

# สถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือน มีนาคม 2568



## คำนำ

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

รายงานฉบับนี้ ได้รวบรวมข้อมูลจากแหล่งข่าวต่าง ๆ ในด้านข้อมูลทางเศรษฐกิจ ข้อมูลสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และบทความที่เกี่ยวข้องด้านที่อยู่อาศัยที่โดดเด่น เพื่อเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือน มีนาคม 2568 เพื่อสะท้อนถึงภาวะภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ

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

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย  
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย  
การเคหะแห่งชาติ  
มีนาคม 2568

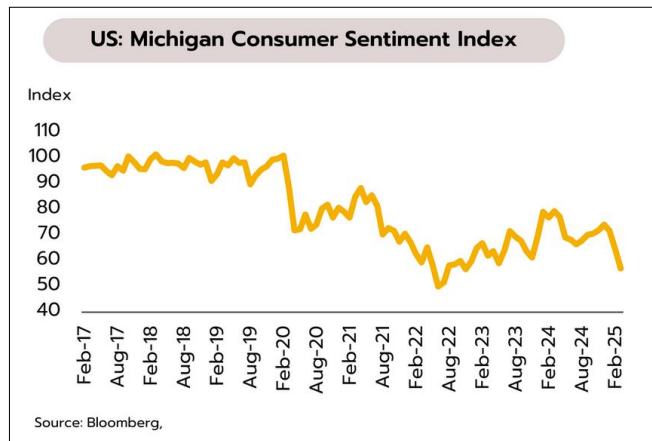
## สารบัญ

สถานการณ์เศรษฐกิจโลก	1
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก	3
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	3
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	6
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย	7
บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย	11
บทความเด่นประจำเดือน	12
1) ระบบแจ้งเตือนภัยเพราะทุกวินาที คือชีวิต   ASEAN Insight	12
2) 7 นวัตกรรมสุดล้ำประจำปี 2025 เทคโนโลยีใหม่ที่จะเปลี่ยนโลก	13

## สถานการณ์เศรษฐกิจโลก

### สหรัฐอเมริกา

เศรษฐกิจสหรัฐอเมริกา เสี่ยงชะลอตัวแรงกว่าคาด หลัง โด널ด์ ทรัมป์ ยกกระดับสงครามการค้า ผ่านการปรับขึ้นภาษีรถยนต์ 25% ในเดือนมีนาคม 2568 ดัชนี PMI ภาคการผลิตเบื้องต้นพลิกกลับมาหดตัวที่ 49.8 ส่วนดัชนี PMI ภาคบริการเบื้องต้นเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 54.3 ขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับลดลง สู่ระดับ 57 ต่ำสุดนับตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2565 การยกกระดับความรุนแรงของสงครามการค้า เพิ่มความกังวลต่อการชะลอตัวของเศรษฐกิจสหรัฐฯ ที่อาจสูงกว่าคาดผ่านต้นทุนการนำเข้าที่สูงขึ้น และการจ้างงานที่ลดลง สะท้อนผ่านดัชนีตลาดหุ้นสหรัฐฯ ที่ปรับลดลงกว่า 3% ท่ามกลางความกังวลเกี่ยวกับมาตรการภาษีตอบโต้ (Reciprocal tariffs) รวมถึงเก็บภาษีนำเข้า 25% สำหรับรถยนต์ทุกคันที่ไม่ได้ผลิตในสหรัฐฯ จะมีผลบังคับใช้วันที่ 3 เมษายน 2568 โดยภาพดังกล่าวอาจนำไปสู่การใช้มาตรการตอบโต้ของกลุ่มประเทศคู่ค้าอื่น ๆ ซึ่งจะเพิ่มความเสี่ยงต่อการเติบโตของเศรษฐกิจ และการค้าในระยะถัดไป

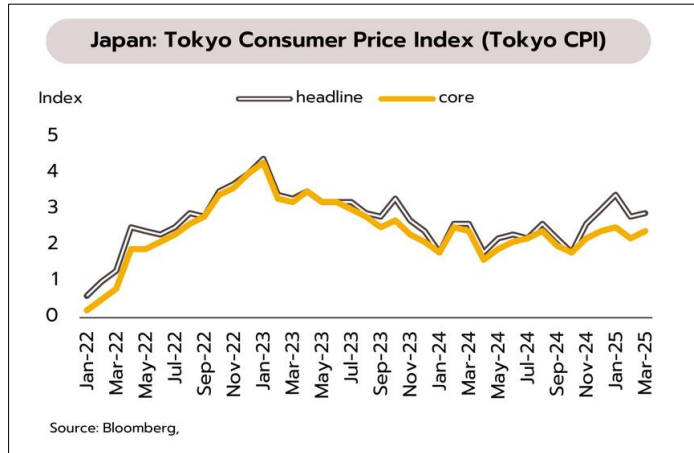


ที่มา: กรุงเทพธุรกิจ, 2568

### ญี่ปุ่น

เศรษฐกิจญี่ปุ่นอาจฟื้นตัวช้ากว่าคาดจากเงินเฟ้อที่ยังสูง รวมถึงสงครามการค้าที่มีแนวโน้มรุนแรงขึ้นในเดือนมีนาคม 2568 ดัชนี PMI ภาคการผลิตเบื้องต้นหดตัวลงสู่ระดับ 48.3 ขณะที่ ดัชนี PMI ภาคบริการเบื้องต้นพลิกกลับมาหดตัวที่ 49.5 นอกจากนี้ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในกรุงโตเกียว (Tokyo CPI) เติบโตขึ้นจากเดือนก่อนหน้าที่ 2.8% สู่ระดับ 2.9% YoY ในเดือนมีนาคม 2568 เช่นเดียวกับอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานในกรุงโตเกียว (Tokyo core CPI) เพิ่มขึ้นจาก 2.2% สู่ระดับ 2.4% การฟื้นตัวของเศรษฐกิจญี่ปุ่น อาจเผชิญแรงกดดันมากขึ้นจากอัตราเงินเฟ้อที่สูงรวมถึงสงครามการค้าที่รุนแรงขึ้นหลังประธานาธิบดีสหรัฐฯ โด널ด์ ทรัมป์ ประกาศขึ้นภาษีนำเข้า 25% สำหรับรถยนต์ทุกคันที่ไม่ได้ผลิตในสหรัฐฯ โดยมาตรการดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจญี่ปุ่นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากรถยนต์คิดเป็นสัดส่วนมาก

