สถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำปี 2566 และแนวโน้มปี 2567

สถานการณ์เศรษฐกิจโลก

เศรษฐกิจประเทศคู่ค้าในปี 2023 มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.8 โดยเศรษฐกิจสหรัฐฯ ขยายตัวตามแรงส่งจากการบริโภคภาคเอกชน ขณะที่เศรษฐกิจจีนและญี่ปุ่นมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้น จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ และคาดว่าในปี 2567 เศรษฐกิจโลก มีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นเล็กน้อย ราว 3.0%

สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

ในปี 2566 สถานการณ์เศรษฐกิจไทยมีผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) ขยายตัวอยู่ในช่วง 2.5 - 3.0% แต่มูลค่าการส่งออกลดลงอยู่ในช่วง -2.0% ถึง -1.0% และอัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับตามกรอบอยู่ที่ 1.3 - 1.7% และคาดว่าในปี 2567 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวที่ 2.8-3.3% อัตราเงินเฟ้ออยู่ระหว่าง (-0.3%) - 1.7% และการส่งออกจะขยายตัวร้อยละ 1.99% - 2%

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ปี 2566 ยังต้องเผชิญกับปัจจัยลบเดิม ๆ ทั้งหนี้ครัวเรือนสูง แตะระดับ 90% ภาพรวมยอดขายที่อยู่อาศัยในปี 2566 มียอดขายประมาณ 260,000 ล้านบาท และคาดว่าในปี 2567 จะฟื้นตัวขึ้น จะมีที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ราว 108,886 ยูนิต (13.7%) กำลังซื้อประมาณ 100,000 ยูนิต เป็นเงินราว 260,000 ล้านบาท โดยรวมจะใกล้เคียงกับปี 2566

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
โทรศัพท์ 0 2351 6212

คำนำ

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

รายงานฉบับนี้ การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ได้รวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลและแหล่งข่าวต่าง ๆ ในด้านข้อมูลทางเศรษฐกิจ ข้อมูลสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และบทความที่เกี่ยวข้องกับด้านที่อยู่อาศัยที่โดดเด่น เพื่อนำเสนอและเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2566 เพื่อสะท้อนถึงภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ

การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า ภาพรวมรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2566 ฉบับนี้ จะเป็นข้อมูลที่หน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน ทั้งส่วนกลางและระดับจังหวัด นักวิชาการ ประชาชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สามารถนำรายงานไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องได้เป็นอย่างดี

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
มกราคม 2567

สารบัญ

คำนำ	ก
สารบัญ	ข
บทสรุป	ค
สถานการณ์เศรษฐกิจโลก	1
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก	5
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	5
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	14
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	15
บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	25
บรรณานุกรม	26
ภาคผนวก	27

บทสรุป

การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจถือเป็นตัวขับเคลื่อนที่สำคัญของประเทศและยังส่งผลกระทบต่อสังคมในโลกปัจจุบันเป็นอย่างมาก นอกจากนี้สภาวะเศรษฐกิจยังเป็นตัวบ่งชี้ที่สำคัญถึงสภาพความเป็นอยู่และการพัฒนาของประเทศ ดังนั้น การรับมือกับสภาวะเศรษฐกิจจึงต้องอาศัยการวางแผนเพื่อให้สามารถปรับตัวกับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้น ซึ่งปัจจัยที่สำคัญสำหรับการวางแผนคือ ข้อมูลที่ถูกต้องและทันต่อเหตุการณ์ เช่น ข้อมูลทางการค้าของประเทศ ข้อมูลราคาสินค้า และข้อมูลดัชนีต่าง ๆ สำหรับใช้ในการวิเคราะห์เพื่อวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับทิศทางการเปลี่ยนแปลงหรือช่วยเพิ่มโอกาสในการเติบโตทางธุรกิจ

เศรษฐกิจโลกในปี 2566 ประเทศคู่ค้ามีเศรษฐกิจแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.8 โดยเศรษฐกิจสหรัฐฯ ขยายตัวตามแรงส่งจากการบริโภคภาคเอกชน ขณะที่เศรษฐกิจจีนและญี่ปุ่น มีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ ซึ่งภาพรวมเศรษฐกิจโลกอยู่ในทิศทางฟื้นตัวและเริ่มเห็นการฟื้นตัวของภาคบริการและภาคการผลิตปรับเข้าสู่สมดุลมากขึ้น โดยภาคการผลิตมีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัวได้ตามวัฏจักรอิเล็กทรอนิกส์ของโลกที่คาดว่าจะปรับดีขึ้นในปี 2567 ทั้งนี้ เศรษฐกิจโลกยังมีความเสี่ยงจากผลของการส่งผ่านนโยบายการเงินที่เข้มงวดของธนาคารกลางหลัก และการค้าโลกที่อาจชะลอมากกว่าที่คาดการณ์ตามอุปสงค์ของประเทศจีน รวมถึงความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่ยืดเยื้อ

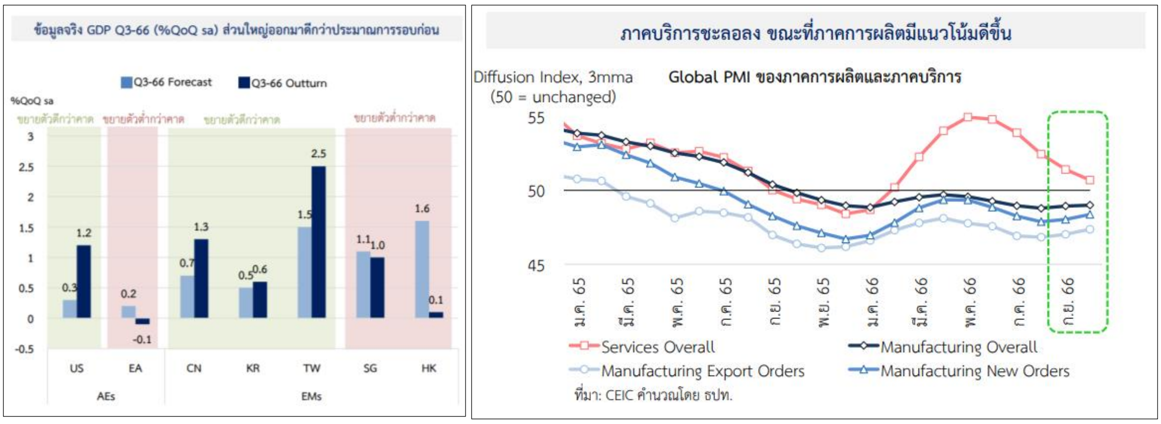
สถานการณ์เศรษฐกิจไทยปี 2566 ขยายตัวในกรอบ 2.5 - 3.0% มูลค่าการส่งออกหดตัวในกรอบ -2.0% ถึง -1.0% อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ในกรอบ 1.3 - 1.7% อยู่ในทิศทางฟื้นตัว และมีการขยายตัวสมดุลมากขึ้น ภายใต้บริบทภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง และภาคการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว แต่มีความเสี่ยงที่อาจไม่ได้รับประโยชน์จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก พบว่าดัชนีเศรษฐกิจการค้าในปี 2566 มีดัชนีราคาผู้บริโภคของไทยลดลง -0.9% (YoY) เทียบกับปี 2565 ส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลงร้อยละ 0.83 (YoY) เดือนพฤศจิกายน 2566 เทียบอัตราเงินเฟ้อของไทยกับต่างประเทศ ลดลงร้อยละ 0.44 เป็นกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำอยู่ในอันดับ 5 จาก 135 ในเขตเศรษฐกิจที่ประกาศ และต่ำที่สุดในอาเซียนจาก 7 ประเทศ (สปป.ลาว ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ เวียดนาม อินโดนีเซีย และมาเลเซีย) และกระทรวงพาณิชย์คาดการณ์แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2567 จะอยู่ระหว่างร้อยละ (-0.3) – 1.7 (ค่ากลาง ร้อยละ 0.7) สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน

ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ปี 2566 ยังต้องเผชิญกับปัจจัยติดลบเดิม ๆ ทั้งหนี้ครัวเรือนสูงถึงระดับ 90% และธนาคารเข้มงวดในการปล่อยกู้เพิ่มความระมัดระวังมากขึ้น การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็น 2.5% ซึ่งทุก ๆ 1% ของดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นมีผลต่อการผ่อนชำระสินเชื่อต่อเดือนสูงขึ้นราว 11% สำหรับยอดขายที่อยู่อาศัยในปี 2566 โดยรวมจะอยู่ที่ประมาณ 260,000 ล้านบาท ถือว่าผู้ประกอบการสามารถรับมือกับปัจจัยลบในด้านต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี สำหรับยอดขายสะท้อนให้เห็นว่ากำลังซื้อตามไม่ทันปริมาณสินค้าใหม่ที่เปิดขาย และจะกลายเป็นปัญหาสำคัญของผู้ประกอบการในปี 2567 ดังนั้น กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ จึงมีภารกิจและหน้าที่ในการดำเนินงานศึกษา วิเคราะห์ พัฒนา และสร้างองค์ความรู้ด้าน

ที่อยู่อาศัยบนพื้นฐานของข้อมูลสารสนเทศ รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลสารสนเทศ และข้อมูลสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยของประเทศทั้งด้านนโยบาย อุปสงค์ อุปทาน เศรษฐกิจ และการเงิน-การคลัง เพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีการจัดทำรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยสำหรับเผยแพร่ในศูนย์กลางองค์ความรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย และเว็บไซต์ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

สถานการณ์เศรษฐกิจโลก

เศรษฐกิจประเทศคู่ค้าในปี 2566 มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.8 โดยเศรษฐกิจสหรัฐฯ ขยายตัวตามแรงส่งจากการบริโภคภาคเอกชน ขณะที่เศรษฐกิจจีนและญี่ปุ่นมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้น จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ ในภาพรวมเศรษฐกิจโลกอยู่ในทิศทางฟื้นตัว และเริ่มเห็นการฟื้นตัวของภาคบริการและภาคการผลิตมีการปรับเข้าสู่สมดุลมากขึ้น โดยภาคการผลิตมีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัวได้ตามวัฏจักรอิเล็กทรอนิกส์ของโลกที่คาดว่าจะปรับดีขึ้นในปี 2567 ทั้งนี้ เศรษฐกิจโลกยังมีความเสี่ยงจากผลของการส่งผ่านนโยบายการเงินที่เข้มงวดของธนาคารกลางหลัก และการค้าโลกที่อาจชะลอตัวตามอุปสงค์ของประเทศรวมถึงความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่ยืดเยื้อ



รูปภาพที่ 1 ข้อมูลจริง GDP และ Global PMI ของภาคการผลิตและภาคบริการ

ที่มา: CEIC คำนวณโดย ธนาคารแห่งประเทศไทย(ธปท.)

อัตราเงินเฟ้อโลก

ธนาคารกลางสหรัฐ (Federal Reserve System : Fed) เผยว่าในปี 2566 เศรษฐกิจชะลอตัว อัตราเงินเฟ้อทรงตัวสูง ส่งสัญญาณลดดอกเบี้ย และจากการประมาณการเศรษฐกิจล่าสุดของ Federal Reserve System (Fed) ชี้ว่าปี 2567 จะเป็นปีที่ Federal Reserve System (Fed) เริ่มลดดอกเบี้ยลง 75 BPS (0.75%) ต่อด้วยการลดดอกเบี้ยอีก 175 bps (1.75%) ในปี 2568-2569 ในมุมเศรษฐกิจ เงินเฟ้อสหรัฐคาดว่าจะชะลอตัวลงต่ำกว่า 3% (ล่าสุดอยู่ที่ระดับ 3.1%) ตั้งแต่ท้ายไตรมาสแรกในปี 2566 ทั้งนี้ Federal Reserve System (Fed) อาจรอให้การว่างงานขยับขึ้นเหนือ 4% (ปัจจุบันอยู่ที่ระดับ 3.7%) ถึงจะมีเหตุผลพอสำหรับการลดดอกเบี้ย การลดดอกเบี้ยครั้งแรกน่าจะเกิดขึ้นในการประชุมรอบ 11-12 มิถุนายน 2567 จุดเปราะบางของตลาดสหรัฐอยู่ที่บอนด์หุ้นที่ปรับตัวขึ้น และการนำนโยบายทางการเงิน ล่าสุด Bond Yield (อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล) สหรัฐอายุ 2 ปี ร่วงลงจากระดับ 5.2% มาอยู่ที่ระดับ 4.3% Bond Yield 10 ปีแตะ 3.9% และดัชนี S&P500 (Standard & Poor's 500) (ดัชนีแสดงถึงเศรษฐกิจโดยรวมของสหรัฐฯ ประกอบด้วยบริษัทขนาดใหญ่จำนวน 500 บริษัท) เหลือ Long-term Earning Yield (LTEY) เพียง 3.3% โอกาสผิดหวังกับ Federal Reserve System (Fed) จึงมีมากที่สุด

ธนาคารกลางยุโรป (European Central Bank: EUC) เผยว่าเศรษฐกิจในปี 2566 อัตราเงินเฟ้อลดลง เศรษฐกิจเสี่ยงถดถอย แม้ยังไม่ส่งสัญญาณลดดอกเบี้ย แต่ตลาดคาดว่าจะลดดอกเบี้ยได้ไม่เท่ากับ Federal Reserve System (Fed) ปี 2566 เป็นปีที่เงินเฟ้อในยุโรปลดลงเร็วมาก จากต้นปีที่ 8.0% ล่าสุดอยู่ที่ระดับ 2.8% ปีหน้าคาดว่าจะเห็นต่ำกว่า 3.0% ขณะที่ประเทศใหญ่ในยุโรปเลือกใช้นโยบายการคลังที่เข้มงวด จึงอาจไม่เห็นการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ชัดเจน แต่ด้วยแนวโน้มการเติบโตและเงินเฟ้อที่ลดลงพร้อมกัน การผ่อนคลายทางการเงิน ไม่ใช่เรื่องที่ตัดสินใจยากสำหรับ European Central Bank (EUC) การลดดอกเบี้ยเกิดขึ้นได้ตั้งแต่การประชุมรอบ 7 มีนาคม 2566 ที่เห็นว่าเงินเฟ้อต่ำกว่า 2.0% แม้ฝั่งตลาดบอนด์ยุโรปจะตอบรับอย่างรวดเร็วไม่ต่างกับสหรัฐ Bond Yield เยอรมันอายุ 10 ปีลดลงเหลือต่ำกว่า 2.0% จากที่เคยขึ้นไปถึง 3.0% ช่วงเดือน ตุลาคม 2566 แต่ดัชนี STOXX 600 (ดัชนีที่รวมหุ้นจาก 17 ประเทศในยุโรป) ไม่ได้แพง ส่วน EUR/USD ขยับขึ้นมาที่ 1.09 สูงจากต้นปีที่ 1.06 สะท้อนว่าตลาดไม่ได้คาดหวัง European Central Bank (EUC) จะลดดอกเบี้ยมากกว่า Fed โอกาสสมหวังจึงมีอยู่

ธนาคารกลางญี่ปุ่น (Bank of Japan : BOJ) เผยว่าในปี 2566 อัตราเงินเฟ้อทรงตัวสูง และยังไม่ส่งสัญญาณขึ้นดอกเบี้ย ตลาดลดความคาดหวังกับนโยบายการเงินที่เข้มงวดลงจากมุมของตัวเลขเศรษฐกิจ ความเข้มงวดทางการเงินสามารถเกิดขึ้นเมื่อไหร่ก็ได้ เนื่องจากเศรษฐกิจไม่มีความเสี่ยงถดถอย และคาดว่าอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยในปี 2567 จะทรงตัวในระดับสูงกว่า 3.0% และคาดว่าจะอยู่หลังการเจรจาขึ้นค่าแรง (ชุนโตะ) ช่วงไตรมาสแรก แต่ด้วยการที่นโยบายกำลังสวนทางกับธนาคารกลางใหญ่อย่าง Federal Reserve System (Fed) และ European Central Bank (EUC) จึงอาจเป็นไปได้ที่ BOJ จะรอดูภาพตลาดหลังธนาคารใหญ่ลดดอกเบี้ยก่อน และการปรับนโยบายการเงินให้เข้มงวดขึ้น จึงอาจเกิดขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 Bond Yield ญี่ปุ่นอายุ 10 ปีที่ย่อตัวจากระดับสูงสุดของปีที่ 0.9% ลงมาที่ระดับ 0.6% สะท้อนความซับซ้อนของนโยบายการเงินได้ดีที่สุด ตัวแปรที่ส่งสัญญาณความหวังว่า BOJ จะขึ้นดอกเบี้ยเร็วคือ JPY ที่แข็งลงจากสูงสุด 6% มาอยู่ที่ 142 JPY/USD แต่ยังถือว่าอ่อนค่า 7% เทียบกับช่วงต้นปี

