



รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือน มกราคม 2568



กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
มกราคม 2568

คำนำ

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

รายงานฉบับนี้ ได้รวบรวมข้อมูลจากแหล่งข่าวต่าง ๆ ในด้านข้อมูลทางเศรษฐกิจ ข้อมูลสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และบทความที่เกี่ยวข้องด้านที่อยู่อาศัยที่โดดเด่น เพื่อเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือน มกราคม 2568 เพื่อสะท้อนถึงภาวะภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ

การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือน มกราคม 2568 ฉบับนี้ จะเป็นข้อมูลที่หน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน ทั้งส่วนกลาง และระดับจังหวัด นักวิชาการ ประชาชน และหน่วยงานต่าง ๆ สามารถนำรายงานไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้อง

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
มกราคม 2568

สารบัญ

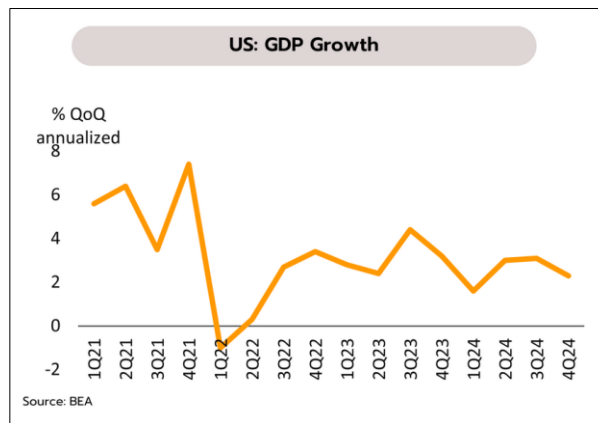
คำนำ	ก
สารบัญ	ข
สถานการณ์เศรษฐกิจโลก	1
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก	3
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	3
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	6
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย	6
บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย	9
บทความเด่นประจำเดือน	10
1) 5 เทรนด์ ทรงอิทธิพลอีคอมเมิร์ซประเทศไทย	10
2) 8 ประเทศ บรรลุเป้า Net Zero	12
บรรณานุกรม	14

สถานการณ์เศรษฐกิจโลก

สหรัฐอเมริกา

ระบบธนาคารกลางสหรัฐ (Federal Reserve System: Fed) คงดอกเบี้ยตามคาด ขณะที่ทรัมป์เตรียมขยายการเก็บภาษีนำเข้ารายสินค้า ธนาคารกลางสหรัฐ (Fed) มีมติเอกฉันท์คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ 4.25-4.50% โดย นายเจอโรม พาวเวล ประธาน Fed ย้ำว่ายังไม่มีความจำเป็นต้องปรับลดอัตราดอกเบี้ยจากภาพรวมเศรษฐกิจที่ยังคงแข็งแกร่ง แต่อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (GDP) ในไตรมาส 4 ปี 2567 จะลดลงสู่ 2.3% QoQ annualized จาก 3.1% ในไตรมาสก่อนหน้า

แม้ว่าเศรษฐกิจสหรัฐฯ ยังคงแข็งแกร่ง แต่ยอดรีไฟแนนซ์หนี้ภาคเอกชนคาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากในปี การจ้างงานมีแนวโน้มลดลงจากนโยบายเนรเทศผู้อพยพผิดกฎหมาย รวมถึงสงครามการค้ากำลังทวีความรุนแรงขึ้น ล่าสุดทรัมป์จะเพิ่มภาษีนำเข้ารายสินค้า เช่น กลุ่มพลังงานและโลหะ นอกเหนือการประกาศจะเก็บภาษีนำเข้าจากจีน แคนาดา และเม็กซิโก จากปัจจัยเสี่ยงดังกล่าวประกอบกับนโยบายส่งเสริมการขุดเจาะน้ำมันที่ช่วยบรรเทาเงินเพื่อ



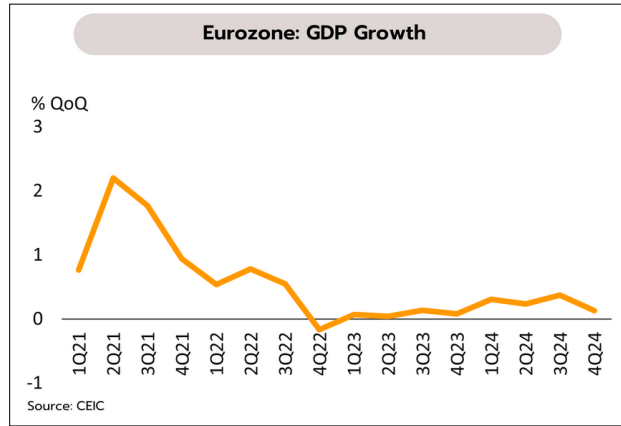
ที่มา: กรุงเทพธุรกิจ

ยูโรโซน

เศรษฐกิจยูโรโซนฟื้นตัวแบบเปราะบางจากปัจจัยกดดันทั้งภายนอกและภายในประเทศ ธนาคารกลางยุโรป (European Central Bank: ECB) มีมติปรับลดอัตราดอกเบี้ยลง 0.25% สู่ระดับ 2.75% พร้อมระบุว่าเงินเฟ้อกำลังชะลอตัวต่อเนื่องและคาดว่าจะกลับสู่เป้าหมายที่ 2% ภายในสิ้นปีนี้ ขณะที่อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจยูโรโซนในไตรมาส 4 ปี 2567 อยู่ที่ 0% QoQ จากที่ขยายตัว 0.4% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยเยอรมนีและฝรั่งเศส สองประเทศใหญ่ที่สุดของยุโรป หดตัวลง -0.2% และ -0.1% ตามลำดับ

เศรษฐกิจยูโรโซนในปี 2568 ยังมีแนวโน้มโตต่ำและมีความเสี่ยงจากภาคการผลิตที่หดตัวต่อเนื่อง ความเชื่อมั่นทางธุรกิจที่อยู่ในระดับต่ำ รวมถึงความขัดแย้งทางการค้าและภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังอยู่ในระดับสูง อีกทั้งสองประเทศเศรษฐกิจหลักของยุโรป ได้แก่ เยอรมนี และฝรั่งเศส ยังคงเผชิญกับปัญหา

ทางการเมืองที่กำลังสร้างความไม่แน่นอนต่อการผลักดันนโยบายต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื่องมาสู่ความสามารถในการเติบโตของเศรษฐกิจในระยะถัดไป



ที่มา: กรุงศรี

สาธารณรัฐประชาชนจีน

การเติบโตของจีนโดยรวมยังพึ่งพามาตรการกระตุ้น ขณะที่การใช้จ่ายช่วงเทศกาลตรุษจีนน่าจะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจได้บางส่วน ทางการ (NBS) รายงาน PMI ภาคการผลิต ดัชนีคำสั่งซื้อใหม่ และ PMI นอกภาคการผลิตชะลอตัวลงในเดือนมกราคม (ดังรูป) ส่วนกำไรภาคอุตสาหกรรมพลิกกลับมาเป็นบวกในเดือนธันวาคมที่ 11% YoY จาก -7.3% ในเดือนพฤศจิกายน แต่โดยรวมทั้งปี 2567 ยังคงหดตัวติดต่อกันเป็นปีที่ 3 ที่ -3.3%