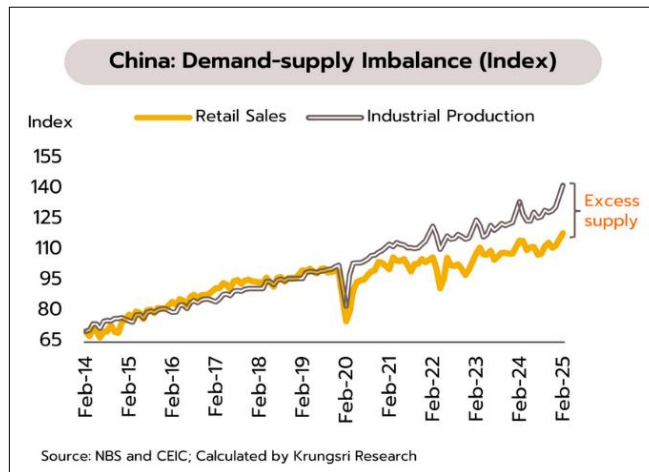
ถึง 28.3% ของการส่งออกทั้งหมดของญี่ปุ่นไปยังสหรัฐในปี 2567 โดยญี่ปุ่น เผยว่าเตรียมพิจารณาเจรจา รับมือและยังไม่ตัดความเป็นไปได้ที่อาจจะใช้มาตรการตอบโต้ต่อสหรัฐฯ



ที่มา: กรุงศรี, 2568

### สาธารณรัฐประชาชนจีน

เศรษฐกิจภายในประเทศของจีนยังประเอบาง ขณะที่ปัจจัยเสี่ยงภายนอกจากสงครามการค้า รุนแรงขึ้น กำไรภาคอุตสาหกรรมในช่วงมกราคม-กุมภาพันธ์ 2568 หดตัว -0.3% YoY จาก +11% ในเดือนธันวาคม 2567 สอดคล้องกับยอดขายปลีกสินค้าซึ่งขยายตัวเพียง 4% ขณะที่ดัชนีผลผลิต ภาคอุตสาหกรรมและดัชนียอดขายปลีกยังแตกต่างกันค่อนข้างมาก เมื่อเทียบกับระดับในช่วงก่อนโควิด ระหว่างปี 2557-2562 ตัวชี้วัดสะท้อนภาพเศรษฐกิจจีนที่ยังเผชิญแรงกดดันจากการผลิตส่วนเกินในหลาย อุตสาหกรรม ประกอบกับกำลังซื้อของผู้บริโภคที่อ่อนแรงลง นอกจากนี้การส่งออกยังชะลอลงอย่างชัดเจน (2.3% ในช่วงมกราคม-กุมภาพันธ์ จาก 6-11% ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2567) ล่าสุดสหรัฐฯ ประกาศขึ้น ภาษีนำเข้ายานยนต์จากทุกประเทศในอัตรา 25% โดยจะมีผลบังคับใช้วันที่ 3 เมษายน 2568



ที่มา: กรุงศรี, 2568

## บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก

สหรัฐอเมริกา เป็นเศรษฐกิจอันดับหนึ่งของโลก การขึ้นภาษีกับทุกประเทศในอัตราที่ต่างกัันหมายถึงการสิ้นสุดของระบบการค้าเสรีที่มีกฎเกณฑ์ภายใต้ระบบพหุภาคี ที่เป็นพื้นฐานของการค้าโลกมาตั้งแต่หลังสงครามโลกครั้งที่สอง ซึ่งจะสร้างผลกระทบรุนแรงต่อเศรษฐกิจสหรัฐและเศรษฐกิจโลกล่าสุดนโยบายรัฐบาลสหรัฐ ฯ ปรับการค้าโลกให้สมดุลโดยขึ้นภาษีสินค้านำเข้าร้อยละ 10 ตั้งแต่วันที่ 5 เมษายน 2568 จากนั้นปรับขึ้นตามอัตราที่กำหนดไว้สำหรับแต่ละประเทศเริ่มวันที่ 9 เมษายน 2568 จนกว่าจะได้ผลที่น่าพอใจ การยกระดับมาตรการกีดกันทางการค้าสร้างแรงกดดันต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศแกนหลัก และส่งผลกระทบต่อจีนที่เผชิญปัจจัยเสี่ยงรอบด้าน

### สหรัฐอเมริกา

ธนาคารกลางสหรัฐอเมริกา มีแนวโน้มปรับลดอัตราดอกเบี้ยลง 3 ครั้ง ครั้งละ 0.25% สู่ระดับ 3.50-3.75% ในช่วงสิ้นปี นับตั้งแต่ช่วงกลางปีนี้

### ญี่ปุ่น

แม้แรงกดดันเงินเฟ้อยังคงสูงแต่การฟื้นตัวที่ล่าช้าของเศรษฐกิจโดยรวมคาดส่งผลให้ธนาคารกลางญี่ปุ่น (BOJ) พิจารณาปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายในช่วงครึ่งหลังของปีนี้

### สาธารณรัฐประชาชนจีน

การขึ้นภาษียานยนต์ต่อจีนยังจำกัด โดยคาดว่า การส่งออกจะลดลงจากกรณีฐาน 0.32% อย่างไรก็ดี หากสหรัฐ ฯ ประกาศเก็บภาษีขึ้นส่วนยานยนต์ ผลกระทบที่เกิดขึ้นอาจรุนแรงมากยิ่งขึ้น

## สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.) เผยว่าขณะนี้ เป็น Moment of opportunity ในการสร้างความเชื่อมั่นท่ามกลางความไม่แน่นอนรอบด้าน จากทั้งเรื่องของสงครามการค้า และเหตุแผ่นดินไหวที่เพิ่งเกิดขึ้น โดยร่วมกันบูรณาการความร่วมมือ ทั้งในส่วนกระบวนการงานของส่วนราชการและองค์กรภาคเอกชนที่ควรมีการปฏิรูป โดยให้ความสำคัญกับการมีข้อมูลที่ครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน ประกอบการพิจารณาแผนการรับมือและการจัดการกับปัญหา ทั้งนี้ เห็นว่าควรใช้โอกาสที่มีการสำรวจความปลอดภัยของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจากเหตุแผ่นดินไหว เปิดเผยข้อมูลการสำรวจอย่างโปร่งใส และตรวจสอบได้เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับทุกภาคส่วน รวมถึงนักท่องเที่ยวและนักลงทุนจากต่างประเทศ มาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐ ฯ ยกกระดับขึ้น และยังดำเนินนโยบายการค้าที่มีความไม่แน่นอนสูง นโยบายสำคัญที่เตรียมจะประกาศใช้ คือ ภาษีศุลกากรตอบโต้ (Reciprocal Tariffs) และภาษีศุลกากรเฉพาะสินค้า (Specific Tariffs) ซึ่งคาดว่าจะกระทบประเทศคู่ค้าและสินค้าเป็นวงกว้าง ซึ่งคาดว่าจะประกาศใช้กับประเทศที่มีการเกินดุลการค้ากับสหรัฐ ฯ ในระดับสูง โดยอัตราภาษีศุลกากรตอบโต้จะขึ้นอยู่กับ



กับส่วนต่างระหว่างภาษีศุลกากรที่ประเทศคู่ค้าเรียกเก็บจากสหรัฐฯ กับอัตราที่สหรัฐฯ เรียกเก็บจับตามาตรการภาษีศุลกากรตอบโต้ (Reciprocal Tariff) กระทบส่งออกไทย โดยไทยถือเป็นประเทศเป้าหมายหนึ่ง เนื่องจากมีส่วนต่างอัตราภาษีศุลกากรและการเกินดุลกับสหรัฐฯ อยู่ในระดับสูง ธุรกิจอุตสาหกรรมที่เน้นการส่งออก เช่น อิเล็กทรอนิกส์ ยานยนต์และชิ้นส่วน ปิโตรเคมีของไทย อาจเผชิญความเสี่ยงมากขึ้นจากนโยบาย Reciprocal Tariffs ของสหรัฐฯ นอกจากนี้ยังต้องจับตามลกระทบทางอ้อมผ่านคู่ค้าสำคัญ เช่น จีน ในอุตสาหกรรมที่มีความเชื่อมโยงกับห่วงโซ่อุปทานการผลิตเพื่อส่งออกไปยังตลาดสหรัฐฯ ในสัดส่วนสูง นอกจากนี้ ปัญหาสินค้าจีนทะลักเข้ามาไทยอาจรุนแรงขึ้น รวมถึงสินค้าจากสหรัฐฯ ที่ไทยอาจต้องนำเข้าเพิ่มขึ้นหลังการเจรจาการค้า

เศรษฐกิจไทยเผชิญหลายปัจจัยเสี่ยงที่อาจทำให้ GDP ปี 2568 ต่ำกว่าที่เคยคาด จากกรอบประมาณการเดิมอยู่ในช่วง 2.4-2.9% ซึ่งได้คำนึงถึงผลกระทบบางส่วนจากมาตรการภาษีของสหรัฐฯ ไว้แล้ว แต่ยังคงมีความไม่แน่นอนถึงขนาดและขอบเขตของมาตรการภาษีของสหรัฐฯ ที่จะประกาศในคืนนี้ซึ่งอาจจะกระทบต่อจีดีพีเพิ่มขึ้นอีกราว 0.2-0.6% นอกจากนี้ เศรษฐกิจไทยยังอาจถูกกระทบจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาตินักท่องเที่ยวจีนที่ฟื้นตัวได้ช้าและเหตุการณ์แผ่นดินไหว ฉะนั้น ไทยต้องเร่งสร้างความเข้มแข็งจากภายใน โดยเร่งดำเนินการผ่าน ดังนี้

- 1) นโยบายระยะสั้น มุ่งลดผลกระทบจากความไม่แน่นอนภายนอก ปรับกรอบนโยบายมหภาคให้เอื้อต่อการปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจ
- 2) นโยบายระยะยาว มุ่งเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของประเทศด้านต่าง ๆ และยกระดับขีดความสามารถภาครัฐ

%YoY	ปี 2568 (ณ ก.พ. 68)	ปี 2568 (ณ มี.ค. 68)	ปี 2568 (ณ เม.ย. 68)
<b>GDP</b>	2.4 ถึง 2.9	2.4 ถึง 2.9	2.4 ถึง 2.9
<b>ส่งออก</b>	1.5 ถึง 2.5	1.5 ถึง 2.5	1.5 ถึง 2.5
<b>เงินเพื่อ</b>	0.8 ถึง 1.2	0.8 ถึง 1.2	0.8 ถึง 1.2

ความกังวลต่อนโยบายการปรับโครงสร้างราคาก๊าซธรรมชาติ (Pool Gas) ที่มีแนวคิดจะผลักราคาต้นทุนราคาก๊าซธรรมชาติไปให้ภาคอุตสาหกรรม เพื่อให้ค่าไฟฟ้าลดลง ซึ่งนโยบายดังกล่าวคาดว่าจะทำให้ราคาก๊าซภาคอุตสาหกรรมปรับเพิ่มขึ้นเกือบ 60% จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตภาคอุตสาหกรรมสูงถึง 30,000 ล้านบาทต่อปี ดังนั้น การปรับโครงสร้างราคาพลังงานจึงควรมีการศึกษา

ความเป็นไปได้ และผลกระทบของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วนอย่างสมดุล ตลอดจนพิจารณาแนวทางการแก้ปัญหาที่ต้นเหตุของโครงสร้างพลังงาน ไม่ใช่การโยกตัวเลขหรือผลกำไรต้นทุนพลังงานไปให้อีกภาคส่วนหนึ่ง นอกจากนี้ขอให้พิจารณาช่วงเวลาที่เหมาะสมในการดำเนินการเพื่อไม่ให้เกิดภาวะต้นทุนกับการผลิตของภาคอุตสาหกรรม และยังคงให้ความสำคัญกับการดูแลค่าไฟฟ้าสำหรับประชาชนกลุ่มเปราะบาง (คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.), 2568)

### ผลกระทบจากการขึ้นขึ้นภาษีสหรัฐอเมริกา

ข้อมูลภายหลังประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ ได้ลงนามในคำสั่งบริหารเพื่อเรียกเก็บภาษีศุลกากรแบบต่างตอบแทน (Reciprocal Tariff) กับสินค้านำเข้าจากประเทศคู่ค้า เพื่อลดการขาดดุลการค้าของสหรัฐฯ โดยอัตราภาษีดังกล่าวคำนวณโดยนำตัวเลขการขาดดุลและมูลค่าการนำเข้าทางการค้าของสหรัฐฯ กับประเทศคู่ค้ามาคำนวณ ซึ่งในส่วนของไทยคำนวณออกมาแล้วมีอัตราภาษี 36% โดยในช่วงแรกสหรัฐฯ จะเริ่มเก็บภาษีเพิ่มตั้งแต่วันที่ 5 เมษายน 2568 (เวลาสหรัฐฯ) ในอัตรา 10% กับสินค้านำเข้าทั้งหมดจากทุกประเทศ ส่วนสินค้าที่ขนส่งเรือหรือยานพาหนะแล้ว และอยู่ระหว่างเดินทางมายังสหรัฐฯ ก่อนเวลาดังกล่าว จะยังไม่ถูกเก็บภาษีดังกล่าว ก่อนเวลา 00.01 ของวันที่ 27 พฤษภาคม 2568 ทั้งนี้ ภาษี 10% จะเป็นการเก็บเพิ่มจากอัตราภาษีที่เรียกเก็บอยู่แล้ว (MFN apply rate) รวมทั้งอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่แต่ละประเทศถูกจัดเก็บอยู่เดิม หลังจากนั้น ในช่วงที่สองตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2568 สหรัฐฯ จะเริ่มเก็บภาษีศุลกากรต่างตอบแทน (Reciprocal Tariff) ตามอัตราเฉพาะที่กำหนดสำหรับแต่ละประเทศ ซึ่งประเทศไทยจะถูกเรียกเก็บภาษีในอัตรา 36% โดยจะเก็บเพิ่มจากอัตราภาษีที่เรียกเก็บอยู่แล้ว (MFN apply rate) รวมทั้งอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ประเทศนั้นถูกจัดเก็บอยู่เดิม สำหรับสินค้าที่ขนส่งเรือหรือยานพาหนะแล้วและอยู่ระหว่างเดินทางมายังสหรัฐฯ ก่อนเวลาดังกล่าว ก็จะได้รับยกเว้นไม่ถูกเก็บภาษี 36% ดังกล่าว ทั้งนี้ อัตราภาษีต่างตอบแทนข้างต้นจะไม่ใช้กับสินค้าที่สหรัฐฯ ได้เคยประกาศใช้มาตรการไปก่อนหน้านี้ คือ วันที่ 12 มีนาคม 2568 สินค้าเหล็กและอลูมิเนียม ถูกจัดเก็บอัตราภาษีเฉพาะที่ 25% และวันที่ 3 เมษายน 2568 สินค้ารถยนต์และชิ้นส่วน ถูกจัดเก็บอัตราภาษีเฉพาะที่ 25% นอกจากนี้ ภาษีต่างตอบแทน ดังกล่าวยังจะไม่ใช้กับสินค้าประเภททองแดง ยาและเวชภัณฑ์ เซมิคอนดักเตอร์ ไม้แปรรูป แร่ธาตุสำคัญบางประเภท พลังงานและผลิตภัณฑ์พลังงาน เนื่องจากสหรัฐฯ อาจจะมีการประกาศใช้ภาษีเฉพาะกับสินค้าดังกล่าวในภายหลัง ซึ่งคาดว่าจะเก็บเพิ่มในอัตรา 25% ซึ่งยังต้องติดตามอย่างใกล้ชิดต่อไป แม้ว่าคำสั่งบริหารนี้จะกำหนดอัตราภาษีศุลกากรแบบต่างตอบแทนเป็นรายประเทศแต่ก็เปิดโอกาสสำหรับการเจรจา กับประเทศคู่ค้าเพื่อปรับปรุงความสัมพันธ์ทางการค้าให้มีความเท่าเทียมและเป็นธรรมมากขึ้น โดยสหรัฐฯ มุ่งหวังที่จะลดการขาดดุลการค้าและเสริมสร้างเศรษฐกิจภายในประเทศผ่านการเจรจาและการปรับปรุง ข้อตกลงทางการค้า ซึ่งในส่วนนี้รัฐบาลโดยนายกรัฐมนตรีได้มอบหมายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง



เร่งพิจารณาข้อเสนอของคณะทำงานนโยบายการค้าสหรัฐฯ เพื่อนำไปสู่การเจรจาปรับลดยกเว้นอัตราภาษีต่างตอบแทนดังกล่าวที่สหรัฐฯ จะเรียกเก็บจากประเทศไทย นอกจากนี้ รัฐบาลยังอยู่ระหว่างเตรียมมาตรการเยียวยาเพื่อบรรเทาผลกระทบของผู้ประกอบการไทยที่ส่งออกไปตลาดสหรัฐฯ เป็นหลักรวมทั้งเร่งพิจารณาส่งเสริมการขยายตลาดใหม่ทดแทนโดยมุ่งตลาดที่มีกำลังซื้อสูง ตลาดฮาลาล และตลาดเกิดใหม่ พร้อมเร่งเดินหน้าการเจรจา ความตกลงการค้าเสรี (Free Trade Area: FTA) ที่อยู่ระหว่างการเจรจาให้แล้วเสร็จโดยเร็ว และพิจารณา FTA ในตลาดใหม่ ๆ ที่มีศักยภาพควบคู่กันไป ทั้งในภูมิภาคตะวันออกกลาง ลาตินอเมริกา และแอฟริกา (bangkokbiznews, 2568)

## บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

- สถานการณ์เศรษฐกิจไทย ณ เดือนมีนาคม 2568 คาดว่า GDP มีแนวโน้มขยายตัวได้ที่ 2.4-2.9% มีผลกระทบจาก โด널ด์ ทรัมป์ ประกาศขึ้นภาษีนำเข้าสหรัฐฯชุดใหญ่ อาจทำให้อัตราภาษีนำเข้าที่แท้จริงของสหรัฐฯ (Effective Tariff Rate) เพิ่มขึ้นถึง 18 - 22% ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั้งสหรัฐฯ และการค้าโลกสูงรวมทั้งการแข่งขันการค้า

- ประเทศไทยจัดอยู่ในกลุ่มประเทศที่สหรัฐฯขึ้นภาษีนี้สูงถึง 36% เป็นอันดับ 20 จาก 185 ประเทศคู่ค้าสหรัฐฯ ทั่วโลก และเป็นอันดับ 9 ของเอเชีย ประเทศไทยโดนขึ้นภาษีนำเข้าสูงกว่าค่าเฉลี่ยภาษีนำเข้าที่สหรัฐฯ ทั่วโลก (16%) ค่าเฉลี่ยของประเทศเอเชีย (21%) เป็นผลจากการที่สหรัฐฯ ขาดดุลการค้าไทยสูง

- ประเมินเศรษฐกิจไทยจะได้รับผลกระทบมาก โดยเฉพาะการส่งออกสินค้าทั้งผลทางตรงจากการที่ไทยส่งออกตลาดสหรัฐฯสูงเป็นอันดับ 1 และผลทางอ้อมจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจคู่ค้าสำคัญ เช่น จีน รวมถึงการแข่งขันทางการค้าที่สูงขึ้นทั้งในประเทศ และต่างประเทศหลังทั่วโลกเร่งหาตลาดใหม่ตลอดจนภาวะ Wait & See ของการลงทุนในไทย

- รัฐบาลไทยเร่งเจรจาลดผลกระทบภาษีชุดใหญ่ โดยเน้นสิ่งที่สหรัฐฯ ให้ความสำคัญ โดยเฉพาะเรื่องสหรัฐฯ ระบุไว้ในรายงานอุปสรรคทางการค้าระหว่างประเทศของเดือนมีนาคม 2568 ใน 3 เรื่องหลัก ได้แก่ ลดการเกิดดุลการค้ากับสหรัฐฯ ลดมาตรการกีดกันการค้าที่ไม่ใช่ภาษี และแก้ปัญหาสำคัญอื่น เช่น การละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา สิทธิเสรีภาพแรงงาน โดยพิจารณาผลประโยชน์ในภาพรวม และมีกลไกดูแลผลกระทบของภาคส่วนต่าง ๆ อย่างเหมาะสม

## สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย

จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 บริเวณตอนกลางของประเทศเมียนมา ขนาด 8.2 แมกนิจูด แรงสั่นสะเทือนกระจายไปในหลายประเทศรวมถึงไทย สร้างความเสียหายต่ออาคารจำนวนมาก โดยเฉพาะพื้นที่กรุงเทพมหานคร นับเป็นความเสียหายจากเหตุแผ่นดินไหวครั้งรุนแรงที่สุดครั้งหนึ่งที่ไทยเคยเผชิญมาส่งผลให้อาคารขนาดใหญ่ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างถล่มลงมา จนมีผู้เสียชีวิตจากการก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน ขณะที่อพาร์ทเมนท์จากแผ่นดินไหวได้ส่งผลกระทบต่อเป็นวงกว้าง ทั้งต่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมจำนวนมาก ทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯ และต่างจังหวัด อาคารเกิดรอยร้าวแตกออก ส่วนภายในอาคารได้รับความเสียหายอย่างหนักเช่นกัน ซึ่งตั้งแต่เกิดเหตุจนถึงปัจจุบัน ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมต่างเร่งระดมทุนวิศวกร และทีมผู้เชี่ยวชาญต่าง ๆ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างของภาครัฐเข้าไปตรวจสอบ แก้ไข ฟื้นฟู และมีการดูแลลูกบ้านในแต่ละโครงการอย่างเต็มที่ เป็นการเรียกคืนความมั่นใจกลับคืนมา ซึ่งเป็นประเด็นใหญ่ๆ สำหรับความรู้สึกของผู้ซื้อต่อการตัดสินใจจะซื้อโครงการคอนโดมิเนียมหรือไม่หรือขายทิ้ง และจากผลกระทบที่มีต่อโครงการคอนโดมิเนียมทำให้ราคาหุ้นในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวอย่างแรง เมื่อมีการเปิดตลาดวันที่ 31 มีนาคม 2568

- ผลกระทบจากอพาร์ทเมนท์ของแผ่นดินไหวครั้งล่าสุด อาจส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร และพื้นที่อื่น ๆ ทั่วประเทศไทย โดยเฉพาะในภาคของตลาดคอนโดมิเนียม ซึ่งอาจได้รับผลกระทบในวงกว้าง เนื่องจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวได้สร้างความวิตกกังวลเกี่ยวกับความมั่นคงของโครงสร้างอาคาร และความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูง คาดว่าจะเป็นปัจจัยลบสำคัญที่มีผลกระทบต่อสต็อกซื้อขายของคอนโดมิเนียมที่มีมูลค่าสูงถึงกว่า 458,390 ล้านบาท

- ขณะที่กรมโยธาธิการและผังเมือง พร้อมกับสภาวิศวกร วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย สมาคมผู้ตรวจสอบอาคาร และวิศวกรอาสาภาคเอกชน จำนวน 110 คน ได้ตรวจสอบอาคารที่มีการแจ้งว่าได้รับความเสียหาย ข้อมูลระหว่างวันที่ 18-31 มีนาคม 2568 ทั้งในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด รวมทั้งสิ้น 2,097 อาคาร สามารถใช้งานได้ปกติจำนวน 1,921 อาคาร มีความเสียหายปานกลาง สามารถใช้งานได้ จำนวน 156 อาคาร โครงสร้างมีความเสียหายอย่างหนัก โดยได้สั่งให้ระงับการใช้อาคาร จำนวน 20 อาคาร

### กระทบแผ่นดินไหว 3 กลุ่ม ท่องเที่ยว คอนโดมิเนียม ก่อสร้าง

ผลกระทบเบื้องต้นจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นต่อภาคธุรกิจและเศรษฐกิจภาพรวม โดยประเมินความเสียหายต่อภาคท่องเที่ยวและภาคอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. คาดกระทบท่องเที่ยว 2 หมื่นล้านบาท

เหตุแผ่นดินไหวเริ่มส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวไทย สะท้อนจากตัวเลขการยกเลิกห้องพัก ในช่วง 2 วันที่ผ่านมาของสมาคมโรงแรมไทยที่มีการยกเลิกห้องพักแล้วประมาณ 1,100 Booking ทั่วประเทศ และจากข้อมูลของผู้ประกอบการโรงแรมห้องพักที่ถูกยกเลิกส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ขณะที่ด้านสมาคมสายการบินประเทศไทยระบุว่า ในช่วง 2 วันที่ผ่านมา ตัวเลขการจองที่นั่งโดยสารรายวันลดลงเฉลี่ย 40-60% นักท่องเที่ยวต่างชาติส่วนหนึ่งยังเฝ้าระวังสถานการณ์ในไทยอย่างใกล้ชิด เนื่องจากรัฐบาลหลายประเทศออกประกาศเตือนด้านความปลอดภัยกับพลเมืองที่จะเดินทางมาไทย ไม่ว่าจะเป็นรัฐบาลของสหราชอาณาจักร สิงคโปร์ และแคนาดา

การประเมินเหตุแผ่นดินไหวจะส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวในระยะสั้น ในการประเมินผลกระทบเบื้องต้นคาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติในเดือนเมษายน 2568 จะลดลงราว -12% MOM ซึ่งลดลงมากกว่าการลดลงเฉลี่ยตามฤดูกาลท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติในเดือนเมษายนของช่วงปี 2560-2562 ซึ่งอยู่ที่ราว -9% MOM และจะใช้เวลาฟื้นตัวให้กลับมาเติบโตได้ตามปกติราว 3 เดือน ส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติในปีนี้มีโอกาสลดลงจากประมาณการเดิมราว 4 แสนคน และสูญเสียรายได้จากค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ราว 21,000 ล้านบาท ภาคการท่องเที่ยวไทยยังมีโอกาสฟื้นตัวได้เร็วขึ้นหากภาครัฐเร่งออกมาตรการเรียกความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวต่างชาติให้กลับคืนมาได้เร็ว ประมาณการนักท่องเที่ยวต่างชาติของในปีนี้มีเดิมที่ 38.2 ล้านคนจะถูกปรับหลังสถานการณ์ท่องเที่ยวที่มีความชัดเจนมากขึ้น

## 2. แนวโน้มคอนโดมิเนียมยอดออนไลน์

ตลาดคอนโดมิเนียมได้รับผลกระทบโดยตรงจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวครั้งนี้ แม้จะไม่ได้เกิดความเสียหายในระดับอาคารถล่ม แต่การฟื้นตัวของตลาดคอนโดมิเนียมยังขึ้นอยู่กับกลับมาของความเชื่อมั่นผู้บริโภค คาดว่าหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2568 มีแนวโน้มอยู่ที่ 8.5 หมื่นหน่วย หดตัว -0.8% YOY ต่ำกว่ามุมมองเดิมที่คาดว่าจะขยายตัว 2.6% YOY สาเหตุหลักเพราะ

1) กลุ่มที่มีแผนจะโอนกรรมสิทธิ์/มีแผนจะซื้อคอนโดมิเนียมมีแนวโน้มจะชะลอการโอนหรือการตัดสินใจซื้อออกไป เนื่องจากยังต้องการความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัย รวมถึงการซ่อมแซมความเสียหายเชิงสถาปัตยกรรมของห้องพัก พื้นที่ส่วนกลาง และตัวอาคารก่อนการตัดสินใจโอนกรรมสิทธิ์หรือซื้อ

2) กลุ่มผู้ลงทุนในคอนโดมิเนียมมีแนวโน้มชะลอการลงทุนจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ เช่น ราคาขายต่อของคอนโดมิเนียมการย้ายออกของผู้เข้ากลุ่มที่มีความกังวลอาจหันไปเช่าที่อยู่อาศัย แนวราบแทน แม้อัตราค่าเช่าจะสูงกว่าคอนโดมิเนียมในทำเลเดียวกัน หรือเลือกเช่าที่อยู่อาศัยแนวราบที่อัตราค่าเช่าไม่ต่างจากคอนโดมิเนียมมากนักในทำเลที่ไกลออกไป

สำหรับผู้ที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม และกำลังผ่อนชำระค่างวด โดยเฉพาะกลุ่มรายได้ปานกลาง-ล่าง จะยังมีแนวโน้มอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม และผ่อนชำระค่างวดต่อไป เนื่องจากยังมีข้อจำกัดด้านการเงินในการย้ายที่อยู่อาศัย หรือซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่ม ทั้งนี้การที่ผู้ประกอบการเร่งตรวจสอบความปลอดภัยของโครงสร้างอาคาร และมีมาตรการเยียวยาช่วยเหลือลูกบ้านทันทั่วทั้งที่ ช่วยคลายความตื่นตระหนกสำหรับลูกบ้านได้ส่วนหนึ่งประกอบกับมาตรการช่วยเหลือจากสถาบันการเงิน เช่น การลดค่างวดหรือพักชำระเงินต้น สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย และการออกสินเชื่อเพื่อซ่อมแซมที่อยู่อาศัยจะช่วยประคับประคองไม่ให้เกิดการหยุดชะงักของการผ่อนชำระค่างวด รวมถึงสามารถดำเนินการซ่อมแซมห้องพักให้สามารถกลับมาอยู่อาศัยได้ตามปกติ ทั้งนี้ตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบมีแนวโน้มได้อานิสงส์บางส่วนจากกลุ่มที่มีความกังวลในการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม และมีความพร้อมทางการเงินในการย้ายไปที่อยู่อาศัยแนวราบ หรือสามารถซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มเติม

การเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในปี 2568 จะยังมีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะสัญญาแรงกดดันหลักจากกำลังซื้อกลุ่มรายได้ปานกลาง-ล่าง ที่ยังไม่ฟื้นตัว และมีข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ขณะที่แนวโน้มการชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ หรือการตัดสินเชื่อคอนโดมิเนียมจากแผ่นดินไหวเป็นแรงกดดันให้หน่วยเหลือขายสะสมคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2568 ยังอยู่ในระดับสูงราว 74,000 หน่วย ยังต้องจับตาการปรับแผนกลยุทธ์ของผู้ประกอบการในช่วงที่เหลือของปี ที่อาจชะลอการเปิดโครงการใหม่ รวมถึงทำการตลาดแข่งขันชูจุดขายด้านความปลอดภัยในการอยู่อาศัยมากขึ้น เช่น ความน่าเชื่อถือของบริษัทรับเหมาก่อสร้าง มาตรการรับมือภัยพิบัติการตอบสนองความต้องการ หรือให้ความช่วยเหลือลูกบ้านได้ทันทั่วทั้งที่

### 3. รับเหมาก่อสร้างคอนโดมิเนียมงานหายแสนล้าน

พื้นที่ก่อสร้างส่วนใหญ่ไม่ได้รับผลกระทบรุนแรงในระดับที่ทำให้การก่อสร้างหยุดชะงักหลังเกิดแผ่นดินไหว ส่งผลให้กิจกรรมก่อสร้างทั้งของภาครัฐและภาคเอกชนในปี 2568 จะยังสามารถดำเนินการได้ต่อเนื่องประกอบกับธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง รวมถึงผู้ผลิตและค้าวัสดุก่อสร้างจะได้รับอานิสงส์จากความต้องการซ่อมแซมอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับความเสียหาย จึงมองว่าการปรับแผนกลยุทธ์ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่เหลือของปี ที่อาจชะลอการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่มากขึ้น มีแนวโน้มส่งผลกระทบต่อให้กิจกรรมก่อสร้างอาคารคอนโดมิเนียม มูลค่าราว 86,000-100,000 ล้านบาท ต่อปี (ราว 15-17% ของมูลค่าการก่อสร้างภาคเอกชนโดยรวม) เติบโตชะลอลงตาม

### การรองรับภัยพิบัติของสิ่งปลูกสร้าง

ความสามารถในการรองรับภัยพิบัติต่าง ๆ ของสิ่งปลูกสร้าง จะกลายเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้ว่าจ้างทั้งภาครัฐและภาคเอกชนให้ความสำคัญรวมถึงบริษัทรับเหมาก่อสร้าง มีแนวโน้มจะเผชิญความเข้มงวดจากผู้ว่าจ้างมากขึ้น ตั้งแต่ขั้นตอนการเข้าประมูลงาน ทั้งคุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้รับเหมาหลัก

พันธมิตรและผู้รับเหมาช่วง ขั้นตอนการก่อสร้างที่จะต้องมีความปลอดภัย และใช้วัสดุก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน จนถึงขั้นตอนตรวจรับงานที่ผู้ว่าจ้างจะเข้มงวดมากขึ้น ทั้งความตรงเวลา และคุณภาพของงานที่ส่งมอบ ทั้งนี้ ความเข้มงวดในขั้นตอนต่าง ๆ ที่สูงขึ้นนี้จะเป็นแรงกดดันให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเกิดการแข่งขันด้านคุณภาพ ซึ่งจะส่งผลดีต่อภาพรวมของภาคก่อสร้างตามมาในระยะข้างหน้า จึงประเมินผลกระทบเบื้องต้นจากแผ่นดินไหวราว 3 หมื่นล้านบาท แต่ตัวเลขจริงจะขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการฟื้นความเชื่อมั่นในระยะสั้น เหตุการณ์แผ่นดินไหวครั้งนี้มีแนวโน้ม สร้างผลกระทบต่อความกังวลด้านความปลอดภัยและการใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะความกังวลเกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานอาคาร จนอาจทำให้กิจกรรมบางส่วนหยุดชะงักเพื่อรอตรวจสอบ รวมถึงประชาชนอาจชะลอการใช้จ่ายบริการ ซ่อมบ่ิ่ง และการท่องเที่ยวหลังเกิดเหตุครั้งนี้ รายจ่ายที่หายไปบางส่วนอาจได้รับการชดเชย จากรายจ่ายซ่อมแซมที่อยู่อาศัย และการใช้จ่ายภาครัฐที่อาจเพิ่มขึ้นจากการออกมาตรการบรรเทาผลกระทบ และฟื้นฟูหลังภัยพิบัติ ผ่านการจัดสรรงบฉุกเฉินเพื่อช่วยเหลือผู้ประสบภัย และซ่อมแซมโครงสร้างพื้นฐานที่เสียหาย ทำให้ขนาดผลกระทบอาจลดความรุนแรงลงได้

### ต้องเร่งช่วยเหลือ-ฟื้นเชื่อมั่น-การสื่อสารที่ดี

ประเมินผลกระทบเบื้องต้นจากเหตุแผ่นดินไหวต่อภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2568 ราว 30,000 ล้านบาท จากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่อาจมีแนวโน้มลดลงจากความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัย และการชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผลกระทบสุทธิต่อเศรษฐกิจอาจยังไม่แน่นอน ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับระยะเวลาความเชื่อมั่นจะฟื้นฟูกลับมาได้ทั้งของคนในประเทศ นักท่องเที่ยว และนักลงทุนต่างชาติ ปัจจัยสำคัญที่จะช่วยให้มูลค่าความเสียหายทางเศรษฐกิจไม่รุนแรงมาก และมีผลชั่วคราว คือ การที่ภาครัฐเร่งช่วยเหลือผู้ได้รับผลกระทบ และเรียกความเชื่อมั่นสาธารณะกลับมาผ่านการออกแนวนโยบาย ได้แก่

เร่งช่วยเหลือ - เร่งประสานความร่วมมือด้านประกันภัยเพื่อเร่งรัดการชดเชยความเสียหายแก่ประชาชนและภาคธุรกิจ ตลอดจนการออกมาตรการช่วยเหลือทางการเงินให้ลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบ เพื่อบรรเทาผลกระทบเฉพาะหน้า และเพื่อรักษาสภาพคล่อง พร้อมออกมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศ เพื่อช่วยลดผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวจากการชะลอตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

เรียกเชื่อมั่น - เร่งตรวจสอบความปลอดภัยของโรงแรมที่อยู่อาศัย และแหล่งท่องเที่ยวที่เป็นอาคารสูงอย่างละเอียด จากหน่วยงานภายนอกที่มีความน่าเชื่อถือ พร้อมประชาสัมพันธ์เชิงรุกให้ประชาชนเข้าถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้ง่าย โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติและสื่อต่างประเทศ รวมถึงการเร่งพัฒนาระบบแจ้งเตือนภัยฉุกเฉินที่สามารถแจ้งเตือนเหตุให้ประชาชน/นักท่องเที่ยวต่างชาติที่อยู่ในพื้นที่เสี่ยงภัยได้ทันท่วงทีที่สำคัญภาครัฐต้องสื่อสารอย่างมีประสิทธิภาพรวดเร็ว โปร่งใส และเชื่อถือได้ แม้จะควบคุม After shock ของเหตุการณ์แผ่นดินไหวไม่ได้ แต่นโยบายสื่อสารที่ชัดเจนจะช่วยลด After shock ทางความรู้สึกของประชาชน และช่วยลดผลกระทบต่อเศรษฐกิจที่อาจตามมาได้ (Reic, 2568)

## บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย

ผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวต่อภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2568 ราว 30,000 ล้านบาท จากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่อาจมีแนวโน้มลดลงจากความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัย และการชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผลกระทบสุทธิต่อเศรษฐกิจอาจยังไม่แน่นอน ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับระยะเวลา ความเชื่อมั่นจะฟื้นฟูกลับมาได้ทั้งของคนในประเทศ นักท่องเที่ยว และนักลงทุนต่างชาติ และยังสร้างความวิตกกังวลเกี่ยวกับความมั่นคงของโครงสร้างอาคารและความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูง คาดว่าจะเป็นปัจจัยลบสำคัญที่มีผลกระทบต่อสดีกรขายของคอนโดมิเนียมที่มีมูลค่าสูงถึงกว่า 458,390 ล้านบาท ส่งผลให้ราคาหุ้นในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวอย่างแรง ตลาดคอนโดมิเนียม หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2568 มีแนวโน้มหดตัว -0.8%YOY สำหรับกลุ่มรายได้ปานกลาง-ล่าง จะยังมีแนวโน้มอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมและผ่อนชำระค่างวดต่อไป



## บทความเด่นประจำเดือน

### 1) ระบบแจ้งเตือนภัยเพราะทุกวินาที คือชีวิต | ASEAN Insight

แผ่นดินไหวนี้ไม่ใช่ภัยพิบัติแรกที่กระทบต่อไทยและประเทศสมาชิกอาเซียน ด้วยสภาพภูมิประเทศที่มีรอยเลื่อน ภูเขาไฟ ป่า แม่น้ำ และทะเล ประกอบกับปัจจัยการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศอาเซียนจึงต้องเผชิญกับภัยพิบัติ เช่น แผ่นดินไหว ภูเขาไฟระเบิด ดินถล่ม ไฟป่า น้ำท่วม สึนามิ ซึ่งเป็นอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน

ระบบแจ้งเตือนภัยที่เข้าถึงประชาชนได้อย่างทั่วถึง ทั้งการแจ้งเตือนล่วงหน้ากรณีที่สามารถพยากรณ์ได้ และการแจ้งเหตุที่รวดเร็วสำหรับเหตุที่ไม่สามารถรู้ล่วงหน้า จึงมีความจำเป็นอย่างมากในการหลีกเลี่ยงและบรรเทาความเสียหายที่จะเกิดขึ้นได้มากที่สุดประเทศที่มีความเสี่ยงต่อภัยพิบัติ

- ญี่ปุ่นมีระบบการแจ้งเตือน J-alert ซึ่งสามารถแจ้งเตือนเหตุฉุกเฉิน ภัยพิบัติ สภาพอากาศรุนแรง ไปจนถึงแจ้งข่าวฉุกเฉินได้อย่างรวดเร็วผ่านลำโพงกระจายเสียง โทรทัศน์ วิทยุ อีเมล และการส่งข้อความไปยังโทรศัพท์มือถือผ่าน Cell Broadcast

- เกาหลีใต้มีระบบแจ้งเตือนประชาชนที่ก้าวหน้าอย่างมาก โดยมีการแจ้งเตือนผ่าน Cell Broadcast และการส่งข้อความแบบระบุพิกัด ที่มีการแจ้งเตือนเมื่อเกิดภัยคุกคาม ภัยพิบัติ อุบัติเหตุเหตุฉุกเฉิน หรือเหตุสำคัญอื่น ๆ ทำให้สามารถเข้าถึงประชาชนได้ในวงกว้างและรวดเร็ว

- อาเซียนให้ความสำคัญการพัฒนาระบบการแจ้งเตือนอย่างต่อเนื่อง เช่น สิงคโปร์ นอกจากสัญญาณเตือนภัยทั่วเกาะ ยังมีแอปพลิเคชัน SGSecure และการแจ้งเตือนผ่าน SMS แบบระบุพิกัดฟิลิปปินส์มีกฎหมายว่าด้วยการแจ้งเตือนภัยพิบัติทางโทรศัพท์เคลื่อนที่โดยไม่มีค่าใช้จ่าย ปี 2557 โดยมีการแจ้งเตือนผ่าน SMS และ Cell Broadcast รวมถึงทางอื่น ๆ เช่น อีเมล Social media (bangkokbiznews, 2568)

## 2) 7 นวัตกรรมสุดล้ำประจำปี 2025 เทคโนโลยีใหม่ที่จะเปลี่ยนโลก

ในปี 2025 โลกกำลังก้าวเข้าสู่ยุคแห่งการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว ด้วยนวัตกรรมที่พัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของสังคมและเศรษฐกิจที่ซับซ้อนมากขึ้น เทคโนโลยีใหม่ ๆ ไม่เพียงช่วยแก้ไขปัญหาที่เราเผชิญ แต่ยังสร้างโอกาสและความเป็นไปได้ใหม่ในหลากหลายอุตสาหกรรม แต่ในขณะเดียวกัน ความก้าวหน้าเหล่านี้ยังมาพร้อมกับประเด็นสำคัญ เช่น การคุ้มครองทรัพย์สินทางปัญญา และการใช้งานเทคโนโลยีอย่างมีจริยธรรม ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญในการพัฒนาอย่างยั่งยืน ดังนี้ (idgthailand, 2568)

### 1. ปัญญาประดิษฐ์ขั้นสูง (Advanced Artificial Intelligence)

AI กำลังก้าวเข้าสู่ยุคที่สามารถเข้าใจบริบทที่ซับซ้อนได้ เช่น การวิเคราะห์ข้อมูลขนาดใหญ่เพื่อคาดการณ์พฤติกรรมของลูกค้าในธุรกิจ การช่วยแพทย์ในการวินิจฉัยโรคที่ซับซ้อน เช่น มะเร็งระยะเริ่มต้น หรือการพัฒนาระบบช่วยสอนออนไลน์ที่ปรับเนื้อหาให้เหมาะสมกับนักเรียนแต่ละคน ความท้าทายหลักคือการปกป้องข้อมูลส่วนบุคคลที่ AI ต้องใช้ในการเรียนรู้ และการป้องกันการใช้งานในทางที่ผิด เช่น การสร้างข่าวปลอม หรือการโจมตีทางไซเบอร์ด้วย AI ที่ชาญฉลาดขึ้น

### 2. แบตเตอรี่โซลิดสเตต (Solid-State Battery)

แบตเตอรี่โซลิดสเตตคือ การปฏิวัติวงการพลังงาน ด้วยความสามารถในการเก็บพลังงานได้มากขึ้น ชาร์จไฟเร็ว และปลอดภัยยิ่งกว่าแบตเตอรี่ลิเธียมไอออนแบบเดิม เหมาะสำหรับการใช้งานในรถยนต์ไฟฟ้าและอุปกรณ์พกพาสมัยใหม่ อย่างไรก็ตาม ความท้าทายที่สำคัญคือ การลดต้นทุนการผลิตและการพัฒนาเทคโนโลยีเพื่อให้สามารถผลิตในปริมาณมากได้ในราคาที่แข่งขันได้ บริษัท CATL และ BYD มีการยื่นจดสิทธิบัตรในประเทศจีนและสหรัฐอเมริกาแล้ว

### 3. Metaverse และ XR (Extended Reality)

โลกเสมือนหรือ Metaverse ผสานเทคโนโลยี AR และ VR เพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่ เช่น การประชุมทางธุรกิจในพื้นที่เสมือนจริง การเรียนรู้ผ่านสถานการณ์จำลอง หรือแม้กระทั่งการสร้างพื้นที่ค้าปลีกออนไลน์ ความท้าทายอยู่ที่การพัฒนาฮาร์ดแวร์ เช่น แว่น VR ให้มีราคาที่เข้าถึงได้ พร้อมทั้งแก้ไขปัญหาด้านความเป็นส่วนตัวของข้อมูลที่อาจถูกเก็บรวบรวมในขณะที่ใช้งาน

### 4. การแพทย์เฉพาะบุคคล (Personalized Medicine)

การแพทย์เฉพาะบุคคลเป็นนวัตกรรมที่ช่วยให้การรักษาโรคต่าง ๆ มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยอ้างอิงจากพันธุกรรมและข้อมูลชีวภาพของผู้ป่วย ตัวอย่างเช่น การใช้ยาต้านมะเร็งที่ออกแบบเฉพาะสำหรับผู้ป่วยแต่ละราย แม้ว่าจะมีข้อดีอย่างมหาศาล แต่การพัฒนานี้ยังเผชิญกับความท้าทายด้านต้นทุนการวิจัยที่สูง การเข้าถึงข้อมูลพันธุกรรมที่เพียงพอ และการสร้างความเชื่อมั่นในหมู่ผู้ป่วยเกี่ยวกับความปลอดภัยของข้อมูล

## 5. เทคโนโลยีไฮโดรเจน (Hydrogen Technology)

พลังงานไฮโดรเจนถือเป็นแหล่งพลังงานสะอาดที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และสามารถใช้ได้ทั้งในยานพาหนะและอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม เทคโนโลยีนี้ยังต้องเผชิญกับอุปสรรคด้านต้นทุนการผลิตไฮโดรเจนสีเขียวที่ยังค่อนข้างสูง รวมถึงความจำเป็นในการสร้างโครงสร้างพื้นฐาน เช่น สถานีเติมเชื้อเพลิง

## 6. หุ่นยนต์ดูแลผู้สูงอายุ (Elderly Care Robots)

หุ่นยนต์ที่ออกแบบมาเพื่อดูแลผู้สูงอายุสามารถช่วยเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุ เช่น การช่วยเตือนเวลาทานยา ช่วยเหลือในการทำกิจกรรมประจำวัน และการตรวจสอบสุขภาพอย่างต่อเนื่อง แม้จะเป็นประโยชน์ แต่ความท้าทายคือ การพัฒนาหุ่นยนต์ให้ใช้งานได้ง่าย มีราคาไม่สูง และสร้างความไว้วางใจในเทคโนโลยีนี้ในหมู่ผู้ใช้งาน

## 7. IoT ในการเกษตร (IoT in Agriculture)

การนำเทคโนโลยี IoT มาใช้ในภาคเกษตรช่วยให้เกษตรกรสามารถติดตามและปรับปรุงสภาพแวดล้อมการเพาะปลูกได้แบบเรียลไทม์ เช่น การตรวจวัดความชื้นในดิน การคาดการณ์สภาพอากาศ และการลดการใช้น้ำหรือปุ๋ยในปริมาณที่ไม่จำเป็น ความท้าทายสำคัญคือ การเข้าถึงเทคโนโลยีนี้ในพื้นที่ชนบทและการลดต้นทุนให้เหมาะสมกับเกษตรกรรายย่อย

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 ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกันอัตราดอกเบี้ยซึ่ง 100 Basis Point = 1%

### บรรณานุกรม

- bangkokbiznews. (8 เมษายน 2568). ระบบแจ้งเตือนภัย...เพราะทุกวินาที คือชีวิต | ASEAN Insight. เข้าถึงได้จาก <https://www.bangkokbiznews.com/tech/1174899>
- bangkokbiznews. (8 เมษายน 2568). “ปลดพาดิษย์” แจงใหม่ไลน่ สหรัฐฐ์ขึ้นภาษีลีนค้ำไทย มีผล 9 เมษายน 2568 . เข้าถึงได้จาก <https://www.bangkokbiznews.com/business/economic/1174755>
- reic. (8 เมษายน 2568). ก่อสร้างคอนโดฯแสนล.วูบ จัรัฐฐ์พื้นเชือม่น คนชื้อหลอน 'แผ่นดินไหว'. เข้าถึงได้จาก <https://reic.or.th/News/RealEstate/469674>
- กรุงศรี. (8 มีนาคม 2568). ภาวะเศรษฐกิจและการเงินประจำสัปดาห์. เข้าถึงได้จาก <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20250401>
- คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.). (8 เมษายน 2568). จับตาภาษีใหม่ของทรัมป์ อาจกระทบ GDP ไทยลดลงถึง 0.6%. เข้าถึงได้จาก <https://www.jscib.org/news/detail/trump-new-tariffs-may-impact-thailand-gdp-down-0-6>