ปัจจัยด้านบวกทางเศรษฐกิจโลก ดังนี้

1) การท่องเที่ยวระหว่างประเทศที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ภาคบริการฟื้นตัวได้ดี โดยเฉพาะการกลับมาของนักท่องเที่ยวจีนในภูมิภาค

2) เศรษฐกิจจีนอาจขยายตัวดีกว่าคาดจากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลจีน ส่งผลให้การส่งออกของเอเชียขยายตัวเพิ่มขึ้น

3) มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่มากกว่าการคาดการณ์ของจีนและญี่ปุ่น

4) กิจกรรมทางเศรษฐกิจทยอยฟื้น ความเชื่อมั่นการบริโภค และการลงทุนที่กลับมา

5) การปรับอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางใหญ่ Federal Reserve System (Fed) และ European Central Bank (EUC)

ปัจจัยเสี่ยงด้านลบทางเศรษฐกิจโลก ดังนี้

1) ผลของการส่งผ่านนโยบายการเงิน ทั้งการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในช่วงที่ผ่านมาและความเสี่ยงที่อัตราดอกเบี้ยอาจปรับขึ้นเพิ่มเติมของธนาคารกลางใหญ่ Federal Reserve System (Fed) โดยอัตราเงินเฟ้อมีความเสี่ยงจากปรากฏการณ์เอลนีโญที่อาจรุนแรง

2) การค้าโลกที่อาจชะลอตัว โดยเฉพาะอุปสงค์จีนที่อาจอ่อนแอ

3) ปัญหาภูมิรัฐศาสตร์โลก โดยเฉพาะความขัดแย้งระหว่างสหรัฐฯ–จีนที่อาจรุนแรงขึ้น ประกอบกับความขัดแย้งระหว่างจีน–ไต้หวัน รัสเซีย–ยูเครน และอิสราเอล–ฮามาสที่อาจยืดเยื้อและรุนแรง

4) ต้นทุนค่าไฟฟ้า ค่าจ้างแรงงานผู้ประกอบการสูงขึ้น

คาดการณ์เศรษฐกิจโลกปี 2566-2568

1) เศรษฐกิจโลกในระยะ 3 ปีข้างหน้ามีแนวโน้มการเติบโตจะชะลอลงจาก 2.7% ในปี 2566 ก่อนจะกระเตื้องขึ้นเล็กน้อยสู่ราว 3.0% ในปี 2567-2568 แม้ว่าผลเชิงลบจากโรค COVID-19 จะคลี่คลายลง แต่หลายปัจจัยยังคงกดดันเศรษฐกิจ โดยเฉพาะประเด็นสงครามรัสเซีย-ยูเครนที่นำไปสู่มาตรการคว่ำบาตรทางการค้าและวิกฤตพลังงานที่มีแนวโน้มยืดเยื้อ การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน รวมถึงการแบ่งขั้วทางเศรษฐกิจซึ่งนำโดยสหรัฐฯ และจีน จะส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานโลก และอาจทำให้การทวนกระแสโลกาภิวัตน์ (Deglobalization) เข้มข้นขึ้น นอกจากนี้การใช้นโยบายอัตราดอกเบี้ยสูงในปี 2566 เพื่อคุมเงินเฟ้อ ท่ามกลางราคาพลังงานที่อยู่ในระดับสูง จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนและภาระหนี้ของภาครัฐและเอกชน รวมถึงภาวะตึงตัวในตลาดการเงิน โดยภาพรวมแล้วเศรษฐกิจโลกซบเซารุนแรงในปี 2566 การชะลอตัวของอุปสงค์โลกอาจช่วยบรรเทาแรงกดดันเงินเฟ้อในระยะถัดไป ซึ่งจะเปิดทางให้ประเทศแกนหลักสามารถปรับลดดอกเบี้ยเพื่อประคองไม่ให้เศรษฐกิจอ่อนแอยาวนาน

2) เศรษฐกิจสหรัฐฯ มีแนวโน้มเติบโตต่ำในปี 2566-2568 โดยคาดว่าอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจจะชะลอลงจาก 1.0% ในปี 2566 และ 1.2% ในปี 2567 ก่อนจะกระเตื้องขึ้นสู่ 1.8% ในปี 2568 อัตราเงินเฟ้อที่พุ่งขึ้นเกิน 8.0% อาจยังสูงต่อเนื่องในอีก 2 ปีข้างหน้า ทำให้ธนาคารกลางสหรัฐฯ หรือ Fed จำเป็นต้องปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย เพิ่มขึ้นสู่ระดับ 5.0-5.25% ณ สิ้นปี 2566 ส่งผลให้การบริโภคและการลงทุนชะลอตัว รวมทั้งการว่างงานเพิ่มขึ้นในช่วงปี 2566-2567 สำหรับในปี 2568 การเติบโตทางเศรษฐกิจยังมีแนวโน้มต่ำต่อเนื่อง แม้อาจปรับดีขึ้นบ้างจากการทยอยลดดอกเบี้ย โดย Fed คาดว่าดอกเบี้ยจะลดลงสู่ 4.1% ในปี 2567 และ 3.1% ในปี 2568 แต่นับว่าเป็นระดับที่สูงเมื่อเทียบกับอัตราดอกเบี้ยในระยะยาวที่ 2.5% สะท้อนให้เห็นถึงการใช้นโยบายการเงินแบบเข้มงวดและยังกดดันการเติบโตทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้ สหรัฐฯ อาจเผชิญความเสี่ยงมากขึ้นจากการปรับดอกเบี้ยในจังหวะที่ไม่เหมาะสม ประกอบกับความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์และการแบ่งขั้วทางเศรษฐกิจที่อาจทวีความรุนแรง

3) เศรษฐกิจยูโรโซนจะเผชิญวิกฤตพลังงานที่รุนแรงและยืดเยื้อนาน โดยคาดว่าในช่วงปี 2566-2568 เศรษฐกิจจะขยายตัวเฉลี่ยเพียง 1.4% ต่อปี เป็นผลพวงจากสงครามรัสเซีย-ยูเครน โดยเฉพาะปัญหาการขาดแคลนพลังงานที่เข้าขั้นวิกฤต และอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นเพื่อคุมเงินเฟ้อ ส่งผลให้ภาคธุรกิจต้องชะลอแผนการลงทุนออกไป ด้านการบริโภคภาคครัวเรือนมีแนวโน้มอ่อนแอลงจากค่าครองชีพที่สูงและภาระหนี้

ที่เพิ่มขึ้นตามการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย วิกฤตพลังงานที่มีแนวโน้มยืดเยื้ออาจลดทอนขีดความสามารถทางการแข่งขันในระยะยาวของกลุ่มอุตสาหกรรมในยูโรโซน ด้านธนาคารกลางยุโรป (ECB) มีแนวโน้มปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยต่อเนื่องสู่ระดับ 2.25% ณ สิ้นปี 2566 ขณะที่การคุมเข้มนโยบายการเงินท่ามกลางเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มชะลอตัวอาจเป็นความเสี่ยงต่อกลุ่มประเทศเศรษฐกิจเปราะบาง อาทิ กรีซ อิตาลี และสเปน แม้คาดว่าผลกระทบจะไม่รุนแรงเท่าวิกฤตหนี้ในปี 2553 เนื่องจากเครื่องมือ Transmission Protection Instrument (TPI) ที่จะช่วยให้ ธนาคารกลางยุโรป (ECB) สามารถเข้าซื้อพันธบัตรของกลุ่มประเทศที่มีปัญหาได้

4) เศรษฐกิจญี่ปุ่นยังเติบโตต่ำจากปัจจัยเชิงโครงสร้างที่จำกัดการเติบโตทางเศรษฐกิจ โดยคาดว่าขยายตัวเฉลี่ย 1.3% ต่อปีในช่วงปี 2566-2568 จาก 1.7% ในปี 2565 โดยมีแรงขับเคลื่อนสำคัญจากการทยอยฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว หลังรัฐบาลเดินหน้าเปิดประเทศเต็มรูปแบบในเดือนตุลาคม 2565 ด้านการส่งออกโดยรวมอาจเผชิญแรงกดดันจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก แม้จะมีการฟื้นตัวในบางกลุ่ม โดยการผลิตและการส่งออกรถยนต์อาจปรับตัวดีขึ้น ภายหลังปัญหาอุปทานคอขวดที่เริ่มคลี่คลาย ประกอบกับผลบวกจากการอ่อนค่าของเงินเยน ด้านการบริโภคภาคครัวเรือน การใช้จ่ายเป็นไปอย่างระมัดระวังท่ามกลางความเสี่ยงจาก Deflationary mindset แม้ตลาดแรงงานปรับตัวดีขึ้นและมีแผนการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำในอัตราสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ระดับ 3.3% ในปลายปี 2565 ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อจากการคาดการณ์ในระยะข้างหน้าที่ยังคงต่ำกว่าระดับเป้าหมายท่ามกลางเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอ่อนแอ อาจส่งผลให้ธนาคารกลางญี่ปุ่น (BOJ) มีแนวโน้มดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายต่อเนื่อง ทั้งอัตราดอกเบี้ยติดลบ และการควบคุมเส้นอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล จนกว่าเศรษฐกิจญี่ปุ่นจะสามารถบรรลุเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อที่ระดับ 2.0% ในระยะยาว

5) เศรษฐกิจจีนมีแนวโน้มเผชิญหลายปัจจัยกดดันให้การเติบโตต่ำกว่าช่วงก่อนการระบาดของ COVID-19 แม้เศรษฐกิจอาจปรับดีขึ้นจาก 3.2% ในปี 2565 สู่เฉลี่ย 4.5% ต่อปีในช่วงปี 2566-2568 แต่คาดว่าจะต่ำกว่า 6-7% ในช่วงก่อนเกิดโรคระบาด ปัจจัยกดดันมาจากแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และการค้าโลก นโยบายจำกัดการเก็งกำไรและการผูกขาด วิกฤตในภาคอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปัญหาโครงสร้างประชากรและการเข้าสู่สังคมสูงวัย การเติบโตของเศรษฐกิจจีนในช่วง 3 ปีข้างหน้าจะมาจากการทยอยผ่อนคลายมาตรการควบคุม COVID-19 การทยอยฟื้นตัวของตลาดแรงงาน แรงหนุนจากนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ และนโยบายพึ่งพาตนเองโดยสร้างห่วงโซ่อุปทานที่เชื่อมโยงกับผู้ผลิตในจีน ตลอดจนนโยบายการเงินการคลังแบบเจาะจงเป้าหมายเพื่อช่วยกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดและกลุ่มที่ทางการตั้งเป้าการเติบโต สำหรับปัจจัยสำคัญที่อาจเพิ่มความเสี่ยงในระยะข้างหน้า ได้แก่ ความตึงเครียดระหว่างจีนกับไต้หวัน และจีนกับสหรัฐฯ ที่อาจทวีความรุนแรงจนเกิดการแบ่งขั้วชัดเจน สร้างความเสี่ยงต่อเศรษฐกิจและการเงินโลก ตลอดจนภาวะชะงักงันของห่วงโซ่อุปทานโลกโดยเฉพาะสินค้าในกลุ่มเทคโนโลยี

ผลกระทบที่คาดว่าจะส่งผลต่อเศรษฐกิจไทยในปี 2567

1) Morgan Stanley คาดว่าความต้องการใช้น้ำมันของทั่วโลกในปี 2567 จะเพิ่มขึ้น 1.2% เนื่องจากได้รับแรงกดดันจากสภาพเศรษฐกิจโลกที่จะชะลอตัวลง ประกอบกับ Saudi Aramco ลดราคาน้ำมันดิบ Arab Light ให้ลูกค้าในเอเชีย 2 ดอลลาร์สหรัฐฯ/บาร์เรล ตั้งแต่ มกราคม 2567 อีกทั้งการปรับลดลง

ราคาน้ำมันทั้งหมดที่จะส่งมอบใน กุมภาพันธ์ 2567 ให้กับลูกค้าในยุโรปตะวันตกเฉียงเหนือ ภูมิภาคเมดิเตอร์เรเนียน และอเมริกาเหนือ ปัจจัยทั้งหมดนี้จึงกดดันให้ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าการประเมินในครั้งที่แล้ว

2) สถานการณ์กลุ่มกบฏฮูตี (Houthi) โจมตีเรือเดินสมุทรที่ใช้เส้นทางคลองสุเอซ ส่งผลให้สายเรือต้องเปลี่ยนไปใช้เส้นทางอ้อมแหลมกู๊ดโฮป ทวีปแอฟริกา ส่งผลให้ระยะเวลาการเดินทางเพิ่มขึ้น 10-20 วัน และค่าระวางเรือได้มีการปรับตัวสูงขึ้น ค่าระวางเรือคอนเทนเนอร์ สะท้อนจากดัชนีค่าระวางเรือคอนเทนเนอร์ Shanghai Containerized Freight Index (SCFI) ได้มีการปรับตัวขึ้น 40% จากราว 1,255 ดอลลาร์สหรัฐฯ/TEU เมื่อ 12 ธันวาคม 2566 เป็นราว 1,760 ดอลลาร์สหรัฐฯ/TEU เมื่อ 29 ธันวาคม 2566 และอยู่ในระดับดังกล่าวถึง 4 มกราคม 2567 ซึ่งดัชนีค่าระวางเรือ โดยเฉพาะประเทศจีนที่มีความสำคัญอย่างมาก เนื่องจากเป็นหนึ่งในประเทศ ที่นำเข้า-ส่งออกสินค้ามากที่สุดในโลก

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก

เศรษฐกิจโลกในปี 2566 ประเทศคู่ค้ามีเศรษฐกิจแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.8 โดยเศรษฐกิจสหรัฐฯ ขยายตัวตามแรงส่งจากการบริโภคภาคเอกชน ขณะที่เศรษฐกิจจีนและญี่ปุ่นมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ ในภาพรวมเศรษฐกิจโลกอยู่ในทิศทางฟื้นตัว และเริ่มเห็นการฟื้นตัวของภาคบริการและภาคการผลิตที่ปรับเข้าสู่สมดุลมากขึ้น โดยภาคการผลิตมีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัวได้ตามวัฏจักรอิเล็กทรอนิกส์ของโลกที่คาดว่าจะปรับดีขึ้นในปี 2567 ทั้งนี้ เศรษฐกิจโลกยังมีความเสี่ยงจากผลของการส่งผ่านนโยบายการเงินที่เข้มงวดของธนาคารกลางหลัก และการค้าโลกที่อาจชะลอตัวมากกว่าคาดตามอุปสงค์ของประเทศ รวมถึงความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังยืดเยื้อ

สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

สถานการณ์เศรษฐกิจไทยปี 2566 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) ขยายตัวในกรอบ 2.5 - 3.0% มูลค่าการส่งออกหดตัวในกรอบ-2.0% ถึง -1.0% และการปรับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ในกรอบ 1.3 - 1.7% โดยรวมเศรษฐกิจอยู่ในทิศทางฟื้นตัว มีการขยายตัวสมดุลมากขึ้นภายใต้บริบทที่ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวต่อเนื่อง และภาคการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว แต่มีความเสี่ยงที่อาจไม่ได้รับประโยชน์จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก และการกลับมาของวัฏจักรอิเล็กทรอนิกส์ ด้านอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มอยู่ในกรอบตามเป้าหมาย แต่ต้องติดตามความเสี่ยงจากปรากฏการณ์เอลนีโญ และความไม่แน่นอนในสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่อาจส่งผลให้ราคาพลังงานโลกปรับสูงขึ้น ส่งผลต่อการส่งออกที่ชะลอตัวตามทิศทางประเทศเศรษฐกิจหลักโดยเฉพาะจีน และการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมที่หดตัวอย่างต่อเนื่อง ในด้านการท่องเที่ยว รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติต่ำกว่าที่คาด โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติราว 28 ล้านคน แทนที่จะเป็นราว 30 ล้านคน ตามที่คาดการณ์

กรอบประมาณการเศรษฐกิจปี 2566-2567 ของ กกร.

