

# รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือนมกราคม 2567



สถานการณ์  
เศรษฐกิจโลก

สถานการณ์  
เศรษฐกิจไทย

สถานการณ์  
อสังหาริมทรัพย์

บทความเด่น

## สถานการณ์ที่อยู่อาศัย

วิเคราะห์ พัฒนา และสร้างองค์ความรู้  
ด้านที่อยู่อาศัยบนพื้นฐานของข้อมูลสารสนเทศ  
จัดให้มีข้อมูลสารสนเทศและข้อมูลสถานการณ์  
ด้านที่อยู่อาศัยของประเทศ ทั้งด้านนโยบาย  
อุปสงค์ อุปทาน เศรษฐกิจ และการเงิน-การคลัง  
เพื่อที่อยู่อาศัย

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย  
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย

## 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 เพื่อนำเสนอและเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยประจำเดือนมกราคม 2567 เพื่อสะท้อนถึงภาวะภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ

การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยประจำเดือนมกราคม 2567 ฉบับนี้จะเป็นข้อมูลที่หน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน ทั้งส่วนกลางและระดับจังหวัด นักวิชาการ ประชาชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สามารถนำรายงานไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องได้เป็นอย่างดี

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย  
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย  
การเคหะแห่งชาติ  
มกราคม 2567

## สารบัญ

คำนำ	ก
สารบัญ	ข
สถานการณ์เศรษฐกิจโลก	1
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก	3
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	4
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	6
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	7
บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	8
บทความเด่นประจำเดือน	9
1) วิฤติธนาคารเงาของเงินปะทุ จงจื่อ เอ็นเตอร์ไพรส์ กรุ๊ป ยื่นล้มละลาย	9
2) 5 เรื่องน่ารู้ทิศทางเศรษฐกิจไทย 2567	10
บรรณานุกรม	13
ภาคผนวก	14

## สถานการณ์เศรษฐกิจโลก

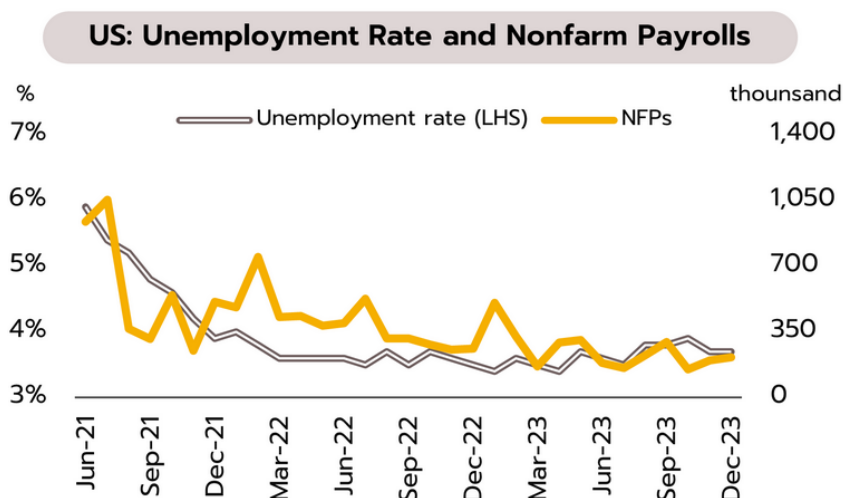
แรงกดดันเงินเฟ้อส่งผลให้สหรัฐและยุโรปไม่เร่งปรับลดดอกเบี้ย ขณะที่จีนยังเผชิญอุปสรรคในการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ

### สหรัฐ

ตัวเลขเศรษฐกิจสหรัฐที่ออกมาดีและความคาดหวังเรื่อง Soft Landing โอกาสลดดอกเบี้ยเร็วในเดือนพฤศจิกายน ตัวเลขการเปิดรับสมัครงาน (JOLTS) ลดลง 62,000 ตำแหน่ง สู่ระดับ 8.790 ล้านตำแหน่ง ต่ำสุดนับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564 ขณะที่ในเดือนธันวาคม ดัชนี Purchasing Managers Index (PMI) ภาคการผลิตอยู่ที่ 47.4 หดตัวต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 13 ดัชนี Purchasing Managers Index (PMI) ภาคบริการอยู่ที่ 50.6 ชะลอลงจากเดือนก่อนหน้าที่ 52.7 นอกจากนี้ ตัวเลขการจ้างงานนอกภาคเกษตร (NFP) เพิ่มขึ้น 216,000 ตำแหน่ง เพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนหน้าที่ระดับ 173,000 ตำแหน่ง ส่วนอัตราการว่างงานทรงตัวที่ 3.7% ต่ำกว่าคาดการณ์ของตลาดที่ 3.8% สำหรับค่าจ้างรายชั่วโมงโดยเฉลี่ยของแรงงาน เพิ่มขึ้น 4.1% (YoY) สูงกว่าคาดการณ์ของตลาดที่ 3.9%

Fed Watch Tools ของ CME Group ล่าสุดบ่งชี้ว่าตลาดให้น้ำหนักความเป็นไปได้ 60% (ลดลงจากสัปดาห์ก่อนหน้าที่ 72%) ที่ธนาคารกลางสหรัฐ จะเริ่มปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย 0.25% สู่ 5.00-5.25% ในการประชุมเดือนมีนาคม หลังจากตัวเลขเศรษฐกิจของสหรัฐที่สำคัญหลายตัว อาทิ อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (GDP), การบริโภคภาคเอกชน รวมถึงตัวเลขการจ้างงานยังคงอยู่ในระดับที่แข็งแกร่ง และคาดว่าเป็นปัจจัยที่จะส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อลดลงช้า ซึ่งสะท้อนว่า ธนาคารกลางสหรัฐ อาจยังไม่มีความจำเป็นที่จะต้องเร่งปรับลดอัตราดอกเบี้ย ทั้งนี้ วิจัยกรุงศรีประเมินว่า ธนาคารกลางสหรัฐ จะยังคงจับตาดูข้อมูลเศรษฐกิจเพิ่มเติมก่อนที่จะตัดสินใจเรื่องปรับลดอัตราดอกเบี้ยซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 หลังจากทีเศรษฐกิจและเงินเฟ้อชะลอตัวลงชัดเจนมากขึ้น