การชะลอตัวของ PMI ล่าสุดส่วนหนึ่งเป็นผลจากการหยุดทำการชั่วคราวก่อนเข้าสู่ช่วงเทศกาลตรุษจีน ขณะที่ผลบวกจากช่วงเทศกาลน่าจะปรากฏให้เห็นชัดในเดือนกุมภาพันธ์ ส่วนกำไรภาคอุตสาหกรรมที่ปรับตัวดีขึ้นในช่วงท้ายปีที่ผ่านมา คาดว่าเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นรอบใหญ่นอกจากนี้ การเปิดตัวของ DeepSeek ยังสะท้อนถึงความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีของจีนที่เขย่าวงการ AI ทั่วโลก



ที่มา: กรุงศรี

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก

- Fed สามารถพิจารณาปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงได้อีก 0.75% สู่ระดับ 3.50-3.75% ภายในปี 2568
- ECB มีแนวโน้มที่จะปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงอีก 0.75% สู่ระดับ 2.00% ภายใต้คาดการณ์อัตราเงินเฟ้อที่กลับลงสู่ระดับ 2.00% ภายในสิ้นปีนี้
- สงครามการค้าและสงครามเทคโนโลยีระหว่างสหรัฐฯ กับจีนมีแนวโน้มทวีความรุนแรงขึ้นในระยะข้างหน้า ซึ่งจะเพิ่มแรงกดดันต่อเศรษฐกิจจีนและโลกโดยรวม โดยเฉพาะผลกระทบจากการเร่งส่งออกสินค้าและเทคโนโลยีราคาถูกลงจากจีน

เศรษฐกิจโลกปี 2568 มีแนวโน้มเติบโตระดับ 3% ท่ามกลางความไม่แน่นอนของนโยบายจะมีอัตราการเติบโตใกล้เคียงกับปี 2567 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากพัฒนาการด้านเทคโนโลยี และนโยบายการเงินที่ผ่อนคลายลงในช่วงที่ผ่านมา แต่มาตรการกีดกันทางการค้าโดยเฉพาะนโยบายขึ้นภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ต่อจีนเป็น 60% และต่อประเทศอื่นประมาณ 10-20% ตลอดจนมาตรการตอบโต้ของบรรดาประเทศคู่ค้า เป็นความเสี่ยงสำคัญต่อเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 เป็นต้นไป ที่คาดว่าจะเป็นช่วงเริ่มต้นของมาตรการ นอกจากนี้ ยังต้องติดตามความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจทำให้ราคาพลังงานในตลาดโลกปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงความผันผวนของตลาดเงินและตลาดทุนจากความไม่แน่นอนของนโยบายการเงินสหรัฐฯ

สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยปี 2568 มีแนวโน้มขยายตัวได้ที่ 2.4-2.9% ขณะที่การส่งออกในปี 2568 จะขยายตัว 1.5-2.5% ซึ่งต่ำกว่าปี 2567 ส่วนอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำที่ 0.8-1.2% โดยเศรษฐกิจไทยยังอาศัยภาคการท่องเที่ยวเป็นเครื่องยนต์หลัก จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นเป็น 39.0 ล้านคน ประกอบกับมาตรการของภาครัฐที่จะทยอยในช่วงครึ่งแรกของปี ทั้งการกระตุ้นเศรษฐกิจเฟส 2 และเฟส 3 รวมถึงมาตรการ Easy E-Receipt อย่างไรก็ดี GDP ไทยยังเติบโตต่ำกว่าศักยภาพจากปัญหาเชิงโครงสร้าง เช่น หนี้ครัวเรือนที่สูงถึง 104% ของ GDP เมื่อรวมหนี้ในระบบ เศรษฐกิจนอกระบบที่มีสัดส่วนถึงเกือบครึ่งหนึ่งของ GDP และธุรกิจ SME ขาดความสามารถในการปรับตัวและการแข่งขัน ที่จะรับมือกับการตีตลาดของสินค้านำเข้าทั้งตลาดในประเทศและตลาดส่งออก จึงจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจไทย อาทิ ผันเศรษฐกิจเข้าสู่ในระบบ เพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้กับผู้ประกอบการและก้าวทันกระแสโลกและลดอุปสรรคในการทำธุรกิจ ดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ แก้ไขปัญหาหนี้ครัวเรือนอย่างเป็นระบบ และเติมเครื่องมือให้ SME ปรับตัวได้ เป็นต้น

กรอบประมาณการเศรษฐกิจปี 2568 ของ กกร.

%YoY	ปี 2567 (ณ ธ.ค. 67)	ปี 2568 (ณ ม.ค. 68)
GDP	2.8	2.4 ถึง 2.9
ส่งออก	4.0	1.5 ถึง 2.5
เงินเฟ้อ	0.4*	0.8 ถึง 1.2

หมายเหตุ: *เลขจริง

ที่ประชุมคณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.) ประกอบด้วย สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสมาคมธนาคารไทย เห็นว่าเศรษฐกิจในช่วงครึ่งปีแรกมีการเติบโตได้ดีจากมาตรการของภาครัฐที่จะทยอยในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 ในขณะที่ในช่วงครึ่งปีหลังยังมีความจำเป็นที่ภาครัฐและภาคเอกชนต้องมีความร่วมมือในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่อรับมือกับความผันผวนของเศรษฐกิจเพิ่มเติม รวมทั้งมีมาตรการยกระดับรายได้ และ Safety Net ของครัวเรือนอย่างเป็นระบบสอดคล้องกับมาตรการ “คุณสู้ เราช่วย” ซึ่งจะช่วยเพิ่มความสามารถในการชำระหนี้ได้อย่างยั่งยืน

หนี้นอกระบบในประเทศไทยเป็นปัญหาสำคัญและมีความซับซ้อน

จากการสำรวจโดยคณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พบว่า หนี้นอกระบบเฉลี่ยต่อครัวเรือนอยู่ที่ประมาณ 98,538 บาท หรือราว 13% ต่อ GDP ซึ่งทำให้หนี้ครัวเรือนในภาพรวมอยู่ที่ 104% ต่อ GDP โดยร้อยละ 40 ของครัวเรือนที่มีหนี้นอกระบบมีบทบาทเป็นทั้งเจ้าหนี้และลูกหนี้ในเครือข่ายเดียวกัน ซึ่งอาจนำไปสู่ปัญหาลูกโซ่ที่ส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวม หนี้นอกระบบยังมีบทบาทสำคัญในฐานะแหล่งเงินทุนฉุกเฉินสำหรับการดำรงชีวิต การประกอบอาชีพ และการจัดการกับปัญหาทางการเงินเฉพาะหน้า นอกจากนี้ 30% ของครัวเรือนที่มีรายได้จากเศรษฐกิจในระบบ ยังต้องพึ่งพาหนี้นอกระบบ จึงจำเป็นต้องแก้ปัญหาอย่างเหมาะสม โดยเน้นการใช้เทคโนโลยีดิจิทัล เช่น การสร้างฐานข้อมูลลูกหนี้ เพื่อเพิ่มโอกาสการเข้าถึงแหล่งเงินในระบบ และสร้างความโปร่งใสในการจัดการปัญหาในระยะยาว เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน และสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจในภาพรวมได้อย่างยั่งยืน