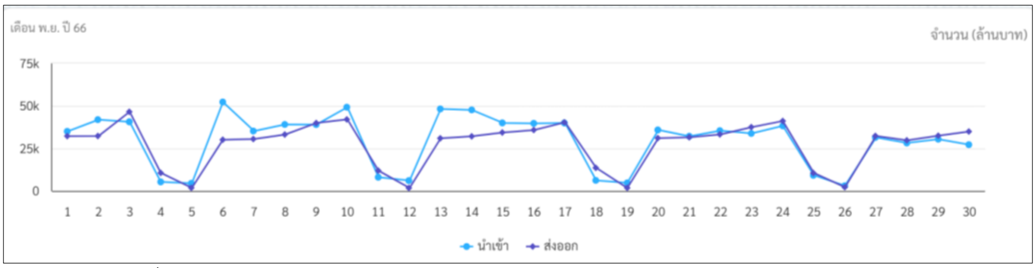
%YoY	ปี 2566 (ณ ต.ค. 66)	ปี 2566 (ณ พ.ย. 66)	**ปี 2566 (ณ ธ.ค. 66)**	**ปี 2567 (ณ ธ.ค. 66)**
GDP	2.5 ถึง 3.0	2.5 ถึง 3.0	**2.5 ถึง 3.0**	**2.8 ถึง 3.3**
ส่งออก	-2.0 ถึง -0.5	-2.0 ถึง -1.0	**-2.0 ถึง -1.0**	**2.0 ถึง 3.0**
เงินเฟ้อ	1.7 ถึง 2.2	1.7 ถึง 2.2	**1.3 ถึง 1.7**	**1.7 ถึง 2.2**

รูปภาพที่ 2 กรอบประมาณการเศรษฐกิจปี 2566 – 2567 ของ คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.)

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลภาคอุตสาหกรรม สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ภาพรวมการนำเข้า-ส่งออกไทย ในชวงมกราคม – พฤศจิกายน ป 2566

มูลคาการนำเข้า 13,759,968,868 ล้านบาท (หรือ 402,908,189.23 ดอลลาร์สหรัฐ) และมูลค่าการส่งออก 9,013,183,785,261 ล้านบาท (หรือ 261,472,580,352.76 ดอลลาร์สหรัฐ) พบว่า ไทยขาดดุลการค้ามูลคา -239,282,406,012.23 ล้านบาท (หรือ -6,739,400,253.83 ดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นร้อยละ -2.51 (ข้อมูลค่าเงิน USD ณ วันที่ 22 มกราคม 2567)

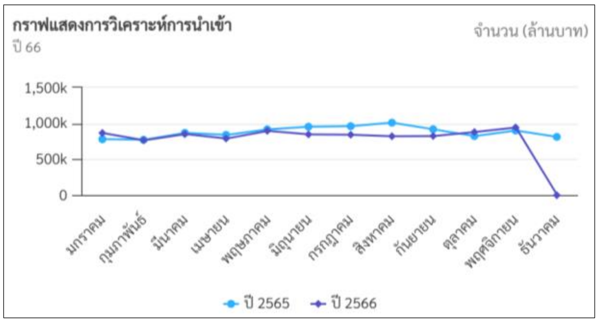


รูปภาพที่ 3 ภาพรวมการนำเข้า-ส่งออกไทย ในชวงมกราคม – พฤศจิกายน ป 2566

ที่มา : ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร กรมศุลกากร

เปรียบเทียบมูลค่าการนำเข้าปี 2565 กับ ปี 2566 ในช่วง มกราคม – พฤศจิกายน 2566

การนำเข้า เปรียบเทียบมูลค่าการนำเข้าปีปัจจุบันกับปีที่แล้ว ปี 2566 (มกราคม – พฤศจิกายน 2566) พบว่า การนำเข้าลดลงจากปีที่แล้ว 366,185.79 (YoY) ล้านบาท (หรือ -10,313.64 ดอลลาร์สหรัฐ) เทียบกับเดือนก่อนหน้ามีมูลค่าเพิ่มขึ้น 119,826.89 (MoM) ล้านบาท (หรือ 3,374.93 ดอลลาร์สหรัฐ) (ข้อมูล ค่าเงิน USD ณ วันที่ 22 มกราคม 2567)

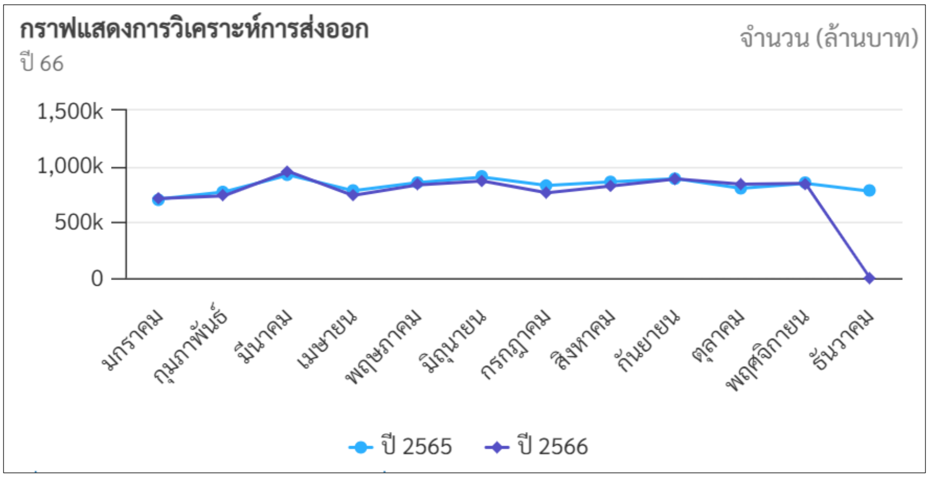


รูปภาพที่ 4 เปรียบเทียบมูลค่าการนำเข้าปี 2565 กับ ปี 2566 ในช่วง มกราคม – พฤศจิกายน 2566

ที่มา : ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร กรมศุลกากร

เปรียบเทียบมูลค่าการส่งออกปี 2565 กับ ปี 2566 ในช่วง มกราคม – พฤศจิกายน 2566)

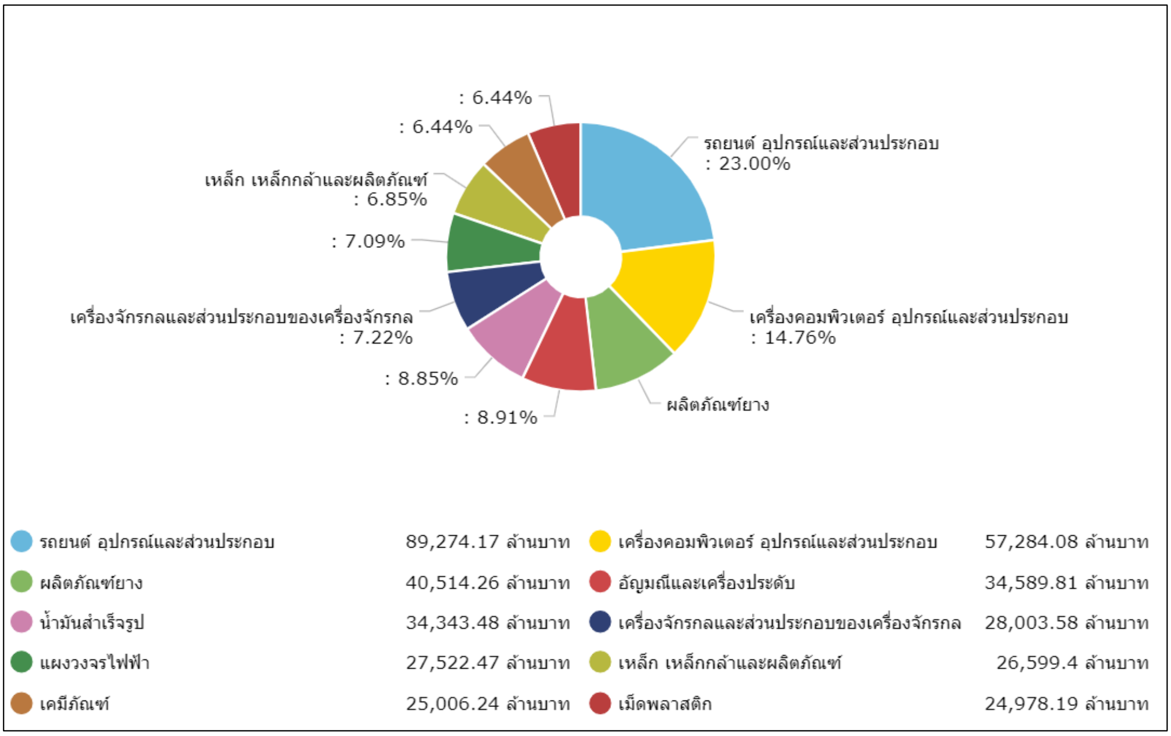
การส่งออกเปรียบเทียบมูลค่าการส่งออกปี 2565 กับ ปี 2566 ในช่วง มกราคม – พฤศจิกายน 2566) พบว่า การส่งออกมีมูลค่าลดลงจากปีที่แล้ว 146,779.09 (YoY) ล้านบาท (หรือ -4,134.04 ดอลลาร์สหรัฐ) เทียบกับเดือนก่อนหน้ามีมูลค่าเพิ่มขึ้น 60,407.50 (MoM) ล้านบาท (หรือ 1,701.38 ดอลลาร์สหรัฐ) (ข้อมูล ค่าเงิน USD ณ วันที่ 22 มกราคม 2567)



รูปภาพที่ 5 เปรียบเทียบมูลค่าการส่งออกปี 2565 กับ ปี 2566 ในช่วง มกราคม – พฤศจิกายน 2566)

ที่มา : ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร กรมศุลกากร

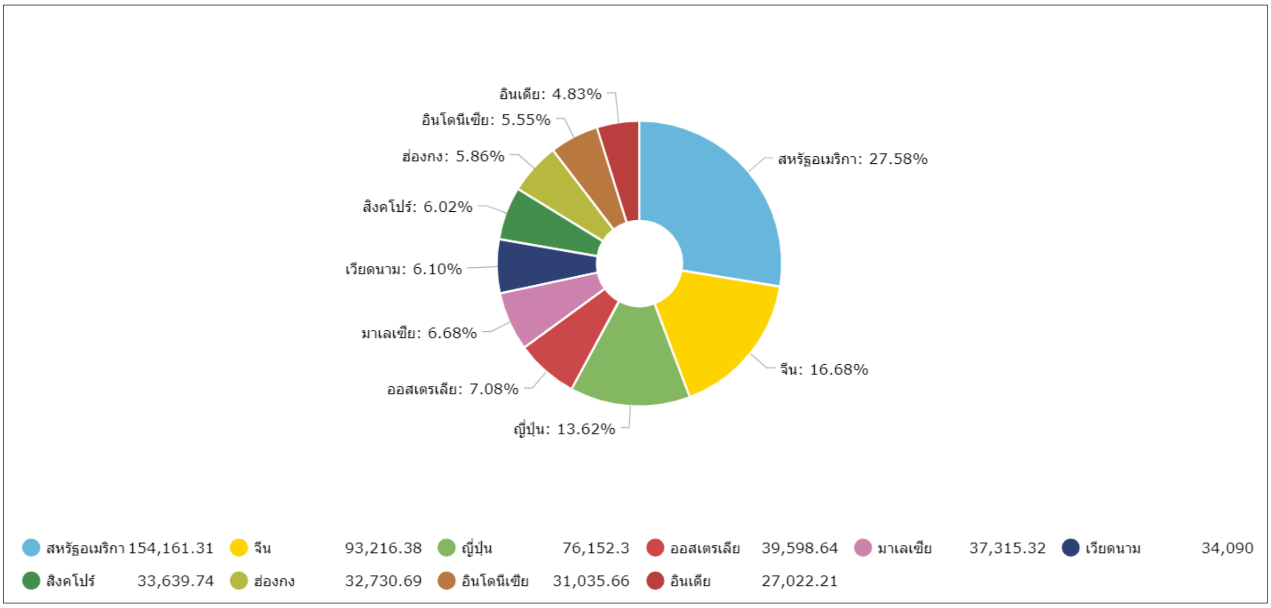
สินค้าส่งออก 10 อันดับแรกของไทย (ข้อมูล ณ เดือน พฤศจิกายน 2566)



รูปภาพที่ 6 สินค้าส่งออก 10 อันดับแรกของไทย (ข้อมูล ณ เดือน พฤศจิกายน 2566)

ที่มา: กระทรวงพาณิชย์, ข้อมูลเปิดเผยของกระทรวงพาณิชย์

ตลาดส่งออก 10 อันดับแรกของไทย (ข้อมูล ณ เดือน พฤศจิกายน 2566)



รูปภาพที่ 7 ตลาดส่งออก 10 อันดับแรกของไทย (ข้อมูล ณ เดือน พฤศจิกายน 2566)

ที่มา: กระทรวงพาณิชย์, ข้อมูลเปิดเผยของกระทรวงพาณิชย์

ดัชนีเศรษฐกิจการค้าในปี 2566

สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า เผยว่า ดัชนีราคาผู้บริโภคของไทย เดือนธันวาคม 2566 เท่ากับ 106.96 เมื่อเทียบกับเดือนธันวาคม 2565 เท่ากับ 107.86 ส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ลดลงร้อยละ 0.83 (YoY) ปัจจัยสำคัญมาจากการลดลงของราคาสินค้าในกลุ่มพลังงาน ได้แก่ น้ำมันเชื้อเพลิง และค่ากระแสไฟฟ้า ตามนโยบายลดภาระค่าครองชีพด้านพลังงานของรัฐบาล รวมทั้งเนื้อสัตว์และเครื่องประกอบอาหารที่ราคาลดลงต่อเนื่อง นอกจากนี้ผักสดราคาลดลงค่อนข้างมาก สำหรับสินค้าและบริการอื่น ๆ ราคาเคลื่อนไหวในทิศทางปกติส่วนเงินเฟ้อพื้นฐาน เมื่อหักอาหารสดและพลังงานออก สูงขึ้นร้อยละ 0.58 (YoY)

เมื่อเทียบอัตราเงินเฟ้อของไทยกับต่างประเทศ ข้อมูลล่าสุดเดือนพฤศจิกายน 2566 พบว่า อัตราเงินเฟ้อของไทย ลดลงร้อยละ 0.44 ซึ่งอยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำ โดยอยู่อันดับ 5 จาก 135 เขตเศรษฐกิจ และยังคงต่ำที่สุดในอาเซียนจาก 7 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (สปป.ลาว ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ เวียดนาม อินโดนีเซีย และมาเลเซีย) สอดคล้องกับในหลายประเทศทั่วโลกที่อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มชะลอตัว

สำหรับอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยทั้งปี 2566 สูงขึ้นเล็กน้อยเพียงร้อยละ 1.23 (AoA) และเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับที่กระทรวงพาณิชย์คาดการณ์ว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.0 – 1.7 (ค่ากลางร้อยละ 1.35) โดยมีสาเหตุหลักมาจาก การสูงขึ้นของสินค้าในกลุ่มอาหารสด ทั้งข้าวสาร ไข่ไก่ ผักและผลไม้ จากต้นทุนการผลิตที่ยังอยู่ระดับสูงเมื่อเทียบกับปี 2565 และพืชผักบางชนิดเผชิญกับสภาพอากาศที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการเพาะปลูก ประกอบกับอุปสงค์ในประเทศปรับตัวดีขึ้น โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการท่องเที่ยวและการส่งออกที่ขยายตัวดีมีส่วนทำให้ราคาสินค้าในกลุ่มอาหารสดปรับสูงขึ้น นอกจากนี้อาหารสำเร็จรูปมีการปรับราคาสูงขึ้นเล็กน้อยตามราคาวัตถุดิบ รวมถึงค่ากระแสไฟฟ้าที่ราคายังอยู่ระดับสูงกว่าปี 2565 แต่ยังมีสินค้าสำคัญหลาย

รายการที่ราคาลดลง อาทิ เนื้อสุกร และน้ำมันพืช ตามอุปทานที่เพิ่มมากขึ้น และน้ำมันเชื้อเพลิงจากมาตรการของภาครัฐและสถานการณ์ราคาน้ำมันในตลาดโลก

แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อทั่วไป ปี 2567 มีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำ แต่ยังมีโอกาสติดลบต่อเนื่องถึงเดือนที่ 4 ในปี 2567 โดยปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ ได้แก่ 1) มาตรการตรึงราคาน้ำมันดีเซล และตรึงค่ากระแสไฟฟ้าสำหรับครัวเรือนที่ใช้ไฟฟ้าต่ำกว่า 300 หน่วย 2) ราคาน้ำมันในตลาดโลกมีแนวโน้มลดลง ซึ่งจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ราคาขายปลีกน้ำมันเบนซินในประเทศปรับลดลงตาม 3) ผลกระทบจากปรากฏการณ์เอลนีโญมีแนวโน้มลดลง และ 4) มาตรการส่งเสริมการขายของผู้ประกอบการ เพื่อรองรับการใช้จ่ายของประชาชนที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นตามมาตรการ Easy E-Receipt และยังมีปัจจัยที่อาจส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อเพิ่มขึ้น เช่น การท่องเที่ยวที่ส่งผลให้สินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องปรับตัวสูงขึ้น รวมทั้งสถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคต่าง ๆ ของโลก อาทิ การโจมตีเรือขนส่งสินค้าในทะเลแดง ที่ทำให้การขนส่งทางทะเลปรับขึ้นค่าธรรมเนียมและค่าระวางเรือ ซึ่งคาดว่าจะเป็นผลกระทบชั่วคราว เป็นต้น

ทั้งนี้ กระทรวงพาณิชย์คาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ปี 2567 อยู่ระหว่างร้อยละ (-0.3) ถึง 1.7 (ค่ากลาง ร้อยละ 0.7) ซึ่งเป็นอัตราที่สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน

นโยบายการเงิน คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.)

