



รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย

ประจำเดือนตุลาคม 2567



กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
ตุลาคม 2567

คำนำ

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

รายงานฉบับนี้ ได้รวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลและแหล่งข่าวต่าง ๆ ในด้านข้อมูลทางเศรษฐกิจ ข้อมูลสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และบทความที่เกี่ยวข้องกับด้านที่อยู่อาศัยที่โดดเด่น เพื่อเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือนตุลาคม 2567 เพื่อสะท้อนถึงภาวะภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ

การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือนตุลาคม 2567 ฉบับนี้จะเป็นข้อมูลที่หน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน ทั้งส่วนกลางและระดับจังหวัด นักวิชาการ ประชาชน และหน่วยงานต่าง ๆ สามารถนำรายงานไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้อง

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
ตุลาคม 2567

สารบัญ

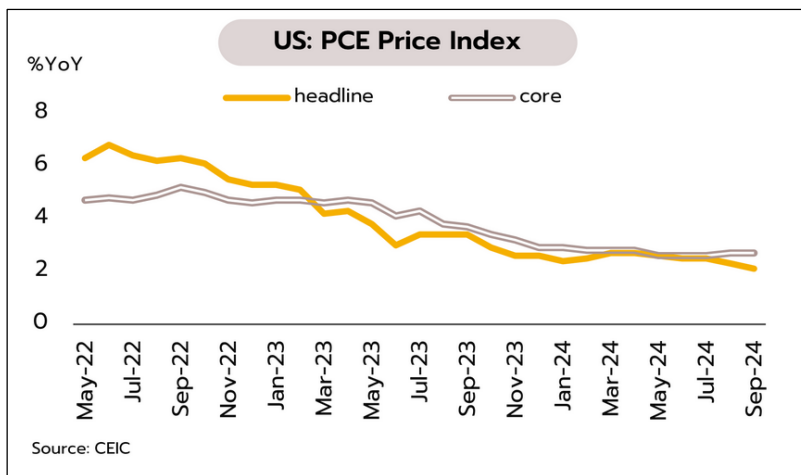
คำนำ	ก
สารบัญ	ข
สถานการณ์เศรษฐกิจโลก	1
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก	4
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	5
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	11
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	12
บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	13
บทความเด่นประจำเดือน	15
1) อสังหาริมทรัพย์ยื่นหนึ่ง Safe Haven ของนักลงทุน	15
2) 5 เคล็ดลับปิดหนี้บ้านของมนุษย์เงินเดือนให้หมดไว	18
บรรณานุกรม	20

สถานการณ์เศรษฐกิจโลก

สหรัฐอเมริกา

เศรษฐกิจสหรัฐฯ ชะลอตัวอย่างช้า ๆ ภายใต้ความไม่แน่นอนด้านนโยบายหลังการเลือกตั้งประธานาธิบดีในวันที่ 5 พฤศจิกายน 2567 ตัวเลขผลิตภัณฑ์รวมในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) ไตรมาส 3 ออกมาขยายตัว 2.8% (QoQ) รายปี (annualized) ชะลอลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนที่ 3.0% โดยแรงหนุนหลักมาจากการบริโภค ขณะที่ดัชนีราคาจากรายจ่ายเพื่อการบริโภคส่วนบุคคล (Personal Consumption Expenditures: PCE) เดือนกันยายน 2567 ชะลอตัวมากที่สุดนับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564 ส่วนความเชื่อมั่นผู้บริโภคในเดือนตุลาคม 2567 เพิ่มขึ้นสู่ระดับสูงสุดในรอบ 8 เดือน แต่ดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ (Purchasing Managers Index: PMI) ภาคการผลิตหดตัวแรงขึ้นในเดือนตุลาคม 2567 อยู่ที่ 46.5 ต่ำสุดในรอบ 15 เดือน การจ้างงานนอกภาคเกษตรเพิ่มขึ้นเพียง 12,000 ตำแหน่ง ต่ำสุดในรอบเกือบ 4 ปี จากผลของพายุเฮอริเคนเฮลีนและมิลตัน รวมทั้งการประท้วงของพนักงานบริษัทโบอิง แต่อัตราการว่างงานทรงตัวที่ระดับ 4.1% ส่วนค่าจ้างรายชั่วโมงขยับขึ้นจาก 3.9% สู่ระดับ 4.0% (YoY)

ภาพรวมเศรษฐกิจสหรัฐฯ ชะลอตัวอย่างช้า ๆ แต่ไม่ถึงขั้นถดถอยสะท้อนจาก GDP และตลาดแรงงาน รวมถึงภาคบริการที่ยังคงขยายตัว แต่ความไม่แน่นอนด้านนโยบายหลังการเลือกตั้งประธานาธิบดีสหรัฐฯ ในวันที่ 5 พฤศจิกายน 2567 เป็นปัจจัยสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อทิศทางเศรษฐกิจ โดยการศึกษาหาก Trump ชนะการเลือกตั้ง และดำเนินนโยบายการเก็บภาษีศุลกากรสำหรับสินค้าจีนและสินค้าจากประเทศอื่น ๆ คาดว่าเศรษฐกิจสหรัฐฯ จะได้รับผลกระทบหนักกว่าจีน โดย GDP สหรัฐฯ และเงินจะลดลงจากกรณีฐาน -0.99% และ -0.62% ตามลำดับ โดยเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมต้นน้ำที่มีการพึ่งพาเงินในระดับสูง เช่น อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า สิ่งทอ เครื่องหนัง และรองเท้า รวมถึงยานยนต์



ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

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



ญี่ปุ่น

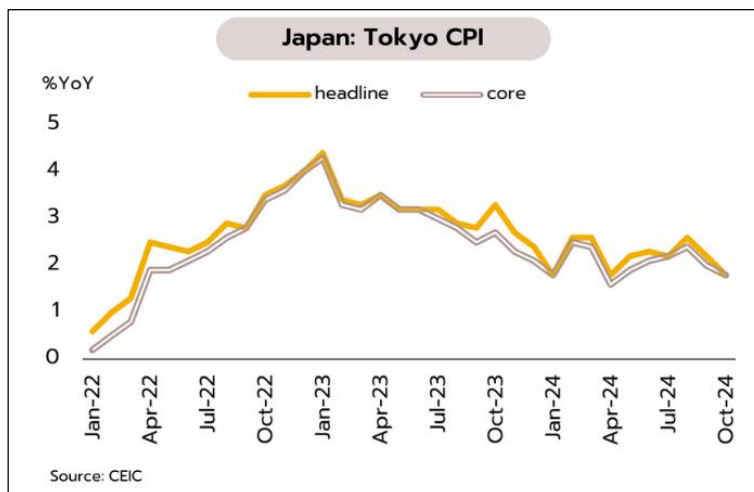
ความไม่แน่นอนทางการเมืองของญี่ปุ่นและตัวเลขเศรษฐกิจที่อ่อนแกว่าคาด อาจส่งผลให้ธนาคารกลางญี่ปุ่น (Bank of Japan: BOJ) ขึ้นดอกเบี้ยช้ากว่าคาด ยอดค้าปลีกโต 0.5% (YoY) ในเดือนกันยายน 2567 ต่ำสุดนับตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2565 ขณะที่ในเดือนตุลาคม 2567 Tokyo CPI เพิ่มขึ้น 1.8% (YoY) ต่ำสุดในรอบ 6 เดือน ธนาคารกลางญี่ปุ่น (BOJ) มีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ระดับ 0.25% ในการประชุมวันที่ 30-31 ตุลาคม 2567 พร้อมส่งสัญญาณถึงความจำเป็นในการประเมินพัฒนาการของเศรษฐกิจโลกอย่างรอบคอบ รวมถึงจับตาความเสี่ยงที่จะมีต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศก่อนที่จะตัดสินใจปรับเปลี่ยนการดำเนินนโยบายการเงินครั้งต่อไป