ความกังวลต่อแนวโน้มการค้าโลกที่คาดว่าจะมีผันผวนจากนโยบายการค้าของประเทศเศรษฐกิจหลัก

ซึ่งอาจส่งผลให้มีการทะลักเข้ามาของสินค้าจากต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น ภาครัฐจึงควรเร่งใช้มาตรการอื่นภายใต้ พระราชบัญญัติการตอบโต้การทุ่มตลาดและการอุดหนุนซึ่งสินค้าจากต่างประเทศ พ.ศ. 2542 และ พระราชบัญญัติมาตรการปกป้องจากการนำเข้าสินค้าที่เพิ่มขึ้น พ.ศ. 2550

อาทิ มาตรการตอบโต้การอุดหนุน (Countervailing Duty : CVD) การตอบโต้การหลบเลี่ยงมาตรการตอบโต้การทุ่มตลาดและการอุดหนุน (Anti-circumvention: AC) และมาตรการปกป้องการนำเข้าสินค้าที่เพิ่มขึ้น (Safeguard Measure: SG) เพื่อให้การปกป้องผู้ประกอบการในประเทศเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับสถานการณ์ รวมทั้งควรพิจารณาปรับลดกรอบระยะเวลาการไต่สวน ลดขั้นตอนการปฏิบัติ รวมทั้งให้ความสำคัญกับบทบาทของภาครัฐในการทำหน้าที่ยื่นเสนอแทนภาคเอกชน เพื่อให้การป้องกันสินค้าทุ่มตลาดเป็นไปอย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น ภายใต้หลักการ Free & Fair ที่ส่งเสริมการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรมกับทุกฝ่าย (สมาคมเศรษฐกิจไทย, 2568)

อุตสาหกรรมไทย ทำทายต่อเนื่อง

ปี 2568 จะยังเป็นปีที่ปั่นป่วนสำหรับภาคธุรกิจ จากปัจจัยกดดันทั้งในและต่างประเทศ โดยอุตสาหกรรมไทยจะฟื้นตัวต่างกันสถานการณ์อุตสาหกรรมไทย คงจะไม่ดีขึ้นได้มากนัก จากแรงกดดันในต่างประเทศ ดังนี้

- 1) การชะลอตัวของเศรษฐกิจหลักในโลก ไม่ว่าจะเป็นสหรัฐฯ จีน และสหภาพยุโรป
- 2) ความขัดแย้งในพื้นที่ต่าง ๆ ทั้งภูมิภาคตะวันออกกลาง และสงครามรัสเซีย-ยูเครน ที่หากขยายวงไปมากกว่าที่กังวล จะกระทบต่อต้นทุนการขนส่ง ราคาสินทรัพย์ต่าง ๆ (พลังงาน วัตถุดิบ อัตราแลกเปลี่ยน) ให้มีแนวโน้มผันผวนมากขึ้น
- 3) ผลของสงครามการค้ารอบใหม่ภายใต้ประธานาธิบดีทรัมป์ จะมีผลทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อการค้าและการลงทุนของอุตสาหกรรมไทยดังได้กล่าวข้างต้น จึงต้องติดตามรายละเอียดเพื่อประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด นอกจากนี้ ยังมีแรงกดดันจากปัจจัยภายในประเทศ ได้แก่ มาตรการภาครัฐบางเรื่องอย่างการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำเฉลี่ย 2.9% ทั่วประเทศ จาก 345 บาท/วัน เป็น 355 บาท/วัน ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 โดยมี 4 จังหวัด (ภูเก็ต ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง) กับ 1 อำเภอ (เกาะสมุย สุราษฎร์ธานี) ที่แตะ 400 บาท/วัน ซึ่งมองว่า การปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ จะทำให้ต้นทุนธุรกิจเพิ่มขึ้นเฉลี่ยอีกไม่ต่ำกว่า 2% (ปัจจัยอื่นคงที่) และอาจกระทบมาร์จิ้นธุรกิจให้ลดลง โดยเฉพาะในธุรกิจที่ใช้แรงงานทักษะน้อยในสัดส่วนสูง ได้แก่ เกษตร ก่อสร้าง ที่พักแรมและร้านอาหาร ค้าปลีก รวมถึงการผลิต

กลุ่มที่เสี่ยง คือ ธุรกิจขนาดกลางลงล่าง (MSME) ในภาคการผลิต ซึ่งเผชิญปัญหาสะสมจนแข่งขันไม่ได้มากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้อาจปรับลดลงอีกเป็นปีที่ 4 ติดต่อกัน โดยเฉพาะกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ รถยนต์ เคมีภัณฑ์ โลหะ แพชั่น ส่วนในภาคการค้าและบริการ ได้แก่ ที่พักแรม ร้านอาหาร ค้าปลีก แม้จำนวนผู้ประกอบการอาจเพิ่มขึ้นตามการหมุนเวียนเข้าออกที่รวดเร็ว แต่การแข่งขันที่สูงขึ้นท่ามกลางการใช้จ่ายที่ยังระมัดระวังของผู้บริโภค ทำให้การรักษายอดขายเพื่อยืนระยะทางธุรกิจก็คงจะไม่ง่ายเช่นกัน

สินเชื่อและหนี้ครัวเรือนปี 2568 เติบโตต่ำ

ภาพรวมสถานการณ์สินเชื่อของระบบธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศไทย (ระบบแบงก์ไทย) ยังมีแนวโน้มฟื้นตัวช้าในปี 2568 โดยคาดว่า ภาพรวมสินเชื่อระบบแบงก์ไทยอาจเติบโตในระดับต่ำที่ประมาณ 0.6% แม้จะเป็นระดับที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับที่คาดว่า สินเชื่อจะปิดสิ้นปี 2567 ในแดนลบ หรือหดตัวลงประมาณ 1.8% แต่ต้องยอมรับว่า อัตราการเติบโตของสินเชื่อที่ระดับดังกล่าวเป็นระดับที่ไม่สูง และต่ำกว่าอัตราการเติบโตของมูลค่ากิจกรรมทางเศรษฐกิจ (Nominal GDP Growth) ติดต่อกันเป็นปีที่ 4 ซึ่งสะท้อนถึงผลกระทบจากความไม่แน่นอนของแนวโน้มเศรษฐกิจไทยที่ไม่เพียงมีผลต่อการเบิกใช้สินเชื่อและความสามารถในการกู้ยืมของทั้งภาครัฐกิจและครัวเรือน แต่ยังมีผลต่อการพิจารณาความเสี่ยงด้านเครดิตและการเฝ้าระวังดูแลปัญหาคุณภาพหนี้ในฝั่งของสถาบันการเงิน หลังจากที่ข้อมูลล่าสุดในไตรมาสที่ 3/2567 สะท้อนว่า สินเชื่อต่ออายุคุณภาพ (หรือ NPLs) และสินเชื่อที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิต (หรือ Stage 2) ยังคงปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2568)

