

รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย

ประจำเดือนสิงหาคม 2567



สถานการณ์เศรษฐกิจโลก



สถานการณ์เศรษฐกิจไทย



สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
สิงหาคม 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 ประจำเดือนสิงหาคม 2567 เพื่อสะท้อนถึงภาวะภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ

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

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
สิงหาคม 2567

สารบัญ

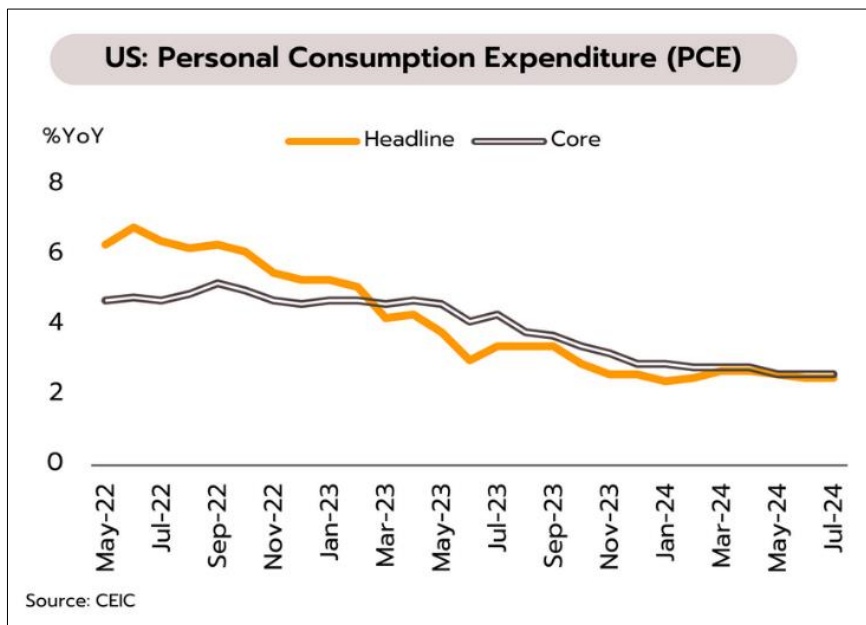
คำนำ	ก
สารบัญ	ข
สถานการณ์เศรษฐกิจโลก	1
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก	4
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	5
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	10
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	12
บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	14
บทความเด่นประจำเดือน	15
1) พื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมในกรุงเทพฯ 8 จุด เรื่องต้องรู้ก่อนซื้อบ้าน	15
2) ผู้รับเหมาเลือกอย่างไร 8 ขั้นตอนว่าจ้างผู้รับเหมาสร้างบ้านให้เสร็จ	17
บรรณานุกรม	19

สถานการณ์เศรษฐกิจโลก

สหรัฐอเมริกา

แรงกดดันเงินเฟ้อในสหรัฐอเมริกาทยอยผ่อนคลายลงสู่การปรับลดดอกเบี้ยของ (Federal Reserve: FED) ในการประชุมเดือนกันยายน 2567 ความเชื่อมั่นผู้บริโภคในเดือนสิงหาคม 2567 เพิ่มขึ้นเป็นครั้งแรกหลังจากร่วงลงติดต่อกัน 4 เดือน สู่ระดับ 67.9 จากเดือนก่อนที่ 66.4 ขณะที่อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ (GDP) ไตรมาส 2 อยู่ที่ 3.0% (QoQ) รายปีสูงกว่าตัวเลขคาดการณ์ของตลาดที่ 2.8% โดยการใช้จ่ายส่วนบุคคลของผู้บริโภคเพิ่มขึ้น 0.5% จากไตรมาสก่อนที่ 0.3% ในส่วนของดัชนีราคาจากรายจ่ายเพื่อการบริโภคส่วนบุคคล (Personal Consumption Expenditure: PCE) รายงานออกมาต่ำกว่าคาดการณ์ของตลาดเล็กน้อย โดยดัชนี PCE ทั่วไปเดือนกรกฎาคมอยู่ที่ 2.5% (YoY) ส่วนดัชนี PCE พื้นฐานอยู่ที่ 2.6% ทรงตัวเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า

การเติบโตของเศรษฐกิจสหรัฐฯ มีแนวโน้มชะลอลงต่อเนื่องจนถึงปีหน้าจากผลกระทบของภาวะทางการเงินที่ตึงตัว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้การบริโภคได้ในระยะถัดไป สะท้อนจากยอดการผัดผ่อนชำระหนี้ของบัตรเครดิต และสินเชื่อรถยนต์ที่ทยอยเพิ่มสูงขึ้น และอัตราการออมของภาคครัวเรือนที่ปรับลดลง นอกจากนี้ตลาดแรงงานลดความร้อนแรงลง ประกอบกับภาพรวมอัตราเงินเฟ้อที่ชะลอตัวต่อเนื่อง บ่งชี้ถึงความเป็นไปได้ในการเริ่มปรับลดอัตราดอกเบี้ยในเดือนกันยายนนี้ โดยคาดว่าจะมีการลดอัตราดอกเบี้ย 3 ครั้งในปีนี้ ครั้งละ 0.25%



ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

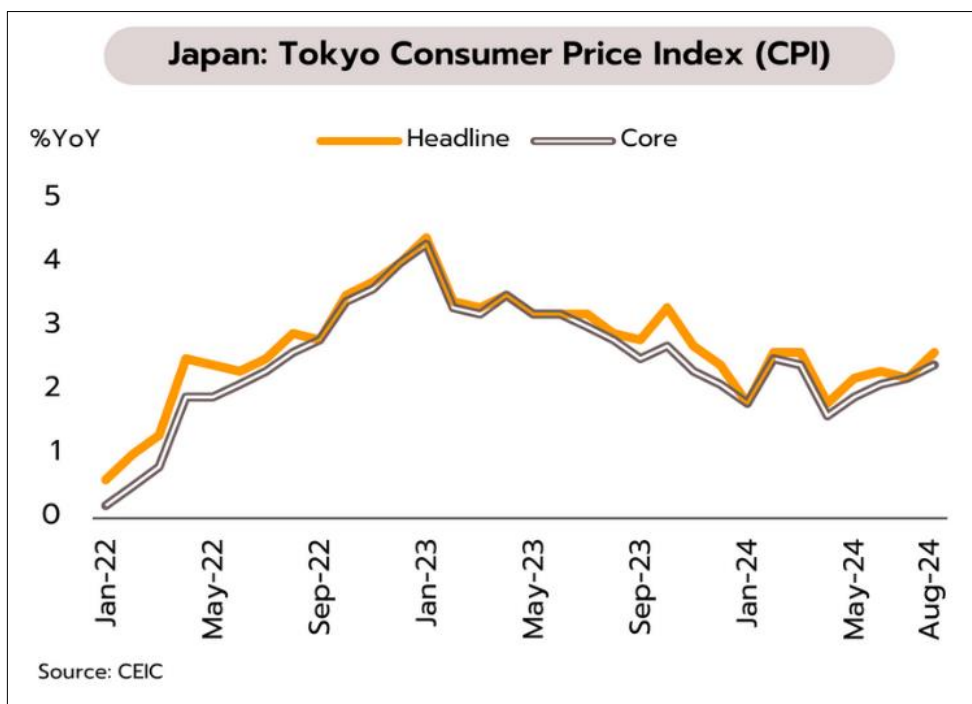
หมายเหตุ: PMI (Purchasing Managers Index)
MoM (Month on Month)
YoY (Year on Year)
QoQ (Quarter on Quarter)
AoA (Average on Average)

คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ
คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