แม้ว่าการเพิ่มขึ้นของค่าจ้างแรงงานและการชะลอตัวของเงินเพื่อจะเป็นปัจจัยบวกต่อทิศทางการบริโภคภาคเอกชน แต่สัญญาณการฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังไม่ชัดเจนและอ่อนแอ ดังนี้

1) PMI ภาคการผลิตเดือนตุลาคม 2567 หดตัวต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 4 ขณะที่ภาคบริการกลับมาหดตัวแรงสุดในรอบ 4 เดือน แต่จะจุดต่ำสุดนับตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2565

2) ส่งออกเดือนกันยายน 2567 หดตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 10 เดือนที่ -1.7% (YoY)

นอกจากนี้การที่พรรคเสรีประชาธิปไตย (LDP) ของนายกรัฐมนตรีชิเงรุ อิชิบะ สูญเสียเสียงข้างมากในสภาผู้แทนราษฎรหลังการเลือกตั้งทั่วไป เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2567 (เหลือ 215 ที่นั่ง จากทั้งหมด 465 ที่นั่ง) ส่งผลให้เกิดความไม่แน่นอนในทางการเมืองและการบริหารประเทศ



ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

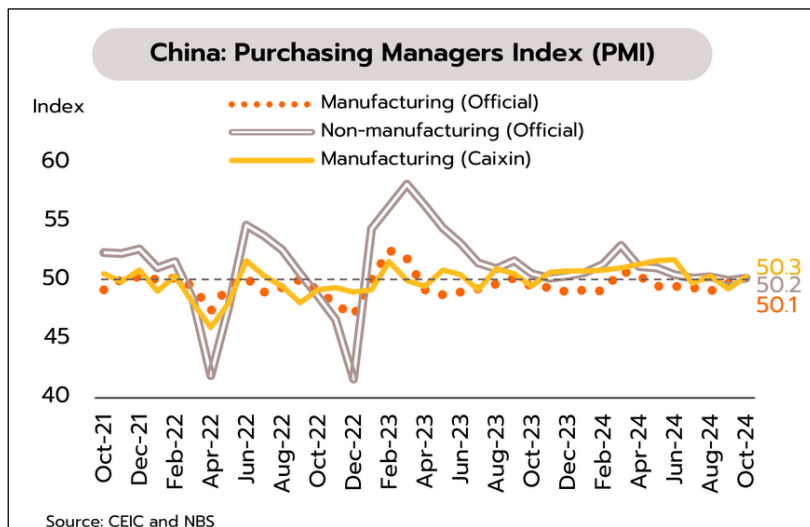
หมายเหตุ: PMI (Purchasing Managers Index)	คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ
MoM (Month on Month)	คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
YoY (Year on Year)	คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
QoQ (Quarter on Quarter)	คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
AoA (Average on Average)	คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



จีน

เศรษฐกิจจีนส่งสัญญาณบวกมากขึ้น หลังรัฐบาลเร่งออกมาตรการกระตุ้น ขณะที่ความเสี่ยงจากสงครามการค้ายังเป็นแรงกดดันสำคัญทางการรายงาน PMI ภาคการผลิตพลิกกลับมาขยายตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 6 เดือนที่ 50.1 ในเดือนตุลาคม เพิ่มขึ้นจาก 49.8 ในเดือนกันยายน ด้านดัชนีคำสั่งซื้อใหม่สูงขึ้นเล็กน้อยจาก 49.9 เป็น 50 ขณะที่ดัชนีคำสั่งซื้อใหม่เพื่อการส่งออกยังหดตัวต่อเนื่อง ส่วน PMI นอกภาคการผลิตเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 50 เป็น 50.2 สอดคล้องกับการสำรวจของภาคเอกชนหรือ Caixin ที่รายงาน PMI ภาคการผลิตพลิกกลับมาขยายตัวที่ 50.3 ในเดือนตุลาคม หลังแตะระดับต่ำสุดในรอบ 15 เดือนที่ 49.3 ในเดือนกันยายน 2567

ตัวเลข PMI ล่าสุดสะท้อนแรงหนุนบางส่วนจากเทศกาลวันชาติจีนในช่วงต้นเดือนตุลาคม และมาตรการกระตุ้นรอบใหม่ นอกจากนี้ รัฐบาลกำลังพิจารณามาตรการทางการคลังมูลค่า 10 ล้านล้านหยวน เพื่อบรรเทาหนี้สินรัฐบาลท้องถิ่นและใช้สำหรับเข้าซื้ออุปทานบ้านส่วนเกินในระยะ 3-5 ปีข้างหน้า รวมถึงมาตรการกระตุ้นการบริโภคอีก 1 ล้านล้านหยวน อย่างไรก็ตาม รัฐบาลอาจขยายมาตรการเพิ่มเพื่อรับมือกับสงครามการค้าที่มีแนวโน้มทวีความรุนแรงขึ้น (กรุงศรี, 2024)



ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

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



บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก

เศรษฐกิจสหรัฐฯ ยังขยายตัวภายใต้ความไม่แน่นอนในด้านนโยบายหลังจากการเลือกตั้งส่งผลกระทบต่อกลุ่มครัวเรือนที่มีรายได้ปานกลาง – ต่ำ จากภาระต้นทุนราคาสินค้าที่เพิ่มขึ้น ในส่วนของนโยบายการเงิน หากเงินเฟ้อพุ่งขึ้นอาจส่งผลกระทบได้ เส้นทางการปรับดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐฯ (Federal Reserve System: Fed) ในปีหน้าที่อาจปรับลดน้อยหรือช้ากว่าตลาดคาดหรืออาจสร้างความผันผวนในตลาดการเงินทั่วโลก เช่นนั้น ต้องจับตามองเศรษฐกิจสหรัฐฯ หลังจากเลือกตั้ง เนื่องจากส่งผลกระทบต่อตลาดการเงินทั่วโลกแน่นอน โดยเฉพาะจีนที่สหรัฐฯ ใช้นโยบายของ Trump โดยขึ้นภาษีสินค้านำเข้าจากจีนทุกรายการในอัตรา 60% อาจทำให้การส่งออกและ GDP ของจีนลดลง จากกรณีฐาน 5.8% และ 0.25% ซึ่งกรณีที่สหรัฐฯ เก็บภาษีสินค้านำเข้าจากประเทศคู่ค้าอื่นแค่อัตรา 20% รวมถึงจีนใช้การตอบโต้กลับสหรัฐฯ ด้วยการเก็บภาษีในอัตราเดียวกัน อาจทำให้การส่งออกและ GDP ของจีนลดลงจากกรณีฐานถึง 7.2% และ 0.6% จากความไม่แน่นอนด้านนโยบายการค้าของสหรัฐฯ ญี่ปุ่นได้ประเมินว่า BOJ อาจใช้แนวทาง wait-and-see stance โดยมีโอกาสปรับขึ้นดอกเบี้ยนโยบายอีก 0.25% สู่ระดับ 0.50% ภายในการประชุมเดือนมกราคม 2568