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

สถานการณ์เศรษฐกิจไทย ณ เดือนมกราคม 2568 คาดว่า GDP มีแนวโน้มขยายตัวได้ที่ 2.4-2.9% ขณะที่การส่งออกในปี 2568 จะขยายตัว 1.5-2.5% ซึ่งต่ำกว่าปี 2567 ส่วนอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำที่ 0.8-1.2% โดยเศรษฐกิจไทยยังอาศัยภาคการท่องเที่ยวเป็นเครื่องยนต์หลัก ประกอบกับมาตรการของภาครัฐที่จะทยอยในช่วงครึ่งแรกของปี ทั้งการกระตุ้นเศรษฐกิจเฟส 2 และเฟส 3 รวมถึงมาตรการ Easy E-Receipt และ GDP ไทยยังเติบโตต่ำกว่าศักยภาพ จากปัญหาเชิงโครงสร้างจากหนี้ครัวเรือนที่สูงถึง 104% ของ GDP เมื่อรวมหนี้ในระบบ เศรษฐกิจนอกระบบที่มีสัดส่วนถึงเกือบครึ่งหนึ่งของ GDP และธุรกิจ SME ขาดความสามารถในการปรับตัวและการแข่งขัน

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย



บ้านเพื่อคนไทย - บ้านเอื้ออาทร เปรียบเทียบความคุ้มค่าด้านทำเลที่ตั้ง ผ่อนน้อย ถือครอง 99 ปี นักวิชาการชี้ ตอนนี้มืออสังหาริมทรัพย์ที่ขายไม่ได้จำนวนมาก ทั้งของรัฐและเอกชน ควรส่งเสริมให้ผู้มี

รายได้น้อยถือครอง ตีกว่ามาสร้างโครงการใหม่ ซึ่งระยะยาวเสี่ยงระบบนิติบุคคลล่มสลาย ลอยแพลูกบ้าน เพื่อคนไทย เริ่มเปิดให้ผู้สนใจจองสิทธิ์ซื้อบ้านหลังแรกในราคาถูกลงกว่าโครงการเอกชนกว่าเท่าตัว นำร่อง 4 ท่าเล ดังนี้ (thairath, 2568)

- 1) หลังสำนักงานใหญ่ ปตท. ใกล้ท่าแยกลาดพร้าว
- 2) บริเวณสถานีรถไฟธนบุรี
- 3) ใกล้สถานีรถไฟเชียงใหม่ ใกล้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์รังสิต โดยทั้ง 3 โครงการเป็น คอนโดมิเนียม 8 ชั้น
- 4) ตรงข้ามสถานีรถไฟเชียงใหม่ สร้างเป็นคอนโดมิเนียม 8 ชั้น และบ้านเดี่ยวแปลงละ 50 ตร.ว.

หากเทียบความคุ้มค่าระหว่างบ้านเพื่อคนไทยและบ้านเอื้ออาทร

ดร. นณริฎ พิศลยบุตร นักวิชาการอาวุโส สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (ทีดีอาร์ไอ) วิเคราะห์ว่า โครงการบ้านเอื้ออาทรที่ผ่านมา พบปัญหาเกี่ยวกับสถานที่ตั้งโครงการที่อยู่ห่างไกลจากการคมนาคม ทำให้การเดินทางลำบาก ต่อมามีการทำโครงการบ้านประชารัฐที่พยายามแก้ไขจุดอ่อนนี้ โดยสร้างตลาดให้อยู่ใกล้กับโครงการ แต่ยังคงเจอปัญหาเกี่ยวกับความห่างไกลในการเดินทาง บ้านเพื่อคนไทย มีข้อดีในการเลือกทำเลที่ตั้งใกล้การคมนาคมมากขึ้น ทำให้มีความโดดเด่นกว่าบ้านเอื้ออาทรและบ้านประชารัฐ แต่มีข้อท้วงติงของนักวิชาการด้านอสังหาริมทรัพย์ บางท่านให้ความเห็นว่า ด้วยที่ตั้งโครงการ อยู่กลางใจเมือง เสียจะต้องจ่ายค่าเสียโอกาสค่อนข้างสูง เพราะการนำพื้นที่รัฐมาใช้ในการสร้างแล้วเปิดจองสิทธิ์ราคาถูก เช่น ราคาประเมินพื้นที่ตรงนั้นมีราคากลางตารางวาระ 3 แสนบาท แต่มาปล่อยให้จองสิทธิ์ในระยะยาวในราคาถูก แม้ไม่ได้สูญเสียพื้นที่ไปก็จริง แต่พื้นที่ตรงนั้นสามารถนำไปพัฒนาอย่างอื่น คุ้มค่ากว่านี้ และไม่เห็นด้วยในการที่ให้ภาครัฐเป็นผู้ดำเนินการบ้านเพื่อคนไทย เพราะระยะยาวอาจไม่มีประสิทธิภาพ ซึ่งถ้าไปดูในผู้ประกอบการเอกชนที่ทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตอนนี้มีบ้านและห้องว่างเยอะมาก ดังนั้น ถ้ายังไปสร้างบ้านเพิ่ม แล้วไทยอยู่ในสังคมสูงวัย ต่อไปอนาคตจะมีบ้านที่ว่างเปล่ามากขึ้น โดยไม่ ควรเพิ่มจำนวนในการก่อสร้างบ้านเพิ่ม แต่ควรทำนโยบายที่ส่งเสริมให้บ้านที่สร้างแล้วมีคนเข้าไปอยู่อาศัย หรือรัฐควรไปพัฒนาการคมนาคมให้มีการเชื่อมต่อกับบ้านเอื้ออาทรเดิมให้มีการเดินทางที่สะดวกมากขึ้นดีกว่า

ขายสิทธิขาด-อยู่ได้ 99 ปี คุ้มค่าคนซื้อ

เงื่อนไขของบ้านเพื่อคนไทย แม้มีภาพลักษณ์ทันสมัยมากขึ้นกว่าโครงการบ้านเอื้ออาทร แต่สิทธิครอบครองอยู่ที่ 99 ปี

ดร. นณริฎ พิศลยบุตร นักวิชาการอาวุโส สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (ทีดีอาร์ไอ) วิเคราะห์ว่า ถ้ามองตามไลฟ์สไตล์คนรุ่นใหม่ แบบบ้านเพื่อคนไทยอาจดูดีกว่า ในคนทั่วไป ที่ไม่ต้องการเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการจองแบบนี้ทำให้จ่ายเงินรายเดือนน้อยกว่าการไปซื้อบ้านทั่วไปสิ่งที่เป็น ความท้าทายของหลายโครงการบ้านเพื่อคนมีรายได้น้อยของรัฐ คือ การจัดการของนิติบุคคล ที่ดูแลพื้นที่ ส่วนกลางในโครงการดังกล่าว เพราะส่วนใหญ่ ระยะแรกมักมีการวางระบบไว้ดี แต่พอนานเข้าจะจัดการ

ยากมากขึ้นเรื่อย ๆ ซึ่งอย่าลืมว่า เงินในการบริหารจัดการนิติบุคคลต้องใช้งบจำนวนมาก และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี ดังนั้น การเก็บค่าส่วนกลางในการบริหารจัดการโครงการก็ต้องเพิ่มขึ้นด้วย แต่ถ้าเจอลูกบ้านที่ไม่ยอมจ่ายค่าส่วนกลาง เมื่อมีจำนวนมากจะทำให้ระบบนิติบุคคลของโครงการเหล่านั้นล่มสลายไปในหลายพื้นที่ จนท้ายที่สุดไม่มีนิติบุคคลดูแล หรือถ้ามีก็ดูแลได้ไม่ดี บ้านเพื่อคนไทย เมื่อเริ่มเปิดจองแล้วรัฐบาลควรคิดต้นทุนอย่างเหมาะสม มีการวางกฎระเบียบเพื่อให้มีส่วนกลางที่มีประสิทธิภาพในระยะยาว และช่วยเหลือบ้านเอื้ออาทร ในส่วนที่เป็นห้องว่าง เพื่อให้ผู้ที่มีรายได้น้อยได้เข้าไปอยู่อาศัยจริง ๆ

บ้านเพื่อคนไทยสวนทางนโยบายที่อยู่อาศัยโลก

ขณะที่นโยบายที่อยู่อาศัยทั่วโลก คือ การสนับสนุนให้ภาคเอกชนสร้างที่อยู่อาศัยกันเอง โดยรัฐบาลไม่เข้าไปแทรกแซงตลาด ทำให้กลไกตลาดสามารถพัฒนาได้ตลอดเวลา

ดร.โสภณ พรโชคชัย เผยว่า นโยบายนี้ได้รับการตีความผิด ๆ ในช่วงหนึ่ง เช่น การให้ชาวบ้านสร้างบ้านเอง (Self-Help Housing หรือ Sites-and-Services Scheme) คือ มองว่าบ้านราคาแพง จำเป็นต้องให้ชาวบ้านค่อย ๆ ออกแรงสร้างบ้านกันเอง (แบบค่อย ๆ สร้างรั้งนงของตนเอง) รัฐบาลไปสร้างให้บางส่วนแล้วชาวบ้านค่อย ๆ ต่อเติม แต่ในความเป็นจริงต้นทุนในการสร้างบ้านเองกลับแพงกว่า การซื้อบ้านจัดสรรที่สร้างเสร็จในเชิงอุตสาหกรรม (Turn-key Housing) สำหรับ Enabling Policy นั้น รัฐบาลต้องไม่สร้างเอง แต่สนับสนุนให้ภาคเอกชนสร้าง แต่รัฐบาลสามารถที่จะตั้งเป้าได้ว่าจะให้มีบ้านเกิดใหม่เท่าไร จึงจะพอเพียงกับความต้องการของประชาชนได้ เช่น รัฐบาลสหรัฐอเมริกา (American Dream) ที่จะส่งเสริมการสร้างบ้านเพื่อให้คนอเมริกันมีบ้านกันมาก ๆ จะได้รั้งถิ่นฐานสร้างฐานะ ที่ออสเตรเลียเช่นกัน รัฐบาลไทยคิดไปลอกเลียนแบบโดยสร้าง “บ้านเอื้ออาทร” และ “บ้านเพื่อคนไทย” แต่ไปลอกการบ้านผิด เพราะรัฐบาลทำเองไม่ได้ส่งเสริมให้ภาคเอกชนทำ แถมได้ข้อมูลมาผิด ๆ เช่น รัฐบาลเข้าใจว่าประเทศไทยยังมีปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ซึ่งปัญหานี้ผ่านพ้นไปแล้วประเทศไทยมีครัวเรือนที่มีบ้านเป็นของตนเองถึง 74% แต่ในสหรัฐมีสัดส่วนผู้เป็นเจ้าของบ้านเพียง 65.7% และออสเตรเลียมีเพียง 66.7% จึงไม่มีความจำเป็น ในประเทศไทยมี “แฟลตปลาทอง” ตั้งแต่ปี 2532 สร้างจำนวนมากศาลกว่าของการเคหะแห่งชาติ สร้างในราคาถูกมากอีกด้วย ประเทศไทยยังมีบริษัทพัฒนาที่ดินอีกหลายแห่งที่สร้างบ้านราคาถูก โดยบางแห่งอาจจะถูกกว่าของการเคหะแห่งชาติ ในยุคสมัยใหม่ เช่น ใน OECD (An Agenda For Housing Policy Reform ©OECD 2024) ให้ข้อคิดเกี่ยวกับนโยบายที่อยู่อาศัยไว้ว่า

- คำนึงถึงลักษณะของนโยบายที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย
- การใช้สภาพแวดล้อมด้านกฎระเบียบที่ช่วยให้การจัดการที่อยู่อาศัยสามารถตอบสนองได้อย่างมีประสิทธิภาพและตามความต้องการได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- จัดให้มีการเงินที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมในลักษณะที่สอดคล้องกับความมั่นคงทางการเงิน ความยืดหยุ่นทางเศรษฐกิจและความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

สำหรับธนาคารโลกและธนาคารเพื่อการพัฒนาแห่งเอเชีย บทบาทการพัฒนาของธนาคารโลกในภาคที่อยู่อาศัย เกี่ยวกับวิธีการทำงานของภาคที่อยู่อาศัย เช่น อุปสงค์ที่อยู่อาศัย อุปทานที่อยู่อาศัย การกำหนดผลลัพธ์ที่สำคัญ และความเชื่อมโยงระหว่างภาคที่อยู่อาศัย ความยากจน สิ่งแวดล้อม และเศรษฐกิจในวงกว้าง” (Housing Enabling Markets to Work: A World Bank Policy Paper) ซึ่งส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่รัฐบาลไม่ต้องไปทำเองเพียงออกนโยบายที่เหมาะสม ดังนั้น การที่รัฐบาลไปสร้างเอื้ออาทรที่เคยวางเป้าไว้ 1 ล้านหน่วยจึงไม่เหมาะสม แม้จะลดเป้าเหลือ 6 แสนหน่วย แต่สร้างจริงเพียงไม่ถึง 3 แสนหน่วย และยังมีบ้านว่างและโครงการร้าง จึงเป็นสิ่งที่ควรทบทวน ยิ่งในระยะนี้รัฐบาลยังจะสร้าง “บ้านเพื่อคนไทย” ในที่ดินราคาแพงของการรถไฟแห่งประเทศไทย 1-3 แสนหน่วยหรืออาจถึงล้านหน่วย จึงเป็นสิ่งที่ไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง แทรกแซงตลาดและทำให้ทรัพยากรของชาติ คือ ที่ดินในทำเลทองของการรถไฟแห่งประเทศไทย ถูกนำมาใช้โดยจ่ายค่าเช่าราคาถูก ซึ่งเป็นสิ่งที่ผิดกฎหมาย จึงนำเสนอว่าขณะนี้ยังมีห้องชุดราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท รอบ ๆ “บ้านเพื่อคนไทย” กม.11 (หลัง ปตท.สำนักงานใหญ่) อีก 1,111 หน่วยในมือผู้ประกอบการ และถ้ารวมมือสองด้วยยังมีห้องชุดราคาไม่เกินล้านอีกมาก และทั่ว กทม. และปริมณฑล ยังมีบ้านและห้องชุดในมือผู้ประกอบการที่ราคาไม่ถึง 3 ล้านบาท อีก 1.1 แสนหน่วย หากรวมบ้านมือสองด้วยอีก 2 แสนหน่วย รัฐบาลจึงไม่ควรสร้างใหม่รัฐบาลทั่วโลกและรัฐบาลไทยพึงยึดมั่นในนโยบายส่งเสริมภาคเอกชนพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยมาตรการด้านการเงิน ภาษี ฯลฯ ไม่ใช่ไปสร้างแข่งกับภาคเอกชน

บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย

“บ้านเพื่อคนไทย” มีที่ตั้งโครงการอยู่กลางใจเมืองเป็นที่ดินในทำเลทองของการรถไฟแห่งประเทศไทย ราคาประเมินตารางวาละ 3 ล้านบาท พร้อมกับสิทธิครอบครองที่อยู่อาศัย 99 ปี เสี่ยงจะต้องจ่ายค่าเสียโอกาสค่อนข้างสูง เพราะการนำพื้นที่รัฐมาใช้ในการสร้างเปิดจองสิทธิราคาถูก แต่ปล่อยให้จองสิทธิในระยะยาวในราคาถูก แม้ไม่ได้สูญเสียพื้นที่ แต่พื้นที่ตรงนั้นสามารถนำไปพัฒนาอย่างอื่นคุ้มค่าน่า ผู้ประกอบการเอกชนที่ทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีบ้านและห้องว่างเยอะมาก ดังนั้นยิ่งสร้างบ้านเพิ่ม แล้วไทยเข้าสู่สังคมสูงวัย อนาคตจะมีบ้านว่างเพิ่มมากขึ้น ควรทำนโยบายที่ส่งเสริมให้บ้านที่สร้างแล้วมีคนเข้าไปอยู่อาศัย หรือรัฐควรไปพัฒนาการคมนาคมให้มีการเชื่อมต่อกับบ้านเอื้ออาทรเดิมให้มีการเดินทางที่สะดวกมากขึ้น รัฐบาลจึงไม่ควรสร้างใหม่พึงยึดมั่นในนโยบายส่งเสริมภาคเอกชนพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยมาตรการด้านการเงิน ภาษี ฯลฯ ไม่ใช่สร้างแข่งกับภาคเอกชน

บทความเด่นประจำเดือน

1) 5 เทรนด์ ทรงอิทธิพลอีคอมเมิร์ซประเทศไทย



5 เทรนด์ Thailand E-Commerce 2025

ธนาวัฒน์ มาลาบุปผา ผู้ร่วมก่อตั้งและซีอีโอ Priceza วิเคราะห์ว่า ภาพรวมมูลค่าตลาด E-Commerce ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ในปี 2022 - 2024 ยังเติบโตอย่างต่อเนื่อง 5 เทรนด์ Thailand E-Commerce 2025 ดังนี้ (กรุงเทพฯธุรกิจ, 2568)

Trends 1: The Rise of Affiliate Commerce

The Rise of Affiliate Commerce ปีน E-Commerce พันธุ์ใหม่ขับเคลื่อนการเติบโตของอีคอมเมิร์ซไทย ปี 2025 อิทธิพลของ Affiliators & Influencers เข้ามาเป็นช่องทางการตลาดที่สำคัญของการทำ E-Commerce ประเทศไทย ข้อมูลชี้ว่ามีคนไทยมากถึง 9 ล้านคน ที่เป็น Content Creators โดยผู้บริโภคคนไทย 83% ยอมรับว่าซื้อสินค้า/บริการ เพราะได้รับการแนะนำมาจากอินฟลูเอนเซอร์ ทำให้โมเดลการทำ Affiliate เป็นหนึ่งในช่องทางการสร้างตลาดที่สำคัญ

Trends 2: Competition in Thailand E-Commerce is Heating Up

Competition in Thailand E-Commerce is Heating Up ตลาดอีคอมเมิร์ซไทยเปิดทางให้เกิดการแข่งขันแบบเสรีขั้นสุดจากผู้ขายทั่วโลก คาดว่าใน Shopee, Lazada, Titkok ประเทศไทยมีจำนวน Sellers มากถึงประมาณ 3 ล้านราย จากสินค้ามากกว่า 300 ล้านรายการ ผู้ขายมาจากฝั่งประเทศจีน ที่เข้ามาท่วมตลาดอย่างต่อเนื่อง เดิมบริษัทไทยยังมีช่องทางในการทำธุรกิจโดยไปจับมือเป็นผู้แทนจำหน่าย แต่ยุคนี้เจ้าของแบรนด์จีนรุกเข้ามาเปิด Brand Official Stores แข่งขันกันโดยตรง ประเทศไทยเอื้อให้ผู้ค้าออนไลน์จากต่างประเทศให้ส่งสินค้าเข้ามาขาย โดยเงื่อนไขราคาสินค้าที่ไม่เกิน 1,500 บาท สามารถส่งตรงจากประเทศต้นทางเข้ามาหาผู้บริโภคคนไทยถึงบ้านได้เลย โดยไม่ต้องจ่ายภาษีศุลกากร จากการที่กระทรวงการคลังได้ออกประกาศผ่านเว็บไซต์ราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2024 ที่ผ่านมา ทำให้สินค้าจีนและอีกหลายประเทศทะลักเข้ามาขายโดยได้เปรียบในด้านต้นทุนที่ถูกกว่าด้านภาษีและไม่ต้องขออนุญาตมาตรฐานสินค้า มอก. และ อย.

Trends 3: E-Commerce Listening

E-Commerce Listening ช่วยเปิดทางทำธุรกิจออนไลน์แบบ "รู้เขา รู้เรา" เสริมแกร่งธุรกิจไทย แข่งขันในตลาดอีคอมเมิร์ซที่การแข่งขันสูง การทำ E-Commerce Listening จะช่วยให้ผู้ค้าออนไลน์ มองเห็นถึง Insights ที่แต่เดิมอาจต้องพยายามใช้วิธีการคาดเดา แต่ด้วยการใช้เครื่องมือเข้าไปจับข้อมูล ทำให้เข้าใจลูกค้าลึกซึ้งยิ่งขึ้นได้, วิเคราะห์คู่แข่งได้ จะทำให้รู้เขา รู้เรา วางกลยุทธ์การขายและการตลาด ได้แม่นยำขึ้น และยังช่วยในการมองหาโอกาสการขายสินค้าใหม่ ๆ ไอเดียดี ๆ ในตลาด มองหาเทรนด์ สินค้าใหม่ ๆ ได้

Trends 4: E-Commerce Business Model Evolution

E-Commerce Business Model Evolution จากตลาดอีคอมเมิร์ซที่แข่งเดือด ทำให้ผู้เล่นต้อง ปรับเปลี่ยนให้เกิดโมเดลธุรกิจใหม่ ๆ หาช่องว่างโตในปีี้ โมเดลธุรกิจแบบ Vertical Marketplace ที่ เจาะหมวดสินค้าเฉพาะทาง เช่น Home & Living Marketplace มี NocNoc และ HomePro, Fashion & Beauty Marketplace มี Central และ Konvy เป็นต้น อีกโมเดลธุรกิจใหม่ คือ Consignment หรือ โมเดลธุรกิจแบบ "ฝากขาย" ปี 2024 Temu เปิดตัวที่ตลาดประเทศไทย สร้างแรงกระเพื่อมอย่างต่อเนื่อง เพราะวิธีการของ Temu จะไปต่อตรงกับโรงงานสั่งซื้อสินค้าในปริมาณมาก ๆ และเอามาทำราคา โดยการตลาดขายเอง ทำให้ราคาสินค้าถูกใจผู้บริโภค ทำให้ Shopee และ Lazada ปรับโมเดลธุรกิจมา แข่งที่เรียกว่า "Choice" กระตุ้นให้ผู้ขายรายไหนที่ไม่อยากทำการตลาดเอง ให้เอาของมาฝากไว้ที่คลังและ Shopee/Lazada จะเป็นคนทำการตลาดและตั้งราคาขายตันยอดให้เพื่อสู้กับคู่แข่งอย่าง Temu

Trends 5: Fast delivery like a devil

Fast delivery like a devil จากการที่ธุรกิจค้าปลีกปรับตัวใหญ่ กลยุทธ์หลัก คือ การทำ On-Demand Delivery จากสาขาตัวเอง โดยเอาจุดแข็งที่มีหน้าร้านสาขาทั่วประเทศ อย่างเช่น 7-Eleven Delivery, Lotus's Online, Makro Pro, Tops, BigC ทุกเจ้าปรับตัวในการเชื่อมโยงสินค้าใน สาขาใกล้ตัวให้ส่งหาผู้บริโภคได้แบบสั่งได้หรือในกลุ่มธุรกิจค้าปลีกสินค้าคอมพิวเตอร์ไอที ทั้ง BANANA, Advice, JIB ก็เสริมความต่าง ทั้งที่จริง ๆ ก็ขายใน Marketplace แต่ถ้าซื้อตรงผ่านช่องทางเว็บไซต์ ออนไลน์จะสามารถส่งได้ด้วยแบบสั่งได้ภายใน 1-3 ชั่วโมงเท่านั้นเอง

2) 8 ประเทศ บรรลุเป้า Net Zero

ประเทศ	เป้าหมาย	ปีกำหนด ที่ตั้งใจ	แนวทาง
 ภูฏาน	คาร์บอนติดลบ (สำเร็จแล้ว)	2000	รักษาพื้นที่ป่าไม้ โดยมีป่าปกคลุม 72% ของประเทศจึงดูดซับก๊าซเรือนกระจกได้มากกว่า 7 ล้านตันต่อปี
 คอมโอมอส	คาร์บอนติดลบ (สำเร็จแล้ว)	2050	เน้นกำหนดยุทธศาสตร์ของประเทศที่ไม่ปล่อยมลพิษต่ำ คือ เกษตรกรรมประมง และการเลี้ยงปศุสัตว์ และปกป้องสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง
 กายอานา	คาร์บอนเป็นศูนย์ (สำเร็จแล้ว)	2050	ใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างรับผิดชอบ และรัฐบาลได้รับเงิน 200 ล้านดอลลาร์ จากนอร์เวย์เพื่อหลีกเลี่ยงการตัดไม้ทำลายป่า
 ซูรินาม	คาร์บอนเป็นศูนย์ (สำเร็จแล้ว)	2050	มีป่าไม้หนาแน่นที่สุดแห่งหนึ่งของโลก ปกคลุมถึง 93% จึงดูดซับก๊าซเรือนกระจกได้มากกว่า 14 ล้านตันและมีการตัดไม้ทำลายป่าเพียงเล็กน้อย ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการผลิตไฟฟ้า เกษตรกรรมและขนส่งของประเทศ และใช้พลังงานหมุนเวียนได้ประมาณ 50%
 กาบอง	คาร์บอนเป็นศูนย์ (สำเร็จแล้ว)	2050	ประเทศปกคลุมไปด้วยป่าไม้เขตร้อน 88% รักษาป่าที่มีความหลากหลายทางชีวภาพ นอร์เวย์ได้จ่ายเงิน 17 ล้านดอลลาร์ ให้อุดหนุนในการลดการตัดไม้ทำลายป่า
 มาดากัสการ์	คาร์บอนเป็นศูนย์ (สำเร็จแล้ว)	2050	มีแหล่งดูดซับคาร์บอนตามธรรมชาติ ซึ่งส่วนใหญ่มาจากป่าเขตร้อนที่ใหญ่ที่สุดในโลก ขนาดกำลังขยายอย่างหนักในบทกวีในการลดการตัดไม้ทำลายป่าเพื่อรักษาสถานะเออี
 ดิจูบตี	คาร์บอนเป็นศูนย์ (สำเร็จแล้ว)	2050	รักษาป่าไม้ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ประมาณครึ่งหนึ่งของเกาะ และตั้งเป้าที่จะใช้ไฟฟ้าหมุนเวียน 80% ภายในปี 2025
 ปานามา	คาร์บอนเป็นศูนย์ (สำเร็จแล้ว)	2050	รักษาป่าไม้ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ประมาณครึ่งหนึ่งของเกาะ และตั้งเป้าที่จะใช้ไฟฟ้าหมุนเวียน 80% ภายในปี 2025

ข้อมูล : The Eco Experts

นักวิเคราะห์ของสหประชาชาติ (United Nations) ได้ประเมินความมั่นคงสัญญาเกี่ยวกับสภาพภูมิอากาศในปัจจุบันทั้งหมดจากประเทศต่าง ๆ เกือบ 200 ประเทศที่ได้ลงนามในข้อตกลงปารีส (Paris Agreement) 2015 หลายประเทศยังอยู่ห่างไกลอย่างมากจากเป้าหมายที่ตกลงกันไว้ในการจำกัดภาวะโลกร้อนให้ไม่เกิน 1.5 องศาเซลเซียส ซึ่งมี 8 ประเทศบรรลุเป้า Net Zero ดังนี้ (กรุงเทพฯธุรกิจ, 2568)

1) ราชอาณาจักรภูฏาน (Kingdom of Bhutan)

ราชอาณาจักรภูฏานเข้าสู่สถานะ “คาร์บอนเป็นลบ” ตั้งแต่ปี ค.ศ.2000 ด้วยอัตราการปลูกป่าที่สูงถึง 72% ของพื้นที่ทั้งหมดของประเทศ สามารถดูดซับก๊าซเรือนกระจกได้มากกว่า 7 ล้านตันต่อปี ประเทศนี้เน้นย้ำการเกษตร และป่าไม้อย่างยั่งยืน พร้อมทั้งส่งออกพลังงานหมุนเวียนให้กับอินเดียเป็นหลัก

2) สหภาพคอโมโรส (Comoros)

คอโมโรสเป็นประเทศหมู่เกาะขนาดเล็กที่ตั้งอยู่ในมหาสมุทรอินเดีย นอกชายฝั่งตะวันออกของแอฟริกา ทางตอนเหนือของมาดากัสการ์ ประเทศนี้ เข้าสู่สถานะคาร์บอนเป็นลบ

3) สาธารณรัฐสหกรณ์กายอานา (Co-operative Republic of Guyana)