เศรษฐกิจไทยในภาพรวมอยู่ในทิศทางฟื้นตัว แม้จะชะลอลงบ้างในปี 2566 แต่ระบบการเงินโดยรวมมีเสถียรภาพ จากการที่คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) สนับสนุนมาตรการปรับโครงสร้างหนี้อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งมาตรการเฉพาะจุด และแนวทางแก้ปัญหาหนี้อย่างยั่งยืนสำหรับกลุ่มเปราะบาง โดยเฉพาะมาตรการการให้สินเชื่อ ซึ่งอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบันอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างมีเสถียรภาพในระยะยาว ภาวะการเงินโดยรวมตึงตัวขึ้นบ้างแต่ยังเอื้อต่อการระดมทุนของภาคเอกชน ระบบการเงินไทยโดยรวมมีเสถียรภาพ แต่ต้องติดตามสินเชื่อที่อาจได้รับแรงกดดันจากความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ประกอบการ SMEs ครัวเรือน และจากกลุ่มเปราะบางจากภาระหนี้ที่สูง ซึ่งคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) สนับสนุนการใช้มาตรการเฉพาะจุด และแนวทางแก้ปัญหาหนี้อย่างยั่งยืนสำหรับกลุ่มเปราะบาง

คาดการณ์เศรษฐกิจไทยปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวได้ที่ 2.8-3.3% มีความเสี่ยงที่เศรษฐกิจไทยจะโตได้น้อยกว่า 3% ซึ่งเป็นระดับศักยภาพเป็นปีที่ 6 ติดต่อกัน โดยเผชิญทั้งเศรษฐกิจโลกชะลอตัว และปัจจัยความเปราะบางในประเทศ เช่น หนี้ครัวเรือน หนี้ของภาคธุรกิจโดยเฉพาะ SMEs รวมถึงผลกระทบต่อการเข้าถึงสินเชื่อในระบบจากการเริ่มใช้มาตรการการปล่อยสินเชื่ออย่างมีความรับผิดชอบของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่เน้นเรื่องวินัยการไม่สร้างหนี้เกินกำลัง รวมถึงการกลับมาจัดชั้นคุณภาพหนี้ตามปกติหลังยุค COVID-19 นอกจากนี้ ยังมีความท้าทายจากศักยภาพการเติบโตของประเทศที่ลดลง การปรับตัวให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงของโลกเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน ทั้งด้านเทคโนโลยี เพิ่มผลิตภาพของแรงงานเพื่อเผชิญกับการก้าวเข้าสู่สังคมสูงวัย และการก้าวสู่ Low Carbon Society ปัจจัยบวกสำหรับปี 2567 ได้แก่ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว คาดว่าจะมีจำนวนนักท่องเที่ยว 33 ล้านคน หรือเพิ่มขึ้นอีก 5 ล้านคนจากปี

2566 ทั้งนี้ หากนโยบายเติมเงินใน Digital Wallet ดำเนินการได้เต็มวงเงิน 5 แสนล้านบาท ประเมินว่าจะช่วยเพิ่มการเติบโตของ GDP ได้อีกอย่างน้อย 1-1.5%

ทั้งนี้ ยังต้องติดตามนโยบายของภาครัฐที่ยังมีความไม่ชัดเจนโดยเฉพาะโครงการกระเป๋าเงินดิจิทัล ซึ่งหากรวมผลของโครงการดังกล่าวคาดว่าอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2567 และ 2568 จะอยู่ที่ร้อยละ 3.8 และ 2.8 ตามลำดับ

คาดการณ์นำเข้าและส่งออกไทยปี 2567

เบื้องต้นจากการหารือของกระทรวงพาณิชย์ร่วมกับภาคเอกชน รวมถึงทูตพาณิชย์ไทยทั่วโลก คาดการส่งออกไทยจะขยายตัวได้ที่ร้อยละ 1.99 หรือร้อยละ 2 สอดคล้องกับการคาดการณ์ของภาคเอกชน โดยคณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.) ประกอบด้วยสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสมาคมธนาคารไทย คาดว่าการส่งออกไทยจะขยายตัวได้ร้อยละ 2 ถึง 3 ส่วน สภาผู้ส่งสินค้าทางเรือแห่งประเทศไทย (สรท.) หรือ สภาผู้ส่งออกคาดว่าจะขยายตัวได้ร้อยละ 1 ถึง 2 โดยปัจจัยเสี่ยงที่เป็นตัวแปรสำคัญ คือ เศรษฐกิจโลกที่ยังชะลอตัว โดยเฉพาะเศรษฐกิจของประเทศยักษ์ใหญ่ที่เป็นตลาดส่งออกหลักของไทย ได้แก่ สหรัฐ ยุโรป ที่ยังชะลอตัว ผลจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ โดยเฉพาะสงครามรัสเซีย-ยูเครนที่ยืดเยื้อล่วงเลยเกือบ 2 ปี ยังไม่มีทีท่าจะยุติฉุดเศรษฐกิจโลกดำดิ่ง และอัตราเงินเฟ้อที่ยังชะลอตัวสูง แม้เวลานี้จะลดลงแล้วบ้าง และอีกด้าน คือ การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของหลายประเทศที่ปรับสูงขึ้น ทำให้เป็นภาระของประชาชน และต้นทุนที่เพิ่มขึ้นของภาคธุรกิจ ทำให้มีกำลังซื้อและการบริโภคลดลง ตามด้วยสงครามอิสราเอล-ฮามาสที่ยังไม่ยุติ และเสี่ยงเข้าสู่เฟส 2 กลายเป็นสงครามตัวแทนที่กลุ่มฮูตีในเยเมนที่เป็นพันธมิตรของกลุ่มฮามาสได้ยิงขีปนาวุธโจมตีอิสราเอลเป็นระยะ และมีการโจมตีเรือบรรทุกสินค้าในทะเลแดงที่เป็นเส้นทางหลักของสินค้าจากเอเชียไปยุโรป ส่งผลทำให้สายเดินเรือต้องเปลี่ยนเส้นทางไปอ้อมทางตอนใต้ของแอฟริกาใต้ทำให้ต้องใช้เวลาขนส่งสินค้านานขึ้นกว่า 10 วัน ทำให้ต้นทุนการส่งออกสูงขึ้น นอกจากนี้ยังมีความขัดแย้งของโลกที่อาจปะทุกลายเป็นสงครามเล็ก-สงครามใหญ่ คือ ความขัดแย้งจีน-ไต้หวัน กรณีช่องแคบไต้หวัน ความขัดแย้งจีน-ฟิลิปปินส์ในทะเลจีนใต้ ความขัดแย้งเกาหลีเหนือ-เกาหลีใต้ เกาหลีใต้-ญี่ปุ่น กรณีหากเกิดขึ้นในทะเลจีนใต้จะกระทบไทยมากที่สุด เพราะบริเวณดังกล่าวจะเกี่ยวข้องกับเส้นทางการขนส่งทั้งด้านพลังงาน และวัตถุดิบต่าง ๆ ซึ่งจะกระทบต่อซัพพลายเชนของภาคอุตสาหกรรมที่เกี่ยวเนื่องของไทยอาจต้องสะดุด และกระทบต่อเศรษฐกิจไทยค่อนข้างมาก

ด้านการนำเข้าและส่งออก โดยเฉพาะเศรษฐกิจจีนที่เป็นคู่ค้าอันดับ 1 ของไทย ยังมีแนวโน้มชะลอตัว ทำให้เศรษฐกิจจีนในปี 2567 อาจไม่โตตามที่คาดหวัง ตลาดตะวันออกกลางเสี่ยงกระทบจากสงครามอิสราเอลที่อาจจะขยายวงหรือยืดเยื้อ ดังนั้น การเร่งหาตลาดใหม่ การเร่งทำข้อตกลงเขตการค้าเสรี (Free Trade Agreement) ในกรอบใหม่ เป็นการเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และการเร่งปรับตัวกับมาตรการทางการค้าด้านสิ่งแวดล้อมที่คู่ค้าประเทศพัฒนาแล้วที่จะนำมาบังคับใช้ จึงต้องเร่งทำเพื่อหวังผลในวันหน้า ทั้งนี้การส่งออกปี 2567 ยังต้องจับตาดูสถาการณ์เศรษฐกิจโลกต่อไป

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยในปี 2567

1) Spillover Effects ของเศรษฐกิจโลกต่อการส่งออกสินค้าไทย

การฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าสำคัญของไทยที่มีแรงขับเคลื่อนหลักมาจาก ภาคบริการ (Service-led Recovery) เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้การส่งออกสินค้าของไทย ไม่ได้รับผลบวกที่ชัดเจนในช่วงที่ผ่านมา โดยการส่งออกสินค้าของไทยและภูมิภาคหดตัวแม้มีการขยายตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า ในระยะข้างหน้าบทบาทของภาคการผลิต และการค้าโลกมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทดแทนภาคบริการ (Sector Rebalancing) และกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund) ที่คาดว่าปริมาณการค้าโลกจะกลับมาขยายตัวในปี 2567 จึงประเมินว่าจะเป็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญต่อการฟื้นตัวของการส่งออกสินค้าของไทย และปัจจัย Sector Rebalancing ของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า จากการศึกษาการฟื้นตัวของภาคการผลิตผ่าน Inter-Country Input-Output (ICIO)1/ Table ที่แสดงความเชื่อมโยงระหว่างการใช้ปัจจัยการผลิตและผลผลิตระหว่างประเทศ โดยวิเคราะห์เปรียบเทียบขนาดของผลบวกจากการฟื้นตัวในภาค การผลิตกับภาคบริการ และเปรียบเทียบความแตกต่างของผลบวกจากการฟื้นตัวของประเทศคู่ค้าสำคัญ ดังนี้

1.1) อุปสงค์จากญี่ปุ่นและจีนจะส่งผลบวกต่อการส่งออกสินค้าของไทยมากที่สุด โดยหาก Final Demand ของประเทศคู่ค้าเพิ่มขึ้น 100 ดอลลาร์สหรัฐ การส่งออกสินค้าของไทยในรูปมูลค่าเพิ่มจะเพิ่มขึ้น 0.2 และ 0.1 ดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ สอดคล้องกับระดับความเชื่อมโยงกันของ Supply Chain ระหว่างไทยกับประเทศคู่ค้าทั้งสอง

1.2) อุปสงค์ในภาคการผลิตที่เพิ่มขึ้นส่งผลบวกต่อการส่งออกสินค้าของไทย มากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับภาคบริการ และผลวิเคราะห์สอดคล้องกันในทุกประเทศที่เป็น คู่ค้าสำคัญ โดยหาก Final Demand ในภาคการผลิตของประเทศคู่ค้าเพิ่มขึ้น 100 ดอลลาร์สหรัฐ การส่งออกสินค้าของไทยในรูปมูลค่าเพิ่มจะเพิ่มขึ้น 0.1 - 0.4 ดอลลาร์สหรัฐขณะที่ Final Demand ในภาคการบริการที่เพิ่มขึ้น 100 ดอลลาร์สหรัฐ ส่งผลให้การส่งออกสินค้าของไทยเพิ่มขึ้นเพียง 0.1 ดอลลาร์สหรัฐ โดยอุตสาหกรรมที่ได้รับประโยชน์สูงสุดหากอุปสงค์ในภาคการผลิตเพิ่มขึ้น ได้แก่ อิเล็กทรอนิกส์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และเคมีภัณฑ์และปิโตรเคมี ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันที่โครงสร้างการส่งออกสินค้าเปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะในหมวดอิเล็กทรอนิกส์ตามแนวโน้มความต้องการฮาร์ดดิสก์ไดรฟ์ที่ลดลงจากการเปลี่ยนแปลง พฤติกรรมของผู้บริโภค และหมวดเคมีภัณฑ์และปิโตรเคมีจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของจีน ที่เน้นการผลิตในประเทศและลดการพึ่งพาการนำเข้าวัตถุดิบจากต่างประเทศ จึงทำให้ผลบวกในบางหมวดสินค้าอาจต่ำกว่าที่ประเมินได้จาก ICIO Table

2) การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาคเอกชน

การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวต่อเนื่องตามการบริโภคในหมวดบริการเป็นสำคัญ โดยเฉพาะหมวดโรงแรมและร้านอาหาร สอดคล้องกับตลาดแรงงานที่ฟื้นตัวซึ่งสะท้อนจากจำนวนผู้ประกันตนมาตรา 33 ในระบบประกันสังคม จำนวนชั่วโมงทำงานและรายได้แรงงานที่สูงขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะภาคบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว และคาดว่าการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องในปี 2567 และ 2568 ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย ซึ่งยังคงได้รับแรงหนุนจากการจ้างงาน รายได้แรงงาน และความเชื่อมั่นที่ปรับดีขึ้น

ในส่วนการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวสูงขึ้น และมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องในปี 2567 และ 2568 ตามการส่งออกสินค้าที่ทยอยฟื้นตัว

3) 3 ปัจจัย สำหรับ Surprise ที่ทำให้ GDP ปี 2566 ไทยโตต่ำกว่าคาด

ปัจจัยที่ 1 สงครามอิสราเอล-ฮามาส

- เป็นปัจจัยที่ทำให้ความเสี่ยงด้านราคาพลังงานยังคงมีอยู่ Worst Case กรณี Direct War อาจทำให้ราคาน้ำมันขึ้นไปที่ 140-150 USD/barrel และกระทบ GDP โลก -1%

- กระทบนักท่องเที่ยวมาไทย 1 แสน - 2 ล้านคนต่อปี ส่งออกอาจกระทบ1-4%

ปัจจัยที่ 2 เศรษฐกิจจีนไม่ฟื้น

- PMI จีนยังไม่ฟื้น นอกจากกระทบส่งออกไทย ยังทำให้มีสินค้าจีนนำเข้ามามากขึ้นบางส่วนเป็นสินค้าราคาถูก ไม่ได้มาตรฐาน ซึ่งสภาอุตสาหกรรมประเมินกระทบ 20 จาก 45 กลุ่มอุตสาหกรรม