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



สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.) เผยว่าจับตามผลการเลือกตั้งสหรัฐฯ ซึ่งนัยยะต่อเศรษฐกิจไทยเบื้องต้น ถือเป็นความเสี่ยงต่อสินค้าไทยที่มีการเกินดุลกับสหรัฐฯ คาดว่าจะกระทบการส่งออกไทยผ่านมาตรการขึ้นภาษีการนำเข้า และการกีดกันทางการค้ารอบใหม่ โดยเฉพาะกลุ่มสินค้าที่เกินดุลการค้าสูง และมูลค่าการส่งออกขยายตัวได้ดี เช่น ฮาร์ดดิสก์ไดรฟ์ เซมิคอนดักเตอร์ ยางล้อ และกลุ่มสินค้าที่เกินดุลการค้าปานกลาง และมูลค่าการส่งออกที่ขยายตัวรวดเร็ว เช่น เครื่องปรับอากาศ โซลาร์เซลล์ เป็นต้น ซึ่งจำเป็นจะต้องติดตามความคืบหน้าของนโยบายเหล่านี้ต่อไป โดยภาครัฐและผู้ประกอบการต้องเตรียมหาแนวทางร่วมกันในการรับมือกับนโยบายที่อาจจะมีการเปลี่ยนแปลง เศรษฐกิจไทยปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวได้ดีที่ 2.6 - 2.8% สูงกว่าประมาณการเดิม จากแรงขับเคลื่อนของการส่งออกที่ได้รับานิสงค์จากวัฏจักรขาขึ้นของกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ ที่ส่งผลให้การส่งออกสามารถเติบโตได้ 2.5 - 2.9% สูงกว่าประมาณการเดิมประกอบกับมีปัจจัยหนุนจากการกระตุ้นกำลังซื้อและการเร่งเบิกจ่ายงบประมาณของภาครัฐ นอกจากนี้มาตรการภาครัฐทั้งระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาวที่กำลังจะทยอยออกมา อาทิ การช่วยเหลือลูกหนี้รายย่อยและกลุ่มผู้ประกอบการ SME การปรับกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าที่ดินระยะยาว 99 ปี เพื่อดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ ถือเป็นกลไกสำคัญในการแก้ปัญหาเชิงโครงสร้างและสร้างความเชื่อมั่นต่อการเติบโตของเศรษฐกิจในระยะข้างหน้า (คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.), 2024)

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

เศรษฐกิจไทยมีสัญญาณการฟื้นตัวจากมาตรการกระตุ้นกำลังซื้อของภาครัฐ อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์น้ำท่วมเฉียบพลันในหลายพื้นที่ของประเทศ ส่งผลให้เศรษฐกิจและภาคการท่องเที่ยวยังคงฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่ สะท้อนจากผลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจภูมิภาคของมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ประกอบกับปัญหาสินค้าท่วมตลาดที่ยังคงกดดันยอดขายของผู้ประกอบการในประเทศ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีการกระตุ้นเศรษฐกิจต่อเนื่อง เช่น มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวในช่วงปลายปี และมาตรการเพิ่มกำลังซื้อคุณ 2 เช่น E-Receipt เป็นต้น ในช่วงต้นปีหน้าให้กับประชาชน รวมทั้งการเร่งลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานเพื่อยกระดับศักยภาพเศรษฐกิจในระยะยาว ส่งเสริมการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ โดย กกร.สนับสนุนการปรับ

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



กฎหมายเกี่ยวกับการเช่าที่ดินระยะยาว 99 ปี และจะมีการประสานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีความเข้าใจในรายละเอียด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อระบบและกิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศที่ประชุม กกร. สนับสนุนแนวทางการแก้ปัญหาหนี้ครัวเรือน ตามที่สมาคมธนาคารไทย กระทรวงการคลัง และธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เตรียมออกมาตรการช่วยเหลือลูกหนี้กลุ่มเปราะบาง ทั้งรายย่อยและธุรกิจขนาดเล็กที่มีภาระหนี้สูง และประสบความสำเร็จในการชำระหนี้ โดยมุ่งช่วยเหลือลูกหนี้รายย่อยสินเชื่อบ้าน สินเชื่อรถยนต์ และสินเชื่อ SME รายเล็ก ที่มีวงเงินสินเชื่อไม่สูง และมีปัญหาเริ่มค้างชำระ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2567 ซึ่งเป็นจุดตั้งต้นในการแก้ปัญหาเชิงโครงสร้างอย่างเป็นระบบและต่อเนื่องไม่ใช้มาตรการที่มุ่งแก้ปัญหาชั่วคราวโดยทางรัฐบาลจะต้องมีมาตรการในการดึงทุกภาคส่วน เข้าสู่ระบบ รวมถึงฐานข้อมูลเครดิตแห่งชาติ (NCB) เพื่อให้ทุกฝ่ายทราบถึงภาระและความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ได้ไม่ก่อให้เกิดภาระหนี้เกินกำลังหรือเกินความจำเป็น และเพื่อให้มีข้อมูลในการให้ความช่วยเหลืออย่างตรงจุด เหมาะสมและเป็นธรรมลดรอยรั่วที่เป็นต้นทุนแฝงในระบบ เช่น การเสริมทักษะแรงงาน เพื่อให้มีรายได้เพิ่มขึ้นเป็นทรัพยากรขับเคลื่อนธุรกิจ SME พร้อมเสริมศักยภาพการแข่งขัน สร้างแต้มต่อให้กับผู้ประกอบการ SME เช่น มีมาตรการสนับสนุนให้ SME เข้าถึงการประมูลงานภาครัฐ สำหรับแหล่งเงินทุนในมาตรการจะมาจาก 2 ส่วน คือ การลดเงินนำส่งเข้ากองทุน FIDF ทั้งระบบเหลือ 0.23% และเงินสนับสนุนจากภาคธนาคาร โดยรายละเอียดของมาตรการทาง ธปท.และกระทรวงการคลังอยู่ระหว่างการพิจารณาและจะเสนอให้ที่ประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.) พิจารณานุมัติต่อไป

สถานการณ์อัตราเงินเฟ้อ เดือนตุลาคม 2567

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปของไทยเมื่อเทียบกับต่างประเทศ ข้อมูลล่าสุดเดือนกันยายน 2567 พบว่า อัตราเงินเฟ้อทั่วไปของไทยสูงขึ้นร้อยละ 0.61 (YoY) ซึ่งยังคงอยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำ โดยอยู่ระดับต่ำอันดับ 20 จาก 140 เขตเศรษฐกิจที่ประกาศตัวเลขและต่ำเป็นอันดับ 2 ในกลุ่มประเทศอาเซียนจาก 9 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (บรูไน กัมพูชา มาเลเซีย อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ เวียดนาม และ สปป.ลาว) อัตราเงินเฟ้อทั่วไปที่สูงขึ้นร้อยละ 0.83 (YoY)

- อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน (อัตราเงินเฟ้อทั่วไป เมื่อหักอาหารสดและพลังงานออก) สูงขึ้นร้อยละ 0.77 (YoY) ทรงตัวเท่ากับเดือนกันยายน 2567 ที่สูงขึ้นร้อยละ 0.77 (YoY)
- อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในเดือนตุลาคม 2567 ที่สูงขึ้นร้อยละ 0.83 (YoY)

ดัชนีราคาผู้บริโภค เดือนตุลาคม 2567

ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไปเดือนตุลาคม 2567 เมื่อเทียบกับเดือนกันยายน 2567 ลดลงร้อยละ 0.06 (MoM) ตามการลดลงของหมวดอาหารและเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ร้อยละ 0.11 ปรับลดลงตามราคาผักสดบางชนิด อาทิ แตงกวา ผักคะน้า พริกสด มะนาว และต้นหอม ผลไม้บางชนิด อาทิ ฝรั่ง ส้มเขียวหวาน

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



ลองกอง และกล้วยน้ำว้า รวมทั้ง ไม้สด เนื้อสุกร ไข่ไก่ และอาหารโทรสส่ง (Delivery) อย่างไรก็ตามยังมีสินค้าอีกหลายรายการที่ราคาปรับสูงขึ้น อาทิ ผักบุ้ง กะหล่ำปลี มะเขือ ข้าวสารเหนียว แก้วมังกร มะม่วง และหมวดอื่น ๆ ที่ไม่ใช่อาหารและเครื่องดื่ม ลดลงร้อยละ 0.03 ตามการลดลงของราคาแก๊สโซฮอล์และของใช้ส่วนบุคคล (แชมพู ครีมนวดผม สบู่ยัดตัว ผลิตภัณฑ์ป้องกันและบำรุงผิวโคม ล้างหน้า) สำหรับสินค้าที่ราคาปรับสูงขึ้น อาทิ สิ่งที่เกี่ยวข้องกับการทำความสะอาด (ผงซักฟอก น้ำยารีดผ้า น้ำยาถูพื้น) ค่าเช่าบ้าน น้ำมันดีเซล และค่าโดยสารเครื่องบิน เป็นต้น และดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไป เฉลี่ย 10 เดือน (มกราคม - ตุลาคม) ของปี 2567 เทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 สูงขึ้นร้อยละ 0.26 (AoA)

แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเดือนพฤศจิกายน 2567 มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นจากเดือนตุลาคม 2567 โดยปัจจัยสำคัญที่คาดว่าจะทำให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปสูงขึ้น ดังนี้

- 1) ราคาน้ำมันดีเซลภายในประเทศที่กำหนดเพดานไม่เกิน 33 บาทต่อลิตร ซึ่งสูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน
- 2) ค่ากระแสไฟฟ้าภาคครัวเรือนปรับตัวสูงขึ้นซึ่งเป็นผลจากฐานที่ต่ำในปีก่อนหน้า เนื่องจากมาตรการช่วยเหลือค่ากระแสไฟฟ้าของภาครัฐในปีนี้น้อยกว่าปีที่ผ่านมา
- 3) สินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะค่าโดยสารเครื่องบินซึ่งเป็นการปรับตัวที่สอดคล้องกับฤดูกาลท่องเที่ยว ขณะที่ปัจจัยสำคัญที่ทำให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลง ได้แก่ ดังนี้

3.1) ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำกว่าปีก่อนหน้า (เดือนพฤศจิกายน 2566 มีค่าเฉลี่ยสูงกว่า 80 ดอลลาร์สหรัฐต่อบาร์เรล ขณะที่ปัจจุบันเฉลี่ยอยู่ในระดับใกล้เคียงกับ 70 ดอลลาร์สหรัฐต่อบาร์เรล) ซึ่งส่งผลให้ราคาแก๊สโซฮอล์ปรับตัวลดลง

3.2) ราคาผักสดกลับเข้าสู่ระดับปกติ เนื่องจากผลกระทบจากปัจจัยชั่วคราวของอุทกภัยและน้ำท่วมหนักในบางพื้นที่สิ้นสุดลง

3.3) คาดว่าผู้ประกอบการค้าส่ง - ค้าปลีกรายใหญ่ จะมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ กระทรวงพาณิชย์ยังคงคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ปี 2567 อยู่ระหว่างร้อยละ 0.2 - 0.8 (ค่ากลาง ร้อยละ 0.5) ซึ่งเป็นอัตราที่สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และหากสถานการณ์เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ จะมีการทบทวนอีกครั้ง

ดัชนีราคาผู้ผลิต เดือนตุลาคม 2567

ดัชนีราคาผู้ผลิตของประเทศแบ่งตามกิจกรรมการผลิต เดือนตุลาคม 2567 (ปี 2558 = 100) เท่ากับ 110.9 เทียบกับเดือนตุลาคม 2566 ลดลงร้อยละ 1.4 (YoY) ประกอบด้วย หมวดผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม ลดลงร้อยละ 2.3 จากกลุ่มสินค้าสำคัญที่ราคาลดลง ได้แก่ ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม ผลิตภัณฑ์

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



คอมพิวเตอร์และอิเล็กทรอนิกส์ เคมีภัณฑ์และผลิตภัณฑ์เคมี โลหะขั้นมูลฐาน (เหล็กและผลิตภัณฑ์ เหล็ก) ผลิตภัณฑ์อาหาร ไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้ กระจกและผลิตภัณฑ์กระจก และหมวดผลิตภัณฑ์จากเหมือง ลดลงร้อยละ 14.4 จากสินค้าสำคัญ ได้แก่ น้ำมันปิโตรเลียมดิบ และก๊าซธรรมชาติขณะที่หมวดผลิตภัณฑ์เกษตรกรรมและการประมง สูงขึ้นร้อยละ 10.5 เป็นผลจากสินค้าสำคัญ ได้แก่ อ้อย ผลปาล์มสด ยางพาราทุเรียน สับปะรดโรงงาน และกุ้งแวนนาไม

ดัชนีราคาผู้ผลิตเดือนพฤศจิกายน ปี 2567 มีแนวโน้มทรงตัวหรืออาจสูงขึ้นเล็กน้อย จากปัจจัยสำคัญ ดังนี้

1) แนวโน้มราคา พลังงานในตลาดโลกที่ปรับตัวสูงขึ้นตามความต้องการพลังงานของโลกในช่วงปลายปี ส่งผลให้ต้นทุนการผลิตและค่าขนส่งในหลายภาคส่วน อุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องปรับตัวสูงขึ้น

2) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ทวีความรุนแรงขึ้น กระทบต่อเส้นทางการขนส่งของโลกเป็นผลให้ต้นทุนการขนส่งและค่าระวางเรือปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลกระทบต่อต้นทุนวัตถุดิบจากต่างประเทศ อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยกดดันสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อภาคการผลิตและดัชนีราคาผู้ผลิตของประเทศไทย คือ

2.1) การกลับมาส่งออกของประเทศคู่แข่งของสินค้าเกษตรสำคัญส่งผลให้ราคาผลผลิตและผลิตภัณฑ์อาหารปรับตัวลดลง

2.2) การเข้ามาของสินค้านำเข้าจากต่างประเทศทำให้ผู้ผลิตต้องปรับราคาสินค้าเพื่อให้สามารถแข่งขันได้

2.3) ปัจจัยของค่าเงินบาทที่แข็งค่า ส่งผลกระทบต่อราคาสินค้าในภาคการผลิตเพื่อส่งออก

2.4) สถานการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าสำคัญที่ยังไม่ฟื้นตัวดี ซึ่งจะต้องมีการติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนตุลาคม 2567

เมื่อเทียบกับเดือนตุลาคม 2566 (YoY) สูงขึ้นร้อยละ 0.4 จากการสูงขึ้นของดัชนีราคาหลายหมวด ได้แก่ หมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ และหมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต จากต้นทุนค่าขนส่งที่สูงขึ้นตามราคาน้ำมันดีเซลที่สูงกว่าปีที่ผ่านมา หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้า และประปา สูงขึ้นตามราคาวัตถุดิบ (ทองแดง เม็ดพลาสติก) หมวดวัสดุก่อสร้างสูง ขึ้น จากสีทาถนนชนิดสะท้อนแสง และหมวดวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ สูงขึ้นจากยางมะตอย เนื่องจากมีความต้องการในโครงการก่อสร้างด้านการคมนาคมเพิ่มขึ้นขณะที่หมวดเหล็ก และผลิตภัณฑ์เหล็ก ดัชนีราคาลดลงเป็นผลจากปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ของจีนที่ยังไม่ฟื้นตัว แม้ว่าจีนจะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยการสนับสนุนเงินให้กับโครงการที่อยู่อาศัยที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ เพื่อบรรเทาวิกฤตภาคอสังหาริมทรัพย์ หมวดซีเมนต์ และหมวดกระเบื้อง ดัชนีราคาลดลง เป็นผลจากการชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์จากภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังสูงทำให้สถาบันการเงินเข้มงวด ในการอนุมัติสินเชื่อสำหรับ

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



หมวดสุขภัณฑ์ ดัชนีราคาไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า (MoM) ดัชนีราคาลดลงร้อยละ 0.1 จาก การลดลง ของดัชนีราคาหมวดสำคัญ ๆ ได้แก่ หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ยังคงลดลงต่อเนื่อง จาก อุปทานเหล็กส่วนเกินสูงจากจีนเป็นปัจจัยกดดันให้ราคาในประเทศลดลง หมวดซีเมนต์ หมวดกระเบื้อง หมวด วัสดุฉนวนผิว และหมวดสุขภัณฑ์ ลดลงจากความต้องการใช้ในโครงการก่อสร้างภาคเอกชนชะลอตัว เนื่องจาก กำลังซื้อลดลงจากภาวะหนี้ครัวเรือนที่สูงทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อ รวมทั้งเริ่มมีการ ระบายสินค้าในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี ขณะที่หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้า และประปา ดัชนีราคาสูงขึ้น ส่วนหมวดวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ ดัชนีราคาไม่เปลี่ยนแปลง