Unemployment Rate and Nonfarm payrolls

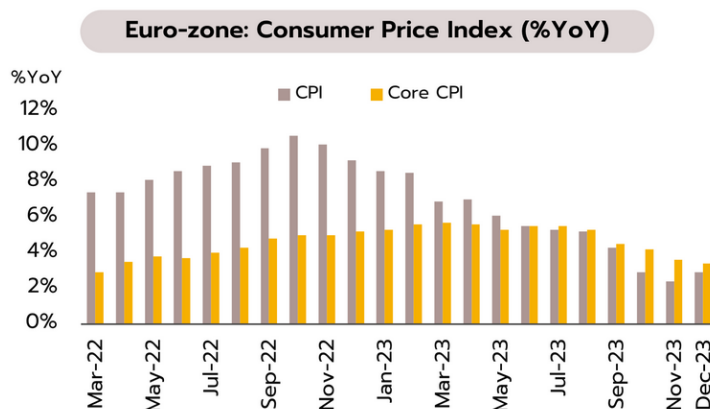


ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

## ยูโรโซน

ข้อมูลเศรษฐกิจของยูโรโซนเพิ่มความเป็นไปได้ที่จะเข้าสู่ภาวะถดถอยในไตรมาส 4/2566 ในเดือนพฤศจิกายน ปริมาณเงินในระบบ อยู่ที่ -0.9% (YoY) หดตัวต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 5 สอดคล้องกับยอดสินเชื่อภาคเอกชนที่ชะลอตัวต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 15 (+0.5% YoY) ขณะที่ในเดือนธันวาคม ดัชนี Purchasing Managers Index (PMI) รวมภาคการผลิตและบริการอยู่ที่ 47.6 หดตัวต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 7 โดย Purchasing Managers Index (PMI) ภาคการผลิตอยู่ที่ 44.4 ส่วน Purchasing Managers Index (PMI) ภาคบริการอยู่ที่ 48.8 ในส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเร่งตัวขึ้นสู่ 2.9% (YoY) จากเดือนก่อนหน้าที่ 2.4% ส่วนอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานชะลอตัวสู่ 3.4% (YoY) จากเดือนก่อนหน้าที่ 3.6%

ตัวเลขชี้ทางเศรษฐกิจของยูโรโซนหลายตัวยังคงอยู่ในเชิงลบ อาทิ ความเชื่อมั่นผู้บริโภคและธุรกิจที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ดัชนี Purchasing Managers Index (PMI) ภาคการผลิตและการบริการอยู่ในโซนหดตัวต่อเนื่อง ยอดค้าปลีกที่หดตัวแรงขึ้นในไตรมาส 3 การส่งออกที่ชะลอตัวตามเศรษฐกิจคู่ค้า การหดตัวของปริมาณเงินในระบบ และการชะลอตัวของยอดสินเชื่อภาคเอกชน ตลอดจนการเข้าสู่ภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจ (Recession) ที่ชัดเจนมากขึ้นในไตรมาส 4/66 ดังนั้น วิจัยกรุงศรีประเมินว่าเศรษฐกิจยูโรโซนที่กำลังเข้าสู่ภาวะถดถอยอาจส่งผลให้แรงกดดันเงินเฟ้อชะลอตัว เนื่องจากเปิดทางให้ธนาคารกลางยุโรป (ECB) อาจทยอยผ่อนคลายนโยบายการเงินโดยคาดว่าจะระบวนการปรับลดอัตราดอกเบี้ยจะเริ่มขึ้นในช่วงกลางปี 2567 เพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่เศรษฐกิจจะถดถอยยาวนาน



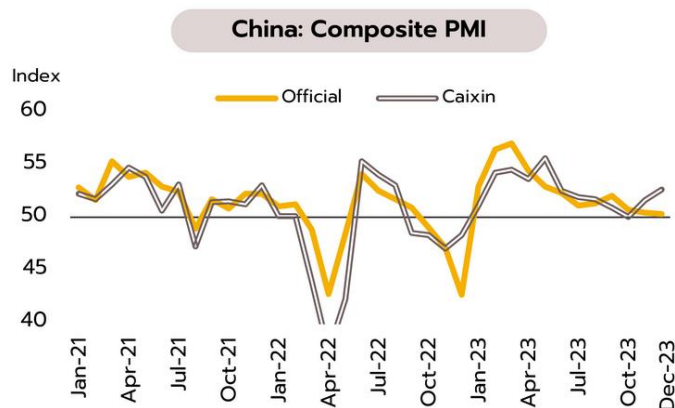
ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

## จีน

จีนมีสัญญาณฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศ แต่การส่งออกยังซบเซา ขณะที่วิกฤตอสังหาริมทรัพย์กระทบธนาคารเงาใหญ่อันดับ 1 ของจีน ผลสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติจีน รายงานว่า ดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ Purchasing Managers Index (PMI) ภาคการผลิตลดลงสู่ 49.0% ในเดือนธันวาคม จาก 49.4% ในเดือนพฤศจิกายน ส่วนดัชนี Purchasing Managers Index (PMI) ภาคบริการทรงตัวที่ 49.3 จากผลสำรวจของภาคเอกชนซึ่งจัดทำโดย สถาบัน Caixin บ่งชี้ว่าภาคการผลิตและภาคบริการอยู่ในทิศทางเชิงบวก โดยดัชนี Purchasing Managers Index (PMI) ภาคการผลิตขยับขึ้นสู่ระดับสูงสุดในรอบ 7 เดือน ที่ 50.8

จาก 50.7 นับเป็นการขยายตัว ติดต่อกันเป็นเดือนที่ 2 ส่วนดัชนี PMI ภาคบริการเพิ่มขึ้นสู่ระดับสูงสุดตั้งแต่เดือนกรกฎาคมที่ 52.9 จาก 51.5