- นักท่องเที่ยวจีนต่ำกว่าเป้า จำนวนนักท่องเที่ยว ปี 66-67 ฟื้นตัวช้ากว่าที่คาดไว้ กระทบรายได้ 1-2 แสนล้านบาทต่อปี

- ไทยไม่ติด Top-5 สำหรับนักท่องเที่ยวจีน

ปัจจัยที่ 3 ผู้ผลิตไทยไม่ผลิตเติมสินค้าคงคลัง

- GDP Q3 โต 1.5% แม้ว่าการบริโภคของครัวเรือนโตมากถึง 8.1% เป็นเหตุจากการที่ผู้ผลิตไม่ผลิตเติมสินค้าคงคลัง สะท้อนการขาดความเชื่อมั่นต่อทั้งอุปสงค์ในประเทศและส่งออกในระยะข้างหน้ารวมถึงต้นทุนการเงินที่สูงขึ้น

4) ค่าเงินบาทมีแนวโน้มทยอยแข็งค่า เช่นเดียวกับค่าเงินอื่นในเอเชีย

4.1) คาดเดือนธันวาคม 2566 เงินบาทเคลื่อนไหวอยู่ในกรอบ 34.25-35.50 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐโดยเงินบาทมีแนวโน้มทยอยแข็งค่าจากค่าเงินดอลลาร์ที่อ่อนค่า และปัจจัยพื้นฐานที่เป็นช่วง High Season ของการท่องเที่ยว ทำให้ดุลบัญชีเดินสะพัดโดยรวมจะเกินดุลได้ นอกจากนี้เงินบาทยังได้รับแรงหนุนจากโฟลว์ธุรกรรมขายทำกำไรทองคำจากราคาที่สูงขึ้น แนวโน้มค่าเงินบาทปี 2567 มีแนวโน้มทยอยแข็งค่าขึ้นต่อเนื่อง จากค่าเงินดอลลาร์สหรัฐที่มี

4.2) แนวโน้มอ่อนค่าตามเศรษฐกิจที่อาจมีแนวโน้มชะลอลง และเฟดอาจเริ่มปรับลดอัตราดอกเบี้ยได้ในช่วงกลางปี ขณะที่เศรษฐกิจไทยยังอยู่ในทิศทางฟื้นตัวต่อเนื่อง

5) ความเปราะบางที่เชื่อมโยงกับดอกเบี้ยระดับสูง

หนี้ครัวเรือน

- % NPL เพิ่มจาก 2.68% ณ Q1/2566 เป็น 2.79% ณ Q3/2566 โดยเพิ่มทุก Product แม้แต่สินเชื่อบ้าน

- Stage 2 ของ Auto Loan อยู่สูงถึงราว 15%

หุ้นกู้

- หุ้นกู้ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2567 ราว 9 แสนล้านบาท เป็น High-Yield หรือ Nonrated ราว 1 แสนล้านบาท ThaiBMA ประเมินราว 5 หมื่นล้านมีความเสี่ยงผิดนัดชำระหนี้

- Q1/2567 Top-10 High-Yield หรือ Non-rated ครบกำหนดไถ่ถอนเป็นหุ้นกู้อสังหาฯ

การใช้จ่ายชะลอตัว

- ผลของดอกเบี้ยต่อเศรษฐกิจมักจะมี Lag time ประมาณ 6-12 เดือน แปลว่าจะเห็นผลเต็ม ๆ ในปี 2567 โดยเป็นทั้งโลก ส่งผลให้เศรษฐกิจไทยปี 2567 มีโอกาสสูงที่จะชะลอตัว

- อัตราเงินเฟ้อไทย 6 เดือนล่าสุดเฉลี่ยต่ำกว่ากรอบล่างของธนาคารแห่งประเทศไทย(ธปท.) ที่ 1% และเริ่มติดลบ เป็นความเสี่ยงเงินฝืดผู้ประกอบการปรับขึ้นราคาสินค้าไม่ได้ทำให้การจ่ายคืนหนี้ทำได้ยากมากขึ้น

ปัจจัยเสี่ยงด้านสูง

1) อุปสงค์ภายในประเทศขยายตัวสูงกว่าคาด

2) การดำเนินนโยบายการเงินในปี 2566

2.1) การขยายตัวของเศรษฐกิจในภาพรวมยังอยู่ในทิศทางฟื้นตัวในระยะต่อไป เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวสมดุลมากขึ้น แต่ต้องติดตามความเสี่ยงที่การส่งออกอาจฟื้นตัวช้ากว่าที่ประเมินไว้

2.2) เงินเฟ้อมีแนวโน้มอยู่ในกรอบเป้าหมาย แต่ยังต้องติดตามความเสี่ยงจากปรากฏการณ์เอลนีโญ รวมถึงความไม่แน่นอนของสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่อาจส่งผลให้ราคาพลังงานโลกปรับสูงขึ้น

2.3) เสถียรภาพระบบการเงินโดยรวมมีเสถียรภาพแต่ต้องติดตามคุณภาพสินเชื่อที่อาจถูกกดดันจากความสามารถในการชำระหนี้ ของผู้ประกอบการ SMEs และครัวเรือนบางส่วนที่ยังเปราะบาง

2.4) การตัดสินนโยบายการเงินอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบันอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างมีเสถียรภาพในระยะยาว ทั้งนี้ การดำเนินนโยบายการเงินในระยะข้างหน้าจะพิจารณาให้เหมาะสมกับแนวโน้มและความเสี่ยงต่อเศรษฐกิจและเงินเฟ้อ

ปัจจัยเสี่ยงด้านต่ำ

1) เศรษฐกิจโลกแย่กว่าคาด โดยเฉพาะจีนและผลกระทบจากความขัดแย้งระหว่างอิสราเอล-ฮามาส

2) ภาคการส่งออกสินค้าของไทยอาจได้รับประโยชน์จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกน้อยกว่าคาด จากปัจจัยเชิงโครงสร้างที่เปลี่ยนไป

3) เศรษฐกิจประเทศคู่ค้า ในปี 2566 เศรษฐกิจโลกขยายตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากประมาณการครั้งก่อนตามข้อมูลจริงที่ดีกว่าคาดโดยเฉพาะสหรัฐฯ และจีน ขณะที่ปี 2567 และ 2568 ขยายตัวได้ตามเศรษฐกิจสหรัฐฯ ซึ่งการบริโภคภาคเอกชนยังมีแนวโน้มขยายตัวดี ขณะที่เศรษฐกิจจีนและญี่ปุ่นได้รับปัจจัยบวกจากมาตรการภาครัฐ

4) อัตราดอกเบี้ยนโยบายสหรัฐฯ มีแนวโน้มคงที่ร้อยละ 5.25 – 5.50 ในช่วงที่เหลือของปี 2566 และคาดว่าจะเริ่มปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ตั้งแต่เดือน กันยายน 2567 เป็นต้นไป เนื่องจากแรงกดดันด้านเงินเฟ้อทยอยลดลง

5) ค่าเงินภูมิภาค (ไม่รวมจีน) ปรับอ่อนค่าลงในครึ่งหลังของปี 2566 ตามเศรษฐกิจเอเชียที่มีแนวโน้มฟื้นตัวช้ากว่าที่ตลาดคาดการณ์ ในระยะต่อไปค่าเงินภูมิภาคมีแนวโน้มทยอยแข็งค่าตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภูมิภาค

6) ราคาน้ำมันดิบดูไบ ในปี 2566 ปรับลดลงจากประมาณการครั้งก่อน จากข้อมูลจริงที่ต่ำกว่าคาด ในระยะต่อไปคาดว่าราคาน้ำมันดิบจะโน้มสูงขึ้นจากภาวะตลาดที่จะตึงตัวมากขึ้น ตามเศรษฐกิจโลกที่ขยายตัวและปริมาณการผลิตน้ำมันดิบที่เติบโตชะลอลง

7) รายได้เกษตรกร (ไม่รวมมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ) ในปี 2566 หดตัวจากราคาปาล์มน้ำมัน ยางพารา และสุกร เป็นสำคัญ ขณะที่ปี 2567 ขยายตัวจากปัจจัยด้านราคาที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์เอลนีโญ ประกอบกับอุปสงค์ในตลาดโลกฟื้นตัว ทำให้ราคาสินค้าเกษตรปรับสูงขึ้น ส่วนปี 2568 รายได้เกษตรกรมีแนวโน้มทรงตัว

8) การใช้จ่ายภาครัฐ ณ ราคาประจำปี ปี 2566 ปรับลดลงจากข้อมูลจริงที่ต่ำกว่าคาดขณะที่ในปี 2567 และ 2568 การใช้จ่ายภาครัฐยังคงเพิ่มขึ้นตามกรอบงบประมาณและแผนการคลังระยะปานกลาง (ปีงบประมาณ 2567-2570)

โบทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

สถานการณ์เศรษฐกิจไทยปี 2566 ขยายตัวในกรอบ 2.5 - 3.0% มูลค่าการส่งออกหดตัวในกรอบ -2.0% ถึง -1.0% อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ในกรอบ 1.3 - 1.7% และดัชนีราคาผู้บริโภคของไทยเดือนธันวาคม 2566 เท่ากับ 106.96 % (-0.9% YoY) เทียบกับปี 2565 ส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลงร้อยละ 0.83 (YoY) และเมื่อเทียบกับอัตราเงินเฟ้อของไทยกับต่างประเทศ ลดลงร้อยละ 0.44 อยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำอยู่ในอันดับ 5 จาก 135 ในเขตเศรษฐกิจที่ประกาศ และต่ำที่สุดในอาเซียนจาก 7 ประเทศ (สปป.ลาว ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ เวียดนาม อินโดนีเซีย และมาเลเซีย) กระทรวงพาณิชย์คาดการณ์แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2567 ทั้งปีคาดว่า จะอยู่ระหว่างร้อยละ (-0.3) ถึง 1.7 (ค่ากลาง ร้อยละ 0.7) สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจโลกในปัจจุบัน ดังนั้น ภาพรวมเศรษฐกิจในปี 2566 อยู่ในทิศทางฟื้นตัว และมีการขยายตัวสมดุลมากขึ้น ภาคการท่องเที่ยวเริ่มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง และภาคการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว แต่มีความเสี่ยงที่อาจไม่ได้รับประโยชน์จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก และตามอุปสงค์การขยายตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ปี 2566 ยังต้องเผชิญกับปัจจัยลบเดิม ๆ ทั้งหนี้ครัวเรือนสูง แตะระดับ 90% และธนาคารเข้มงวดในการปล่อยกู้เพิ่มความระมัดระวังมากขึ้น ขณะที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ไม่มีทีท่าจะผ่อนคลายมาตรการ LTV หรือ อัตราส่วนการให้สินเชื่อเมื่อเทียบกับราคาบ้านสำหรับผู้กู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 หรือบ้านราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งกำหนดให้ผู้กู้ต้องวางเงินดาวน์ขั้นต่ำ 20% ของราคาบ้าน ซึ่งในปี 2566 ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายเป็น 2.5% ซึ่งทุก ๆ 1% ของดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นจะมีผลต่อการผ่อนชำระสินเชื่อต่อเดือนสูงขึ้นราว 11% ถือเป็นการทำลายกำลังซื้อไปส่วนหนึ่ง

ในส่วนภาพรวมยอดขายที่อยู่อาศัยในปี 2566 มียอดขายประมาณ 260,000 ล้านบาท ถือว่าผู้ประกอบการโดยรวมมีฝีมือในการต่อสู้กับปัจจัยลบ แต่กำลังซื้อตามไม่ทันกับปริมาณสินค้าใหม่ที่เกิดขึ้นกลายเป็นปัญหาที่จะส่งผลต่อผู้ประกอบการในปี 2567 ซึ่งภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ปี 2566 ประเมินว่ามีที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่เข้าสู่ตลาด 95,732 ยูนิต แบ่งเป็นบ้านจัดสรร 56,646 ยูนิต คอนโดมิเนียม 39,086 ยูนิต โดยลดลงจากปีก่อน 12.5% (YoY) ส่วนคาดการณ์ยอดขายใหม่อยู่ที่ 80,239 ยูนิต ลดลงจากปีก่อน 15.6% (YoY) แบ่งเป็นบ้านจัดสรร 47,375 ยูนิต และคอนโดมิเนียม 32,864 ยูนิต ทำให้ประเมินว่าจะมีหน่วยขายคงค้างในตลาดทั้งสิ้น 198,282 ยูนิต ถือว่ามีแนวโน้มที่ดีกว่าช่วงปี 2565 แบ่งเป็นบ้านจัดสรร 127,043 ยูนิต และคอนโดมิเนียม 71,239 ยูนิต ขณะที่อัตราการดูดซับของตลาดโดยเฉลี่ยลดลงมาที่ 2.8% ในส่วนปัญหาความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคาร ซึ่งแบ่งเป็น 2 ประเด็น ดังนี้

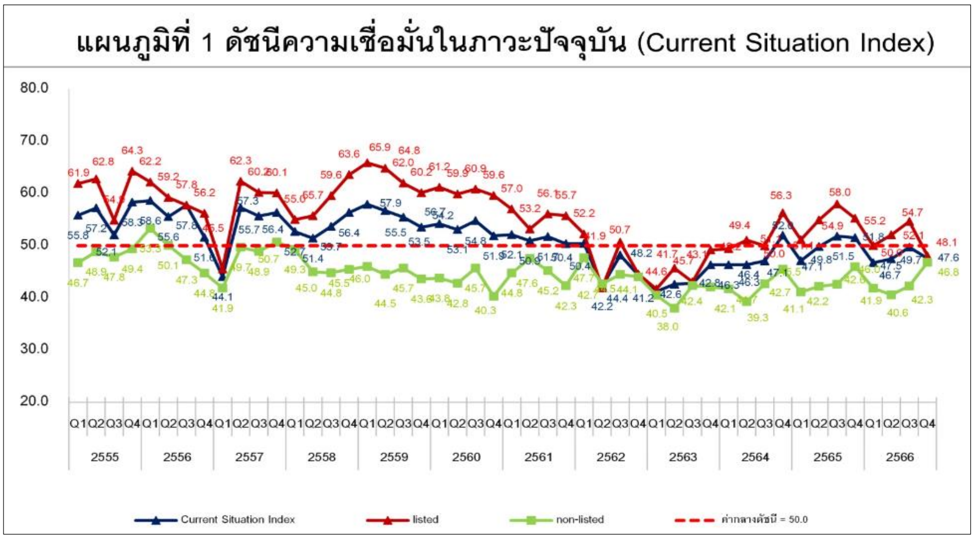
ประเด็นที่ 1 หนี้สินภาคครัวเรือนสูง 90% หนึ่งในปัจจัยที่ธนาคารพาณิชย์จะใช้ประเมินการปล่อยสินเชื่อ

ประเด็นที่ 2 พฤติกรรมการก่อหนี้หลายทางของคนไทย ในระดับกลาง-ล่าง จะทำให้เป็นข้อจำกัดในการปล่อยกู้ ซึ่งอาจจะได้เงินกู้ไม่เพียงพอที่จะซื้อบ้านที่ต้องการ

สถาบันการเงินระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น เพราะมาตรการช่วยเหลือลูกหนี้รายย่อยที่ได้รับผลกระทบจากโควิด-19 ของธนาคารแห่งประเทศไทยสิ้นสุดปี 2566 ทำให้มีความกังวลถึงหนี้เสียในระบบจะเพิ่มสูงขึ้น

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือ REIC รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ผลจากการสำรวจความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นลดลง และมีมุมมองเชิงลบต่อสถานการณ์ธุรกิจมาตลอดทั้งปี 2566 โดยพบว่ามีระดับความเชื่อมั่นต่ำกว่าระดับ 50.0 ต่อเนื่องมาตั้งแต่ไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 4 ในปี 2566 ซึ่งเป็นผลจากปัจจัยลบต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ที่ปรับขึ้นมาตั้งแต่ต้นปี 2566 ที่ระดับร้อยละ 1.25 มาเป็นร้อยละ 2.50