ญี่ปุ่น

ดัชนีราคาผู้บริโภคโตเกียว (Tokyo Core Consumer Price Index: CPI) ทั่วไปเพิ่มขึ้น 2.6% (YoY) สูงกว่าคาดการณ์ของตลาด และเร่งขึ้นจากเดือนก่อนที่ 2.2% ส่วน Tokyo CPI พื้นฐานเพิ่มขึ้น 2.4% เร่งขึ้นจากเดือนก่อนที่ 2.2% ขณะที่ยอดค้าปลีกชะลอตัวลงสู่ระดับ 2.6% (YoY) จากเดือนก่อนที่ 3.8% นอกจากนี้ตัวเลขการจ้างงานของญี่ปุ่นส่งสัญญาณชะลอตัวมากขึ้นในเดือนกรกฎาคม 2567 โดยอัตราการว่างงานเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 2.7% สูงสุดในรอบ 11 เดือน ขณะที่อัตราส่วนปริมาณงาน/จำนวนผู้สมัคร (Jobs/applications ratio) ชัยดีขึ้นเล็กน้อยจาก 1.23 สู่ระดับ 1.24 แต่ยังคงอยู่ใกล้จุดต่ำสุดในรอบ 2 ปี แม้ว่าอัตราเงินเฟ้อญี่ปุ่นปรับตัวสูงขึ้นในเดือนสิงหาคม 2567 แต่คาดว่าธนาคารกลางญี่ปุ่น (BOJ) จะไม่เร่งรีบปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในระยะอันใกล้นี้ เนื่องจาก 1) แนวโน้มเศรษฐกิจญี่ปุ่นที่ยังคงโตต่ำจากความอ่อนแอของภาคการผลิตและการส่งออกที่ต้องเผชิญกับสงครามการค้าที่อาจรุนแรงขึ้น 2) ขาขึ้นของเงินเฟ้อที่คาดว่าจะจำกัดจากการกลับมาใช้มาตรการอุดหนุนราคาพลังงานในเดือนกันยายน และ 3) ความผันผวนในตลาดการเงินจากความกังวลการลดสถานะ (unwinding of yen carry trade) ซึ่งยังคงเป็นความท้าทายต่อการยกเลิกนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเป็นของ BOJ ในระยะสั้น



ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

หมายเหตุ: PMI (Purchasing Managers Index)
MoM (Month on Month)
YoY (Year on Year)
QoQ (Quarter on Quarter)
AoA (Average on Average)

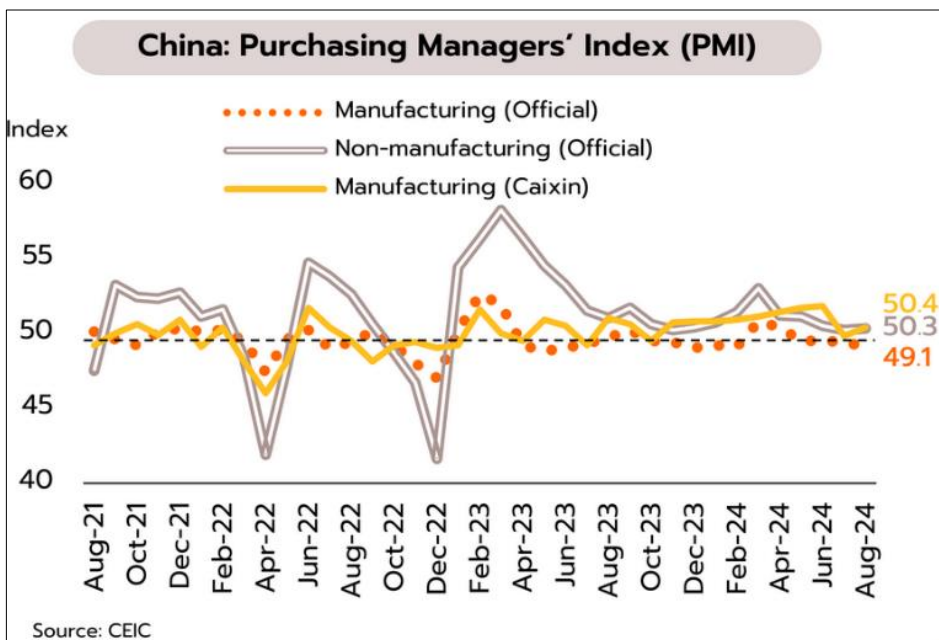
คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ
คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



จีน

ภาคอุตสาหกรรมของจีนยังเปราะบาง ขณะที่ผลบวกจากมาตรการกระตุ้นยังจำกัดทางการรายงานดัชนีที่ใช้เป็นตัววัดชี้สภาวะทางเศรษฐกิจของภาคการผลิตและบริการ (Purchasing Manager Index: PMI) ภาคการผลิตหดตัวติดต่อกันเป็นเดือนที่ 4 ที่ระดับ 49.1 ในเดือนสิงหาคม 2567 ลดลงจาก 49.4 ในเดือนกรกฎาคม 2567 สวนทางกลับภาคเอกชนหรือ Caixin ที่รายงาน PMI ภาคการผลิตพลิกกลับมาขยายตัวหลังลดลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 10 เดือนในเดือนกรกฎาคม ขณะเดียวกันทางการรายงาน PMI นอกภาคการผลิตขยับขึ้นเล็กน้อยจาก 50.2 เป็น 50.3 ด้านสงครามการค้ายังขยายตัวต่อเนื่อง ล่าสุดแคนาดาประกาศขึ้นภาษีนำเข้ายานยนต์ไฟฟ้าเพิ่มในอัตรา 100% เหล็กและอะลูมิเนียมในอัตรา 25% โดยจะมีผลบังคับใช้วันที่ 1 และ 15 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ

ภาคการผลิตที่อ่อนแอในเดือนสิงหาคม 2567 สะท้อนผลบวกที่จำกัดจากมาตรการอุดหนุนการซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าและยานยนต์ใหม่ ซึ่งขยายเพิ่มเติมรอบใหม่ช่วงปลายเดือนกรกฎาคม 2567 ขณะที่หลายปัจจัยยังคงกดดันเศรษฐกิจต่อเนื่อง อาทิ 1) ความเปราะบางในภาคการผลิต ซึ่งสะท้อนปัญหาเชิงโครงสร้าง โดยเฉพาะอุปทานส่วนเกิน 2) การบริโภคภายในประเทศที่เติบโตต่ำ ส่วนหนึ่งเป็นผลจากความมั่งคั่งที่ลดลงตามความชบเซาในภาคอสังหาริมทรัพย์ ระดับความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ยังต่ำกว่าก่อนโควิดถึงกว่า 30% ในเดือนกรกฎาคม 2567 รวมถึงการว่างงานในกลุ่มคนหนุ่มสาวที่เร่งขึ้นจาก 13.2% ในเดือนมิถุนายน 2567 เป็น 17.1% ในเดือนกรกฎาคม 2567 และ 3) ความขัดแย้งทางการค้าที่รุนแรงขึ้นอาจทำให้การส่งออกชะลอตัวในระยะข้างหน้า



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

โดยภาพรวมเศรษฐกิจโลก เริ่มส่งสัญญาณชะลอตัวลง สะท้อนจากการหดตัวของภาคการผลิต และคาดว่าเศรษฐกิจโลกปี 2567 ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง 2.7% ตามประมาณการเดิม ดังนี้

สหรัฐ

ธนาคารกลางของสหรัฐอเมริกา (Federal Reserve: FED) จะปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงอย่างค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากความเสี่ยงต่อภาวะถดถอยในปัจจุบันที่ยังค่อนข้างต่ำ ความเชื่อมั่นผู้บริโภคในเดือนสิงหาคม 2567 เพิ่มขึ้นเป็นครั้งแรกหลังจากร่วงลงติดต่อกัน 4 เดือนสู่ระดับ 67.9 จากเดือนก่อนที่ 66.4 ตัวเลขเศรษฐกิจดังนี้

- อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ (GDP) ในไตรมาส 2 อยู่ที่ 3.0% (QoQ)
- การใช้จ่ายส่วนบุคคลของผู้บริโภคเพิ่มขึ้น 0.5% จากไตรมาสก่อนที่ 0.3%
- ดัชนี PCE ทั่วไปเดือนกรกฎาคม 2567 อยู่ที่ 2.5% (YoY) ต่ำกว่าคาดการณ์ของตลาดเล็กน้อย
- ดัชนี PCE พื้นฐานอยู่ที่ 2.6% ทรงตัวเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า

ญี่ปุ่น

แม้เงินเฟ้อในญี่ปุ่นเร่งตัวสูงกว่าคาด แต่ยังไม่กระทบอัตราดอกเบี้ยนโยบายของญี่ปุ่น ณ สิ้นปี 2567 จะไม่เกินกว่าระดับ 0.50% เพื่อรักษาเสถียรภาพของตลาดการเงินพร้อมกับหนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจ การจ้างงานของญี่ปุ่นส่งสัญญาณชะลอตัวมาก แม้ว่าอัตราเงินเฟ้อญี่ปุ่นปรับตัวสูงขึ้นในเดือนสิงหาคม 2567 แต่คาดว่าธนาคารกลางญี่ปุ่น (BOJ) จะไม่เร่งรีบปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในระยะอันใกล้ ตัวเลขเศรษฐกิจ ดังนี้

- ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไปเพิ่มขึ้น 2.6% (YoY) (+2.2% MoM) สูงกว่าคาดการณ์ของตลาด
- ดัชนีราคาผู้บริโภคพื้นฐานเพิ่มขึ้น 2.4% เร่งขึ้นจากเดือนก่อนที่ 2.2%
- ยอดค้าปลีกชะลอตัวลงสู่ระดับ 2.6% (YoY) (-3.8% MoM)
- อัตราการว่างงานเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 2.7% สูงสุดในรอบ 11 เดือน

จีน

เป้าหมายการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ราว 5% อาจเผชิญอุปสรรคมากขึ้น หากไม่มีมาตรการกระตุ้นเพิ่มเติมในช่วงที่เหลือของปีนี้ สงครามการค้ายังขยายตัวต่อเนื่อง ล่าสุดแคนาดาประกาศขึ้นภาษีนำเข้ายานยนต์ไฟฟ้าเพิ่มในอัตรา 100% เหล็กและอะลูมิเนียมในอัตรา 25% โดยจะมีผลบังคับใช้วันที่ 1 และ 15 ตุลาคม 2567

- ภาคการผลิตเดือนสิงหาคม 2567 หดตัวติดต่อกันเป็นเดือนที่ 4 ที่ระดับ 49.1 ลดลงจาก -49.4 (MoM)
- PMI ภาคเอกชน ขยายตัวหลังลดลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 10 เดือนในเดือนกรกฎาคม 2567

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.) ประกอบด้วยสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสมาคมธนาคารไทย เผยว่า การส่งออกไทยเผชิญความเสี่ยงจากสงครามการค้าของสหรัฐฯ-จีน การขึ้นภาษีของสหรัฐฯ ต่อสินค้าจีนรอบใหม่อาจกระทบสินค้าส่งออกไทยที่เป็นห่วงโซ่อุปทานให้แก่จีน ซึ่งประเมินว่าสินค้าเหล่านี้คิดเป็นสัดส่วน 19.5% ของมูลค่าการส่งออกทั้งหมดไปจีน โดยสินค้าที่มีความเสี่ยงได้รับผลกระทบมาก เช่น ยางแผ่น ยางแท่ง เม็ดพลาสติก และเคมีภัณฑ์ เป็นต้น แต่อาจมีปัจจัยบวกชั่วคราวจากการเร่งสั่งซื้อสินค้า และการปรับเปลี่ยนมาส่งออกจากไทย คาดว่ามูลค่าการส่งออกทั้งปีปรับดีขึ้นเล็กน้อย แต่ยังมีประเด็นฉุดรั้งจากเรื่องต้นทุนจากการขาดแคลนเรือและตู้คอนเทนเนอร์ รวมถึงระยะเวลาการขนส่งที่เพิ่มขึ้น กกร. จึงปรับกรอบการเติบโตของการส่งออกเป็น 0.8-1.5% จากเดิม 0.5-1.5% การชะลอตัวของอุตสาหกรรมยานยนต์และอสังหาริมทรัพย์กระทบภาพรวมเศรษฐกิจไทยอุปสงค์ในประเทศยังเปราะบางโดยเฉพาะอุตสาหกรรมที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจสูง อย่างยานยนต์และอสังหาริมทรัพย์ โดยยอดจำหน่ายรถยนต์ในช่วง 5 เดือนแรกหดตัว 24% ส่วนหนึ่งมาจากผู้บริโภคมีรายได้จากเศรษฐกิจนอกระบบเป็นสัดส่วนสูง ส่วนยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ 4 เดือนแรกสำหรับบ้านจัดสรรหดตัว 11.8% และอาคารชุดหดตัว 7.4% ซึ่งหากอุตสาหกรรมยานยนต์และอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มหดตัวมากขึ้นอาจจะกระทบทำให้ GDP ปีนี้ลดลงกว่าที่คาดไว้ 0.3 - 0.4%

%YoY	ปี 2567 (ณ พ.ค. 67)	ปี 2567 (ณ มิ.ย. 67)	ปี 2567 (ณ ก.ค. 67)
GDP	2.2 ถึง 2.7	2.2 ถึง 2.7	2.2 ถึง 2.7
ส่งออก	0.5 ถึง 1.5	0.5 ถึง 1.5	0.8 ถึง 1.5
เงินเฟ้อ	0.5 ถึง 1.0	0.5 ถึง 1.0	0.5 ถึง 1.0

ความกังวลปัญหาการขนส่งทางเรือและการขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์ ซึ่งจะเป็นปัจจัยลบเพิ่มเติมและจำกัดความสามารถในการส่งออกของไทยที่อยู่ในภาวะเติบโตต่ำ ขอให้ภาครัฐมีมาตรการหรือแนวทางเร่งด่วนเพื่อรับมือกับสถานการณ์การขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์ที่มีแนวโน้มลากยาวตลอดช่วงที่เหลือของปี รวมถึงลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับภาคการผลิตจากการชะงักงันของห่วงโซ่อุปทาน นอกจากนี้ที่ประชุม ยังมีความกังวลถึงต้นทุนด้านพลังงาน โดยในการพิจารณาปรับแผนพัฒนากำลังการผลิตไฟฟ้าของประเทศ

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



พ.ศ.2567 - 2580 (Power Development Plan: PDP 2024) และแผนปฏิบัติการด้านพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือก พ.ศ. 2567-2580 (Alternative Energy Development Plan : 2024) ที่อยู่ระหว่างการทบทวนขอให้คำนึงถึงประเด็นเรื่องต้นทุนของผู้ประกอบการในระยะยาว และการปรับให้น้ำมัน E20 เป็นน้ำมันพื้นฐานแทน E10 และขอให้มีกลไกจัดการเพื่อให้ผลประโยชน์อยู่กับเกษตรกรไทยอย่างแท้จริง

จากการที่ กกร.จังหวัด ทั่วประเทศได้มีการประชุมหารือกับผู้แทนในคณะอนุกรรมการค่าจ้างขั้นต่ำรายจังหวัด (ไตรภาคีระดับจังหวัด) เกี่ยวกับนโยบายการปรับค่าแรงขั้นต่ำ และได้แสดงความกังวลต่อผลกระทบจากการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ 400 บาท/วัน ทั่วประเทศ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการ SME ในภาคเกษตรและบริการไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ เนื่องจากไม่สามารถแบกรับต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้ ประกอบภาวะเศรษฐกิจในพื้นที่ที่ชะลอตัวต่อเนื่องทำให้ส่งผลกระทบต่อรายได้ในช่วงที่ผ่านมา จึงได้ให้ความเห็นกับคณะกรรมการไตรภาคีระดับจังหวัด ให้ค่าแรงที่ปรับมีความเหมาะสมกับแต่ละพื้นที่ ทั้งนี้ ที่ประชุม กกร. เน้นย้ำถึงความสำคัญในการใช้กลไกของคณะอนุกรรมการค่าจ้างขั้นต่ำรายจังหวัด (ไตรภาคี) ในการพิจารณาปรับค่าแรงขั้นต่ำ โดยพิจารณาให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในพื้นที่

นอกจากนี้ กกร. ได้ให้ความสำคัญกับการจ่ายค่าจ้างตามมาตรฐานฝีมือ (Competency Based Pay) ด้วยความร่วมมือเชิงรุกจากภาคนายจ้าง ลูกจ้าง และหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการเร่ง Upskill, Reskill ให้แรงงานไทยมีทักษะฝีมือตามมาตรฐาน โดย กกร. จะร่วมมือกับกรมพัฒนาฝีมือแรงงาน กระทรวงแรงงาน เพื่อดำเนินการสนับสนุน โดยปัจจุบันกระทรวงแรงงานได้มีการกำหนดมาตรฐานทักษะฝีมือแรงงานจำนวน 279 สาขา และมีการกำหนดอัตราค่าจ้างตามทักษะมาตรฐานฝีมือแรงงานแล้ว จำนวน 129 สาขา ซึ่งสามารถเป็นกลไกในการพิจารณาปรับขึ้นค่าแรงตามทักษะแทนการพิจารณาปรับค่าจ้างขั้นต่ำ รวมถึงจะเป็นระบบที่สามารถรับรองทักษะแรงงาน ตอบโจทย์เทคโนโลยีและบริบทของธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ยกระดับรายได้ให้แก่แรงงาน เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีอย่างยั่งยืน และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน (Productivity) ให้แก่ประเทศ

สถานการณ์อัตราเงินเฟ้อ เดือนสิงหาคม 2567

อัตราเงินเฟ้อของไทยเมื่อเทียบกับต่างประเทศ ข้อมูลล่าสุดเดือนกรกฎาคม 2567 พบว่า อัตราเงินเฟ้อของไทยสูงขึ้นร้อยละ 0.83 ซึ่งยังคงอยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำ โดยอยู่ระดับต่ำอันดับ 10 จาก 128 เขตเศรษฐกิจที่ประกาศตัวเลขและต่ำเป็นอันดับ 2 ในอาเซียนจาก 8 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (กัมพูชา มาเลเซีย อินโดนีเซีย สิงคโปร์ เวียดนาม ฟิลิปปินส์ และสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว)

เงินเฟ้อพื้นฐาน (เงินเฟ้อทั่วไปเมื่อหักอาหารสด และพลังงานออก) สูงขึ้นร้อยละ 0.62 (YoY) เร่งตัวขึ้นเล็กน้อยจากเดือนกรกฎาคม 2567 ที่สูงขึ้นร้อยละ 0.52 (YoY)

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



แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเดือนกันยายน 2567 ดังนี้

แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเดือนกันยายน 2567 มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นจากเดือนสิงหาคม 2567 โดยปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อปรับตัวสูงขึ้น ดังนี้

1) ราคาน้ำมันดีเซลภายในประเทศที่กำหนดเพดานไม่เกิน 33 บาท ต่อลิตร ซึ่งสูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน

2) ผลกระทบจากอุทกภัยทำให้ราคาผักสดและผลไม้สดปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากแหล่งเพาะปลูกในบางพื้นที่ได้รับความเสียหาย แต่คาดว่าจะเป็ผลกระทบระยะสั้น

3) สถานการณ์ ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจส่งผลกระทบต่อความไม่แน่นอนของราคาสินค้าโภคภัณฑ์ที่สำคัญ รวมถึงต้นทุนค่าขนส่งทางเรือปรับตัวเพิ่มขึ้น ขณะที่ปัจจัยสำคัญที่ให้อัตราเงินเฟ้อชะลอตัวลง ดังนี้

3.1) ค่ากระแสไฟฟ้า ภาคครัวเรือนอยู่ในระดับต่ำกว่าปีก่อนหน้าตามมาตรการลดค่าครองชีพของภาครัฐ

3.2) ฐานราคาน้ำมันดิบดูไบในตลาดโลกในปีก่อนหน้าที่อยู่ระดับสูง ประกอบกับราคาน้ำมันดิบดูไบในปัจจุบันมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างช้า ๆ หรืออาจจะลดลง เนื่องจากเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มจะขยายตัวระดับต่ำ

3.3) การลดราคาสินค้าและการแข่งขันในการจัดกิจกรรมส่งเสริม การตลาดของผู้ประกอบการค้าส่ง ค้าปลีกในประเทศ และการค้าผ่านช่องทางอีคอมเมิร์ซ ทำให้อัตราเงินเฟ้อปรับลดราคาอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ กระทรวงพาณิชย์ยังคงคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ปี 2567 อยู่ระหว่างร้อยละ 0.0 – 1.0 (ค่ากลาง ร้อยละ 0.5) ซึ่งเป็นอัตราที่สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และหากสถานการณ์เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ จะมีการทบทวนอีกครั้ง

ดัชนีราคาผู้บริโภค เดือนสิงหาคม 2567

ดัชนีราคาผู้บริโภคของไทยเดือนสิงหาคม 2567 เท่ากับ 108.79 เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันของปีก่อน อัตราเงินเฟ้อทั่วไปสูงขึ้นในอัตราชะลอตัวที่ร้อยละ 0.35 (YoY) (เดือนกรกฎาคม 2567 สูงขึ้นร้อยละ 0.83) โดยสาเหตุสำคัญที่ส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อสูงขึ้น เนื่องจากการสูงขึ้นของราคาสินค้าในกลุ่มอาหาร โดยเฉพาะผักสด ผลไม้สด และอาหารสำเร็จรูป เช่น กุ้งสำเร็จรูป ข้าวราดแกง และอาหารตามสั่ง ขณะที่สินค้ากลุ่มพลังงาน (ค่ากระแสไฟฟ้าและแก๊สโซฮอล์) ราคาปรับลดลง และดัชนีราคาผู้บริโภคในเดือนนี้เมื่อเทียบกับเดือนที่ผ่านมามีอัตราสูงขึ้นร้อยละ 0.07 (MoM) จากการสูงขึ้นของราคาผักสด เนื่องจากสถานการณ์

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



อุทกภัยส่งผลกระทบต่อปริมาณผลผลิตในบางพื้นที่ รวมทั้งราคาผลไม้สดบางชนิดสูงขึ้น จากความต้องการที่เพิ่มขึ้น ในช่วงเทศกาลสารทจีน และเมื่อเทียบเฉลี่ย 8 เดือน (มกราคม – สิงหาคม) 2567 สูงขึ้นร้อยละ 0.15 (AoA)

ทั้งนี้ เมื่อหักอาหารสดและพลังงานออกแล้ว อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน สูงขึ้นร้อยละ 0.62 (YoY) เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าสูงขึ้นร้อยละ 0.12 (MoM) และเมื่อเทียบเฉลี่ย 8 เดือน (มกราคม – สิงหาคม) 2567 สูงขึ้นร้อยละ 0.44 (AoA)

ดัชนีราคาผู้ผลิต เดือนสิงหาคม 2567

ดัชนีราคาผู้ผลิตของประเทศแบ่งตามกิจกรรมการผลิต (CPA : Classification of Products by Activity) เดือนสิงหาคม 2567 (ปี 2558 = 100) เท่ากับ 112.2 เทียบกับ เดือนสิงหาคม 2566 สูงขึ้นร้อยละ 1.8 (YoY) ประกอบด้วย หมวดผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม สูงขึ้นร้อยละ 0.9 โดยมีกลุ่มสินค้าสำคัญที่ราคาสูงขึ้น ได้แก่ ผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมอื่น ๆ (ทองคำ) ผลิตภัณฑ์ยางและพลาสติก เคมีภัณฑ์และผลิตภัณฑ์เคมี เครื่องจักรและเครื่องมือ ยานยนต์ ชิ้นส่วนและอุปกรณ์ ผลิตภัณฑ์อาหาร กลุ่มสิ่งทอ หมวดผลิตภัณฑ์เกษตรกรรม และการประมง สูงขึ้นร้อยละ 9.8 เป็นผลจากสินค้าสำคัญ ได้แก่ ข้าวเปลือกเจ้า ข้าวเปลือกเหนียว อ้อย ยางพารา และสับปะรดโรงงาน ขณะที่หมวดผลิตภัณฑ์จากเหมือง ดัชนีไม่เปลี่ยนแปลง แต่มีสินค้าที่ราคาสูงขึ้น ได้แก่ สินแร่โลหะ (สังกะสี ดีบุก) สำหรับสินค้าที่ราคาลดลง ได้แก่ เกลือสมุทร

แนวโน้มดัชนีราคาผู้ผลิต เดือนกันยายน 2567

แนวโน้มสูงขึ้นเพียงเล็กน้อย จากภาคอุตสาหกรรมประเทศคู่ค้าที่เริ่มฟื้นตัว ทำให้มีความต้องการนำเข้าสินค้าวัตถุดิบเพิ่มขึ้น ส่งผลให้สินค้าประเภทวัตถุดิบอุตสาหกรรมมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น เมื่อรวมกับต้นทุนที่สูงขึ้นจากภาคการเลี้ยงปศุสัตว์ ความต้องการที่พุ่งสูงขึ้นในตลาดภาคการส่งออกอาหาร ส่งผลให้ดัชนีราคาผู้ผลิต มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น แต่ราคาน้ำมันในตลาดโลกที่เริ่มปรับตัวลดลง ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนวัตถุดิบบางประเภทและค่าขนส่งจากต่างประเทศลดลง อาจทำให้แนวโน้มดัชนีราคาสูงขึ้นเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้ภาคการเมืองในประเทศที่มีปัญหาด้านเสถียรภาพ ประกอบกับสถานการณ์ในต่างประเทศที่ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ กลับมาทวีความรุนแรง และสงครามการค้าที่เริ่มขยายวงกว้าง เป็นปัจจัยสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อภาคการผลิตและดัชนีราคาผู้ผลิตของประเทศไทยตามลำดับ ทั้งนี้ จะต้องมีติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนสิงหาคม 2567

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนสิงหาคม 2567 เท่ากับ 113.3 เมื่อเทียบกับเดือนสิงหาคม 2566 (YoY) สูงขึ้นร้อยละ 0.7 โดยมีสาเหตุจากการสูงขึ้นของดัชนีราคาหมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต หมวดวัสดุฉนวนผิว หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา และหมวดวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ เป็นผลจากราคาวัตถุดิบ ราคา น้ำมัน และราคาพลังงาน (ถ่านหิน) ปรับสูงขึ้นส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตและค่าขนส่ง ขณะที่หมวดเหล็กและ

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



ผลิตภัณฑ์เหล็ก ลดลงจากอุปทานเหล็กส่วนเกินสูงจากจีนกดดันราคาเหล็กในตลาดโลก (เอเชีย จีน) หมวดซีเมนต์ หมวดกระเบื้อง และหมวดสุขภัณฑ์ ลดลงจากการชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ และกำลังซื้อภายในประเทศลดลงจากการเข้มงวดการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน สะท้อนได้จากการเปิดตัวใหม่ในโครงการอาคารชุดลดลง รวมทั้ง หนี้เสียหรือสินเชื่อที่ค้างชำระ (Non-Performing Loan: NPL) ที่เพิ่มขึ้น

แนวโน้มดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนกันยายน 2567

แนวโน้มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 จากความผันผวนของราคาน้ำมัน และราคาพลังงานในตลาดโลกจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ ส่งผลต่อต้นทุนวัตถุดิบและต้นทุนการผลิตอยู่ในระดับสูง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 การระงับการออกใบอนุญาตก่อสร้างโรงงานผลิตเหล็กกล้าของประเทศจีน เพื่อควบคุมอุปทานเหล็กส่วนเกินสูงจากปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ของจีน ทำให้ราคาเหล็กในประเทศและในตลาดโลกมีความผันผวนสูง ส่งผลให้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนกันยายนปี 2567 มีแนวโน้มสูงขึ้น แต่อัตราดอกเบี้ยและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทำให้มีการเข้มงวดการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้อุปสงค์ของภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 ชะลอตัว อาจเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ จะต้องมีการติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค เดือนสิงหาคม 2567

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวม เดือนสิงหาคม 2567 ปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ระดับ 49.5 จากระดับ 49.7 ในเดือนก่อนหน้าเป็นการปรับลดลงมาอยู่ในช่วงไม่เชื่อมั่นติดต่อกันเป็นเดือนที่ 2 สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในปัจจุบันปรับลดลงมาอยู่ที่ระดับ 41.1 จากระดับ 42.0 ขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในอนาคต (3 เดือนข้างหน้า) ปรับเพิ่มมาอยู่ที่ระดับ 55.1 จากระดับ 54.8 สาเหตุของการปรับลดคาดว่ามาจาก 1) ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยชะลอตัว 2) ปัญหารายได้ที่ไม่สอดคล้องกับภาระค่าครองชีพและหนี้สินที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคให้ลดน้อยลง และ 3) สถานการณ์ทางการเมืองที่เกิดขึ้น รวมถึงความไม่ชัดเจนของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ แต่ปัจจัยสนับสนุนของภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง จากมาตรการส่งเสริมของภาครัฐและการเข้าสู่ฤดูกาลท่องเที่ยวในช่วงปลายปีส่งผลให้ดัชนีความเชื่อมั่นในอนาคตยังอยู่ในช่วงเชื่อมั่น

ดัชนีราคาส่งออกและราคานำเข้า เดือนกรกฎาคม 2567

ดัชนีราคาส่งออก

ดัชนีราคาส่งออก เดือนกรกฎาคม 2567 เท่ากับ 110.7 สูงขึ้นร้อยละ 1.7 (YoY) หมวดสินค้าที่ดัชนีปรับตัวสูงขึ้น ประกอบด้วย หมวดสินค้าเกษตรกรรม หมวดสินค้าแร่และเชื้อเพลิง หมวดสินค้าอุตสาหกรรม การเกษตร และหมวดสินค้าอุตสาหกรรม

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



ดัชนีราคานำเข้า

ดัชนีราคานำเข้า เดือนกรกฎาคม 2567 เท่ากับ 113.1 สูงขึ้นร้อยละ 2.9 (YoY) ประกอบด้วย หมวดสินค้าอุปโภค บริโภค หมวดสินค้าเชื้อเพลิง หมวดสินค้าวัตถุดิบและกึ่งสำเร็จรูป และหมวดสินค้าทุน ขณะที่หมวดสินค้าที่ดัชนีราคานำเข้าปรับตัวลดลง คือ หมวดยานพาหนะและอุปกรณ์ การขนส่ง

แนวโน้มดัชนีราคาส่งออกและดัชนีราคานำเข้าเดือนสิงหาคม 2567 คาดว่าจะขยายตัวต่อเนื่องโดยมีปัจจัยสนับสนุน ดังนี้

- 1) ฐานราคาปี 2566 อยู่ในระดับต่ำ
- 2) แนวโน้มการค้าโลกที่คาดว่าจะฟื้นตัวดีขึ้น
- 3) ราคาสินค้าเกษตรยังอยู่ในระดับสูงจากสภาพอากาศที่แปรปรวน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อปริมาณผลผลิตในตลาด
- 4) ราคาน้ำมันดิบมีแนวโน้มสูงขึ้นจากอุปทานตึงตัวและส่งผลกระทบต่อสินค้าที่เกี่ยวข้องปรับสูงขึ้นตาม
- 5) สถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยืดเยื้ออาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนวัตถุดิบ และค่าขนส่งปรับสูงขึ้น

ปัจจัยเสี่ยงที่ควรเฝ้าระวัง ดังนี้

- 1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและประเทศคู่ค้าอาจช้ากว่าที่คาด
- 2) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่มีแนวโน้มยืดเยื้ออาจส่งผลกระทบต่อการค้าโลกและการค้าระหว่างประเทศของไทย
- 3) อัตราดอกเบี้ยนโยบายในประเทศไทยสำคัญยังคงอยู่

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย พบว่า ไทยเผชิญความเสี่ยงจากสงครามการค้าของสหรัฐฯ-จีน การขึ้นภาษีของสหรัฐฯ ต่อสินค้าจีนรอบใหม่อาจกระทบสินค้าส่งออกไทยที่เป็นห่วงโซ่อุปทานให้แก่จีน คาดว่ามูลค่าการส่งออกทั้งปีปรับดีขึ้นเล็กน้อย แต่ยังมีประเด็นฉุดรั้งจากเรื่องต้นทุนจากการขาดแคลนเรือและตู้คอนเทนเนอร์ รวมถึงระยะเวลาการขนส่งที่เพิ่มขึ้น กกร. จึงปรับกรอบการเติบโตของการส่งออกเป็น 0.8-1.5% จากเดิม 0.5-1.5% การชะลอตัวของอุตสาหกรรมยานยนต์และอสังหาริมทรัพย์กระทบภาพรวมเศรษฐกิจไทย ความกังวลปัญหาการขนส่งทางเรือและการขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์ ซึ่งจะเป็นปัจจัยลบเพิ่มเติมและจำกัดความสามารถในการส่งออกของไทยที่อยู่ในภาวะเติบโตต่ำ ขอให้ภาครัฐมีมาตรการหรือแนวทางเร่งด่วนเพื่อรับมือ ตัวเลขเศรษฐกิจไทย ดังนี้

- เงินเพื่อพื้นฐานเดือนสิงหาคม 2567 สูงขึ้นร้อยละ 0.62 (YoY)