ตัวเลขของทางการและภาคเอกชนโดยเฉลี่ยส่งสัญญาณการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศ ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเร่งใช้จ่ายภาครัฐเพื่อลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน สะท้อนจากดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ ด้านก่อสร้าง และดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ คำสั่งซื้อใหม่ (New Orders) ที่ขยายตัวต่อเนื่อง แต่เศรษฐกิจจีนยังเผชิญปัญหาหลายด้าน เช่น ความซบเซาของอุปสงค์ต่างประเทศ สะท้อนจากดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ ด้านคำสั่งซื้อเพื่อส่งออก (Export orders) ที่ยังหดตัว ความกังวลด้านรายได้และเงินฝืด โดยค่าจ้างเฉลี่ยลดลง 1.3% (YoY) ในส่วนไตรมาส 4 ลดลงครั้งแรกตั้งแต่เริ่มรายงานข้อมูลในปี 2559 และปัญหาภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ลุกลามสู่ภาคการเงิน ล่าสุด ธนาคารเงา Zhongzhi Enterprise Group (ZEG) ซึ่งเป็นธนาคารใหญ่อันดับ 1 ของจีน ได้ยื่นล้มละลาย เนื่องจากปัญหาขาดสภาพคล่องอย่างหนักหลังจากปล่อยกู้ให้แก่ภาคอสังหาริมทรัพย์โดย ธนาคารเงา Zhongzhi Enterprise Group (ZEG) มีสินทรัพย์ราว 2 แสนล้านหยวน แต่มีหนี้สินมากถึง 4.2-4.6 แสนล้านหยวน



ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

## บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก

สหรัฐฯ ขณะนี้ในเดือนธันวาคม 2566 มีดัชนี PMI ภาคการผลิตหดตัวต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 13 อยู่ที่ 47.4% มีดัชนี PMI ภาคบริการอยู่ที่ 50.6% (-2.1% MoM) ชะลอลงจากเดือนก่อน 52.7% ตัวเลขการจ้างงานนอกภาคเกษตร (NFP) เพิ่มขึ้น 216,000 ตำแหน่ง (+ 43,000 MoM) เพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนหน้าที่ระดับ 173,000 ตำแหน่ง อัตราการว่างงานทรงตัวที่ 3.7% ต่ำกว่าคาดการณ์ของตลาดที่ 3.8% ค่าจ้างรายชั่วโมงโดยเฉลี่ยของแรงงาน เพิ่มขึ้น 4.1% (YoY) สูงกว่าคาดการณ์ของตลาดที่ 3.9% จากตัวเลขเศรษฐกิจสหรัฐดังกล่าว ส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อสหรัฐลดลงช้า แต่ยังไม่มีความจำเป็นในการปรับลดอัตราดอกเบี้ย

ยูโรโซน ในเดือนพฤศจิกายน มีปริมาณเงินในระบบอยู่ที่ -0.9% (YoY) หดตัวต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 5 ในส่วน เดือนธันวาคม 2566 มีดัชนี PMI ภาคการผลิตและบริการอยู่ที่ 47.6% หดตัวต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 7 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเร่งตัวขึ้นสู่ 2.9% (YoY) จากเดือนก่อนหน้าที่ 2.4% อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานชะลอตัวสู่ 3.4% (YoY) จากเดือนก่อนหน้าที่ 3.6% จากตัวเลขทางเศรษฐกิจของยูโรโซนอยู่ในเชิงลบ ความเชื่อมั่นผู้บริโภคและ

ธุรกิจอยู่ในระดับต่ำเข้าสู่ภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจ ธนาคารกลางยุโรป (ECB) อาจทยอยผ่อนคลายนโยบายการเงินในการปรับลดอัตราดอกเบี้ย เพื่อลดแรงกดดันอัตราเงินเฟ้อชะลอตัว และบรรเทาความเสี่ยงเศรษฐกิจที่ถดถอยยาวนาน

จีน สำนักงานสถิติแห่งชาติจีน ระบุว่า ดัชนี PMI ในเดือนธันวาคม 2566 ภาคการผลิตลดลงสู่ 49.0% (-0.4% MoM) จากเดือนก่อน 49.4% และ ดัชนี PMI ภาคบริการทรงตัวที่ 49.3% ในส่วนภาคเอกชน สถาบัน Caixin ระบุว่า ดัชนี PMI ภาคการผลิตขยับขึ้นสู่ระดับสูงสุดในรอบ 7 เดือนที่ 50.8% (+0.1%) จาก 50.7% และดัชนี PMI ภาคบริการเพิ่มขึ้นสู่ระดับสูงสุดตั้งแต่กรกฎาคม 52.9% (+1.4%) จาก 51.5% จากตัวเลขของทางการและภาคเอกชน โดยเฉลี่ยส่งสัญญาณการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ แต่เศรษฐกิจจีนยังต้องเผชิญกับปัญหาอีกหลายด้าน สะท้อนจาก ดัชนี PMI ด้านคำสั่งซื้อเพื่อส่งออก (Export orders) ยังหดตัวค่าจ้างเฉลี่ยลดลง 1.3% (YoY) และการยื่นล้มละลายของธนาคารเงา Zhongzhi Enterprise Group (ZEG) จากการปล่อยกู้ให้แก่ภาคอสังหาริมทรัพย์

## สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

### ดัชนีเศรษฐกิจการค้าประจำเดือนธันวาคม 2566

สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า เผยว่า ดัชนีราคาผู้บริโภคของไทย เดือนธันวาคม 2566 เท่ากับ 106.96 เมื่อเทียบกับเดือนธันวาคม 2565 เท่ากับ 107.86 ส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ลดลงร้อยละ 0.83 (YoY) ลดลงต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 3 ปัจจัยสำคัญมาจากการลดลงของราคาสินค้าในกลุ่มพลังงาน ได้แก่ น้ำมันเชื้อเพลิง และค่ากระแสไฟฟ้า ตามนโยบายลดภาระค่าครองชีพด้านพลังงานของรัฐบาล รวมทั้งเนื้อสัตว์และเครื่องประกอบอาหารที่ราคาลดลงต่อเนื่อง นอกจากนี้ผักสดราคาลดลงค่อนข้างมาก สำหรับสินค้าและบริการอื่น ๆ ราคาเคลื่อนไหวในทิศทางปกติส่วนเงินเฟ้อพื้นฐาน เมื่อหักอาหารสดและพลังงานออกสูงขึ้นร้อยละ 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) โดยมีสาเหตุหลักจากการสูงขึ้นของสินค้าในกลุ่มอาหารสด ทั้งข้าวสาร ไข่ไก่ ผักและผลไม้ จากต้นทุนการผลิตที่ยังอยู่ระดับสูงเมื่อเทียบกับปี 2565 และพืชผักบางชนิดเผชิญกับสภาพอากาศที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการเพาะปลูก ประกอบกับอุปสงค์ในประเทศปรับตัวดีขึ้น โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการท่องเที่ยวและการส่งออกที่ขยายตัวดีมีส่วนทำให้ราคาสินค้าในกลุ่มอาหารสดปรับสูงขึ้น นอกจากนี้อาหารสำเร็จรูปมีการปรับราคาสูงขึ้นเล็กน้อยตามราคาวัตถุดิบ รวมถึงค่ากระแสไฟฟ้าที่ราคายังอยู่ระดับสูงกว่าปี 2565 อย่างไรก็ตาม ยังมีสินค้าสำคัญ