กายอานาเข้าสู่สถานะคาร์บอนเป็นศูนย์ ประเทศนี้มีทรัพยากรธรรมชาติที่หลากหลายและใช้ประโยชน์จากป่าไม้อย่างยั่งยืน นอกจากนี้ยังได้รับการสนับสนุนทางการเงิน 200 ล้านดอลลาร์ จากนอร์เวย์ในการลดการตัดต้นไม้ และพัฒนาแผนงานที่สนับสนุนการเติบโตของพลังงานหมุนเวียน

4) สาธารณรัฐซูรินาม (Republic of Suriname)

ซูรินามเข้าสู่สถานะคาร์บอนเป็นศูนย์เป็นประเทศที่มีพรมแดนติดกับประเทศกายอานาที่เป็นประเทศที่ปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์ ซึ่งไม่ใช่เรื่องบังเอิญ เพราะทั้งสองประเทศต่างก็ปกคลุมไปด้วยป่าไม้ ซึ่งทำให้ประเทศทั้งสองแห่งนี้เป็นแหล่งดูดซับคาร์บอนได้ โดยป่าปกคลุมพื้นที่ถึง 97.4% ของพื้นที่ทั้งหมด ดูดซับก๊าซเรือนกระจกได้มากกว่า 14 ล้านตัน ที่ซูรินามผลิตขึ้นในแต่ละปี

5) สาธารณรัฐกาบอง (Gabon)

กาบองอยู่ในทวีปในแอฟริกากลาง เข้าสู่สถานะ “คาร์บอนนิวทรัล” ประเทศนี้มีพื้นที่ป่าครอบคลุมกว่า 88% ของพื้นที่ทั้งหมด ประเทศนี้เป็นผู้นำในการจัดการป่าไม้อย่างยั่งยืน และลดการตัดไม้ทำลายป่า กาบองยังคงรักษาสภาพคาร์บอนต่ำโดยการปกป้องผืนป่าคองโก และลดการทำลายป่าผ่านการกำหนดข้อบังคับต่าง ๆ

6) สาธารณรัฐมาดากัสการ์ (Madagascar)

เกาะมาดากัสการ์ตั้งอยู่ทางชายฝั่งตะวันออกของแอฟริกา ล้อมรอบด้วยมหาสมุทรอินเดีย และพึ่งพาการเกษตร และการประมงเป็นผลผลิตทางเศรษฐกิจหลัก เข้าสู่สถานะคาร์บอนเป็นศูนย์

7) ประเทศนีอูเอ (Niue)

เกาะนีอูเออยู่ในมหาสมุทรแปซิฟิกใต้ เป็นประเทศที่มีขนาดเล็กที่สุด และปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ โดยมีพื้นที่เพียง 261.5 ตารางกิโลเมตร ซึ่งเล็กกว่าลอนดอนประมาณ 6 เท่า

8) สาธารณรัฐปานามา (Panama)

ปานามาเข้าสู่สถานะ “คาร์บอนเป็นศูนย์” เป็นประเทศที่มีพื้นที่แผ่นดินประมาณ 65% ปกคลุมด้วยป่าฝน ซึ่งดูดซับก๊าซเรือนกระจกได้ประมาณ 26 ล้านตันต่อปี ซึ่งมากกว่าปริมาณ 21 ล้านตัน ที่ประเทศปล่อยออกไป รัฐบาลมีแผนที่จะปลูกป่าทดแทน 50,000 เฮกตาร์ภายในปี 2050 เพื่อยกระดับสถานะของปานามาในฐานะแหล่งดูดซับคาร์บอน และได้ประเมินว่าการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้มีการดูดซับก๊าซเรือนกระจกเพิ่มขึ้นอีก 2.6 ล้านตันทุกปี ปานามาได้ให้คำมั่นที่จะลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากภาคส่วนพลังงานลง 24% ภายในปี 2050

บรรณานุกรม

- thairath. (17 มกราคม 2568). บ้านเพื่อคนไทย- บ้านเอื้ออาทร เทียบความคุ้มค่าระยะยาว. เข้าถึงได้จาก <https://www.thairath.co.th/scoop/interview/2836721>
- worldometers. (4 กุมภาพันธ์ 2025). ประชากรโลกในปัจจุบัน. เข้าถึงได้จาก <https://www.worldometers.info/world-population/#>
- กรุงเทพธุรกิจ. (1 มกราคม 2025). ประชากรโลกทะยานแตะ 8.09 พันล้านคนวันปีใหม่. เข้าถึงได้จาก <https://www.bangkokbiznews.com/world/1160205>
- กรุงเทพธุรกิจ. (28 มกราคม 2568). 8 ประเทศกำลังพัฒนา'บรรลุเป้า Net Zero' แข่งหน้าประเทศขนาดใหญ่. เข้าถึงได้จาก <https://www.bangkokbiznews.com/environment/1164146>
- กรุงเทพธุรกิจ. (3 กุมภาพันธ์ 2568). Priceza เผย '5 เทรนด์' ทรงอิทธิพล 'อีคอมเมิร์ซ' ประเทศไทย. เข้าถึงได้จาก <https://www.bangkokbiznews.com/tech/gadget/1164925>
- บจก.เอเจนซี ฟอรั่ เรียวเอสเตท แอปแฟร์ส. (3 มกราคม 2568). ความเปลี่ยนแปลงของโลกที่จะกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย. เข้าถึงได้จาก <https://www.area.co.th/t/8446>
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. (10 มกราคม 2568). แนวโน้มเศรษฐกิจและการเงินไทยปี 2568. เข้าถึงได้จาก <https://www.kasikornresearch.com/th/analysis/k-social-media/Pages/Th-Econ-FB-10-01-24.aspx>
- ศูนย์วิจัยและสนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Centre for SDG Research and Support: SDG Move). (4 กุมภาพันธ์ 2568). ข้อมูลประชากรโลกปี 2567 ชี้อัตราการเจริญพันธุ์ลดลง ขณะที่ประชากรสูงอายุเพิ่มขึ้น – เร่งลงทุนสุขภาพพื้นฐาน. เข้าถึงได้จาก <https://www.sdgmovement.com/2025/01/14/prb-world-population-data-sheet-2024/>
- สมาคมเศรษฐกิจไทย. (8 มกราคม 2568). สรุปสถานการณ์เศรษฐกิจ-การแถลงข่าว กกร. ประจำเดือนมกราคม 2568. เข้าถึงได้จาก <https://www.tba.or.th/%E0%B8%AA%E0%B8%A3%E0%B8%B8%E0%B8%9B%E0%B8%AA%E0%B8%96%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B8%81%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%93%E0%B9%8C%E0%B9%80%E0%B8%A8%E0%B8%A3%E0%B8%A9%E0%B8%90%E0%B8%81%E0%B8%B4%E0%B8%88-17/>
- สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี ทำเนียบรัฐบาล. (6 พฤศจิกายน 2567). วราวุธ” รรมว.พม. ปาฐกถาพิเศษ ย้ำ นโยบาย 5X5 ฝ่าวิกฤตประชากร ช่วยแก้ปัญหา ความท้าทายสังคมสูงวัย. เข้าถึงได้จาก <https://www.thaigov.go.th/news/contents/details/89963>