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนพฤศจิกายน 2567 มีแนวโน้มขยายตัวเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 โดยมีปัจจัย ดังนี้

1) การเร่งก่อสร้างโครงการต่อเนื่องที่เกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ อาทิ โครงการ รถไฟความเร็วสูง โครงการรถไฟฟ้า โครงการทางด่วนพิเศษ โครงการขยายสนามบิน เป็นต้น รวมทั้งการ ก่อสร้างโครงการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ ภาคตะวันออก (EEC) ส่งผลให้การก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น

2) การเข้าสู่ฤดูกาลการท่องเที่ยวทำให้มีการก่อสร้าง และการรีโนเวทอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น

3) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ และนโยบายของประธานาธิบดีสหรัฐอเมริกาคนใหม่ที่อาจส่งผล ต่อระบบการค้าของโลก ทำให้ราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลกปรับราคาสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม มีปัจจัยที่อาจ ส่งผลให้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ ดังนี้

3.1) การชะลอตัวของโครงการก่อสร้างภาคเอกชน เนื่องจากกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ใน ประเทศลดลงจากการเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงินและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง

3.2) ทิศทางราคาน้ำมันและราคาพลังงานที่ลดลงอย่างต่อเนื่องและอยู่ในระดับต่ำกว่าปีก่อนหน้า

3.3) ปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ของจีนยังไม่ฟื้นตัวทำให้มีอุปทานเหล็กส่วนเกินสูงกดดันให้ ราคาเหล็กในตลาดโลก (เอเชีย จีน) และในประเทศปรับลดลง

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค เดือนตุลาคม 2567

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวมเดือนตุลาคม 2567 ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 52.9 จากระดับ 51.6 ในเดือนก่อนหน้าเป็นการปรับเพิ่มมาอยู่ในช่วงความเชื่อมั่นติดต่อกันเป็นเดือนที่ 2 สำหรับดัชนีความ เชื่อมั่นผู้บริโภคในปัจจุบันปรับเพิ่ม มาอยู่ที่ระดับ 44.8 จากระดับ 43.1 และดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคใน อนาคต (3 เดือนข้างหน้า) ปรับเพิ่มมาอยู่ที่ระดับ 58.3 จากระดับ 57.2 สาเหตุของการปรับเพิ่มคาดว่ามาจาก ดังนี้

1) การดำเนินนโยบายที่เร่งแก้ไขปัญหาด้านเศรษฐกิจและสังคม โดยเฉพาะมาตรการกระตุ้น เศรษฐกิจของภาครัฐ (เงินดิจิทัล 1 หมื่นบาท) ช่วยส่งเสริมการบริโภคในประเทศ

หมายเหตุ: PMI (Purchasing Managers Index)

MoM (Month on Month)

YoY (Year on Year)

QoQ (Quarter on Quarter)

AoA (Average on Average)

คือ ดัชนีชี้นำสภาพเศรษฐกิจ

คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา

คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน

คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา

คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



2) การส่งออกขยายตัวดีตามความต้องการสินค้าเกษตรและอาหารที่เพิ่มขึ้น

3) การทยอยลดอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์ตามทิศทางอัตราดอกเบี้ยนโยบายช่วยผ่อนคลายความกังวลด้านการเงินให้กับประชาชน อย่างไรก็ตาม การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก สะท้อนจากสงครามการค้าและปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังคงยืดเยื้อ ประกอบกับหนี้ครัวเรือนของไทยยังอยู่ในระดับสูงเป็นปัจจัยกดดันที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิดต่อไป

ดัชนีราคาส่งออกและราคานำเข้า เดือนกันยายน 2567

ดัชนีราคาส่งออก

ดัชนีราคาส่งออก เดือนกันยายน 2567 เท่ากับ 110.8 สูงขึ้นร้อยละ 1.0 (YoY) หมวดสินค้าที่ดัชนีปรับตัวสูงขึ้นประกอบด้วย หมวดสินค้าเกษตรกรรม หมวดสินค้าอุตสาหกรรม และหมวดสินค้าอุตสาหกรรม การเกษตร ขณะที่หมวดสินค้าที่ดัชนีราคาส่งออกปรับตัวลดลง คือ หมวดสินค้าแร่และเชื้อเพลิง

ดัชนีราคานำเข้า

ดัชนีราคานำเข้า เดือนกันยายน 2567 เท่ากับ 112.3 สูงขึ้น ร้อยละ 0.1 (YoY) ประกอบด้วย หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค หมวดสินค้าวัตถุดิบและกึ่งสำเร็จรูป หมวดสินค้าทุน และหมวดยานพาหนะและอุปกรณ์การขนส่ง ขณะที่หมวดสินค้าที่ดัชนีราคานำเข้าปรับตัวลดลง คือ หมวดสินค้าเชื้อเพลิง

แนวโน้มดัชนีราคาส่งออก และดัชนีราคานำเข้าไตรมาสที่ 4 ปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยมีปัจจัยสนับสนุน ดังนี้

- 1) ฐานราคาปี 2566 อยู่ในระดับต่ำกว่าปี 2567
- 2) ราคาสินค้าเกษตรยังอยู่ในระดับสูงจากสภาพอากาศที่แปรปรวน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อปริมาณผลผลิตในฤดูกาล
- 3) สถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยืดเยื้อ อาจส่งผลกระทบต่อราคาพลังงานและสินค้าวัตถุดิบสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ปัจจัยเสี่ยงที่ควรเฝ้าระวัง ได้แก่
 - 3.1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและประเทศคู่ค้าอาจช้ากว่าที่คาด
 - 3.2) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่มีแนวโน้มยืดเยื้อและขยายตัว อาจส่งผลกระทบต่อการค้าโลก และการค้าระหว่างประเทศของไทย
 - 3.3) ความไม่แน่นอนจากนโยบายการค้าของผู้นำสหรัฐฯ คนใหม่ ซึ่งอาจเป็นแรงกดดันต่อการส่งออกสินค้าไทย
 - 3.4) ค่าเงินบาทมีแนวโน้มแข็งค่าขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันสินค้าของไทยลดลง (สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์, 2024)

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



บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย พบว่า การคาดการณ์ GDP ปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวได้ที่ 2.6 - 2.8% สูงกว่าประมาณการเดิม จากแรงขับเคลื่อนของการส่งออกที่ได้รับอานิสงส์จากวัฏจักรขาขึ้นของกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ที่ส่งผลให้การส่งออกสามารถเติบโตได้ 2.5 - 2.9% และเศรษฐกิจไทยมีสัญญาณการฟื้นตัวจากมาตรการกระตุ้นกำลังซื้อของภาครัฐ ถือเป็นกลไกสำคัญในการแก้ปัญหาเชิงโครงสร้างและสร้างความเชื่อมั่นต่อการเติบโตของเศรษฐกิจในระยะข้างหน้าเติบโต

- อัตราเงินเฟ้อทั่วไปของไทยเมื่อเทียบกับต่างประเทศ สูงขึ้นร้อยละ 0.61 (YoY) อยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำ โดยอยู่ระดับต่ำ อันดับ 20 จาก 140 เขตเศรษฐกิจที่ประกาศตัวเลข และต่ำเป็นอันดับ 2 ในกลุ่มประเทศอาเซียนจาก 9 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (บรูไน กัมพูชา มาเลเซีย อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ เวียดนาม และ สปป.ลาว)
- อัตราเงินเฟ้อทั่วไปที่สูงขึ้นร้อยละ 0.83 (YoY)
- ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไป เดือนตุลาคม 2567 ลดลงร้อยละ 0.06 (MoM) สูงขึ้นร้อยละ 0.26 (AoA)
- ดัชนีราคาผู้ผลิตของประเทศแบ่งตามกิจกรรมการผลิต เดือนตุลาคม 2567 (ปี 2558 = 100) เท่ากับ 110.9 ลดลงร้อยละ 1.4 (YoY)
- ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนตุลาคม 2567 สูงขึ้นร้อยละ 0.4 (YoY) 0.1 (MoM)
- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวม เดือนกันยายน 2567 ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 52.9 จากระดับ 51.6 ในเดือนก่อนหน้า
- ดัชนีราคาส่งออก เดือนกันยายน 2567 เท่ากับ 110.8 สูงขึ้นร้อยละ 1.0 (YoY)
- ดัชนีราคานำเข้า เดือนกันยายน 2567 เท่ากับ 112.3 สูงขึ้นร้อยละ 0.1 (YoY)