หลายรายการที่ราคาลดลง อาทิ เนื้อสุกร และน้ำมันพืช ตามอุปทานที่เพิ่มมากขึ้น และน้ำมันเชื้อเพลิง จากมาตรการของภาครัฐและสถานการณ์ราคาน้ำมันในตลาดโลก

แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อทั่วไป ปี 2567 มีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำ โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในเดือน มกราคม มีโอกาสติดลบต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 4 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ ได้แก่ 1) มาตรการตรึงราคาน้ำมันดีเซล และตรึงค่ากระแสไฟฟ้าสำหรับครัวเรือนที่ใช้ไฟฟ้าต่ำกว่า 300 หน่วย 2) ราคาน้ำมันในตลาดโลก มีแนวโน้มลดลง ซึ่งจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ราคาขายปลีกน้ำมันเบนซินในประเทศปรับลดลงตาม 3) ผลกระทบจากปรากฏการณ์เอลนีโญมีแนวโน้มลดลง และ 4) มาตรการส่งเสริมการขายของผู้ประกอบการ เพื่อรองรับการใช้จ่ายของประชาชนที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นตามมาตรการ Easy E-Receipt และยังมีปัจจัยที่อาจส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อเพิ่มขึ้น เช่น การท่องเที่ยวที่ส่งผลให้สินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องปรับตัวสูงขึ้น รวมทั้งสถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคต่าง ๆ ของโลก อาทิ การโจมตีเรือขนส่งสินค้าในทะเลแดง ที่ทำให้การขนส่งทางทะเลปรับขึ้นค่าธรรมเนียมและค่าระวางเรือ ซึ่งคาดว่าจะเป็ผลกระทบชั่วคราว เป็นต้น ทั้งนี้ กระทรวงพาณิชย์คาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ปี 2567 อยู่ระหว่างร้อยละ (-0.3) – 1.7 (ค่ากลาง ร้อยละ 0.7) ซึ่งเป็นอัตราที่สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน

### การคาดการณ์การส่งออกในปี 2567

การส่งออกของไทยทั้งปี 2566 ติดลบค่อนข้างแน่นอน เนื่องจากในปี 2565 ไทยส่งออกได้ 287,424.9 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ขณะที่ช่วง 11 เดือนแรกปี 2566 ส่งออกได้ 261,770.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หากการส่งออกของไทยสามารถทำได้ระดับเดียวกับในปี 2565 ในเดือนธันวาคมต้องทำตัวเลขให้ได้ถึง 25,654 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (เดือน ธ.ค. 2565 ไทยส่งออกได้ 21,778 ล้านดอลลาร์) ดังนั้น โอกาสส่งออกของไทยในปี 2566 จะขยายตัวเป็นบวกไม่มีทางเป็นไปได้



ที่มา: ฐานเศรษฐกิจ, ออนไลน์



การคาดการณ์การส่งออกในปี 2567 เบื้องต้นจากการหารือของกระทรวงพาณิชย์ร่วมกับภาคเอกชน รวมถึงทูตพาณิชย์ไทยทั่วโลกคาดว่าจะขยายตัวได้ที่ร้อยละ 1.99 หรือร้อยละ 2 สอดคล้องกับการคาดการณ์ของภาคเอกชน โดยคณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.) ประกอบด้วย สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสมาคมธนาคารไทย คาดว่าการส่งออกไทยจะขยายตัวได้ร้อยละ 2 ถึง 3 ส่วน สภาผู้ส่งสินค้าทางเรือแห่งประเทศไทย (สรท.) หรือ สภาผู้ส่งออก คาดว่าจะขยายตัวได้ร้อยละ 1 ถึง 2 โดยปัจจัยเสี่ยงที่เป็นตัวแปรสำคัญ คือ เศรษฐกิจโลกที่ยังชะลอตัว โดยเฉพาะเศรษฐกิจของประเทศยักษ์ใหญ่ที่เป็นตลาดส่งออกหลักของไทย ได้แก่ สหรัฐ ยุโรป ที่ยังชะลอตัวจากผลความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์โดยเฉพาะสงครามรัสเซีย-ยูเครนที่ยืดเยื้อล่วงเลยเกือบ 2 ปีแล้ว แต่ยังไม่ยุติ ยุทธเศรษฐกิจโลกดำเนิน และยังคงชะลอตัวตามอัตราเงินเฟ้อที่ยังสูง แม้เวลานี้จะลดลงแล้วบ้าง และอีกด้าน คือ การส่งผลกระทบต่อการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของหลายประเทศที่ปรับขึ้นสูงเป็นภาระของประชาชน และต้นทุนที่เพิ่มขึ้นของภาคธุรกิจ ทำให้มีกำลังซื้อและการบริโภคลดลง ตามด้วยสงครามอิสราเอล-ฮามาสที่ยังไม่ยุติ และเสี่ยงเข้าสู่เฟส 2 กลายเป็นสงครามตัวแทนที่กลุ่มฮิสต์ในเยเมนที่เป็นพันธมิตรของกลุ่มฮามาสได้ยิงขีปนาวุธโจมตีอิสราเอลเป็นระยะ และมีการโจมตีเรือบรรทุกสินค้าในทะเลแดงที่เป็นเส้นทางหลักของสินค้าจากเอเชียไปยุโรป ส่งผลทำให้สายเดินเรือต้องเปลี่ยนเส้นทางไปอ้อมทางตอนใต้ของแอฟริกาใต้ทำให้ต้องใช้เวลาขนส่งสินค้านานขึ้นกว่า 10 วัน ส่งผลต่อต้นทุนการส่งออกสูงขึ้น นอกจากนี้ยังมีความขัดแย้งของโลกที่อาจปะทุกลายเป็นสงครามเล็ก-สงครามใหญ่ คือ ความขัดแย้งจีน-ไต้หวัน กรณีช่องแคบไต้หวัน ความขัดแย้งจีน-ฟิลิปปินส์ในทะเลจีนใต้ ความขัดแย้งเกาหลีเหนือ-เกาหลีใต้ เกาหลีใต้-ญี่ปุ่น กรณีหากเกิดขึ้นในทะเลจีนใต้ จะกระทบไทยมากที่สุด เพราะบริเวณดังกล่าวจะเกี่ยวข้องกับเส้นทางการขนส่งทั้งด้านพลังงาน และวัตถุดิบต่าง ๆ ซึ่งจะกระทบต่อซัพพลายเชนของภาคอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องของไทยอาจต้องสะดุด ที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยค่อนข้างมาก ในส่วนจีนที่เป็นคู่ค้าอันดับ 1 ของไทย ด้านการส่งออกและการนำเข้า เศรษฐกิจยังมีแนวโน้มชะลอตัวตามภาคอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เศรษฐกิจจีนในปีนี้อาจไม่โตตามที่คาดหวัง ตลาดตะวันออกกลางเสี่ยงกระทบจากสงครามอิสราเอลที่อาจจะขยายวงหรือยืดเยื้อ ดังนั้น การเร่งหาตลาดใหม่ การเร่งทำข้อตกลงเขตการค้าเสรี (Free Trade Agreement) ในกรอบใหม่ เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และการเร่งปรับตัวกับมาตรการทางการค้าด้านสิ่งแวดล้อมที่คู่ค้าประเทศพัฒนาแล้วจะนำมาบังคับใช้ จึงต้องเร่งทำแต่วันนี้เพื่อหวังผลในวันหน้า ในส่วนการคาดการณ์ส่งออกไทยปี 2567 ยังต้องจับตาดู

## บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

### ด้านอัตราเงินเฟ้อของไทยและแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อในปี 2567

ดัชนี ราคาผู้บริโภคของไทยเดือนธันวาคม 2566 เท่ากับ 106.96 % (-0.9% YoY) เทียบกับปี 2565 ส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลงร้อยละ 0.83 (YoY) ลดลงต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 3 และเดือน พฤศจิกายน 2566 เทียบกับอัตราเงินเฟ้อของไทยกับต่างประเทศ ลดลงร้อยละ 0.44 อยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำอยู่ในอันดับ 5 จาก 135 ในเขตเศรษฐกิจที่ประกาศ และต่ำที่สุดในอาเซียนจาก 7 ประเทศ (สปป.ลาว ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ เวียดนาม อินโดนีเซีย และมาเลเซีย) และกระทรวงพาณิชย์คาดการณ์แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อทั่วไป

ปี 2567 เดือนมกราคม มีโอกาสดีดลบ และทั้งปีคาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไป จะอยู่ระหว่างร้อยละ (-0.3) – 1.7 (ค่ากลาง ร้อยละ 0.7) สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน

#### การคาดการณ์การส่งออกในปี 2567

กระทรวงพาณิชย์ร่วมกับภาคเอกชน รวมถึงทูตพาณิชย์ไทยทั่วโลก คาดว่าการส่งออกไทยจะขยายตัวได้ 1.99% หรือ 2% สอดคล้องกับการคาดการณ์ คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.) ที่คาดว่าจะขยายตัวได้ 2-3% และสภาผู้ส่งสินค้าทางเรือแห่งประเทศไทย (สรท.) คาดว่าจะขยายตัวได้ 1-2%

#### สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ราชกิจจานุเบกษา ประกาศใช้กฎกระทรวงลด ค่าโอน จดจำนอง บ้านคอนโด ปี 2567



ที่มา: บริษัท มติชน จำกัด (มหาชน), ออนไลน์

ราชกิจจานุเบกษา เผยแพร่กฎกระทรวง 2 ฉบับ กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. 2566 โดยเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคาร รวมถึงอาคารชุดหรือคอนโดฯ ซึ่งมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกินสามล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกินสามล้านบาท ลงนามโดยนายอนุทิน ชาญวีรกูล รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย สำหรับเหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ โดยที่รัฐบาลมีนโยบาย สนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และเสริมสร้างความเข้มแข็งให้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สมควรกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าวเป็นกรณีพิเศษ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ทั้งนี้ สารสำคัญของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวคือ การขยายเวลามาตรการลดค่าธรรมเนียมนิติกรรมและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2567 มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ รวมถึงช่วยรักษาระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียด คือการลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จากเดิม 2% เหลือ 1% หรือภาระค่าใช้จ่ายภาษีโอนจากล้านละ 20,000 บาท ลดเหลือล้านละ 10,000 บาท ค่าจดทะเบียนการจ้างอสังหาริมทรัพย์จากเดิม 1% เหลือ 0.01% หรือภาระค่าใช้จ่ายจดทะเบียน จากล้านละ 10,000 บาท ลดเหลือล้านละ 100 บาท (เฉพาะการโอนและจดทะเบียนในคราวเดียวกัน) มติ ครม. เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2566 ต่ออายุมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์อีก 1 ปี โดยให้มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2567

### บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

การลดค่าธรรมเนียมนิติกรรมและการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เป็นการสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยของตนเอง ในการส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างความมั่นคงและรักษาระดับทางเศรษฐกิจ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดความต่อเนื่อง การลดค่าธรรมเนียมนิติกรรมจาก 2% เหลือ 1% สำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ซึ่งมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท สำหรับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมนิติกรรมที่ที่กระทำในคราวเดียวกับการโอน จาก 1% เหลือ 0.01% ในวงเงินการจ้างไม่เกิน 3 ล้านบาท

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

## บทความเด่นประจำเดือน

### 1) วิฤติธนาการเงาของจีนปะทุ จงจื่อ เอ็นเตอร์ไพรส์ กรุ๊ป ยื่นล้มละลาย



ที่มา: กรุงเทพธุรกิจ, ออนไลน์

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของจีนประสบปัญหาวิกฤตนี้ตั้งแต่ปี 2563 โดยบริษัทอสังหาริมทรัพย์ยักษ์ใหญ่ เช่น Evergrande และ Country Garden พยายามดิ้นรนเพื่อชำระค่าธรรมเนียม และกระแสเงินสด เริ่มมีการชำระลดลง ปัญหาส่วนใหญ่เกิดจากยอดขายบ้านที่ลดลง แต่จีนได้เริ่มลดภาระหนี้ในภาคอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 1 ใน 3 ของกิจกรรมทางเศรษฐกิจของจีนทั้งทางตรงและทางอ้อม

สำนักข่าวต่างประเทศรายงานไปในทิศทางเดียวกันว่า จงจื่อ เอ็นเตอร์ไพรส์ กรุ๊ป ยื่นล้มละลายต่อศาลในกรุงปักกิ่ง เมื่อวันศุกร์ที่ 5 มกราคม 2567 โดยศาลกรุงปักกิ่งแถลงการณ์ผ่าน WeChat ระบุว่า จงจื่อ เอ็นเตอร์ไพรส์ กรุ๊ป มีสินทรัพย์ไม่พอใช้หนี้สินทั้งหมด ทำให้ขาดความสามารถในการชดเชยหนี้ได้อย่างเต็มจำนวน และท่ามกลางวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีนที่ทวีความรุนแรงขึ้น

สำนักข่าว Reuters รายงานว่า บริษัทได้บอกกับนักลงทุนว่ากำลังเผชิญกับวิกฤติสภาพคล่อง บริษัทได้ประกาศล้มละลายในจดหมายถึงนักลงทุนในเดือนพฤศจิกายน ขณะที่ สำนักข่าว CNBC ระบุว่า แม้ว่าเจ้าหน้าที่ของบริษัทส่วนใหญ่เป็นบุคคลที่ร่ำรวยกว่าสถาบันการเงิน แต่การล่มสลายของบริษัทอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของตลาดในวงกว้าง และสำคัญต่ออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

สำหรับ "ธนาคารเงา" เกิดเต็มรูปแบบหลังวิกฤตการเงินทั่วโลกในปี 2551 ทำให้ขาดแคลนสินเชื่อในระบบ และอุตสาหกรรมธนาคารเงาในจีนมีมูลค่ามากถึง 3 ล้านล้านดอลลาร์สหรัฐ และถือเป็นแหล่งเงินทุนให้แก่ภาคอสังหาริมทรัพย์ของจีน และ จงจื่อ เอ็นเตอร์ไพรส์ กรุ๊ป เป็นบริษัททรัพย์สินรายใหญ่ ถูกมองว่าเป็นธนาคารเงาทำหน้าที่คล้ายกับธนาคารรับฝากเงินจากผู้ที่ต้องการออม และนำไปปล่อยกู้ให้แก่ผู้ที่ต้องการเงินทุน โดยไม่ได้ถูกควบคุมตามหลักเกณฑ์เดียวกับธนาคาร ทำให้ธนาคารเงาไม่ถูกตรวจสอบด้านความเสี่ยงสภาพคล่อง และฐานะเงินทุน เมื่อเทียบกับธนาคารในระบบ และมีสินทรัพย์ภายใต้การดูแลของธนาคารมากกว่า 1 ล้านล้านหยวน และได้เตือนเกี่ยวกับสถานการณ์ทางการเงินที่ตกต่ำเมื่อเดือนสิงหาคมที่ผ่านมา

Squawk Box Asia ของ CNBC วิเคราะห์ว่า รัฐบาลจีนพยายามจำกัดหนี้ที่ออกโดยธนาคารเงา ขณะที่ธนาคารที่ใหญ่ที่สุดในจีนเป็นของรัฐ ทำให้เป็นการยากสำหรับธุรกิจที่ไม่ใช่ของรัฐในการหาเงินทุน ในการช่วยกระตุ้นการเติบโตของธนาคารเงา ภาคอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ของประเทศยังติดอยู่ที่ธนาคารเงา ที่บริษัทอสังหาริมทรัพย์ใช้เพื่อซื้อที่ดินจากรัฐบาลท้องถิ่น และมีแนวโน้มที่จะเห็นการผิมนต์ชำระหนี้มากขึ้น

## 2) 5 เรื่องน่ารู้ทิศทางเศรษฐกิจไทย 2567



ที่มา: ไทยพีบีเอส (Thai PBS), ออนไลน์

### ภาพรวมโลกกลับมาฟื้นตัวสมบูรณ์

ในปี 2566 ที่ผ่านมา การเติบโตทางเศรษฐกิจในช่วงไตรมาสสุดท้ายมีแนวโน้มที่จะเติบโตต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ จากตัวเลข GDP อยู่ที่ประมาณ 3 - 3.5% สภาพเศรษฐกิจไทยเทียบกับช่วงโควิด-19 มีการฟื้นตัวอย่างเห็นได้ชัด โดยเฉพาะจากภาคการท่องเที่ยว สิ่งที่ทำให้ตัวเลขเติบโตลดลงก็คือ ภาคการส่งออกของประเทศซึ่งเป็นผลจากเศรษฐกิจจีนที่โตน้อยกว่าที่คาด รวมถึงช่วงจังหวะของเศรษฐกิจโลกที่ลดการผลิตลงจึงลดการนำเข้าตามมา

ภูริชัย รุ่งเจริญกิจกุล ผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย กล่าวว่า มองภาพที่เกิดในปีที่ผ่านมาเป็นความไม่สมดุล จากอุปสงค์หรือความต้องการบริโภคมีการฟื้นตัวดีขึ้น แต่การส่งออกกลับไม่มีอุปทานหรือกำลังการผลิตที่มากพอ ทว่าภาพรวมยังคงเป็นการฟื้นตัวที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่การฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังมาจากเศรษฐกิจนอกระบบทั้งการค้าขายออนไลน์ ห้างร้านค้ารายย่อย จึงไม่ควรยึดติดกับตัวเลข GDP เพียงอย่างเดียว และยังคงคาดการณ์ว่าทิศทางของเศรษฐกิจไทยปี 2567 นั้นจึงเป็นภาพของความพร้อมสำหรับการฟื้นตัวของภาคการผลิตจากต่างประเทศที่จะเริ่มกลับมาสมดุลมากขึ้น ในด้านการส่งออกและด้านบริการ เช่นนั้นไม่จำเป็นต้องเร่งมากนัก โดยรวมแล้วจึงเป็นภาพรวมที่ดีกว่าปีที่ผ่านมา