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



- อัตราเงินเฟ้อของไทยเมื่อเทียบกับต่างประเทศเดือนกรกฎาคม 2567 สูงขึ้นร้อยละ 0.83 โดยอยู่ระดับต่ำอันดับ 10 จาก 128 เขตเศรษฐกิจที่ประกาศตัวเลขและต่ำเป็นอันดับ 2 ในอาเซียนจาก 8 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (กัมพูชา มาเลเซีย อินโดนีเซีย สิงคโปร์ เวียดนาม ฟิลิปปินส์ และสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว)

- ดัชนีราคาผู้บริโภคของไทยเดือนสิงหาคม 2567 เท่ากับ 108.79
- ดัชนีราคาผู้ผลิตเดือนสิงหาคม 2567 เท่ากับ 112.2 (+1.8 YoY)
- ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนสิงหาคม 2567 เท่ากับ 113.3 (+0.7 YoY)
- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวมเดือนสิงหาคม 2567 ปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ระดับ 49.5 จากระดับ

49.7 ในเดือนก่อนหน้า

- ดัชนีราคาส่งออกเดือนกรกฎาคม 2567 เท่ากับ 110.7 สูงขึ้นร้อยละ 1.7 (YoY)
- ดัชนีราคานำเข้าเดือนกรกฎาคม 2567 เท่ากับ 113.1 สูงขึ้นร้อยละ 2.9 (YoY)

ปัจจัยที่น่าจับตามองที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของไทย ดังนี้

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

<p>หมายเหตุ:</p> <p>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>
--	---



สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ แฉลงตัวเลขเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยที่สำคัญของไตรมาส 2 ปี 2567 โดย ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารและรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวถึง สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย พบว่าการชะลอตัวในด้านอุปสงค์ต่อเนื่องในไตรมาส 2 ปี 2567 แต่มีทิศทางที่ดีขึ้นจากไตรมาสแรกพอสมควร แม้ว่า การขยายตัวของจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ และจำนวนเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ ในไตรมาส 2 ปี 2567 ยังคงติดลบเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่มีทิศทางที่ติดลบน้อยลง แต่มีการขยายตัวจากไตรมาส 1 ปี 2567 อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งคาดว่าจะจะเป็นผลจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลที่เริ่มใช้ตั้งแต่ 9 เมษายน 2567 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในไตรมาส 2 ปี 2567 มีจำนวน 86,998 หน่วย มูลค่า 243,404 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -4.5 และมูลค่าลดลง ร้อยละ -5.7 ซึ่งน่าจะเป็นผลจากการที่สถาบันการเงินยังคงเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ โดยพบว่ามูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศมีจำนวน 144,115 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -10.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 แต่การชะลอตัวของด้านอุปสงค์ในไตรมาสนี้ มีการติดลบน้อยลงจากไตรมาส 1 ปี 2567 ที่เคยติดลบสูงถึงร้อยละ -13.8 ร้อยละ -13.4 และ ร้อยละ -20.5 ตามลำดับ หากพิจารณาถึงการขยายตัวจากการเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) แล้ว พบว่า จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวถึงร้อยละ 19.3 และ 16.6 ตามลำดับ ขณะที่จำนวนเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่มีการขยายตัวร้อยละ 18.6

บ้านแนวราบชะลอตัว ขณะที่อาคารชุดมีการขยายตัว และตลาดบ้านมือสองชะลอตัวน้อยกว่าบ้านใหม่

ภาวะการณ์โอนกรรมสิทธิ์แยกตามประเภทที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ระหว่างบ้านแนวราบและห้องชุด ในไตรมาส 2 ปี 2567 ภาพรวมบ้านแนวราบปรับตัวลดลงร้อยละ -9.9 โดยมีจำนวน 58,567 หน่วย และมูลค่าภาพรวมบ้านแนวราบลดลงร้อยละ -6.4 โดยมีมูลค่า 172,889 ล้านบาท สำหรับระดับราคาที่มีการขยายตัวลดลงน้อยกว่าภาพรวม ได้แก่ ระดับราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท ระดับราคา 5.01-7.50 ล้านบาท และบ้านแนวราบราคามากกว่า 10 ล้านบาท มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ 3.2 และ 12.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบระหว่างหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบใหม่และมือสอง พบว่า บ้านแนวราบมือสอง มีการชะลอตัวทั้งหน่วยและมูลค่า โดยลดลงร้อยละ -7.0 และ -7.1 ขณะที่บ้านแนวราบใหม่ ชะลอตัวลดลงร้อยละ -16.2 และ -5.7 ตามลำดับ โดยระดับราคาของบ้านแนวราบใหม่ที่ลดลงน้อยกว่าภาพรวม ได้แก่ ระดับราคา 1.01-2.00 ล้านบาท และ 5.01-10.00 ล้านบาท และบ้านแนวราบใหม่ราคามากกว่า 10 ล้านบาท มีการขยายตัวร้อยละ 10.1 ในขณะที่

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



จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 โดยมีจำนวน 28,431 หน่วย และมูลค่าลดลงร้อยละ -3.9 โดยมีมูลค่า 70,515 ล้านบาท ซึ่งระดับราคาที่มีขยายตัวเป็นบวก เป็นกลุ่มอาคารชุดที่ราคาไม่เกินกว่า 5.00 ล้านบาท

อุปทานที่อยู่อาศัยถูกกดดันจากการหดตัวของอุปสงค์ โครงการใหม่ชะลอการพัฒนา

การที่อุปสงค์ที่อยู่อาศัยยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัวแรง ได้เป็นแรงกดดันต่อด้านอุปทานที่อยู่อาศัยอย่างชัดเจน โดยในไตรมาส 2 ปี 2567 มีการออกใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศจำนวน 18,679 หน่วย ลดลงร้อยละ -16.8 รวมถึงการปรับตัวลดลงของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ ดังจะเห็นได้จากพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่มีจำนวน 16,442 หน่วย ลดลงร้อยละ -27.3 และมีมูลค่า 184,790 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 43.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 การที่หน่วยเปิดตัวใหม่ลดลง แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นมากนั้น เป็นผลจากการที่ผู้ประกอบการมีการปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจไปผลิตที่อยู่อาศัยที่ราคาสูงขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงในปัจจุบัน ในด้านอุปทานด้านการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศจากจำนวนที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศรวม 18,679 หน่วย พบว่า พื้นที่ที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างมากคือ พื้นที่ภาคเหนือซึ่งมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นถึง ร้อยละ 212.7 ขณะที่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 และเมื่อพิจารณาจากการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินสะสมครั้งแรกปี 2567 พบว่า พื้นที่ภาคเหนือ ยังคงมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นสูงสุด โดยมีจำนวนถึง 3,036 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 122.3 ดังนี้

อันดับ 1 เป็นการออกใบอนุญาตจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์มากที่สุด จำนวน 7,830 หน่วยหรือคิดเป็นร้อยละ 41.9 ลดลง ร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

อันดับ 2 เป็นประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 7,361 หน่วยหรือคิดเป็นร้อยละ 39.4 ลดลง ร้อยละ -14.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

อันดับ 3 เป็นประเภทบ้านแฝดจำนวน 3,050 หน่วยหรือคิดเป็นร้อยละ 16.3 ลดลง ร้อยละ -30.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศสะสม 2 ไตรมาส หรือครั้งแรกปี 2567

แยกประเภทบ้าน ดังนี้

อันดับ 1 เป็นประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด จำนวน 14,585 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 39.9 ลดลง ร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

อันดับ 2 เป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 14,401 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 39.4 ลดลงร้อยละ -14.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

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



อันดับ 3 เป็นประเภทบ้านแฝด จำนวน 6,573 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 18.0 ลดลงร้อยละ -25.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

นอกจากนี้ จำนวนพื้นที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2567 มีจำนวน 7,814,783 ตร.ม. ลดลงร้อยละ -19.0 โดยพื้นที่ก่อสร้างแนวราบ 7,180,340 ตร.ม. ลดลงร้อยละ -19.3 และ อาคารชุด 634,443 ตร.ม. ลดลงร้อยละ -16.2 นับได้ว่าเป็นช่วงเวลาที่มียพื้นที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยลดลงต่ำสุดในรอบ 26 ไตรมาส ทั้งนี้ ภาพรวม 5 เดือนแรกของปี 2567 มีจำนวนพื้นที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศ 14,472,642 ตร.ม. ลดลงร้อยละ -13.7 เมื่อเทียบกับ 5 เดือนแรกของปี 2566 (มกราคม - พฤษภาคม 2566) ที่มีจำนวนพื้นที่ก่อสร้าง 16,776,159 ตร.ม. โดยพื้นที่ก่อสร้างแนวราบ ลดลงร้อยละ -12.1 พื้นที่ก่อสร้างอาคารชุด ลดลงร้อยละ -33.1

บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ไตรมาส 2/2567 ยังคงชะลอตัวเริ่มติดลบน้อยลง พบสัญญาณการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น เป็นผลจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และสถาบันการเงินเริ่มปล่อยสินเชื่อเพิ่มขึ้น พบบ้านใหม่ชะลอตัวมากกว่าบ้านมือสอง โดยเฉพาะอาคารชุดมือสองขายดี ภาพรวมครึ่งแรกปี 2567 ชะลอตัวมากกว่าช่วง COVID-19 ลุ้นครึ่งปีหลังจะสามารถดึงให้ภาพทั้งปีติดลบน้อยกว่าร้อยละ 5

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



บทความเด่นประจำเดือน

1) พื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมในกรุงเทพฯ 8 จุด เรื่องต้องรู้ก่อนซื้อบ้าน



ที่มา: DDproperty

ในปี 2566 กรุงเทพมหานคร ประสบปัญหาน้ำท่วมขังกว่า 737 จุด เนื่องจากปริมาณฝนที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยถึง 40% โดยเฉพาะในเดือนกันยายน 2567 ที่ปริมาณฝนสูงกว่าค่าเฉลี่ยถึง 2.48 เท่า ทำให้ระบบระบายน้ำที่มีอยู่ไม่สามารถรองรับได้ จากบทเรียนดังกล่าว กรุงเทพมหานครและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเร่งดำเนินการแก้ไขปัญหาน้ำท่วมอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นการป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วมจากน้ำเหนือ น้ำหนุน และน้ำท่วมจากน้ำฝน สำหรับแผนรับมือกับสถานการณ์ฝนที่อาจเพิ่มขึ้นในปี 2567 ทางกรุงเทพมหานครได้เร่งปรับปรุงระบบระบายน้ำใน 8 จุดเสี่ยง ประกอบด้วย

1) บ่อสูบน้ำคูน้ำสารวัตรทหารที่ 11 เขตราชเทวี ขณะนี้โครงการคืบหน้ากว่า 90% โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จปลายเดือนกรกฎาคม 2567 หากแล้วเสร็จจะแก้ไขปัญหาน้ำท่วมขังบริเวณถนนศรีอยุธยา หน้า สน.พญาไท โรงเรียนสันติราษฎร์วิทยาลัย และวังสวนผักกาด

2) ถนนพระรามที่ 9 บริเวณแยก อสมท. เขตห้วยขวาง เป็นการปรับปรุงบ่อสูบน้ำเดิม ให้เป็นบ่อสูบน้ำถาวรขนาดใหญ่ พร้อมเชื่อมโยงระบบระบายน้ำของชุมชนเข้ากับระบบของกรุงเทพมหานคร โดยจะช่วยแก้ไขปัญหาน้ำท่วมขังในซอยทวีมิตร และเป็นต้นแบบการแก้ปัญหาน้ำท่วมร่วมกันระหว่างภาครัฐและเอกชน โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%

3) ถนนรัชดาภิเษก ช่วงบริเวณหน้าศาลอาญา เขตจตุจักร เป็นการก่อสร้างท่อระบายน้ำขนาดใหญ่ 2 แห่ง เชื่อมท่อระบายน้ำฝั่งขาเข้ากับฝั่งขาออก โครงการนี้จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการระบายน้ำ ซึ่งโครงการคืบหน้ากว่า 90% โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณเดือนสิงหาคม 2567

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



4) ถนนแจ้งวัฒนะ ช่วงวงเวียนบางเขน เขตบางเขน เป็นการสร้างแก้มลิงวงเวียนบางเขน ขนาดกักเก็บน้ำ 6,000 ลูกบาศก์เมตร พร้อมพื้นที่ออกกำลังกายสำหรับประชาชน จะช่วยบรรเทาปัญหาน้ำท่วมขังบริเวณวงเวียนบางเขน และเพิ่มพื้นที่สาธารณะให้ประชาชน ขณะนี้โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%

5) ทำนบกั้นน้ำคลองลำผักชี ข้างตลาดยิงเจริญ เขตหนองจอก เป็นการสร้างทำนบกั้นน้ำ และติดตั้งเครื่องสูบน้ำ เพื่อเร่งระบายน้ำออกสู่คลองสอง โครงการนี้จะช่วยป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วมในเขตบางเขน, สายไหม, และถนนเทพารักษ์ โดยโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%

6) ศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ บริเวณหน้าอาคารรัฐประศาสนภักดี (อาคาร B) เขตหลักสี่ เป็นการปรับปรุงบ่อสูบน้ำเดิม ให้มีขนาดใหญ่ขึ้นช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการระบายน้ำลงสู่คลองบางตลาด โครงการคืบหน้ากว่า 90% โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จปลายเดือนกรกฎาคม 2567

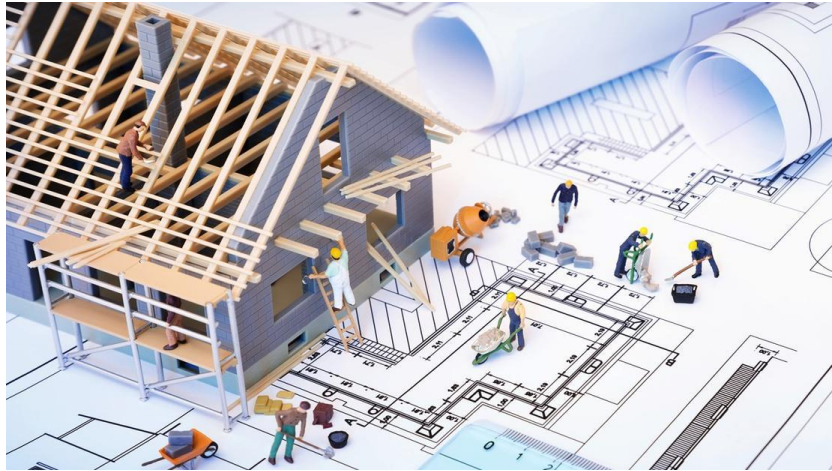
7) โครงการก่อสร้างถนนต่อเชื่อมศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550 กับถนนประชาชื่น (ถนนหมายเลข 10) เขตหลักสี่ ช่วยแก้ไขปัญหาน้ำท่วมบริเวณหน้าห้างโลตัส สาขาแจ้งวัฒนะ และเพิ่มเส้นทางคมนาคมให้กับประชาชน โครงการคืบหน้า 73% โดยคาดว่าจะเปิดการจราจรได้ประมาณเดือนสิงหาคม 2567 และจะแล้วเสร็จทั้งหมดในเดือนกันยายน 2567

8) ถนนแจ้งวัฒนะ ซอยแจ้งวัฒนะ 14 บริเวณบึงสีกัน เขตหลักสี่ เป็นการปรับปรุงแก้มลิงบึงสีกัน ให้สามารถกักเก็บน้ำได้มากขึ้น และระบายน้ำลงสู่คลองบางพูด และคลองตาอูฐ โครงการนี้จะช่วยแก้ไขปัญหาน้ำท่วมขังในซอยแจ้งวัฒนะ 14 และพื้นที่ใกล้เคียง โครงการคืบหน้า 10% คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 โดยระบบชั่วคราวจะสามารถใช้งานได้ภายในเดือนสิงหาคม 2567 นอกจากนี้ทางกรุงเทพมหานครยังให้ความสำคัญกับการนำนวัตกรรมมาใช้ในการแก้ไขปัญหาน้ำท่วม เช่น การนำร่องใช้รางระบายน้ำ O-Gutter ในโครงการก่อสร้างถนนหมายเลข 10 ซึ่งเป็นเทคโนโลยีที่ช่วยระบายน้ำได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

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) ผู้รับเหมาเลือกอย่างไร 8 ขั้นตอนว่าจ้างผู้รับเหมาสร้างบ้านให้เสร็จ