ปัจจัยที่น่าจับตามองที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของไทย ดังนี้

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

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



สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในมิติด้านราคาประจำไตรมาส 3 ปี 2567 จากการติดตามการเปลี่ยนแปลงราคาเสนอขายที่อยู่อาศัยทั้งประเภทโครงการบ้านจัดสรรใหม่ และห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย โดย REIC พบว่า ค่าดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายปรับเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัว ขณะที่ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนที่สูงขึ้น เช่น ราคาที่ดิน การปรับขึ้นค่าแรงงานขั้นต่ำ รวมถึงราคาน้ำมัน ส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยใหม่ที่เปิดขายในปี 2566 - 2567 มีราคาสูงขึ้นตามต้นทุนดังกล่าว เมื่อพิจารณาตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในภาพรวมในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2567 ดัชนีมีค่าเท่ากับ 130.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.8 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นติดต่อกัน 8 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2565 แต่เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2567 (QoQ) พบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรลดลงร้อยละ -0.7 ซึ่งดัชนีลดลงเป็นครั้งแรกเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) โดยบ้านจัดสรรในปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และ สมุทรปราการ) มีแนวโน้มราคาลดลงมากกว่าบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ ทั้งนี้ พบว่าในพื้นที่กรุงเทพฯ ค่าดัชนีเท่ากับ 129.4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ขณะที่ใน 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.2 ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -2.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) การลดลงดังกล่าวเป็นผลมาจากมีจำนวนบ้านจัดสรรสร้างเสร็จเหลือขายอยู่ในพื้นที่ พบว่า ณ ครั้งแรกของปี 2567 มีบ้านจัดสรรสร้างเสร็จเหลือขายจำนวนประมาณ 25,500 หน่วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มของทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 2.01 - 5.00 ล้านบาท และบ้านเดี่ยวระดับราคา 5.01 - 7.5 ล้านบาท มีสัดส่วนสร้างเสร็จเหลือขายสูงสุด ส่งผลให้เกิดปรับลดราคาขายลงสำหรับบ้านจัดสรรในกลุ่มนี้เพื่อดึงดูดผู้ซื้อ สำหรับความเคลื่อนไหวด้านดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2567 พบว่า มีค่าดัชนีเท่ากับ 159.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) โดยสังเกตได้ว่าดัชนีราคาห้องชุดใหม่ ที่อยู่ระหว่างการขายปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง 3 ไตรมาส เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และมีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างมากในพื้นที่ 2 จังหวัดปริมณฑล (สมุทรปราการ และ นนทบุรี) โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) เมื่อแยกตามพื้นที่ พบว่า กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 161.6 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ขณะที่ 2 จังหวัดปริมณฑล (สมุทรปราการ และนนทบุรี) มีค่าดัชนีเท่ากับ 148.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1

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



เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ทั้งนี้ ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง เป็นผลมาจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงยังมีความต้องการห้องชุดอยู่ในบางพื้นที่ ส่งผลให้ บางทำเลดัชนีราคาปรับเพิ่มขึ้นอย่างมากโดยทำเลที่มีราคาห้องชุดใหม่ในกรุงเทพฯ ปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุด เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่ โซนห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง โดยส่วนใหญ่เป็นห้องชุดใน ระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท และทำเล 2 จังหวัดปริมณฑล (สมุทรปราการ และนนทบุรี) ที่มีราคาห้องชุดใหม่ ปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุด เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่ โซนเมืองสมุทรปราการ- พระประแดง- พระสมุทรเจดีย์ โดยห้องชุดที่ปรับราคาส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท แต่ผลสำรวจ ภาคสนามจาก REIC พบว่า ณ ครึ่งแรกของปี 2567 มีห้องชุดสร้างเสร็จเหลือขายจำนวน 22,557 หน่วย และ ห้องชุดในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท มีหน่วยที่สร้างเสร็จเหลือขายสูงสุดส่งผลให้เกิดการแข่งขันทางการตลาดสำหรับห้องชุดในกลุ่มนี้เพื่อดึงดูดผู้ซื้อ นอกจากนี้ จากการติดตามดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้าน ณ ไตรมาส 3 ปี 2567 พบว่า มีค่าเท่ากับ 139.4 โดยงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2567 หมวดวัสดุ ก่อสร้างโดยภาพรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2567 ขณะที่ค่าแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับช่วง เดียวกันของปี 2566 ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการปรับเพิ่มขึ้นของราคาบ้านนับจากนี้เป็นต้นไป ดังนั้น จากการรายงานดัชนีราคาที่อยู่อาศัย REIC สรุปได้ว่า ราคาบ้านจัดสรรและราคาห้องชุดมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้น อย่างต่อเนื่อง ดังนั้น ผู้ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งบ้านจัดสรร และห้องชุด ควรตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2567

บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ค่าดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายปรับเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลง ขณะที่ดัชนีราคา ห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนที่สูงขึ้น เช่น ราคาที่ดิน การปรับ ขึ้นค่าแรงงานขั้นต่ำ รวมถึงราคาน้ำมัน ส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยใหม่ที่เปิดขายในปี 2566 - 2567 มีราคา สูงขึ้นตามต้นทุน เช่นนั้น ราคาบ้านจัดสรรและราคาห้องชุดมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น ผู้ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งบ้านจัดสรร และห้องชุด ควรตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาสสุดท้าย ของปี 2567 เพราะเป็นช่วงเวลาที่ดีที่สุดที่ราคาที่อยู่อาศัยจะขายในราคาต้นทุนเดิม ขณะเดียวกันผู้ที่ตัดสินใจ ซื้อที่อยู่อาศัยภายในปีนี้ ยังจะได้รับสิทธิ์ตามมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในการลด ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคา ประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาทต่อสัญญา นอกจากนี้ ผู้ที่ต้องการซื้อ

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



ที่อยู่อาศัยยังมีโอกาสเลือกใช้ผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยต่ำของ ธอส. ที่รองรับความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่ม

หมายเหตุ:	PMI (Purchasing Managers Index)	คือ ดัชนีชี้้นำสภาพเศรษฐกิจ
	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) อสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งใน Safe Haven ของนักลงทุน



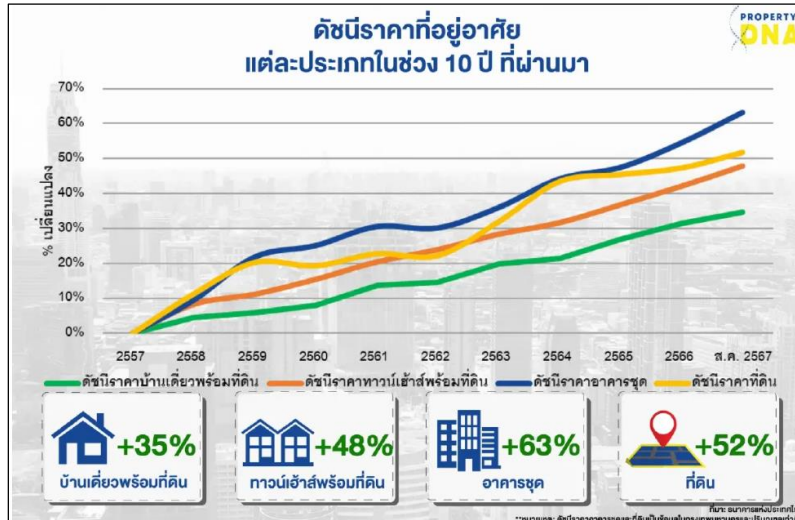
ที่มา: กรุงเทพธุรกิจ

คนรุ่นใหม่ คนวัยทำงาน หรือกลุ่มคนที่มีอายุยังไม่ถึง 30 ปี ในปัจจุบัน อาจะมองว่าการซื้อที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบใดเป็นการสร้างภาระระยะยาว อีกทั้งยังเป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีแต่ความเสี่ยง และไม่ก่อให้เกิดรายได้ รวมทั้งผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เวลาอันอาจมากกว่า 10 ปี เมื่อเทียบกับการลงทุนใน หุ้น สินทรัพย์ดิจิทัล หรือช่องทางอื่น ๆ ที่สร้างผลตอบแทนได้เร็วกว่าและมากกว่า ใช้เงินลงทุนน้อยกว่ามาก และมีคนที่ประสบความสำเร็จให้เห็นในโลกปัจจุบันต่อเนื่องโดยเฉพาะในสังคมออนไลน์ แม้ว่าในความเป็นจริงคนที่สำเร็จอาจจะมีจำนวนไม่มาก แต่กลายเป็นบุคคลต้นแบบหรือตัวแทนความสำเร็จที่คนรุ่นใหม่เลือกที่จะเดินตามซึ่งก็ไม่ใช่เรื่องผิดเพียงแต่ต้องทำความเข้าใจ และพยายามหาข้อมูลประกอบเพื่อเดินตามคนเหล่านั้นด้วย ไม่ใช่แค่เปิดบัญชีการลงทุนแล้วจะสำเร็จได้ตามแบบพวกเขา ดังนั้น การลงทุนในสินทรัพย์ประเภทใดก็ตามล้วนมีประโยชน์ และสามารถสร้างผลตอบแทนในระยะยาว หรืออาจจะสั้น ๆ ได้ทั้งหมด ถ้ามีความเข้าใจในสินทรัพย์ที่ลงทุน และสามารถที่จะระอคอยได้ รูปแบบการลงทุนของคนรุ่นใหม่ที่มีอายุไม่เกิน 30 - 35 ปี ในปัจจุบันเปลี่ยนแปลงไปจากในอดีตชัดเจน เพราะคนรุ่นนี้มีความอดทนรอคอยได้ไม่นานเทียบเท่าคนในอดีต เพราะโลกปัจจุบันเอื้อประโยชน์ให้เกิดการเปลี่ยนแปลงหลายอย่าง และมีผลให้ความอดทนของคนในยุคหลัง ๆ ลดน้อยลงทำให้มองว่า การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจจะไม่น่าสนใจ มีความเสี่ยงที่ชัดเจนจากเรื่องของอุปทานจำนวนมากในตลาด ใช้เงินลงทุนเยอะ เพราะราคาขายที่ปรับสูงขึ้นต่อเนื่องสวนทางกับรายได้ของพวกเขา หรือถ้าจะลงทุนในทองคำก็เป็นการลงทุนที่ต้องใช้เวลาในการถือครองยาวนาน (ยกเว้นช่วงนี้ที่ทำ All Time High แทบทุกวัน) และต้องลงทุนจำนวนมากจึงจะเห็นผลตอบแทน ส่วนการลงทุนในพระเครื่อง นาฬิกา หรือของสะสมต่าง ๆ ก็เป็นที่นิยมในวงแคบมาก ๆ โดยเฉพาะพระเครื่อง ที่แม้จะ

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



มีกลุ่มชาวต่างชาติให้ความสนใจลงทุน แต่ก็ไม่ได้มีความต้องการมากมายนัก ส่วนนาฬิกาหรือของสะสม อาจจะขายในตลาดต่างประเทศได้ คนรุ่นใหม่ที่ได้รับสืบทอดทรัพย์ประเภทนี้ตกทอดมาจากบรรพบุรุษจึงอาจจะมี การขายต่อหรือส่งต่อให้กับนักลงทุนที่สนใจทันทีไม่ถือนาน



ที่มา: กรุงเทพมหานคร

ส่งผลให้รูปแบบการลงทุนในอดีตเหล่านี้ จึงไม่เป็นที่สนใจในสายตาของคนรุ่นใหม่ ซึ่งความอดทนไม่ มาก และไม่ยอมรับคอยอะไรนาน ๆ ไม่ต้องการตำนานการสร้างตัว สร้างฐานะมากกว่า 10 ปี ทำให้ หุ่นคริปโตเคอเรนซี อาจจะเป็นการลงทุนที่ถูกใจของคนรุ่นใหม่มากกว่า เพราะรวดเร็ว ง่าย เห็นเงินเร็ว และ ลงทุนได้ครั้งละไม่มาก แต่มีความเสี่ยงสูง ความผันผวนก็มาก ขณะที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ยังสามารถ ทำได้ แต่ต้องพิจารณาปัจจัยหลาย ๆ อย่างก่อนจะลงทุน เพราะการลงทุนในอสังหาฯ มีหลายประเภทและ หลายรูปแบบหนึ่งในรูปแบบที่คนที่มีอายุมากกว่า 35 ปี ขึ้นไป ค้นเคยและเห็นคนรุ่นก่อนหน้าทำมานาน แล้ว คือ การลงทุนใน "ที่ดิน" ซึ่งถ้าพิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาที่เพิ่มขึ้นในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา โดยอ้างอิงจาดดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทยในเดือนสิงหาคม 2567 ที่ผ่านมา พบว่า ที่ดินในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 52% จาก ปี 2557 แต่อาจจะมีบางพื้นที่ที่ราคาที่ดินปรับ เพิ่มขึ้นมากกว่านี้ เช่น พื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในกรุงเทพฯ หรือบางพื้นที่ที่มีโครงการขนาดใหญ่ของ รัฐบาลเข้าไปลงทุน และเริ่มการก่อสร้างแล้วรวมไปถึงมีการกว้านซื้อที่ดินจากเอกชนเพื่อพัฒนาโครงการ ประเภทต่าง ๆ แต่ก็ยังมีอีกหลายทำเลที่ราคาที่ดินไม่ได้ปรับเพิ่มขึ้นเลยหรือมีมูลค่าลดลงด้วยปัจจัยหลายๆ อย่าง ส่วนการลงทุนในคอนโดมิเนียมอาจจะสร้างผลตอบแทนที่มากกว่าที่ดิน เพราะราคาคอนโดฯ ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ปรับเพิ่มขึ้นในช่วงระหว่าง ปี 2557 - 2567 ประมาณ 63% และอาจจะมีหลายโครงการที่ราคา

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



ปรับเพิ่มขึ้นมากกว่านี้ในทำเลที่มีความต้องการสูง รวมไปถึงยังสามารถสร้างผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าได้ ซึ่งเป็นการลงทุนในระยะยาวรูปแบบหนึ่ง โดยผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าฯ ในปัจจุบันอาจจะอยู่ในช่วง 4 – 7% ต่อปี หรือมากกว่านี้แล้วแต่ทำเลและรูปแบบของโครงการ แม้ว่าปัจจุบันการลงทุนในตลาดอสังหาฯ อาจจะดูแล้วไม่น่าสนใจจากข่าวลบที่ออกมารายวัน แต่ก็ไม่ได้หมายความว่าอสังหาฯ โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยจะลงทุนไม่ได้อีกต่อไป เมื่อเทียบกับผลตอบแทนจากตลาดหุ้นไทย ที่อ้างอิงจากดัชนีผลตอบแทนรวม (Total Return Index: TRI) ณ 10 ปี อยู่ที่ 34% แต่ระหว่างทางก็มีความผันผวนและเปลี่ยนแปลงไปมา เช่นกัน ขณะที่ที่ดิน คอนโดฯ หรือบ้านแนวราบค่อนข้างมีความคงที่มากกว่า แม้ว่าอาจจะมีการเรื่องของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่ก็ยังสามารถรวมเข้าไปในราคาขายได้ อย่างไรก็ตามแม้ว่าการลงทุนในอสังหาฯ เมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนในสินทรัพย์รูปแบบใหม่ ๆ หรือสินทรัพย์ดิจิทัลที่คนรุ่นใหม่ให้ความสนใจจะสร้างผลตอบแทนได้ไม่มาก แต่ก็ยังเป็นที่ต้องการเช่นเดิม เพราะไม่ว่าจะเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ขึ้นก็ตาม ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินก็ยังคงอยู่ ยกเว้น หากเกิดเหตุการณ์ที่รุนแรงจริง ๆ ที่บางพื้นที่มูลค่าของที่ดินหรืออสังหาฯ อาจจะลดลงได้ แต่ถ้าจะลงทุนในอสังหาฯ ก็ควรต้องมีความรู้ และการศึกษาข้อมูลเหมือนการลงทุนในสินทรัพย์รูปแบบต่าง ๆ เช่นกัน นอกจากนี้การลงทุนในอสังหาฯ ปัจจุบันยังสามารถช่วยลดค่าใช้จ่ายของบุตรหลานหรือคนรุ่นหลังในอนาคตได้ เพราะที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่จะมีราคาเพิ่มขึ้นตลอด โดยเฉพาะโลกในอนาคตที่ไม่มีพรมแดน และภาษาอาจจะไม่ใช่ปัจจัยจำกัดในการทำงานหรือใช้ชีวิตอีกต่อไป รวมถึงการทำงานแบบ Hybrid Working อาจจะเป็นเรื่องธรรมดาสำหรับคนทำงานออฟฟิศ ทำให้ที่อยู่อาศัยก็ยังเป็นที่ต้องการทั้งคนไทยและต่างชาติ สำหรับการซื้อขายเพื่ออยู่อาศัย หรือเป็นเพื่อการอยู่อาศัยในระยะเวลาดาวหนึ่งเท่านั้น ที่เกิดจากการโยกย้ายถิ่นฐาน เพราะปัญหาบางอย่าง เช่น สงคราม โรคระบาด ศาสนา การเมือง แหล่งงาน และอาหาร (กรุงเทพธุรกิจ, 2024)

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



2) 5 เคล็ดลับปิดหนี้บ้านของมนุษย์เงินเดือนให้หมดไว



ที่มา: กรุงเทพธุรกิจ

ธนาคารที่ปีแนะนำ 5 เคล็ดลับ สำหรับมนุษย์เงินเดือน ในการช่วยบริหารจัดการเงิน ให้ปิดจบภาระหนี้บ้านได้ไวกว่าที่วางแผนไว้ และสามารถเป็นเจ้าของบ้านได้ตามฝันได้ ดังนี้

1) การปิดเศษค่างวดให้เป็นเลขกลม ๆ เท่าที่ผ่อนไหว แต่ต้องไม่เพิ่มจนถึงเกินไป เน้นทำได้อย่างสม่ำเสมอทุกเดือนในระยะยาว เช่น ปกติจ่ายค่างวดบ้านเดือนละ 13,500 บาท ปิดให้เป็น 15,000 บาท นั้นหมายความว่าจ่ายเพิ่มอีกเดือนละ 1,500 บาท ซึ่งเงินส่วนเกินนี้อาจจะดูไม่มากนัก แต่ในระยะยาวหากทำอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกเดือน ก็จะช่วยลดเงินต้นได้โดยไม่ต้องรอเงินก้อน

2) โปะเงินก้อน สำหรับพนักงานเงินเดือนที่มีรายจ่ายต่อเดือนค่อนข้างมาก ไม่อาจทำตามเทคนิคแรกได้อย่างสม่ำเสมอทุกเดือน อาจเลือกวิธีช่วยลดเงินต้นด้วยการโปะเงินก้อน เช่น เงินโบนัสปลายปี เมื่อได้มาแล้วให้ทำการแบ่งบางส่วนไปโปะหนี้บ้านก็จะทำให้เงินต้นลดลง ช่วยประหยัดค่าดอกเบี้ยไปอีก ซึ่งการโปะเงินก้อนนั้นยิ่งทำในปีแรก ๆ ที่ผ่อนบ้านจะยิ่งดี เพราะเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยค่อนข้างต่ำ ทำให้สามารถลดเงินต้นได้มากขึ้น

3) รีไฟแนนซ์บ้าน เทคนิคยอดฮิตที่ช่วยลดดอกเบี้ยได้จริง โดยปกติแล้วจะสามารถรีไฟแนนซ์บ้านได้ทุก 3 ปี ซึ่งเป็นการขอยื่นกู้สินเชื่อบ้านเพื่อย้ายจากธนาคารเจ้าหนี้เดิมไปอยู่กับธนาคารใหม่ เพื่อรับอัตราดอกเบี้ยที่ถูกลง แต่การย้ายธนาคารนั้นจะมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามมาด้วย ดังนั้น ก่อนทำการรีไฟแนนซ์บ้านจึงต้องคำนวณก่อนว่า เมื่อหักลบกับค่าดำเนินการทั้งหมดแล้ว เราจ่ายน้อยกว่าเดิมจริงหรือไม่

4) การรีเทนชัน อีกเทคนิคหนึ่งสำหรับคนที่ไม่อยากย้ายรีไฟแนนซ์ไปต่างธนาคาร ก็สามารถยื่นเรื่องขอลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้กับธนาคารเดิมที่เรากำลังผ่อนบ้านอยู่ได้เช่นกัน เพื่อให้ธนาคารพิจารณาปรับลดอัตราดอกเบี้ยใหม่ให้ต่ำลง โดยไม่ต้องเสียเวลาทำเรื่องยื่นเอกสารใหม่ อยากรู้ก็ตามแม้ว่ารีเทนชันดูเหมือนจะ

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



เป็นวิธีการที่สบายกว่า แต่ส่วนใหญ่อัตราดอกเบี้ยที่ได้รับจะลดลงไม่เยอะมากเมื่อเทียบกับการรีไฟแนนซ์ไปธนาคารใหม่ แต่ก็ถือว่าต่ำกว่าปีที่ 4 ที่ปรับขึ้นมาเป็นดอกเบี้ยลอยตัว

5) เงินต้นลดอย่างลดยอดค่างวดหลังจากรีไฟแนนซ์บ้าน/รีเทนชันแล้ว ค่างวดต่อเดือนจะลดลงเนื่องจากได้อัตราดอกเบี้ยใหม่ที่ต่ำลง แต่หากต้องการปิดหนี้บ้านให้ไวขึ้น ควรจ่ายค่างวดเท่าเดิม เพื่อนำส่วนต่างของค่างวดไปลดเงินต้น ซึ่งเป็นอีกหนึ่งวิธีที่จะช่วยให้ผ่อนบ้านหมดได้ไวยิ่งขึ้นโดยไม่ต้องโปะเงินก้อน (กรุงเทพธุรกิจ, 2024)

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



บรรณานุกรม

กรุงเทพธุรกิจ. (11 November 2024). 5เคล็ดลับปิดหนี้บ้านของมนุษย์เงินเดือนให้หมดไว. เข้าถึงได้จาก bangkokbiznews: <https://www.bangkokbiznews.com/property/1150831>

กรุงเทพธุรกิจ. (11 November 2024). อสังหาริมทรัพย์ยื่นหนึ่ง'Safe Haven'ของนักลงทุน. เข้าถึงได้จาก bangkokbiznews: <https://www.bangkokbiznews.com/property/1150577>

กรุงศรี. (11 November 2024). บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์. เข้าถึงได้จาก วิจัยกรุงศรี: <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20241105>

คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.). (7 November 2024). กกร. จับตามผลการเลือกตั้งสหรัฐฯ ๗ GDP มีแนวโน้มขยายตัวได้ที่ 2.6-2.8 %. เข้าถึงได้จาก jsscib: <https-www-jsscib-org-bos-info-news-jsscib6november>

สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์. (11 November 2024). เอกสารแถลงข่าวดัชนีเศรษฐกิจการค้าประจำเดือนตุลาคม 2567. เข้าถึงได้จาก tpso: <https://tpso.go.th/document/2410-0000000021>