## ดอกเบี้ยนโยบายชี้เศรษฐกิจไทยเริ่มยืนได้ด้วยตัวเอง

ดอกเบี้ยนโยบายถือเป็นนโยบายทางการเงินอย่างหนึ่งที่สามารถใช้เป็นเครื่องมือในการแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจได้ หากขึ้นสูงจะเป็นการควบคุมหรือชะลอเศรษฐกิจไม่ให้เกิดภาวะเงินเฟ้อมากเกินไปหากดอกเบี้ยนโยบายน้อยลงหรือคงที่ เงินจะมีมูลค่ามากขึ้น ทำให้เกิดการใช้จ่ายหรือเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจให้ฟื้นตัวจากช่วงโควิด-19 ที่ผ่านมา ดอกเบี้ยนโยบายจากธนาคารกลางในหลายประเทศรวมถึงประเทศไทยก็มีการปรับตัวเพื่อเป็นมาตรการส่งเสริมเศรษฐกิจ โดยมีการปรับลงในช่วงวิกฤติรุนแรง และมีการปรับขึ้นตามเศรษฐกิจที่เริ่มฟื้นตัว โดยประเทศไทยถือเป็นหนึ่งในประเทศที่มีการปรับขึ้นดอกเบี้ยนโยบายช้ากว่าประเทศอื่น ๆ สาเหตุที่ดอกเบี้ยนโยบายของไทยปรับตัวช้า มาจากการที่เศรษฐกิจของไทยยังมีการฟื้นตัวได้ช้าที่ผ่านมากการปรับดอกเบี้ยลงไปถึง 0.5% มีการปรับขึ้นตามการฟื้นตัวจนล่าสุดกำลังจะปรับไปอยู่ที่ 2.5% เป็นอัตราดอกเบี้ยในระดับกลาง สะท้อนถึงภาพเศรษฐกิจที่สามารถยืนได้ด้วยตัวเอง ซึ่งเป็นการฟื้นตัวที่ยืนอยู่บนปัจจัยพื้นฐานที่ดี

## หุ้นไทยโต แต่ยังคงไร้นวัตกรรมใหม่

ในช่วงปีที่ผ่านมาการฟื้นตัวหลังโควิด-19 ดุสิตใสและเต็มไปด้วยโอกาส ทว่าวิกฤติครั้งใหญ่ของอสังหาริมทรัพย์จึงส่งผลกระทบต่อเนื่อง ผ่านจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงและกระทบต่อหุ้นไทย นอกจากนี้ยังมีปัจจัยด้านการเมืองในช่วงเลือกตั้ง และเรื่องอื้อฉาวจากการทุจริตในตลาดหุ้น ส่งผลให้หุ้นไทยที่จะเติบโตในช่วงปีก่อน กลายเป็นตลาดหุ้นที่ตกต่ำเกือบที่สุดในภูมิภาคเอเชียในช่วงปี 2566 ที่ผ่านมา

กอบสิทธิ์ ศิลปะชัย ผู้บริหารงานวิจัยเศรษฐกิจและตลาดทุน ธนาคารกสิกรไทย กล่าวว่า ตลาดหุ้นไทยน่าจะดีขึ้นเพราะผ่านจุดที่ย่ำแย่มาแล้ว แต่ยังคงเป็นตลาดของอุตสาหกรรมเดิมเสียเป็นส่วนใหญ่ อันได้แก่สินค้าอุปโภคบริโภค สินค้าเกษตร การค้าปลีก รวมถึงการส่งออก ยังคงขาดนวัตกรรมที่ทิศทางการลงทุนในประเทศที่ยังจำกัด ลักษณะของหุ้นไทยจึงไม่ใช่ Growth Stock ที่คาดหวังการเติบโตแบบก้าวกระโดดอย่างประเทศอื่น แต่มีลักษณะที่เรียกกันว่า Value Stock หรือเน้นคุณค่าจึงควรมองหุ้นที่เน้นจ่ายปันผลสำหรับการลงทุนในเชิงตั้งรับมากกว่า

## เทรนด์ท่องเที่ยวเน้นประสบการณ์แปลกใหม่และน่าจดจำ

การท่องเที่ยวกลับมาฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากโควิด-19 ถึงตอนนี้เป็นที่รับรู้ว่ามีนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทยมีสัดส่วนที่ต่างจากเดิม นักท่องเที่ยวจีนยังคงมีกลุ่มใหญ่แต่ลดน้อยลง ขณะที่เมื่อนักท่องเที่ยวจากชาติอื่นเข้ามาทดแทน พฤติกรรมการท่องเที่ยวจึงเปลี่ยนไป

สง่า เรืองวัฒนกุล นายกสมาคมผู้ประกอบการธุรกิจถนนข้าวสาร กล่าวว่า สรุปลภาพการท่องเที่ยวในปี 2567 โดยมองว่านักท่องเที่ยวจีนยังคงมีความสำคัญเนื่องจากเป็นกลุ่มที่มาเที่ยวกันทั้งครอบครัวรวมถึงพฤติกรรมการใช้จ่ายสูง โดยมีวัฒนธรรมแบบเอเชียที่กินอาหารเป็นครอบครัวและมักซื้อของฝาก ซึ่งต่างจากนักท่องเที่ยวจากชาติยุโรปหรืออเมริกา ทั้งนี้ สิ่งสำคัญสำหรับการท่องเที่ยวในยุคปัจจุบันคือ ประสบการณ์จึงต้องมีการออกแบบประสบการณ์ใหม่ ๆ ที่น่าจดจำให้กับนักท่องเที่ยวได้สัมผัส เช่น สร้างสรรค์กิจกรรมอีเวนต์แปลกใหม่ ปรับเครื่องดนตรีสากลเป็นเครื่องดนตรีไทย จัดกิจกรรมแต่งชุดไทย หรือสร้างเอกลักษณ์เฉพาะตัวของร้านค้าต่าง ๆ หรือสร้างเทศกาลหรือวัฒนธรรมบางอย่างที่มีความหมาย ทำให้สิ่งเหล่านี้กลายเป็น

เชิงลิสจุดหมายความการเดินทางของเหล่านักท่องเที่ยว จุดสำคัญคือ การส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐ ต้องปรับบทบาทตัวเองใหม่ จากนักปกครอง (regulator) ให้เป็นนักพัฒนา (facilitator) เพื่อส่งเสริมไอเดียจากฝั่งผู้ประกอบการในพื้นที่ต่าง ๆ