1) ทำสัญญาว่าจ้าง การทำสัญญาว่าจ้าง หรือสัญญาอะไรก็ตามกับผู้รับเหมา ควรทำให้ละเอียดเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อเป็นการยืนยัน ไม่ควรใช้ปากเปล่า หรือแค่เพียงสัญญาใจในการสั่งงานหรือจ้างงาน เพราะถ้าหากผู้รับเหมาทำมาผิดจากที่ตกลงกันจะได้มีหลักฐานไว้สำหรับยืนยันกับผู้รับเหมา เพื่อทำการรับผิดชอบให้เป็นไปตามสัญญานั้นเอง

2) เลือกผู้รับเหมาที่มีความน่าเชื่อถือควรเลือกผู้รับเหมาที่มีผลงานชัดเจนเป็นสิ่งปลูกสร้างให้เห็น ไม่ใช่เพียงแค่คำพูดลอย ๆ หรือแค่กระดาษแผ่นเดียวแล้วบอกว่าเคยผ่านโครงการเหล่านี้มา เพราะอาจจะถูกหลอกหลงจากแก๊งต้มตุ๋นได้ ถ้าเป็นไปได้ควรจ้างผู้รับเหมาเฉพาะค่าแรงส่วนวัสดุเราไปหาซื้อเองเพื่อป้องกันปัญหาการโกงวัสดุ แต่การที่เราทำ BOQ (บัญชีแสดงปริมาณวัสดุและราคา) ก็ช่วยลดปัญหาตรงนี้ได้ไปอีก

3) ทำบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและราคา (Bill of Quantities/B.O.Q.) บัญชีแสดงปริมาณวัสดุและราคาประกอบด้วยส่วนต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ คือ ลำดับที่ของรายการรายละเอียดของงานแต่ละประเภทปริมาณงาน (จำนวน) หน่วยในการวัดเพื่อการจ่ายเงินอัตราราคาต่อหน่วย (อาจแยกเป็นราคาค่าวัสดุ และค่าแรงงาน) ของแต่ละรายการราคารวม หมายเหตุ (หากจำเป็น หรือต้องการ) หน้าที่และความสำคัญของบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและราคาที่ใช้ในงานก่อสร้าง นั่นก็เพื่อแสดงองค์ประกอบรายละเอียดของงานต่าง ๆ ใช้แสดงปริมาณงานและหน่วยที่ใช้ในการวัดและจ่ายเงิน แสดงราคาของงานแต่ละประเภท เพื่อเปรียบเทียบราคาของผู้เข้าประกวดราคา และเป็นราคาฐาน สำหรับงานเพิ่มเติมในโครงการนั้น ๆ และที่สำคัญใช้เพื่อการเบิกจ่ายเงิน (Payment) หรือการเบิกจ่ายเงินบางส่วนในระหว่างการก่อสร้าง (Interim Payment)

4) วางแผนการจ่ายเงิน ในสัญญาควรมีกำหนดระยะเวลาและขั้นตอนในการจ่ายเงินให้ชัดเจนว่างานผ่านไปกี่เปอร์เซ็นต์จะจ่ายอย่างไรเพื่อไม่ให้ถกเถียงกันตอนหลัง และควรทำเป็นลายลักษณ์อักษรให้รับทราบทั้งสองฝ่ายด้วย ถ้าผู้รับเหมาขอเบิกเงินค้างงวดล่วงหน้าหรือมีข้ออ้างว่าเงินไม่พอจะซื้อวัสดุทำให้ก่อสร้างต่อไม่ได้ ผู้ที่เป็นผู้ว่าจ้างไม่ควรใส่ใจ และไม่ควรรใจอ่อนเพราะตอนที่ผู้รับเหมาประเมินงานผู้รับเหมาต้องมีเงิน

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



พร้อมสำหรับการก่อสร้างอยู่แล้วถ้าผู้รับเหมาไม่มีเงินแล้วอ้างเหตุผลต่าง ๆ มากมาย แสดงถึงความไม่เป็นมืออาชีพ รวมถึงเป็นสัญญาณให้ผู้ว่าจ้างพึงระวังพฤติกรรมของผู้รับเหมาเจ้านี้

5) แบ่งจ่ายเป็นงวด ๆ โดยเริ่มจ่ายจากมัดจำเพียง 10% ก่อน เพื่อดูการทำงานความเชี่ยวชาญ และความเป็นมืออาชีพผู้รับเหมา ก่อน อีกทั้งการจ่ายเงินให้แก่ผู้รับเหมาควรแบ่งจ่ายออกเป็นหลาย ๆ งวดนั้นก็เพื่อไม่ให้เงินที่จ่ายในแต่ละครั้งเยอะจนเกินไป เป็นแรงจูงใจให้ผู้รับเหมาเร่งทำงาน ไม่เก็บรายละเอียดให้ดี และที่สำคัญหลีกเลี่ยงปัญหาผู้รับเหมาทิ้งงาน

6) ทำงานเป็นขั้นเป็นตอนเช็คด้วยว่าผู้รับเหมาได้ทำงานเป็นไปตามกำหนดเวลาที่ได้วางไว้หรือไม่ ถ้าช้าก็ควรถามว่าเพราะอะไร ทำไมถึงช้า ติดปัญหาอะไร เพื่อเป็นการอัปเดตความคืบหน้าไปด้วยในตัว

7) ตรวจสอบเช็คความคืบหน้าของงาน เป็นสิ่งที่สำคัญมากส่วนหนึ่งที่ผู้ว่าจ้างควรจะเข้าไปตรวจสอบงานที่ผู้รับเหมาทำบ่อย ๆ เพื่อให้งานเป็นไปตามกำหนดที่วางไว้ และไม่ให้ผู้รับเหมาทำงานออกนอกกลุ่มนอกทาง อีกทั้งยังเป็นวิธีการป้องกันการโกงวัสดุก่อสร้างผิดจากที่ตกลงกันได้ การเข้าไปดูงานก็ควรเข้าไปแบบสุ่มเวลา หรือมีเวลาก็แวะไปดู ทั้งนี้ ก็เพื่อแสดงให้เห็นถึงความใส่ใจของเราอีกด้วย แต่ก็ไม่ควรไปผู้รับเหมาทิ้งงานยุ่ง วุ่นวายเพราะมันเสียเวลาคนทำงาน

8) ตรวจสอบรับงาน ถ้าหากเป็นโครงการขนาดกลางหรือขนาดใหญ่ควรจ้างผู้เชี่ยวชาญ วิศวกร ที่ปรึกษา มาช่วยในการคุมงานเพราะจะเข้าใจในเรื่องการก่อสร้างมากกว่า แต่ถ้าหากไม่อยากเสียเงินจ้างก็เลือกผู้รับเหมาให้ดี หรือให้คนที่รู้จักที่มีความรู้มาตรวจให้ก็ได้ การที่มีสัญญาและรายละเอียดจะทำให้เราสามารถตรวจสอบได้ง่ายขึ้นนั่นเอง

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



บรรณานุกรม

วิจัยกรุงศรี. (5 สิงหาคม 2567). *บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์*. เข้าถึงได้จาก วิจัยกรุงศรี:

<https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20240903>

สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์. (5 สิงหาคม 2567). *เอกสารแถลงข่าวดัชนี*

เศรษฐกิจการค้าประจำเดือนกรกฎาคม 2567 ประกอบด้วย. เข้าถึงได้จาก.

<https://tpso.go.th/document/2408-000000001>

ddproperty. (4 กรกฎาคม 2567). เทคนิคเบื้องต้นในการเลือกสินเชื่อบ้านให้ได้ดอกเบี้ยต่ำและวงเงินกู้สูง.

ddproperty. (5 สิงหาคม 2567). ผู้รับเหมา เลือกอย่างไร 8 ขั้นตอนว่าจ้างผู้รับเหมาสร้างบ้านให้เสร็จ.

ddproperty. (5 สิงหาคม 2567). พื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมในกรุงเทพฯ 8 จุด เรื่องต้องรู้ก่อนซื้อบ้าน.

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์. (5 สิงหาคม 2567). *พิธีสถาปนากรณีตลาดที่อยู่อาศัยไตรมาส 2 และทิศทางตลาดปี*

2567. เข้าถึงได้จาก. <https://reic.or.th/Activities/PressRelease/233>

