควบคุมการผลิตที่อยู่อาศัย เพราะยิ่งรัฐมีมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ก็เท่ากับเป็นการกระตุ้นอุปทานให้มากขึ้นอย่างไม่มีที่สิ้นสุด ทำให้ไม่สามารถหยุดมาตรการดังกล่าวได้ รัฐเสียผลประโยชน์ด้านภาษีมาพัฒนาประเทศ ถ้าประชาชนยังไม่พร้อมซื้อบ้าน ก็พึงชะลอการพัฒนาที่อยู่อาศัยออกไปบ้าง แต่การนี้อาจทำให้นักพัฒนาที่ดินเสียผลประโยชน์ แต่เป็นการรักษาผลประโยชน์ของส่วนรวม คงเป็นไปได้ที่จะส่งเสริมให้ธุรกิจใดเติบโตไม่หยุดในขณะที่เศรษฐกิจของไทยก็ยังเติบโตช้า

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



การซื้อบ้านมือสองมีประโยชน์ ดังนี้

- 1) ไม่ต้องสร้างใหม่ เสร็จสำเร็จรูป
- 2) แม้ซื้อบ้านมือสองจะไม่มี การต่อเติม แต่มีการซ่อมแซม และมีการซื้อเฟอร์นิเจอร์ใหม่ ฯลฯ เช่นเดียวกับบ้านมือหนึ่ง
- 3) ได้บ้านแน่นอนไม่กลัวว่าจะถูกโกง หรือบ้านสร้างไม่เสร็จเพราะผู้ประกอบการมีปัญหาทางการเงิน
- 4) สามารถทราบได้ว่าเพื่อนบ้านเป็นอย่างไร มีการบริหารนิติบุคคลบ้านจัดสรร/อาคารชุดดีหรือไม่ น้ำเคยท่วมหรือไม่ เป็นต้น
- 5) ราคาถูกกว่าบ้านมือหนึ่ง อยู่ในทำเลใกล้เคียงมากกว่าบ้านมือหนึ่งเสียอีก ฯลฯ ยิ่งกว่านั้น รัฐบาลควรแก้กฎหมายให้การดูแลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) เป็นภาคปฏิบัติ มีการนำเงินดาวน์ของคนซื้อบ้านเก็บไว้ที่คนกลาง แม้ต้องเสียค่าธรรมเนียมบ้าง แต่ได้รับการคุ้มครองผู้ประกอบการรายใหญ่น้อยก็จะได้ไม่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบกัน เพราะต่างคุ้มครองผู้บริโภคเหมือนกัน เป็นการส่งเสริมธุรกิจ SMEs ให้สามารถอยู่ร่วมกับรายใหญ่ ๆ ได้ หากไม่ธุรกิจนี้ก็จะกลายเป็นเช่นธุรกิจกึ่งผูกขาดที่บริษัทมหาชนครองส่วนแบ่งตลาดถึง 80% ของตลาด อีก 20% เป็นของบริษัทนอกตลาดเท่านั้น

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

วิจัยกรุงศรี. (30 เมษายน 2567). *บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์*. เข้าถึงได้จาก วิจัยกรุงศรี:

<https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20240430>

สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์. (30 เมษายน 2567). *สรุปสถานการณ์เศรษฐกิจการค้าสำคัญ ประจำสัปดาห์ 15 - 19 เมษายน 2567*. เข้าถึงได้จาก.

<https://mukdahan.moc.go.th/th/content/category/detail/id/112/iid/44478>

สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์. (30 มีนาคม 2567). *ดัชนีเศรษฐกิจการค้า*

ประจำเดือนมีนาคม 2567. เข้าถึงได้จาก. <https://tpso.go.th/document/2403-0000000019>

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง. *ดัชนีความเชื่อมั่นอนาคตเศรษฐกิจภูมิภาค (Thai Regional*

Economic Sentiment Index: RSI) เดือนเมษายน 2567. เข้าถึงได้จาก. <https://www.fpo.go.th/>

ฐานเศรษฐกิจ. (25 มีนาคม 2567). *คนตัดสินใจซื้อบ้านน้อยลง ในยุค "ดอกเบี๋ยสูง"*. เข้าถึงได้จาก.

<https://www.thansettakij.com/real-estate/590370>

กรุงเทพธุรกิจ. (25 มีนาคม 2567). *อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2024*. เข้าถึงได้จาก กรุงเทพ

ธุรกิจ: <https://www.bangkokbiznews.com/property/1116512>

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (25 มีนาคม 2567). *ที่อยู่อาศัยถูกรับแรงบวก*

ท่องเที่ยวโตแบบทรงตัว. เข้าถึงได้จาก ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์:

<https://www.reic.or.th/News/RealEstate/468465>

ภาคผนวก

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน
กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามมาตราการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่เป็นการสมควรให้ความช่วยเหลือแก่ประชาชนในด้านการลงทุนและการประกอบกิจการ
และกระตุ้นเศรษฐกิจ การค้า และการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ อันจะเป็นการสนับสนุน
และส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจในเขตพื้นที่ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สาธารณะและความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ
ของประเทศ

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๒ (๗) (ฎ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ คณะรัฐมนตรีได้มีมติ
เมื่อวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๗ กำหนดหลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน
การโอนและจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามมาตราการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ
โดยให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์
ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์โดยการขาย แลกเปลี่ยน ให้ และการโอน
โดยทางมรดกให้แก่ทายาท หรือการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี
จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลาเฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย
และจังหวัดสตูล

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๗ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม
พ.ศ. ๒๕๖๙

ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๗

อนุทิน ชาญวีรกูล

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
กรณีการโอนและการจำนองห้องชุดตามมาตราการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่เป็นการสมควรให้ความช่วยเหลือแก่ประชาชนในด้านการลงทุนและการประกอบกิจการ
และกระตุ้นเศรษฐกิจ การค้า และการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ อันจะเป็นการสนับสนุน
และส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจในเขตพื้นที่ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สาธารณะและความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ
ของประเทศ

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑ (๗) (ข) แห่งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
เกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๗
กำหนดหลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและจดทะเบียนการจำนองห้องชุด
ตามมาตราการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ โดยให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกประกาศไว้
ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุด ร้อยละ
ศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับการโอนห้องชุดโดยการขาย แลกเปลี่ยน ให้ และการโอนโดยทางมรดก
ให้แก่ทายาท หรือการจำนองห้องชุดที่ตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา
จังหวัดสงขลาเฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๗ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม
พ.ศ. ๒๕๖๙

ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๗

อนุทิน ชาญวีรกูล

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย