

## 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 ประจำเดือนกันยายน 2567 เพื่อสะท้อนถึงภาวะภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ

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

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย  
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย  
การเคหะแห่งชาติ  
กันยายน 2567

## สารบัญ

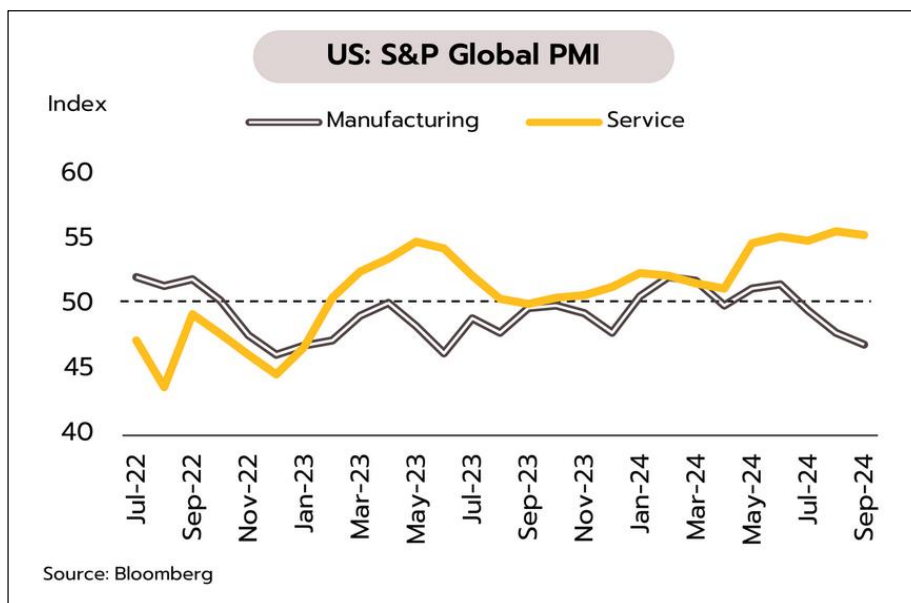
คำนำ	ก
สารบัญ	ข
สถานการณ์เศรษฐกิจโลก	1
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก	4
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	5
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	9
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	11
บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	12
บทความเด่นประจำเดือน	13
1) Generation Rent ไร้เงินเก็บชะลอซื้อ-เช่าบ้านหันมาอยู่กับพ่อแม่	13
2) 3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์คาดไตรมาส 4 ถึงตันปีหน้าฟื้น ลุ้นลดดอกเบี้ย-ปลดล็อก LTV	15
บรรณานุกรม	17

## สถานการณ์เศรษฐกิจโลก

### สหรัฐอเมริกา

ภาพการชะลอตัวแบบ Soft-landing และเงินเฟ้อพื้นฐานที่ยังสูง หนุนระบบธนาคารกลางสหรัฐฯ (The Federal Reserve : FED) ปรับลดดอกเบี้ยแบบค่อยเป็นค่อยไปในไตรมาส 2 GDP สหรัฐฯ โต 3.0% (QoQ) annualized เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่ 1.4% โดยได้แรงหนุนจากการใช้จ่ายของผู้บริโภคและการลงทุนของภาคเอกชน ขณะที่ในเดือนกันยายน 2567 ดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ (Purchasing Manager Index: PMI) ภาคบริการขยายตัวที่ 55.4 แต่ภาคการผลิตหดตัวมากสุดในรอบ 15 เดือนที่ 47 นอกจากนี้ในเดือนสิงหาคม 2567 ยอดขายบ้านใหม่โต 9.8% (YoY) ส่วนจำนวนผู้ยื่นขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 2% สอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จำนองอายุ 30 ปีที่ลดลงทำระดับต่ำสุดในรอบ 2 ปีที่ 6.1%

แม้ว่าตลาดแรงงานที่อ่อนแอลง ภาคการผลิตที่หดตัว รวมถึงการปรับตัวของความเชื่อมั่นผู้บริโภคในเดือนกันยายน 2567 เพิ่มโอกาสที่เฟดจะปรับลดดอกเบี้ยอีก 0.50% ในการประชุมเดือนพฤศจิกายนมากขึ้น แต่ตลาดยังคงคลายกังวลเรื่องความเสี่ยงต่อภาวะถดถอย (recession) จากแรงหนุนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จำนองที่ปรับตัวลงส่งผลให้ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มดูดีขึ้นสะท้อนจากการฟื้นตัวของยอดขายบ้านใหม่และจำนวนผู้ยื่นขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ตัวเลขผู้ยื่นขอสวัสดิการว่างงานครั้งแรกลดลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 4 เดือน เช่นเดียวกับการบริโภคและภาคบริการที่ยังคงขยายตัว และภาพรวมเศรษฐกิจสหรัฐฯ ที่ยังคงขยายตัวดีในไตรมาส 2 วิจัยกรุงศรีประเมินว่าธนาคารกลางสหรัฐฯ (เฟด) มีแนวโน้มปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงอีกในการประชุมช่วงที่เหลือ 2 ครั้งของปีนี้ โดยปรับลดครั้งละ 0.25% สู่ 4.25-4.50% ภายในสิ้นปีนี้



ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

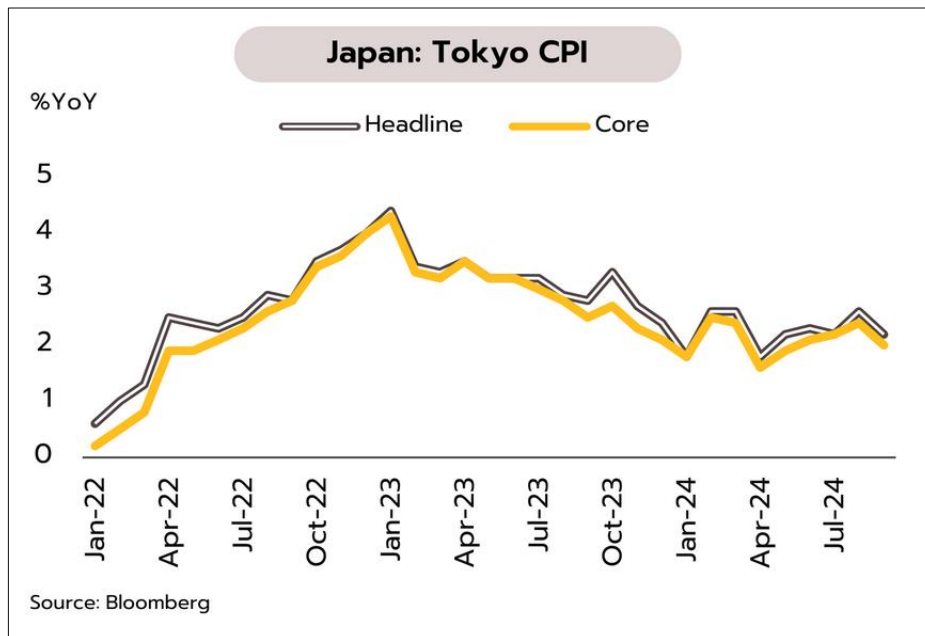
หมายเหตุ: PMI (Purchasing Managers Index)	คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ
MoM (Month on Month)	คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
YoY (Year on Year)	คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
QoQ (Quarter on Quarter)	คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
AoA (Average on Average)	คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



## ญี่ปุ่น

เงินเฟ้อที่ชะลอตัวและเศรษฐกิจที่ยังโตต่ำ รวมทั้งทิศทางนโยบายของผู้นำญี่ปุ่นคนใหม่ หนุนภาพการขึ้นดอกเบี้ยแบบค่อยเป็นค่อยไป นายชิเงรุ อิชิบะ เตรียมรับตำแหน่งนายกรัฐมนตรีคนใหม่ของญี่ปุ่นหลังชนะการเลือกตั้งประธานพรรคเสรีประชาธิปไตย (LDP) โดยจะเข้ารับตำแหน่งหลังการลงคะแนนเสียงในรัฐสภาวันที่ 1 ตุลาคม 2567 สำหรับอัตราเงินเฟ้อทั่วไป (Tokyo CPI) ในเดือนกันยายนชะลอตัวลงสู่ระดับ 2% (YoY) จากเดือนก่อนหน้าที่ 2.4% เช่นเดียวกับอัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน (Core Tokyo CPI) ที่ชะลอลงจาก 2.6% มาอยู่ที่ 2.2% ซึ่งช่วยลดแรงกดดันต่อธนาคารกลางญี่ปุ่น (Bank of Japan: BOJ) ในการเร่งปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย

การได้รับชัยชนะในการเลือกตั้งของ นายชิเงรุ อิชิบะ ส่งผลให้เงินเยนปรับแข็งค่าขึ้นกว่า 1% เมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐฯ จากกรณีที่ตลาดคาดว่ารัฐบาลภายใต้การนำของ นายชิเงรุ อิชิบะ จะสนับสนุนให้ BOJ เดินหน้าปรับนโยบายการเงินสู่ระดับปกติด้วยการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยอย่างค่อยเป็นค่อยไป แต่จากภาคการผลิตและการส่งออกที่ยังคงอ่อนแออาจส่งผลให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจจะชะงักงันอย่างคงประปรายและเติบโตในอัตราที่ต่ำ นอกจากนี้การกลับมาใช้มาตรการอุดหนุนราคาพลังงานในเดือนกันยายน 2567 คาดทำให้อัตราเงินเฟ้อชะลอตัวมากขึ้น ด้วยเหตุนี้วิจัยกรุงศรีประเมินว่า BOJ มีแนวโน้มจะปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยอีกเพียง 0.25% ภายในสิ้นปี 2567 สอดคล้องกับการประเมินของ BOJ ที่พิจารณาพัฒนาการของข้อมูลเศรษฐกิจและเงินเฟ้อเป็นสำคัญ (Data-dependence approach)



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**

รัฐบาลจีนเร่งออกมาตรการชุดใหญ่เพื่อรับมือภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว มาตรการสำคัญที่ประกาศในรอบสัปดาห์ที่ผ่านมา ได้แก่ ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย 0.1%-0.3% และลดอัตราเงินสำรองตามกฎหมาย ลดสัดส่วนเงินดาวน์ขั้นต่ำสำหรับบ้านหลังที่สองจาก 25% เป็น 15% ลดอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านสำหรับผู้กู้ปัจจุบัน 0.5% ให้เงินอุดหนุนกลุ่มเปราะบางภายในวันที่ 1 ตุลาคม จัดหาสวัสดิการทางสังคมแก่เด็กจบใหม่ที่ไม่สามารถหางานประจำได้ภายใน 2 ปีหลังจบการศึกษา จำกัดการก่อสร้างบ้านใหม่เพื่อลดอุปทานส่วนเกิน นอกจากนี้ รัฐบาลกำลังพิจารณามาตรการกระตุ้นเพิ่ม ได้แก่ ออกพันธบัตรมูลค่า 142 พันล้านดอลลาร์เพื่อกระตุ้นการบริโภค และอีก 142 พันล้านดอลลาร์ เพื่อแก้ปัญหาหนี้รัฐบาลท้องถิ่น อัดฉีดเงินทุนมูลค่า 142 พันล้านดอลลาร์แก่ธนาคารขนาดใหญ่ของรัฐเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่วิกฤตทางการเงินในปี 2551

มาตรการรอบล่าสุดถือเป็นมาตรการชุดใหญ่ที่สุดนับตั้งแต่จีนเปิดประเทศ และคาดว่าจะช่วยบรรเทาการชะลอตัวทางเศรษฐกิจในระยะข้างหน้าได้บางส่วน รวมถึงลดความเสี่ยงที่เศรษฐกิจจะไม่สามารถเติบโตได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ราว 5% ในปีนี้ อย่างไรก็ตาม ประสิทธิภาพของมาตรการอาจถูกลดทอนด้วยปัจจัยบางประการ เช่น ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและภาคธุรกิจที่ยังอ่อนแอ ซึ่งอาจทำให้การใช้จ่ายและการลงทุนต่ำกว่าที่รัฐบาลคาดไว้ ความล่าช้าในการดำเนินนโยบาย จากข้อมูลเดือนมิถุนายน 2567 พบว่า การเบิกจ่ายเงินสำหรับมาตรการเข้าซื้ออุปทานบ้านส่วนเกินมีสัดส่วนเพียง 4% ของเงินทุนทั้งหมดที่รัฐบาลกำหนดไว้ ปัญหาเชิงโครงสร้าง เช่น หนี้รัฐบาลท้องถิ่น สังคมผู้สูงอายุ ซึ่งต้องใช้เวลาในการแก้ไข

China: Monetary Policies in September		
มาตรการทางการเงิน	เดิม	ล่าสุด (กันยายน)
ดอกเบี้ยระยะสั้น 7 วัน	1.7%	<b>1.5%</b>
ดอกเบี้ยระยะสั้น 14 วัน	1.95%	<b>1.85%</b>
ดอกเบี้ยเงินกู้ระยะกลาง (MLF) 1 ปี	2.3%	<b>2%</b>
ดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี (LPR)	3.35% (1 ปี) และ 3.85% (5 ปี)	จะลดอีกราว 0.2%-0.25% ในปีนี้
เงินสำรองตามกฎหมาย (ธนาคารขนาดใหญ่)	10%	<b>9.5%</b> และจะลดเพิ่ม 0.25%-0.5% ในปีนี้

Source: Bloomberg and Reuters

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

ระบบธนาคารกลางสหรัฐฯ (Federal Reserve System: FED) เตรียมลดดอกเบี้ย ขณะที่เงินเพื่อญี่ปุ่นชะลอตัว หุนาธนาคารกลางญี่ปุ่น (Bank of Japan: BOJ) ขึ้นดอกเบี้ยค่อยเป็นค่อยไป ในส่วนด้านรัฐบาลจีนเร่งกระตุ้นเศรษฐกิจหลังชะลอตัวต่อเนื่อง

### สหรัฐฯ

เศรษฐกิจสหรัฐฯ ที่ยังขยายตัวดีในไตรมาส 2 มีแนวโน้มปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงอีกในการประชุมช่วงที่เหลือ 2 ครั้งของปีนี้ โดยปรับลดครั้งละ 0.25% สู่ 4.25 - 4.50% ภายในสิ้นปีนี้ ตัวเลขเศรษฐกิจสหรัฐฯ ดังนี้

- 1) GDP สหรัฐฯ โต 3.0% (QoQ)
- 2) PMI ภาคบริการขยายตัวที่ 55.4
- 3) PMI ภาคการผลิตหดตัวมากสุดในรอบ 15 เดือนที่ 47
- 4) ยอดขายบ้านใหม่โต 9.8% YoY

### ญี่ปุ่น

เศรษฐกิจญี่ปุ่นคาดว่า BOJ มีแนวโน้มจะปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยอีกเพียง 0.25% ภายในสิ้นปี 2567 ตัวเลขทางเศรษฐกิจ ดังนี้

- 1) อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในเดือนกันยายน 2567 ชะลอตัวลงสู่ระดับ 2% (YoY) จาก 2.4% MoM
- 2) อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานอยู่ที่ 2.2% จาก 2.6% MoM

### จีน

ภาวะเศรษฐกิจจีนชะลอตัว ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและภาคธุรกิจที่ยังอ่อนแอ ทำให้การใช้จ่ายและการลงทุนต่ำกว่าที่รัฐบาลคาดไว้ การเบิกจ่ายเงินสำหรับมาตรการเข้าซื้ออุปทานบ้านส่วนเกินมีสัดส่วนเพียง 4% ของเงินทุนทั้งหมดที่รัฐบาลกำหนดไว้ ปัญหาเชิงโครงสร้าง เช่น หนี้รัฐบาลท้องถิ่น สังคมผู้สูงอายุ ซึ่งต้องใช้เวลาในการแก้ไข

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 การคาดการณ์ GDP ปี 2567 เติบโต 2.2 - 2.7% เป็นผลมาจาก การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกชัดเจนขึ้นเครื่องชี้ด้านการผลิต ดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ (Purchasing Managers Index : PMI) เดือนกันยายน 2567 ของสหรัฐฯ ยุโรป จีน และญี่ปุ่นหดตัวลงมากขึ้น ส่งผลให้หลายประเทศกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยธนาคารกลางสหรัฐฯ ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงแล้ว 0.5% และเป็นไปได้ที่จะลดดอกเบี้ยเพิ่มเติมอีกในช่วงที่เหลือของปี เช่นเดียวกับธนาคารกลางจีนที่ปรับลดดอกเบี้ยรวมถึงภาครัฐที่ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจระลอกใหม่ เพื่อพยุงการผลิตและการใช้จ่ายของประชาชนที่มีแนวโน้มอ่อนแอลง ค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นอย่างรวดเร็วเพิ่มแรงกดดันต่อภาคการส่งออก เงินบาทแข็งค่าจาก 36.8 มาที่ 32.3 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐฯ ในช่วง 3 เดือนที่ผ่านมา หรือราว 12% เป็นการแข็งค่าที่มากกว่าค่าเงินอื่นในภูมิภาค กลายเป็นปัจจัยลบต่อความสามารถในการแข่งขัน โดยเฉพาะกลุ่มสินค้าเกษตรและอาหารที่ใช้วัตถุดิบในประเทศเป็นหลัก ทั้งนี้ หากค่าเงินบาทแข็งค่าต่อเนื่องในช่วงที่เหลือของปี อาจทำให้รายได้ในรูปเงินบาทของผู้ส่งออกกระทบได้ราว 1.8 - 2.5 แสนล้านบาท และยังคงติดตามผลกระทบจากอุทกภัยกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และยังมีแนวโน้มต่อเนื่องจากพายุลูกใหม่ที่อาจเข้าไทยอีกในช่วงไตรมาส 4/67 คาดว่าน้ำท่วมรอบนี้จะทำให้เกิดความเสียหายราว 3-5 หมื่นล้านบาท หรือประมาณ 0.2% ของจีดีพี โดยภาคเกษตรได้รับผลกระทบมากที่สุด จากสถานการณ์น้ำท่วมที่อาจขยายวงกว้างมากขึ้น ทั้งนี้ ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยปี 2567 จะยังสามารถขยายตัวได้ในกรอบ 2.2% ถึง 2.7% ด้วยแรงสนับสนุนจากภาครัฐในการกระตุ้นเศรษฐกิจและการเร่งเบิกจ่ายงบลงทุน รวมถึงการช่วยเหลือผู้ที่ได้รับผลกระทบ ทั้งในส่วนของเยียวยาและมาตรการที่เข้ามาช่วยเสริมสภาพคล่องในการฟื้นฟูกิจการที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบไปเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567 ที่ผ่านมา รวมทั้งให้ภาครัฐบูรณาการพัฒนาระบบแจ้งเตือนระดับน้ำและพื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมให้ประชาชนและผู้ประกอบการในพื้นที่ทราบแบบ Real time ผ่านโทรศัพท์มือถือ และมีความร่วมมือกับประเทศเพื่อนบ้านในการเร่งแก้ไขปัญหาการบุกรุกพื้นที่ป่าเพื่อทำการเกษตรทั้งในฝั่งไทยและประเทศเพื่อนบ้าน ซึ่งจะช่วยเพิ่มพื้นที่ต้นน้ำป้องกันปัญหาน้ำท่วมฉับพลันและน้ำป่าไหลหลาก

กรอบประมาณการเศรษฐกิจปี 2567 ของ กกร.

%YoY	ปี 2567 (ณ ส.ค. 67)	ปี 2567 (ณ ก.ย. 67)	ปี 2567 (ณ ต.ค. 67)
<b>GDP</b>	2.2 ถึง 2.7	2.2 ถึง 2.7	2.2 ถึง 2.7
<b>ส่งออก</b>	0.8 ถึง 1.5	1.5 ถึง 2.5	1.5 ถึง 2.5
<b>เงินเพื่อ</b>	0.5 ถึง 1.0	0.5 ถึง 1.0	0.5 ถึง 1.0

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



คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.) ได้มีการพิจารณาข้อเสนอต่อแผนพัฒนากำลังไฟฟ้าของประเทศไทย (PDP2024) เพื่อรักษาขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศไทยและสร้างเสถียรภาพด้านพลังงาน โดยมี 6 ข้อเสนอ ดังนี้

1) การปรับเพิ่มสัดส่วนการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียนให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ระยะยาวในการพัฒนาแบบปล่อยก๊าซเรือนกระจกต่ำของประเทศไทย (LT-LEDS) เพื่อบรรลุเป้าหมาย Carbon Neutrality และ Net Zero ของประเทศไทย

2) การเพิ่มสัดส่วนของไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานลมร่วมกับแบตเตอรี่ (BESS) ในช่วงเปลี่ยนผ่านการผลิตไฟฟ้าพลังงานด้วยการเร่งพัฒนาแหล่งพลังงานจาก OCA ไทย-กัมพูชา

3) ความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชนเพื่อพิจารณาจัดหาพลังงานทางเลือกใหม่ในสัดส่วนที่เหมาะสม อาทิ ไฮโดรเจน นิวเคลียร์ (SMR) การใช้พลังงานหมุนเวียนร่วมกับระบบกักเก็บพลังงาน เป็นต้น

4) เร่งให้ความสำคัญการเปิดเสรีไฟฟ้า ในระยะเร่งด่วน ควรเร่งการเปิดใช้ระบบโครงข่ายไฟฟ้าแก่บุคคลที่สาม (Third Party Access, TPA) ภายในปี พ.ศ. 2569 และต้องมีการกำหนดแนวทางการเปิดเสรีอย่างเป็นรูปธรรมและกรอบเวลาชัดเจนใน PDP 2024 มีการพัฒนาระบบโครงข่ายไฟฟ้าอัจฉริยะ และส่งเสริมเทคโนโลยีระบบกักเก็บพลังงาน (Energy Storage) ตลอดจนมีระบบการจัดการแบตเตอรี่เก่าใช้แล้วอย่างครบวงจร

5) การพิจารณาความคุ้มค่าทางเศรษฐศาสตร์ และความจำเป็นในการสร้างโรงไฟฟ้าใหม่โดยเทียบกับทางเลือกในการ Repowering หรือ Overhaul โรงไฟฟ้าเดิม และการกำหนดใช้เกณฑ์ดัชนีโอกาสการเกิดไฟฟ้ายดับ (Loss of Load Expectation: LOLE) ที่ควรมีการให้ข้อมูล Reserve Margin ควบคู่ไปด้วย

6) เสนอให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการร่วมภาครัฐ และเอกชน เพื่อแก้ไขปัญหาพลังงาน (กรอ.พลังงาน) ซึ่งให้ภาคเอกชนเข้าไปมีส่วนร่วมให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่อภาครัฐในการเสนอแนะนโยบาย แผนการบริหารและพัฒนามาตรการด้านพลังงานของประเทศไทย ต่อคณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติ (กพช.)

### สถานการณ์อัตราเงินเฟ้อ เดือนกันยายน 2567

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปของไทยเมื่อเทียบกับต่างประเทศ ข้อมูลล่าสุดเดือนสิงหาคม 2567 พบว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปของไทยสูงขึ้นร้อยละ 0.35 ซึ่งยังคงอยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำ โดยอยู่ระดับต่ำอันดับ 5 จาก 130 เขตเศรษฐกิจที่ประกาศตัวเลข และต่ำเป็นอันดับ 2 ในอาเซียนจาก 8 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (บรูไน มาเลเซีย อินโดนีเซีย สิงคโปร์ ฟิลิปปินส์ เวียดนาม และสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว)

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





อัตราเงินเฟ้อทั่วไปที่สูงขึ้นร้อยละ 0.61 (YoY) อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน (อัตราเงินเฟ้อทั่วไป เมื่อหักอาหารสดและพลังงานออก) สูงขึ้นร้อยละ 0.77 (YoY) เร่งตัวขึ้นเล็กน้อยจากเดือนสิงหาคม 2567 ที่สูงขึ้นร้อยละ 0.62 (YoY)

### ดัชนีราคาผู้บริโภค เดือนกันยายน 2567

ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไปเดือนกันยายน 2567 เมื่อเทียบกับเดือนสิงหาคม 2567 ลดลงร้อยละ 0.10 (MoM) ตามการลดลงของหมวดอื่น ๆ ที่ไม่ใช่อาหารและเครื่องดื่ม ร้อยละ 0.36 ปรับลดลงตามราคาแก๊สโซฮอล์น้ำมันเบนซิน สิ่งที่เกี่ยวข้องกับการทำความสะอาด (ผงซักฟอก น้ำยาปรับผ้านุ่ม น้ำยาล้างห้องน้ำ น้ำยาล้างจาน) และของใช้ส่วนบุคคล (ยาสีฟัน ผลิตภัณฑ์ป้องกันและบำรุงผิว แป้งผัดหน้า แชมพู) สำหรับสินค้าที่ราคาปรับสูงขึ้น อาทิ น้ำยาระงับกลิ่นกาย สบู่ถูตัว โฟมล้างหน้า และน้ำหอม เป็นต้น ขณะที่หมวดอาหารและเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ สูงขึ้นร้อยละ 0.25 ตามการสูงขึ้น ของผักสดบางชนิด อาทิ ต้นหอม ผักชีผักกาดขาว มะนาว และหัวหอมแดง ผลไม้บางชนิด อาทิ แตงโม มะม่วง และชมพู รวมทั้งข้าวสารเจ้า และข้าวสารเหนียว อย่างไรก็ตาม ยังมีสินค้าอีกหลายรายการที่ราคาปรับลดลง อาทิ มะเขือ แตงกวา ถั่วฝักยาว ผักบุ้ง เงามะ ลองกอง มังคุด ทุเรียน องุ่น กล้วย และน้ำมันพืช ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไป ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2566 สูงขึ้นร้อยละ 0.60 (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า สูงขึ้นร้อยละ 0.21 (QoQ) ส่วนดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไป เฉลี่ย 9 เดือน (มกราคม – กันยายน) ของปี 2567 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 สูงขึ้นร้อยละ 0.20 (AoA)

### แนวโน้มดัชนีราคาผู้ผลิต เดือนกันยายน 2567

ดัชนีราคาผู้ผลิตของประเทศแบ่งตามกิจกรรมการผลิต เดือนกันยายน 2567 (ปี 2558 = 100) เท่ากับ 110.9 เทียบกับเดือนกันยายน 2566 ลดลงร้อยละ 0.8 (YoY) ประกอบด้วย หมวดผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม ลดลงร้อยละ 2.1 จากกลุ่มสินค้าสำคัญ ที่ราคาลดลง ได้แก่ ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม ผลิตภัณฑ์คอมพิวเตอร์ และอิเล็กทรอนิกส์ โลหะขั้นมูลฐาน (เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก) ผลิตภัณฑ์อาหาร ไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้ เคมีภัณฑ์และผลิตภัณฑ์เคมีกระดาศและผลิตภัณฑ์กระดาศ และหมวดผลิตภัณฑ์จากเหมือง ลดลงร้อยละ 4.2 จากสินค้าสำคัญ ได้แก่ น้ำมันปิโตรเลียมดิบ และก๊าซธรรมชาติ ขณะที่หมวดผลิตภัณฑ์เกษตรกรรมและการประมงสูงขึ้นร้อยละ 11.6 เป็นผลจากสินค้าสำคัญ ได้แก่ อ้อย ผลปาล์มสด ยางพารา ทุเรียน สับปะรดโรงงาน และกุ้งแวนนาไม ดัชนีราคาผู้ผลิต แบ่งตามขั้นตอนการผลิต ประกอบด้วย ดัชนีราคาหมวดสินค้าสำเร็จรูป สูงขึ้นร้อยละ 1.1 จากราคาสินค้าสำคัญ ได้แก่ ทองคำ รถบรรทุก และข้าวสารเจ้า และดัชนีหมวดสินค้าวัตถุดิบ สูงขึ้นร้อยละ 3.2 โดยมีสินค้าสำคัญที่ราคาสูงขึ้น ได้แก่ ยางแผ่นดิบ

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



### ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนกันยายน 2567

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนกันยายน 2567 เท่ากับ 113.2 เมื่อเทียบกับเดือนกันยายน 2566 (YoY) สูงขึ้นร้อยละ 0.5 เป็นผลจากการสูงขึ้นของดัชนีราคาหมวดสำคัญ ๆ ได้แก่ หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต หมวดวัสดุฉนวนผิว และหมวดวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ ที่มีปัจจัยจากการเร่งเบิกจ่ายงบประมาณในโครงการก่อสร้างของภาครัฐ ทั้งโครงการใหม่และโครงการต่อเนื่อง หมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา สูงขึ้นตามต้นทุน ค่าดำเนินการและค่าวัสดุดิบ สำหรับหมวดที่ดัชนีราคาลดลง ได้แก่ หมวดเหล็ก และผลิตภัณฑ์เหล็ก เนื่องจากยังคงได้รับผลกระทบจากปัญหาวิกฤต อสังหาริมทรัพย์ของจีนที่ยังไม่ฟื้นตัว ทำให้มีอุปทานเหล็กส่วนเกินสูงกดดันให้ราคาเหล็กในตลาดโลก (เอเชีย จีน) และในประเทศลดลง หมวดซีเมนต์ หมวดกระเบื้อง และหมวดสุขภัณฑ์ ลดลงจากการชะลอตัวของโครงการก่อสร้างภาคเอกชน เนื่องจากกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศลดลง จากการเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า(MoM) ดัชนีราคาลดลงร้อยละ 0.1 จากการลดลงของดัชนีราคาเกือบทุกหมวด อาทิ หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ลดลงต่อเนื่อง จากต้นทุนราคาวัตถุดิบ (บิลเล็ต เศษเหล็ก) ในตลาดโลกและในประเทศที่ลดลง หมวดซีเมนต์ หมวดกระเบื้อง ลดลงเนื่องจากการแข่งขันสูง และตามการชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ หมวดวัสดุฉนวนผิว หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ลดลงตามราคาวัตถุดิบ ส่วนหมวดวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ สูงขึ้นตามราคาพลังงาน (ถ่านหิน)

### ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค เดือนกันยายน 2567

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวม เดือนกันยายน 2567 ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 51.6 จากระดับ 49.5 ในเดือนก่อนหน้า เป็นการปรับเพิ่มมาอยู่ในช่วงเชื่อมั่นครั้งแรกในรอบ 3 เดือน สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในปัจจุบันปรับเพิ่มมาอยู่ที่ระดับ 43.1 จากระดับ 41.1 ขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในอนาคต (3 เดือนข้างหน้า) ปรับเพิ่มมาอยู่ที่ระดับ 57.2 จากระดับ 55.1 สาเหตุของการปรับเพิ่มคาดว่ามาจากดังนี้

- 1) ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น จากแนวโน้มการขยายตัวของภาคการส่งออก และปัจจัยฤดูกาลช่วงปลายปี
- 2) การดำเนินนโยบายภาครัฐที่เร่งแก้ไขปัญหาด้านเศรษฐกิจและสังคม โดยเฉพาะโครงการดิจิทัลวอลเล็ตที่ประชาชนได้รับสิทธิประโยชน์โดยตรงพร้อมทั้งมีการดำเนินการเรียบร้อยแล้วในกลุ่มเปราะบาง
- 3) ราคาพืชเศรษฐกิจ สำคัญหลายรายการปรับตัวดีขึ้น อาทิ ข้าว ปาล์มน้ำมัน และยางพารา เป็นต้น อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจโลกในภาพรวมมีแนวโน้มชะลอตัวสะท้อนจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายของสหรัฐฯ ประกอบกับภาวะอุทกภัยภายในประเทศที่สร้างความเสียหายต่อครัวเรือนและพื้นที่เกษตรกรรม เป็นปัจจัยกดดันที่ต้องเฝ้าระวังอย่างใกล้ชิดต่อไป

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



**ดัชนีราคาส่งออกและราคานำเข้า เดือนสิงหาคม 2567****ดัชนีราคาส่งออก**

ดัชนีราคาส่งออก เดือนสิงหาคม 2567 เท่ากับ 110.7 สูงขึ้นร้อยละ 1.2 (YoY) หมวดสินค้าที่ดัชนีปรับตัวสูงขึ้น ประกอบด้วย หมวดสินค้าเกษตรกรรม หมวดสินค้า อุตสาหกรรมการเกษตร และหมวดสินค้า อุตสาหกรรม ขณะที่หมวดสินค้าที่ดัชนีราคาส่งออกปรับตัวลดลง คือ หมวดสินค้าแร่และเชื้อเพลิง

**ดัชนีราคานำเข้า**

ดัชนีราคานำเข้า เดือนสิงหาคม 2567 เท่ากับ 112.8 สูงขึ้นร้อยละ 1.8 (YoY) ประกอบด้วย หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค หมวดสินค้าวัตถุดิบและกึ่งสำเร็จรูป และหมวดสินค้าทุน ขณะที่หมวดสินค้าที่ดัชนีราคานำเข้าปรับตัวลดลง ประกอบด้วย หมวดสินค้าเชื้อเพลิง และหมวดยานพาหนะและอุปกรณ์การขนส่ง