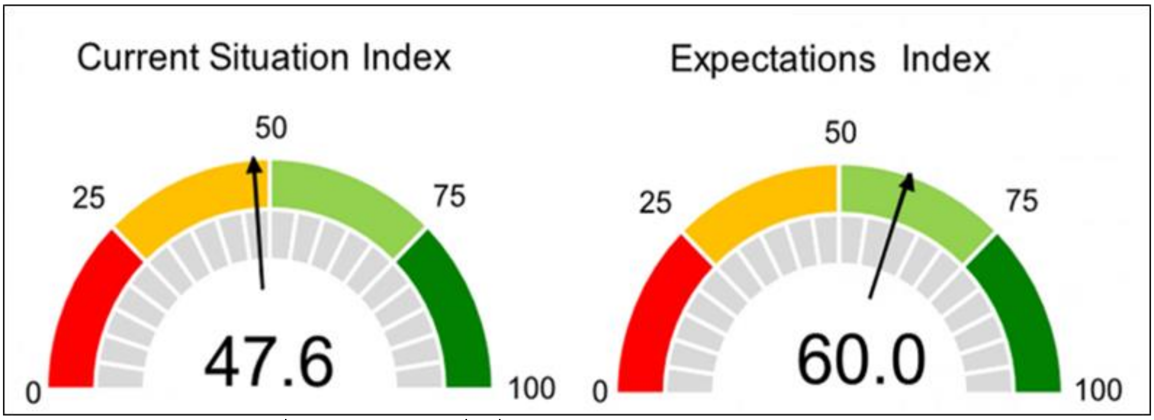


รูปภาพที่ 8 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ความเชื่อมั่นที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้ามีเพียง 2 ด้านที่มีทิศทางปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย ในด้านยอดขายและด้านการลงทุน โดยด้านการลงทุนมีการปรับตัวจากระดับ 49.7 เป็นระดับ 50.7 แต่ในด้านยอดขายยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าระดับ 50.0 ติดต่อกันถึง 4 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 4 ในปี 2566 เมื่อจำแนกตามความเชื่อมั่นตามกลุ่มผู้ประกอบการที่อยู่อาศัย พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ในไตรมาส 4 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 48.1 น้อยกว่าไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนีระดับ 54.7 และต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0

แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีความกังวลต่อธุรกิจในภาวะปัจจุบัน โดยเฉพาะในด้านผลประกอบการที่ลดลงไปที่ระดับ 36.4 จากไตรมาสก่อนที่ระดับ 56.8 และด้านการเปิดโครงการใหม่หรือเฟสใหม่ลดลงไปที่ 56.3 จากไตรมาสก่อนที่ระดับ 65.4 ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ในไตรมาส 4 ปี 2566 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นที่ระดับ 46.8 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 42.3 ซึ่งยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0



รูปภาพที่ 9 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

คาดการณ์ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล

1) ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน

ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q4/66
1. ผลประกอบการ	52.3	50.0	50.0	56.8	36.4	42.3	36.9	37.0	33.8	50.0	48.3	44.8	44.8	47.6	41.8
2. ยอดขาย	58.3	47.5	54.2	48.1	45.8	42.3	35.7	33.7	32.5	44.1	51.9	42.8	46.0	41.8	45.1
3. การลงทุน	66.7	55.0	62.5	51.9	54.2	53.8	48.8	45.7	46.3	45.6	61.5	52.5	55.8	49.7	50.7
4. การจ้างงาน	58.3	62.5	58.3	57.7	52.1	53.8	47.6	45.7	51.3	48.5	56.5	56.5	53.3	55.1	50.7
5. ต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน)	31.3	35.0	33.3	48.1	43.8	35.6	39.3	43.5	35.0	38.2	33.0	36.7	37.4	42.8	41.5
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	64.6	50.0	54.2	65.4	56.3	48.1	42.9	38.0	55.0	54.4	58.0	47.1	47.7	61.2	55.5
ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน	55.2	50.0	52.1	54.7	48.1	46.0	41.9	40.6	42.3	46.8	51.5	46.7	47.5	49.7	47.6

รูปภาพที่ 10 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2) ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการใน 6 เดือนข้างหน้า

ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q4/66
1. ผลประกอบการ	59.1	75.0	77.3	70.8	68.2	63.5	54.8	57.6	56.3	60.3	60.8	66.9	69.4	65.0	65.0
2. ยอดขาย	62.5	75.0	77.1	75.0	70.8	69.2	60.7	58.7	61.3	64.7	65.2	69.3	69.7	69.5	68.4
3. การลงทุน	72.9	77.5	79.2	71.2	70.8	64.4	61.3	53.3	57.5	60.3	69.5	71.0	68.8	65.7	66.6
4. การจ้างงาน	66.7	67.5	70.8	59.6	56.3	61.5	52.4	48.9	52.5	55.9	64.6	61.5	62.1	56.8	56.1
5. ต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน)	35.4	35.0	29.2	36.5	41.7	34.6	34.5	37.0	31.3	30.9	35.1	34.8	32.3	34.4	37.4
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	70.8	72.5	81.3	75.0	70.8	62.5	53.6	54.3	61.3	60.3	67.5	64.9	70.5	69.5	66.6
ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า	61.2	67.1	69.1	64.7	63.1	59.3	52.9	51.6	53.3	55.4	60.5	61.4	62.1	60.1	60.0

รูปภาพที่ 11 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการใน 6 เดือนข้างหน้า

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑลใน 6 เดือน อยู่ที่ระดับ 60.0 โดยลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ในระดับ 60.1 ยังคงมีค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 ประกอบด้วยดังนี้ 1) ด้านการลงทุนเพิ่มขึ้นเป็นระดับ 66.6 หรือเพิ่มขึ้น 0.9 จุด และ 2) ด้านต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน) เพิ่มขึ้นเป็นระดับ 37.4 หรือเพิ่มขึ้น 3.0 จุด ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นเท่าเดิม คือ ด้านผลประกอบการ ที่อยู่ในระดับ 65.0 ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นลดลง ประกอบด้วยด้านยอดขายลดลงเหลือระดับ 68.4 หรือลดลง -1.1 จุด ด้านการจ้างงานลดลงเหลือระดับ 56.1 หรือลดลง - 0.7 จุด และการเปิดตัวโครงการใหม่ และหรือเฟสใหม่ลดลงเหลือระดับ 66.6 หรือลดลง -2.9 จุด เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการที่อยู่อาศัย ตามประเภทบริษัท ดังนี้

1) กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับระดับ 63.1 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 64.7 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยมีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงเล็กน้อย หากพิจารณาในรายด้าน ดังนี้

1.1) ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นสูงขึ้นกว่าไตรมาสก่อนคือ ด้านต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน) เพิ่มขึ้นเป็นระดับ 41.7 หรือเพิ่มขึ้น 5.2 จุด

1.2) ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นลดลง ประกอบด้วย ด้านผลประกอบการลดลงเหลือระดับ 68.2 หรือลดลง -2.6 จุด

1.3) ด้านยอดขายลดลงเหลือระดับ 70.8 หรือลดลง -4.2 จุด

1.4) ด้านการจ้างงานลดลงเหลือระดับ 56.3 หรือลดลง -3.3 จุดและการเปิดตัวโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ลดลงเหลือระดับ 70.8 หรือลดลง -4.2 จุด

2) กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 55.4 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 53.3 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นเล็กน้อย หากพิจารณาในรายด้าน ดังนี้

2.1) ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นสูงขึ้นกว่าไตรมาสก่อน ประกอบด้วย ด้านผลประกอบการเพิ่มขึ้นเป็นระดับ 60.3 หรือเพิ่มขึ้น 4.0 จุด

2.2) ด้านยอดขายเพิ่มขึ้นเป็นระดับ 64.7 หรือเพิ่มขึ้น 3.4 จุดและด้านการจ้างงานเพิ่มขึ้นเป็นระดับ 55.9 หรือเพิ่มขึ้น 3.4 จุด

2.3) ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นลดลง ประกอบด้วย ด้านต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน) ลดลงเหลือระดับ 30.9 หรือลดลง -0.4 จุดและการเปิดตัวโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ลดลงเหลือระดับ 60.3 หรือลดลง -1.0 จุด

สรุปได้ว่า ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันมีความเชื่อมั่นในระดับไม่มากไม่น้อย ในส่วนดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า คาดการณ์เกิน 50% ซึ่งมาจากปัจจัยบวกจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์จนถึง 31 ธันวาคม 2567 และการลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ 2.0 เหลือร้อยละ 1.0 และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ 1.0 เหลือร้อยละ 0.01 (เฉพาะการโอนและจดจำนองในคราวเดียวกัน) และปัจจุบันไทยได้ยกเว้นฟรีวีซ่าให้กับจีน (เริ่มตั้งแต่เดือนกันยายน 2566 – สิ้นสุดเดือนกุมภาพันธ์ 2567) และมีแนวโน้มการยกเลิกวีซ่าฟรีให้กับจีนอย่างถาวร ซึ่งจีนได้เปิดฟรีวีซ่าให้นักท่องเที่ยวไทยอย่างถาวรเริ่มตั้งแต่ 1 มีนาคม 2567 เป็นต้นไป และคณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติเพิ่มฟรีวีซ่าให้กับนักท่องเที่ยวอินเดียและไต้หวัน เป็นระยะเวลา 7 เดือน (เริ่มตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2566 – สิ้นสุดเดือนพฤษภาคม 2567) อาจจะส่งผลให้เกิดความสนใจซื้อห้องชุดในประเทศไทยมากขึ้น

ภาพรวมภาคเอกชนโครงการเอกชนเปิดตัวใหม่

โดยภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ปี 2566 เริ่มมีการฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัว แต่ยังต้องจับตามองปัจจัยกดดัน จากภาวะหนี้ครัวเรือน อัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นที่เป็นตัวฉุดทำให้ค่าครองชีพสูง รวมถึงต้นทุนวัสดุก่อสร้าง ราคาที่ดิน ค่าแรงที่เพิ่มขึ้น ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น แต่ผู้บริโภคยังมีภาระและรายได้ไม่เติบโตตาม จากตัวเลขโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่

สะท้อนให้เห็นว่า ประเภทคอนโดมิเนียม ในช่วงระดับราคา 1.01-3.00 ล้านบาท ยังเป็นความต้องการของตลาด ซึ่งเป็นราคาที่ผู้มีรายได้ปานกลาง และรายได้น้อย สามารถเข้าถึงได้ และอยู่ในวงเงินที่ธนาคารสามารถอนุมัติสินเชื่อได้ไม่ยากนัก และพบว่าปัจจัยการซื้อมาจากความต้องการสำหรับที่อยู่อาศัยจริง และเป็นบ้านหลังที่ 2, 3 หรือซื้อเพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทางใกล้สถานที่ทำงาน แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความต้องการใช้งานของผู้บริโภค ในส่วนประเภทบ้านเดี่ยว พบว่าผู้ประกอบการเน้นเจาะตลาดกลุ่ม Super Prime และ Prime ที่มีกำลังซื้อและยังมีความต้องการอย่างต่อเนื่อง

การคาดการณ์ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2567

ปัจจัยท้าทายต่อเนื่องจากปีก่อนไม่ว่าจะเป็นการฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจที่ไม่ดีเท่าที่ควร ขณะที่ภาวะหนี้ครัวเรือนและอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงล้วนส่งผลโดยตรงต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค ส่งผลให้ผู้ประกอบการหันไปเน้นการพัฒนาโครงการเพื่อเจาะกลุ่มผู้บริโภคระดับกลาง-บน ซึ่งมีความพร้อมในการซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่ากลุ่มผู้บริโภคระดับล่างที่อ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจมากกว่า และเป็นกลุ่มที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อมากที่สุด ดังนั้น การเติบโตของภาคอสังหาฯ ต้องอาศัยแรงขับเคลื่อนทั้งจากภาครัฐ ผู้ประกอบการ และผู้บริโภคไปพร้อม ๆ กัน หากสภาพเศรษฐกิจมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องและภาครัฐมีมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาฯ อย่างเป็นรูปธรรม คาดว่าภาพรวมของตลาดในปี 2567 จะเติบโตได้ราว 5-10% จากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจับตามอง ดังนี้

1) ปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงิน

การขาดสภาพคล่องทางการเงินเป็นอุปสรรคฉุดคนไม่พร้อมมีบ้าน พบว่า ความท้าทายทางเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นล้วนส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินของผู้บริโภคโดยตรง ทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคปรับลดลงมาอยู่ที่ 63% (จากเดิม 65% ในรอบก่อนหน้า) ขณะที่เมื่อพิจารณาถึงความพร้อมทางการเงินซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญ โดยความคิดเห็นจากผู้บริโภคดังนี้

- 24% เท่านั้นที่มีเงินออมเพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง
- 54% เก็บเงินได้เพียงครึ่งทางเท่านั้น
- 21% ยังไม่ได้เริ่มแผนเก็บเงินใด ๆ

ขณะเดียวกันปัจจัยทางการเงินยังคงเป็นความท้าทายหลักเมื่อต้องยื่นขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง (Real Demand) ดังนี้

- 56% เป็นกลุ่มผู้บริโภคระดับกลางและล่าง ระบุว่ารายได้ และอาชีพที่ไม่มั่นคงเป็นอุปสรรคสำคัญในการขอสินเชื่อบ้าน
- 32% มีประวัติทางการเงินที่ไม่ดี
- 29% มีสัดส่วนภาระหนี้ต่อรายได้ (Debt Service Ratio: DSR) ไม่เอื้ออำนวย

นอกจากนี้ ผู้บริโภคส่วนใหญ่นั้นมองว่านโยบายภาครัฐไม่เอื้อต่อการซื้อที่อยู่อาศัยมากเพียงพอ ดังนี้

- 15% เท่านั้นที่มองว่ารัฐบาลมีความพยายามเพียงพอที่จะช่วยให้ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองได้ ซึ่งลดลงจาก 19% ในรอบก่อนหน้า เนื่องจากภาครัฐไม่มีการออกมาตรการใหม่ เพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในปีที่ผ่านมา

2) เทรนด์ Generation Rent คนรุ่นใหม่เน้นเช่ามากกว่าซื้อ

เทรนด์ Generation Rent ได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากมุมมองการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของคนรุ่นใหม่ได้เปลี่ยนไป แม้ผู้บริโภควัยทำงานจะเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักในตลาดอสังหาริมทรัพย์ แต่ท่ามกลางสภาพเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอนทำให้ผู้บริโภคไม่ต้องการเพิ่มค่าใช้จ่ายจากการซื้อบ้าน/คอนโดฯ ที่จะกลายเป็นภาระผูกพันในระยะยาว ขณะที่การเช่านั้นมีจุดเด่นตรงที่ยืดหยุ่นและคล่องตัวหากต้องการโยกย้ายทำเลในอนาคต และช่วยประหยัดรายจ่ายมากกว่า จึงส่งผลให้ความต้องการเช่าสูงมากขึ้น สวนทางกับความต้องการซื้อที่ลดลง โดยความคิดเห็นจากผู้บริโภคดังนี้

- ปัจจัยหลักที่ส่งผลให้ผู้บริโภคหันมาเลือกเช่าแทนนั้นเกือบ 2 ใน 3 (64%) ของผู้ที่เลือกเช่าเผยว่าไม่มีเงินเก็บเพียงพอในการซื้อที่อยู่อาศัย

- 41% มองว่าที่อยู่อาศัยมีราคาแพงเกินไปจึงเลือกเก็บเงินไว้แทน และ 30% ไม่เห็นความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องซื้อในเวลานี้ สะท้อนให้เห็นว่าความท้าทายทางการเงินยังคงมีส่วนสำคัญและเป็นจุดเปลี่ยนทำให้ผู้บริโภคหันมาเลือกเช่าแทน

3) เทรนด์ Pet Parent สัตว์เลี้ยง

เทรนด์ Pet Parent หรือ Pet Humanization เป็นการเลี้ยงสัตว์เป็นลูกและดูแลเหมือนเป็นสมาชิกในครอบครัวสอดคล้องกับเทรนด์การใช้ชีวิตปัจจุบันที่คนไทยมีแนวโน้มครองตัวเป็นโสดมากขึ้น หรือแต่งงานแต่ไม่มีบุตรจึงสนใจเลี้ยงสัตว์เป็นเพื่อนยามเหงา ส่งผลให้มองหาโครงการที่อยู่อาศัยที่มาตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์แบบนี้มากขึ้น ดังนั้น ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและอนาคตจึงต้องให้ความสำคัญกับเทรนด์นี้มากขึ้น ไม่เพียงแค่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ได้ แต่ควรมาพร้อมสวัสดิการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่รองรับการดำเนินชีวิตของสัตว์เลี้ยงอย่างครบครัน ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ใช้สอยในห้องที่เหมาะกับการใช้ชีวิตของสัตว์เลี้ยง การตกแต่งด้วยวัสดุหรือเฟอร์นิเจอร์ที่ทนรอยขีดข่วน การออกแบบระเบียงป้องกันการตก หรือระบบระบายอากาศภายในโครงการ รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางที่รองรับการวิ่งเล่นหรือสันทนาการสำหรับสัตว์เลี้ยง นอกจากนี้ สิ่งสำคัญที่ต้องคำนึงถึง คือ การแบ่งสัดส่วนอย่างชัดเจนระหว่างพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มคนรักสัตว์เลี้ยง และผู้อยู่อาศัยที่ไม่เลี้ยงสัตว์หรือผู้ที่มีอาการภูมิแพ้ขนสัตว์ให้สามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างปกติสุขและถูกสุขอนามัย

4) Universal Design ตอบโจทย์ผู้สูงวัย

ประเทศไทยได้เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์ตั้งแต่ปี 2565 และข้อมูลจากสำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์คาดว่าในปี 2583 จะมีจำนวนผู้สูงวัยถึง 20.4 ล้านคน หรือคิดเป็นสัดส่วน 31.3% ของประชากรทั้งประเทศ โดยความคิดเห็นจากผู้บริโภคดังนี้

- ผู้บริโภคส่วนใหญ่ 63% เริ่มวางแผนการเกษียณ โดยเฉพาะในกลุ่มรายได้ระดับกลาง การเติบโตอย่างก้าวกระโดดของสังคมผู้สูงอายุทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องปรับตัวเพื่อรองรับและตอบโจทย์ความต้องการของคนหาบ้านที่เปลี่ยนไป ตั้งแต่การออกแบบโครงการที่ต้องให้ความสำคัญกับการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุผ่านแนวคิด Universal Design หรือการออกแบบเพื่อคนทุกกลุ่มให้สามารถอยู่อาศัยได้อย่างสะดวกและปลอดภัยครอบคลุมทั้งบริเวณภายนอกและภายในบ้าน

5) เทรนด์ยั่งยืนเพื่ออนาคตที่อยู่อาศัยรักษ์โลก

เมื่อโลกกำลังเข้าสู่ยุคภาวะโลกเดือด (Global Boiling) ส่งผลให้หลายฝ่ายต่างตระหนักถึงความสำคัญของการเปลี่ยนแปลงสภาพอากาศและใส่ใจเรื่องสิ่งแวดล้อมมากขึ้น เห็นได้จากการที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เริ่มหันมาพัฒนาโครงการที่ส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดอย่างต่อเนื่อง และใส่ใจกับเรื่องสิ่งแวดล้อมอย่างชัดเจนตั้งแต่ขั้นตอนการก่อสร้าง เช่น เลือกใช้วัสดุที่ไม่เป็นพิษต่อสิ่งแวดล้อม หรือลดการสร้างปริมาณคาร์บอนไดออกไซด์ในกระบวนการผลิต รวมทั้งสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาด เช่น การติดตั้งระบบโซลาร์เซลล์ในโครงการ หรือการติดตั้งจุด EV Charger ในบ้าน เป็นต้น เช่นเดียวกับผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมไม่แพ้กัน โดยความคิดเห็นจากผู้บริโภค ดังนี้

- 91% ยินดีจ่ายเงินเพิ่มขึ้นเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ นอกจากนี้

- 71% ต้องการพื้นที่สำหรับต้นไม้ฟอกอากาศ รวมถึงวางแผนซื้อที่อยู่อาศัยโดยหลีกเลี่ยงทำเลพื้นที่เสี่ยงปัญหาฝุ่นละออง PM 2.5

6) ราคาที่อยู่อาศัยในปี 2567 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น

เนื่องจากต้นทุนการก่อสร้างมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปีก่อนหน้า ทั้งในส่วนราคาวัตถุดิบและค่าดำเนินการ รวมทั้งราคาพลังงานที่สูงขึ้นซึ่งเป็นต้นทุนการขนส่ง จากรายงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) เผยว่าดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในช่วงไตรมาส 3 ปี 2566 เพิ่มขึ้น 0.1% QoQ และเพิ่มขึ้น 1.5% YoY นอกจากนี้ การปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำในปี 2567 ราคาประเมินที่ดินรอบใหม่ และราคาที่ดินในกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่ปรับเพิ่มขึ้น ล้วนเป็นต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นอย่างเลี่ยงไม่ได้ ดังนั้น คาดว่าจะทำให้ราคาที่อยู่อาศัยในปี 2567 จำเป็นต้องปรับเพิ่มขึ้น 5-10% จากปีก่อนหน้า และส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค

7) อัตราดอกเบี้ยทรงตัวสูง

อัตราดอกเบี้ยในไทยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้การประชุมรอบล่าสุดของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) จะมีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 2.50% ต่อปี แต่ถือเป็นการทรงตัวอยู่ในระดับสูงและเป็นอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่สูงที่สุดในรอบ 10 ปี ซึ่งการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่องเป็นการเปิดทางให้สถาบันการเงินปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นตาม จึงกระทบโดยตรงต่อบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องแบกรับต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น ขณะที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยต้องจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น

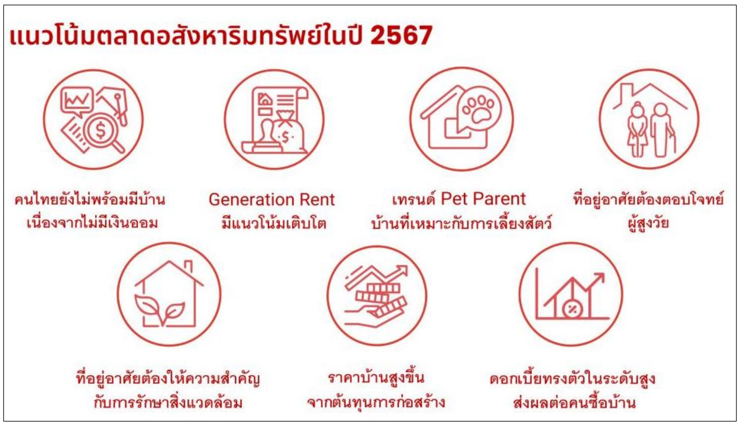
8) สถาบันการเงินเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อ

สถาบันการเงินยังคงมีความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อควบคุมสัดส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) สอดคล้องกับรายงานของบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด (เครดิตบูโร) พบว่ากลุ่มสินเชื่อกล่าวถึงเป็นพิเศษ (SM) หรือสินเชื่อบ้านที่มีการค้างชำระ 1-3 เดือนในช่วงไตรมาส 3 ปี 2566 มีอัตราเพิ่มขึ้น 37.2% YoY โดยส่วนใหญ่จะเป็นบ้านราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทสะท้อนให้เห็นว่าผู้บริโภคกลุ่มรายได้ระดับล่างยังคงได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดที่ผ่านมา เมื่อรวมกับค่าครองชีพที่สูงขึ้นจึงขาด

สภาพคล่องทางการเงิน ทำให้สถาบันการเงินเลือกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในกลุ่มราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท เพื่อสกัดหนี้เสียที่อาจเกิดขึ้น และคาดว่าอัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) ในกลุ่มนี้จะยังคงสูงอย่างต่อเนื่อง

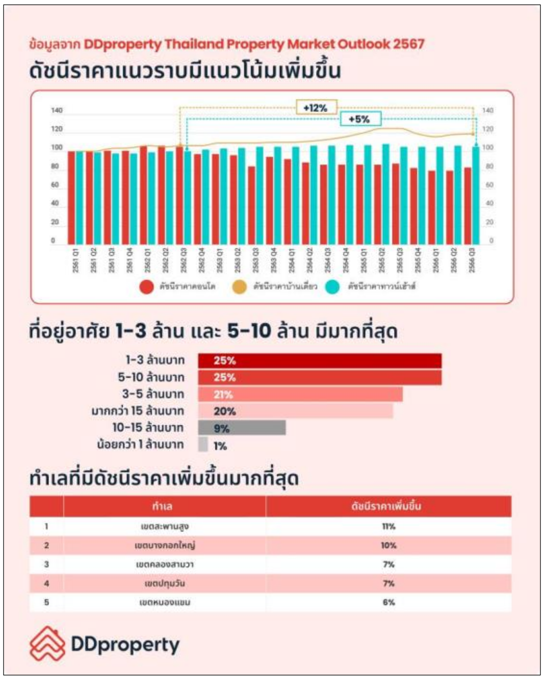
9) ตลาดอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวช้า

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยขยายตัวช้าลง แม้ว่าภาคการท่องเที่ยวจะฟื้นตัวและการใช้จ่ายภาคเอกชนจะปรับตัวเพิ่มขึ้น แต่การเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ยังได้รับผลกระทบจากการลงทุนของภาคเอกชนที่ลดลง และการใช้จ่ายภาครัฐที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้การเติบโตทางเศรษฐกิจช้ากว่าที่คาดการณ์ ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นส่งผลกระทบโดยตรงต่อการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยลดลง



รูปภาพที่ 12 แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567

ที่มา: DDproperty Thailand Consumer Sentiment Study



รูปภาพที่ 13 ดัชนีราคาแนวราบมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

ที่มา: DDproperty Thailand Consumer Sentiment Study

สรุปได้ว่าการคาดการณ์ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2567 มีดังนี้

1) ดัชนีความต้องการซื้อมีแนวโน้มลดลง แต่คาดการณ์ว่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้นในปี 2567

2) เทรนด์ดัชนีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจะสูงขึ้นในช่วงไตรมาสแรกของทุกปีจากการรวบรวมข้อมูลตั้งแต่ปี 2561 (ข้อมูล DDproperty Thailand Consumer Sentiment Study)

3) สิ่งที่น่าสนใจในปีที่ผ่านมา คือ ราคาขายมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตั้งแต่ช่วงต้นปี ท่ามกลางสภาวการณ์ที่อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ทำให้ผู้ซื้อมีแนวโน้มที่จะชะลอแผนการซื้อบ้านออกไปก่อน ขณะที่ต้นทุนสูงขึ้นเป็นปัจจัยผลักดันให้ผู้ประกอบการตั้งราคาขายที่สูงขึ้นเช่นกัน ก่อให้เกิดความตึงเครียดระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย

ทั้งนี้ การคาดการณ์ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2567 มีแนวโน้มเช่นเดียวกับตลาดอื่น ๆ ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เว้นแต่จะเกิดเหตุการณ์ที่ทำให้ต้องปรับราคาขายใหม่

ประเด็นแนวโน้มที่น่าจับตามองในสถานการณ์โครงการที่อยู่อาศัยปี 2567

1) เศรษฐกิจโลกฟื้นตัวดีขึ้น

2) การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มจะยุติลง

3) กิจกรรมทางเศรษฐกิจทยอยฟื้น

4) ความเชื่อมั่นการบริโภค และการลงทุนที่กลับมา

5) การออกมาตรการส่งเสริมกำลังซื้อจากต่างชาติ เพื่อจูงใจและสร้างความเชื่อมั่นให้ชาวต่างชาติเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในไทยมากขึ้น ดังนี้

5.1) การเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติถือครองที่ดินได้ นิติบุคคลต่างด้าวที่ได้รับส่งเสริมการลงทุนและมีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วไม่ต่ำกว่า 50 ล้านบาท สามารถถือกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับเป็นที่ตั้งสำนักงานและที่พักอาศัย ตามเงื่อนไข ดังนี้ (1) ที่ดินสำนักงานไม่เกิน 5 ไร่ (2) ที่ดินที่พักอาศัยผู้บริหารไม่เกิน 10 ไร่ (3) ที่ดินที่พักอาศัยคนงานไม่เกิน 20 ไร่ (4) ที่ดินที่ตั้งสำนักงานและที่พักอาศัยจะอยู่ในบริเวณเดียวกันกับที่ดินที่ตั้งสถานประกอบการหรือไม่ก็ได้ (มีผล 13 มิถุนายน 2565 เป็นต้นไป)

5.2) มาตรการดึงดูดให้เกิดการซื้อที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูง ทางการอนุมัติวีซ่าระยะยาว 10 ปีแก่ชาวต่างชาติ 4 กลุ่มที่มีศักยภาพสูง (Long-Term Resident Visa: LTR Visa) ได้แก่กลุ่มผู้มีความมั่งคั่งสูง กลุ่มผู้เกษียณ กลุ่มผู้ต้องการทำงานในไทย และกลุ่มผู้ชำนาญพิเศษ (มีผล 1 กันยายน 2565) โดยต้องรายงานตัวทุกปี และไม่จำกัดจำนวนครั้งในการเข้า-ออกประเทศ เพื่อกระตุ้นให้เกิดการซื้อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะคอนโดมิเนียม

6) การปรับเกณฑ์ภาคอสังหาริมทรัพย์

6.1) ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) กลับมาใช้เกณฑ์กำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ตามเดิมหลังผ่อนคลายชั่วคราวในช่วง 20 ตุลาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2565 เพื่อกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยบ้านราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท สัญญาที่ 1 วางดาวน์ต่ำสุดตั้งแต่ 0%-10% และกู้สินเชื่อ top-up ได้อีก 10% ของมูลค่าบ้าน สัญญาที่ 2 วางดาวน์ขั้นต่ำ 10% หากผ่อนสัญญาที่ 1 มากกว่า 2 ปี หรือ 20% หากผ่อนสัญญาที่ 1 น้อยกว่า 2 ปี และสัญญาที่ 3 วางดาวน์ขั้นต่ำ 30% สำหรับบ้านราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป สัญญาที่ 1 วางดาวน์ขั้นต่ำ 10% สัญญาที่ 2 และ 3 วางดาวน์ 20% และ 30% ตามลำดับ

(มีผลตั้งแต่ 1 มกราคม 2566) เนื่องจากภาคอสังหาริมทรัพย์ทยอยฟื้นตัว สะท้อนจากยอดจดทะเบียนการโอนบ้านกลับมาอยู่ใกล้เคียงกับระดับก่อน COVID-19

6.2) มาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยภาครัฐปรับลดภาษีให้ในอัตรา 15% ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้สำหรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของปีภาษี 2566 (มีผลตั้งแต่ 1 มกราคม 2566)

6.3) มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย โดยภาครัฐปรับลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์จาก 2% เหลือ 1% และลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิม 1% เหลือ 0.01% สำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ และห้องชุด (ทั้งบ้านมือ 1 และมือ 2) เฉพาะที่มีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 3 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อสัญญา (มีผลตั้งแต่ 1 มกราคม 2566)

7) เกณฑ์ภาคอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างศึกษาแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้อง พระราชบัญญัติอาคารชุด การขยายเพดานให้ต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้มากกว่า 49% ของพื้นที่ขายในโครงการ แต่จะไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมนิติบุคคลอาคารชุด (เดิมพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 อนุญาตให้ต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่เกิน 49% ของพื้นที่ขายในอาคารชุด)

8) สมาคมด้านอสังหาริมทรัพย์ 7 สมาคม ได้แก่ 1) นายอิสสระ บุญยัง คณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ออกแบบและก่อสร้างสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย 2) นายวสันต์ เคียงศิริ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร 3) นายพีระพงศ์ จรูญเอก นายกสมาคมอาคารชุดไทย 4) นายพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย 5) นายโอฬาร จันทร์ภู่ นายกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน 6) นายปรีชา ศิภปีติพร นายกสมาคมการขายและการตลาดอสังหาริมทรัพย์ และ7) นายประวิทธิ์ อนุศิริ นายกสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้ยื่นข้อเสนอ 8 ข้อ เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

8.1) การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนเหลือ 1% และค่าจดจำนองเหลือ 0.01% ซึ่งมีการต่ออายุไปแล้วถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

8.2) ขอสนับสนุนให้มีการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ที่ต้องการปลูกสร้างบ้านบนที่ดินของตนเอง ในอัตราลดหย่อน 10,000 ต่อ 1,000,000 บาท สูงสุดไม่เกิน 100,000 บาท