### จับตา Solo Economy เทรนด์เศรษฐกิจตัวคนเดียว

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาครอบครัวขยายที่อาศัยอยู่กันแบบพร้อมหน้าหลายรุ่นเริ่มลดน้อยลง ขยับสู่ครอบครัวเดี่ยวที่มักอาศัยอยู่เพียงพ่อแม่ลูก ถึงตอนนี้ผู้คนที่อาศัยอยู่ตัวคนเดียวหรือที่เรียกกันว่า “ครัวเรือนคนเดียว” เริ่มมีมากขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้ช่วงหลายปีเศรษฐกิจแบบตัวคนเดียว (Solo economy) เริ่มกลายเป็นเทรนด์ธุรกิจที่น่าจับตามองและเกิดมากขึ้นทั่วโลก โดยเฉพาะในประเทศไทย ข้อมูลของ Euromonitor ระบุว่าไทยเป็น 1 ใน 10 ประเทศที่มีค่าใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของครัวเรือนคนเดียวสูงที่สุดในเอเชียแปซิฟิก ทั้งนี้ มีการวิเคราะห์และเก็บข้อมูล พบว่า พฤติกรรมของคนที่อยู่ตัวเดียวนั้นจะมีแนวโน้มใช้จ่ายในหลายส่วนเพิ่มขึ้น ได้แก่ ค่าใช้จ่ายด้านการเดินทาง ที่อยู่อาศัยแบบแวนดิง (เช่น คอนโด หอพัก) รวมถึงการทำประกันสุขภาพเนื่องจากไม่มีใครดูแลเมื่อป่วยไข้ นอกจากนี้ยังมีธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับงานอดิเรกเพื่อคลายความเหงา เช่น การท่องเที่ยว การเลี้ยงสัตว์ ปลูกต้นไม้ และกิจกรรมด้านศาสนา

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2567 มีภาพใหญ่ของการฟื้นตัวตามภาพรวมของเศรษฐกิจโลก แต่ประเทศไทยยังคงพึ่งพาอุตสาหกรรมเก่าเป็นหลัก การเติบโตจึงยังคงจำกัด โดยการพัฒนานวัตกรรมและเทคโนโลยีต่าง ๆ ยังไม่ได้รับการส่งเสริมให้ความสำคัญ เมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ การก้าวกระโดดไปสู่อุตสาหกรรมใหม่ยังต้องอาศัยปัจจัยอื่น ๆ เช่น การแบ่งสัดส่วนการลงทุนในด้านวิจัยและพัฒนามากขึ้น ถึงตอนนี้อุตสาหกรรมใหม่จึงยังคงเป็นเพียงส่วนน้อยในภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศเท่านั้น

## บรรณานุกรม

- Macroeconomic Team. (2567, 11 มกราคม). *บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์*. เข้าถึงได้จาก  
 วิจัยกรุงศรี: <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20240109>
- สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า. (2567, 11 มกราคม). *ดัชนีเศรษฐกิจการค้าประจำเดือนธันวาคม 2566*. เข้าถึงได้จาก <https://tpso.go.th/document/2401-0000000001>
- สิริพงษ์ศรี สิริขุมศรี (2567, 11 สิงหาคม 2567). *World Bank คาดเศรษฐกิจโลกปี 2567*. เข้าถึงได้จาก  
<https://www.efinancethai.com/LastestNews/LatestNewsMain.aspx?ref=A&id=VVRsDwtUaHI5OFE9>
- บริษัท ฐานเศรษฐกิจ มัลติมีเดีย จำกัด. (2567, 11 มกราคม). *ตัวเลขส่งออกไทย 11 เดือนแรกปี 2566*.  
 เข้าถึงได้จาก ฐานเศรษฐกิจ: <https://www.thansettakij.com/business/trade-agriculture/585393>
- กรุงเทพธุรกิจ. (2567, 11 มกราคม). *วิกฤติธนาคารเงาของจีนปะทุ “จงจื่อ เอ็นเตอร์ไพรส์” ยื่นล้มละลาย*.  
 เข้าถึงได้จาก กรุงเทพธุรกิจ: <https://www.thansettakij.com/finance/financial-banking/585282>
- อติเจต มงคลโสฬศ. (2567, 11 มกราคม). *5 เรื่องน่ารู้ “ทิศทางเศรษฐกิจไทย 2567*. เข้าถึงได้จาก  
<https://www.thaipbs.or.th/now/content/646>
- บริษัท มติชน จำกัด (มหาชน). (2567, 11 มกราคม). *ราชกิจจาฯ ประกาศใช้กฎหมายกระทรวง ลด ‘ค่าโอน-จด จำนอง’ บ้านคอนโด ปี 2567*. เข้าถึงได้จาก  
[https://www.matichon.co.th/politics/news\\_4358513](https://www.matichon.co.th/politics/news_4358513)



ภาคผนวก



## กฎกระทรวง

กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
สำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์  
เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง  
พ.ศ. ๒๕๖๖

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

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

(๑) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ ๑

(๒) ค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจาก

การจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ตาม (๑) ในคราวเดียวกัน ร้อยละ ๐.๐๑

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๘ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

อนุนิชา ชาญวีรกุล

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้ประชาชน  
มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและเสริมสร้างความเข้มแข็งให้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สมควรกำหนด  
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย  
หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าวเป็นกรณีพิเศษ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



## กฎกระทรวง

กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
สำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายห้องชุด  
เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง  
พ.ศ. ๒๕๖๖

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติ  
อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายห้องชุดในอาคารชุด  
ที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ซึ่งมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์  
ไม่เกินสามล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกินสามล้านบาท และผู้ซื้อห้องชุดเป็นบุคคลธรรมดา  
ซึ่งมีสัญชาติไทย ทั้งนี้ เฉพาะการจดทะเบียนที่ดำเนินการภายในวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ  
ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๗ ดังนี้

(๑) ค่าจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ร้อยละ ๑

(๒) ค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุดอันเนื่องมาจาก

การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตาม (๑) ในคราวเดียวกัน ร้อยละ ๐.๐๑

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๘ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

อนุทิน ชาญวีรกูล

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้ประชาชน  
มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและเสริมสร้างความเข้มแข็งให้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สมควรกำหนดค่าธรรมเนียม  
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายห้องชุดเป็นกรณีพิเศษ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้