**ปัจจัยเสี่ยงที่ควรเฝ้าระวัง ดังนี้**

- 1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและประเทศคู่ค้าอาจช้ากว่าที่คาด
- 2) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่มีแนวโน้มยืดเยื้ออาจส่งผลกระทบต่อการค้าโลก และการค้าระหว่างประเทศของไทย
- 3) อัตราดอกเบี้ยนโยบายในประเทศไทยสำคัญยังคงอยู่

**บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย**

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย พบว่า การคาดการณ์ GDP ปี 2567 เติบโต 2.2 - 2.7% เป็นผลมาจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ค่าเงินบาทแข็งค่า และผลกระทบจากอุทกภัย และคาดว่าน้ำท่วมรอบนี้จะทำให้เกิดความเสียหายราว 3-5 หมื่นล้านบาท หรือประมาณ 0.2% ของ GDP โดยภาคเกษตรได้รับผลกระทบมากที่สุด ตัวเลขทางเศรษฐกิจไทย ดังนี้

- อัตราเงินเฟ้อทั่วไปของไทยเมื่อเทียบกับต่างประเทศ สูงขึ้นร้อยละ 0.35 ยังคงอยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำ โดยอยู่ระดับต่ำอันดับ 5 จาก 130 เขตเศรษฐกิจที่ประกาศตัวเลข และต่ำเป็นอันดับ 2 ในอาเซียนจาก 8 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (บรูไน มาเลเซีย อินโดนีเซีย สิงคโปร์ ฟิลิปปินส์ เวียดนาม และสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว)
- ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไปเดือนกันยายน 2567 อยู่ที่ 0.10 (MoM)
- ดัชนีราคาผู้ผลิตของประเทศเดือนกันยายน 2567 (ปี 2558 = 100) เท่ากับ 110.9 เทียบกับเดือนกันยายน 2566 ลดลงร้อยละ 0.8 (YoY)
- ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนกันยายน 2567 เท่ากับ 113.2 สูงขึ้นร้อยละ 0.5 (YoY)

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



- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวม เดือนกันยายน 2567 ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 51.6 (+ 2.1 MoM)
- ดัชนีราคาส่งออก เดือนสิงหาคม 2567 เท่ากับ 110.7 สูงขึ้นร้อยละ 1.2 (YoY)
- ดัชนีราคานำเข้า เดือนสิงหาคม 2567 เท่ากับ 112.8 สูงขึ้น ร้อยละ 1.8 (YoY)

**ปัจจัยที่น่าจับตามองที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของไทย ดังนี้**

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

<p><b>หมายเหตุ:</b> 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

ผลสำรวจของธนาคารแห่งประเทศไทยจากธนาคารใหญ่ 5 แห่ง พบว่า อัตราการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยในไตรมาส 1 ปี 2567 ลดลง เหลือ 23.4% หลังจากก่อนหน้านี้ สถานการณ์ฟื้นตัวจากอัตราอนุมัติ 21.7% ในไตรมาส 1 ของปีก่อนเป็น 38.7%, 30.8% และ 36.1% ในไตรมาส 2, 3 และ 4 ของปี 2566 ตามลำดับ ขณะเดียวกันปัญหาหนี้ครัวเรือน (Household Debt) ยังสูงกว่า 90% เป็นหนึ่งในปัจจัยหลักในการกดดันตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศให้ชะลอตัว โดยเฉพาะคอนโดในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในไตรมาส 2 ปี 2567 ลดลง 39% เมื่อเทียบกับปีก่อน จากการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจต่ำกว่าที่คาดการณ์ คนที่มีเงินเดือน 15,000 บาท เริ่มมีปัญหาในการเข้าถึงสินเชื่อด้วยปัญหาหนี้สินจากบัตรเครดิต การผ่อนรถยนต์ ถือเป็น "จุดเปราะบาง" ในการทำตลาดบ้านราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท และล่าสุดได้ขยายมาสู่กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้มากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ชะลอการเปิดตัวคอนโดโครงการใหม่ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในไตรมาส 2 อาจส่งผลให้การเปิดตัวโครงการคอนโดในปีนี้อัตราลดลงต่ำสุดอีกครั้ง ในสถานการณ์ปกติ จำนวนคอนโดใหม่ที่เปิดตัวในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เฉลี่ยประมาณ 50,000 - 60,000 ยูนิตต่อปี ในปี 2562 มีซัพพลาย 58,000 ยูนิต ขณะที่มียอดขายไม่ถึง 50% หลังจากนั้นเกิดโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อตลาดรุนแรงจนกระทั่งปี 2565 ที่เริ่มเปิดประเทศ ซัพพลายเริ่มกลับมาแตะ 50,000 ยูนิต แต่อัตราการขายไม่ถึง 50% ตั้งแต่ปี 2563 แม้ว่าตลาดจะฟื้นตัวหลังโควิดในปี 2565 โดยโครงการใหม่ที่เปิดตัวในช่วงไตรมาส 1 และไตรมาส 2 ของปี 2567 ของบริษัททั้งที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์และนอกตลาด ส่วนใหญ่เปิดตัวโครงการราคาต่ำกว่า 150,000 บาทต่อตร.ม. ซึ่งส่วนใหญ่ไม่ได้เป็นไปตามแผนทั้งจำนวนยูนิตและโครงการ "ลดลง" เนื่องจากอัตราการขายอาจไม่ดีเท่าที่คาด โดยค่าเฉลี่ยของคอนโดที่เปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานคร อยู่ที่ 48,000-280,000 บาทต่อตร.ม. จากการเก็บข้อมูลตลาดคอนโดตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562 จนถึงไตรมาส 2 ปี 2567 จากข้อมูลพบว่า ซัพพลายกลางเมือง (CBD-Central Business District) มีสัดส่วนแค่ 10% ขณะที่รอบเขตศูนย์กลางธุรกิจ (City Fringe) มีสัดส่วน 21% และชานเมืองกรุงเทพมหานคร (Bangkok Suburb) มีสัดส่วน 69% ซึ่งเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุดของตลาดคอนโดโดยแบ่งคอนโดออกเป็น 3 เกรด ได้แก่ เกรด A (Super Prime) 10% อยู่ในโซน CBD ราคาเริ่มต้น 250,000 บาทต่อตร.ม. เกรด B 60% อยู่ในโซนรอบเขตศูนย์กลางธุรกิจราคาเริ่มต้น 120,000-180,000 บาทต่อตร.ม. และเกรด C 30% อยู่ในโซนชานเมืองกรุงเทพมหานคร ราคา 50,000-100,000 บาทต่อตร.ม. จากข้อมูลปี 2566 และปี 2567 โอกาสในตลาดคอนโดที่ยังขายได้และมีผู้ซื้อนั้นไนท์แฟรงค์ มองว่าทำเลแนวรถไฟฟ้า BTS และ MRT ยังคงเป็นทำเลที่น่าสนใจจากการเก็บข้อมูล 112 โครงการ ในปี 2566 มีจำนวนยูนิตที่เปิดตัวในแนวรถไฟฟ้าทั้งหมด 35,700 ยูนิต ราคาเฉลี่ย 150,000 บาทต่อตร.ม. ได้รับความนิยมจากคนที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยและซื้อเพื่อลงทุน สังเกตได้จากอัตราการขายคอนโดแนวรถไฟฟ้าเฉลี่ยทุกโครงการยอดขาย 53% ถือว่า