8.3) สนับสนุนการมีบ้านหลังแรกของผู้มีรายได้น้อย โดยพิจารณาดอกเบี้ยอัตราต่ำหรือซอฟต์โลน 3% เป็นเวลา 5 ปีแรก

8.4) ขอให้กระทรวงมหาดไทย และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง แก้ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยขอให้ “ลด” ขนาดที่ดินของโครงการจัดสรรให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจ

8.5) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ขอให้ลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 50% เป็นระยะเวลา 1 ปี เนื่องจากเศรษฐกิจยังไม่ฟื้นตัว

8.6) พิจารณาทบทวนหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องการถือครองที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติ

8.7) ให้ช่วยประสานธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ยกเลิกมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือ Loan-to-Value: LTV เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อ

8.8) ขอให้ทบทวนความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนในกระบวนการขออนุมัติรายงานผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมหรือ EIA

9) นโยบายรัฐบาลทที่มีการขยายเวลามาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยปี 2567 เพื่อบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างความมั่นคงและกระตุ้นเศรษฐกิจ รวมถึงช่วยรักษาระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ ในการลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จากเดิม 2% เหลือ 1% และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิม 1% เหลือ 0.01 (ในมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท ราคาซื้อขาย/วงเงินจำนอง)

ปัจจัยลบ

1) เศรษฐกิจโลกชะลอตัวลง (จีน สหรัฐ ยุโรป)

2) สงคราม และความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์

3) เอลนีโญกระทบผลผลิตการเกษตรแปรรูปส่งออก

4) ต้นทุนค่าไฟฟ้า ค่าจ้างแรงงานผู้ประกอบการสูงขึ้น

บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ปี 2566 ยังต้องเผชิญกับปัจจัยลบเดิม ๆ ทั้งหนี้ครัวเรือนสูง แตะระดับ 90% และธนาคารเข้มงวดในการปล่อยกู้ การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคาร ซึ่งการปรับอัตราดอกเบี้ยทุก ๆ 1% ของดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นมีผลต่อการผ่อนชำระสินเชื่อต่อเดือนสูงขึ้นราว 11% ทั้งนี้ในปี 2567 คาดว่ากำลังซื้อผู้บริโภคยังดีอยู่แต่ไม่เท่ากับปี 2565 การลงทุนบางส่วนในเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) และโครงการประชานิยมของรัฐบาลใหม่คาดว่าจะได้ผลดี อัตราดอกเบี้ยโดยทั่วไปน่าจะมีโอกาสลดลงได้ตามตลาดโลกอาจถือได้ว่าเป็นปัจจัยบวก ดังนั้น ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ปี 2566 ยังไม่ฟื้นตัวมากนัก แต่ผู้ประกอบการถือว่าสามารถรับมือกับสถานการณ์ดังกล่าวได้ดี ในส่วนกำลังซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2567 น่าจะอยู่ในระดับไม่น้อยกว่า 100,000 หน่วย เทียบกับที่อยู่อาศัยในปี 2566 ราว 94,000 หน่วย คิดเป็นกำลังซื้อเป็นตัวเงินราว 260,000 ล้านบาท โดยรวมน่าจะใกล้เคียงกับปี 2566

บรรณานุกรม

ศูนย์ข้อมูลภาคอุตสาหกรรม สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย. (2567, 22 มกราคม). *สรุปภาวะเศรษฐกิจไทยเดือนธันวาคม 2566 โดย กกร*. เข้าถึงได้จาก ศูนย์ข้อมูลภาคอุตสาหกรรม: https://km.fti.or.th

สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า. (2567, 22 มกราคม). *ดัชนีเศรษฐกิจการค้าประจำเดือนธันวาคม 2566.* เข้าถึงได้จาก https://tpso.go.th/document/2401-0000000001

ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง (2567, 22 มกราคม). *การนำเข้า-ส่งออกสินค้า / เปรียบเทียบมูลค่าการส่งออกปีปัจจุบันกับปีที่แล้ว. เข้าถึงได้จาก* https://dataservices.mof.go.th/menu35?id=6

วิจัยกรุงศรี. (2567, 22 มกราคม). *แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรมไทยปี 2566-2568.* เข้าถึงได้จาก วิจัยกรุงศรี: https://www.krungsri.com/th/research/industry/summary-outlook/industry-outlook-2023-2025

กรุงเทพธุรกิจ. (2567, 22 มกราคม). *ดัชนีเชื่อมั่นอสังหาฯไตรมาส4/66ลดลง 6 เดือนข้างหน้าความเชื่อมั่นสูงขึ้น*. เข้าถึงได้จาก กรุงเทพธุรกิจ: https://www.bangkokbiznews.com/property/1109187

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2567, 22 มกราคม). *ส่องทิศทางอสังหาฯปีหน้าตลาดยังต้องเผชิญปัจจัยลบเดิมๆ*. เข้าถึงได้จาก https://www.reic.or.th

ข้อมูลเปิดเผยของกระทรวงพาณิชย์ กระทรวงพาณิชย์. (2567, 22 มกราคม). *สินค้าส่งออก 10 อันดับแรกและตลาดส่งออกสำคัญ 10 อันดับแรก.* เข้าถึงได้จาก https://data.moc.go.th/

MGRONLINE. (2567). *ส่อง 9 ปัจจัยขับเคลื่อนตลาดปี 67 โอกาสหรือวิกฤต.* เข้าถึงได้จาก https://mgronline.com/stockmarket/detail/9670000006228.

(สืบค้นเมื่อ 22 มกราคม 2567)

ภาคผนวก

สรุปมูลค่าการนำเข้า-ส่งออก

ปี 2566

ชื่อรายการ	Import			Export		Re-Export		Total Export			ดุลการค้า	
	มูลค่า(บาท)	มูลค่า(US$)	Rate	มูลค่า(บาท)	มูลค่า(US$)	มูลค่า(บาท)	มูลค่า(US$)	มูลค่า(บาท)	มูลค่า(US$)	Rate	มูลค่า(US$)	เพิ่มลด %
มกราคม 2566	866,678,810,285.00	24,763,383,762.83	35.00	711,550,815,682.00	20,579,922,362.46	457,980,349.00	13,245,997.08	712,008,796,031.00	20,593,168,359.54	34.58	-4,170,215,403.29	-16.84
กุมภาพันธ์ 2566	767,044,433,870.00	23,205,867,805.92	33.05	734,593,593,592.00	22,513,242,462.07	1,755,994,161.00	53,816,317.83	736,349,587,753.00	22,567,058,779.90	32.63	-638,809,026.01	-2.75
มีนาคม 2566	853,469,018,404.00	24,730,777,342.60	34.51	950,731,378,160.00	27,882,893,312.96	4,136,617,769.00	121,318,044.80	954,867,995,929.00	28,004,211,357.76	34.10	3,273,434,015.16	13.24
เมษายน 2566	790,665,489,650.00	22,999,839,708.24	34.38	737,924,450,754.00	21,727,240,762.89	2,268,731,429.00	66,799,892.50	740,193,182,183.00	21,794,040,655.39	33.96	-1,205,799,052.85	-5.24
พฤษภาคม 2566	897,774,134,808.00	25,993,657,307.21	34.54	832,963,949,790.00	24,414,637,392.94	1,512,621,975.00	44,335,792.73	834,476,571,765.00	24,458,973,185.67	34.12	-1,534,684,121.54	-5.90
มิถุนายน 2566	848,853,346,801.00	24,527,520,841.91	34.61	868,040,733,268.00	25,385,019,250.42	347,419,946.00	10,159,963.33	868,388,153,214.00	25,395,179,213.75	34.19	867,658,371.83	3.54
กรกฎาคม 2566	842,842,737,840.00	24,120,986,249.90	34.94	763,847,625,956.00	22,125,952,661.76	596,410,328.00	17,275,888.85	764,444,036,284.00	22,143,228,550.61	34.52	-1,977,757,699.30	-8.20
สิงหาคม 2566	822,476,396,499.00	23,919,697,207.18	34.38	824,295,877,025.00	24,260,693,448.58	642,141,339.00	18,899,517.29	824,938,018,364.00	24,279,592,965.87	33.98	359,895,758.69	1.50
กันยายน 2566	825,310,073,539.00	23,659,988,175.57	34.88	888,193,020,596.00	25,165,196,293.93	472,531,002.00	13,388,233.35	888,665,551,598.00	25,178,584,527.28	35.29	1,518,596,351.71	6.42
ตุลาคม 2566	881,124,221,979.00	24,411,118,984.77	36.10	840,787,213,697.00	23,562,616,860.56	578,601,774.00	16,215,008.62	841,365,815,471.00	23,578,831,869.18	35.68	-832,287,115.59	-3.41
พฤศจิกายน 2566	944,873,398,122.00	25,879,143,220.45	36.51	846,495,157,873.00	23,452,257,354.96	990,918,796.00	27,453,532.85	847,486,076,669.00	23,479,710,887.81	36.09	-2,399,432,332.64	-9.27
รวม	9,341,112,061,797.00	268,211,980,606.58		8,999,423,816,393.00	261,069,672,163.53	13,759,968,868.00	402,908,189.23	9,013,183,785,261.00	261,472,580,352.76		-6,739,400,253.83	-2.51

หมายเหตุ : การแบ่งชนิดสินค้าใช้หลักเกณฑ์ระบบฮาร์โมไนซ์

1. มูลค่าการนำเข้าส่งออกสินค้าในรูปสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกา แปลงมาจาก รูปสกุลเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนตามประกาศอัตราการแลกเปลี่ยนเงินต่างประเทศสำหรับการนำเข้าและส่งออกของกรมศุลกากร
2. *Re-export หมายถึงสินค้าที่นำเข้ามาในราชอาณาจักรและส่งกลับออกไป โดยมิได้เปลี่ยนแปลงรูปลักษณะใดๆ และมิได้ใช้ประโยชน์ด้วยประการใด

ที่มา : ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร กรมศุลกากร

ปรับปรุงเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2566 เวลา 09:10:22 น.

เปรียบเทียบมูลค่าการนำเข้าปีปัจจุบันกับปีที่แล้ว

ปี 2566

เดือน	2565			2566			ข้อมูลเปรียบเทียบ			
	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้าน US$)	RATE	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้าน US$)	RATE	ปีนี้กับปีที่แล้ว (ล้าน US$)	เพิ่มลด %	เดือนนี้กับเดือนที่แล้ว (ล้าน US$)	เพิ่มลด %
มกราคม	781,589.83	23,159.80	33.75	866,678.81	24,763.38	35.00	1,603.59	6.92	2,259.17	10.04
กุมภาพันธ์	772,306.27	23,230.26	33.25	767,044.43	23,205.87	33.05	-24.39	-0.11	-1,557.52	-6.29
มีนาคม	868,325.87	26,813.01	32.38	853,469.02	24,730.78	34.51	-2,082.23	-7.77	1,524.91	6.57
เมษายน	841,976.03	25,005.82	33.67	790,665.49	22,999.84	34.38	-2,005.98	-8.02	-1,730.94	-7.00
พฤษภาคม	917,405.15	27,044.63	33.92	897,774.13	25,993.66	34.54	-1,050.97	-3.89	2,993.82	13.02
มิถุนายน	954,795.51	27,600.03	34.59	848,853.35	24,527.52	34.61	-3,072.51	-11.13	-1,466.14	-5.64
กรกฎาคม	962,779.36	27,116.27	35.51	842,842.74	24,120.99	34.94	-2,995.28	-11.05	-406.53	-1.66
สิงหาคม	1,010,793.27	27,417.89	36.87	822,476.40	23,919.70	34.38	-3,498.19	-12.76	-201.29	-0.83
กันยายน	919,426.42	25,486.81	36.07	825,310.07	23,659.99	34.88	-1,826.82	-7.17	-259.71	-1.09
ตุลาคม	824,631.63	22,147.39	37.23	881,124.22	24,411.12	36.10	2,263.73	10.22	751.13	3.17
พฤศจิกายน	901,520.35	23,503.72	38.36	944,873.40	25,879.14	36.51	2,375.43	10.11	1,468.02	6.01
ธันวาคม	814,092.21	22,504.21	36.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวม	10,569,641.89	301,029.83		9,341,112.06	268,211.98		-10,313.64		3,374.93	

ที่มา : ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร กรมศุลกากร

ปรับปรุงเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2566 เวลา 08:56:54 น.

เปรียบเทียบมูลค่าการส่งออกปีปัจจุบันกับปีที่แล้ว

ปี 2566

เดือน	2565			2566			ข้อมูลเปรียบเทียบ			
	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้าน US$)	RATE	มูลค่า (ล้าน บาท)	มูลค่า (ล้าน US$)	RATE	ปีนี้กับปีที่แล้ว (ล้าน US$)	เพิ่มลด %	เดือนนี้กับเดือนที่แล้ว (ล้าน US$)	เพิ่มลด %
มกราคม	707,340.10	21,229.46	33.32	712,008.80	20,593.17	34.58	-636.29	-3.00	-1,185.16	-5.44
กุมภาพันธ์	771,303.65	23,497.88	32.82	736,349.59	22,567.06	32.63	-930.82	-3.96	1,973.89	9.59
มีนาคม	922,955.24	28,879.71	31.96	954,868.00	28,004.21	34.10	-875.50	-3.03	5,437.15	24.09
เมษายน	782,696.37	23,537.97	33.25	740,193.18	21,794.04	33.96	-1,743.93	-7.41	-6,210.17	-22.18
พฤษภาคม	854,937.51	25,525.86	33.49	834,476.57	24,458.97	34.12	-1,066.88	-4.18	2,664.93	12.23
มิถุนายน	904,848.37	26,481.71	34.17	868,388.15	25,395.18	34.20	-1,086.53	-4.10	936.21	3.83
กรกฎาคม	828,468.14	23,613.31	35.08	764,444.04	22,143.23	34.52	-1,470.08	-6.23	-3,251.95	-12.81
สิงหาคม	862,613.43	23,672.35	36.44	824,938.02	24,279.59	33.98	607.24	2.57	2,136.36	9.65
กันยายน	889,575.20	24,953.09	35.65	888,665.55	25,178.58	35.29	225.49	0.90	898.99	3.70
ตุลาคม	803,290.12	21,827.17	36.80	841,365.82	23,578.83	35.68	1,751.66	8.03	-1,599.75	-6.35
พฤศจิกายน	849,228.17	22,388.11	37.93	847,486.08	23,479.71	36.09	1,091.60	4.88	-99.12	-0.42
ธันวาคม	778,451.04	21,778.33	35.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวม	9,955,707.34	287,384.95		9,013,183.79	261,472.58		-4,134.04		1,701.38	

ที่มา : ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร กรมศุลกากร

ปรับปรุงเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2566 เวลา 09:01:36 น.

กฎกระทรวง

กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. ๒๕๖๖

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๑๐๓ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว ซึ่งมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกินสามล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกินสามล้านบาท และผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดาซึ่งมีสัญชาติไทย ทั้งนี้ เฉพาะการจดทะเบียนที่ดำเนินการภายในวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๗ ดังนี้

(๑) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ ๑
(๒) ค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ตาม (๑) ในคราวเดียวกัน	ร้อยละ ๐.๐๑

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๘ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖
อนุทิน ชาญวีรกูล
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและเสริมสร้างความเข้มแข็งให้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สมควรกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าวเป็นกรณีพิเศษ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

กฎกระทรวง

กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายห้องชุด
เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
พ.ศ. ๒๕๖๖

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายห้องชุดในอาคารชุดที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ซึ่งมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกินสามล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกินสามล้านบาท และผู้ซื้อห้องชุดเป็นบุคคลธรรมดาซึ่งมีสัญชาติไทย ทั้งนี้ เฉพาะการจดทะเบียนที่ดำเนินการภายในวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๗ ดังนี้

(๑) ค่าจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด	ร้อยละ ๑
(๒) ค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุดอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตาม (๑) ในคราวเดียวกัน	ร้อยละ ๐.๐๑

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๘ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖
อนุทิน ชาญวีรกูล
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

<u>หมายเหตุ</u> :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและเสริมสร้างความเข้มแข็งให้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สมควรกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายห้องชุดเป็นกรณีพิเศษ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้