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



ค่อนข้างสูง ทว่าในปี 2567 มีโครงการที่เปิดแนวรถไฟฟ้าทั้งหมด 36 โครงการ จำนวนยูนิตทั้งหมด 14,166 ยูนิต ราคาเฉลี่ยลดลงเหลืออยู่ที่ 136,000 บาทต่อตร.ม. อัตราการขายตั้งแต่ต้นปีลดลงจาก 53% เหลือ 35% เป็นสัญญาณเตือนให้เห็นว่า อัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Reject Rate) มีผลกระทบต่อค่อนข้างมากแม้กระทั่งคอนโดแนวรถไฟฟ้าจากที่ขายดี มีความต้องการจริง มีตลาดที่ชัดเจนยังลดลง ถือเป็นความท้าทายที่ต้องระมัดระวังสำหรับผู้ประกอบการที่พัฒนาคอนโดโครงการใหม่ สิ่งที่ต้องระมัดระวัง คือ โลกเคชั่น เพราะจากประสบการณ์ไม่ใช่ทุกที่ที่วิกฤติหมด บางทำเลยังมีโอกาสในการพัฒนาโครงการในโปรดักต์ที่ยังไปได้ดี อะไรที่เป็นดีมานด์จริงจากคนที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยยังคงไปได้ ขายได้ไม่ว่าสถานการณ์เศรษฐกิจจะดีหรือไม่ดียังขายได้เรื่อยๆ ยกตัวอย่าง โครงการใหม่ใกล้ BTS/MRT ปี 2566-2567 ยอดขายกว่า 50% ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT สายหลักในย่าน CBD และย่านชานเมือง ได้แก่ รถไฟฟ้า BTS สายสุขุมวิท – สายสีเขียวยอ่อน (หมอชิต-อ่อนนุช) รถไฟฟ้า MRT สายสีน้ำเงินเข้ม (หัวลำโพงบางซื่อ) สำหรับเขตชานเมืองใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT ดังต่อไปนี้ รถไฟฟ้า MRT สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) รถไฟฟ้า SRT สายสีแดงอ่อน (บางซื่อ-ตลิ่งชัน) เป็นต้น

## บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ปัญหาหนี้ครัวเรือน (Household Debt) ยังสูงกว่า 90% เป็นหนึ่งในปัจจัยหลักในการกดดันตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศให้ชะลอตัว โดยเฉพาะคอนโดในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจไทยยังต่ำกว่าการคาดการณ์ ตลาดคอนโดที่ยังขายได้และมีผู้ซื้อ คือ ทำเลแนวรถไฟฟ้า BTS และ MRT ยังคงเป็นทำเลที่น่าสนใจ และอัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Reject Rate) ยังมีผลกระทบต่อการซื้อขายที่อยู่อาศัย

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) Generation Rent ไร้เงินเก็บชะลอซื้อ-เช่าบ้านหันมาอยู่กับพ่อแม่



ที่มา: DDproperty

DDproperty Thailand Consumer Sentiment Study พบว่า ผลพวงจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ส่งผลให้เจเนอเรชัน Y – Z ตัดสินใจชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยออกไปก่อน เนื่องจากมีเงินเก็บไม่พอที่จะซื้อที่อยู่อาศัย ปัจจุบันมุมมองการเป็นเจ้าของที่อาศัยของคนรุ่นใหม่เปลี่ยนไปตามเทรนด์ Generation Rent ซึ่งตอบโจทย์การใช้ชีวิต และไม่สร้างภาระทางการเงินในระยะยาวจากการซื้อที่อยู่อาศัย รวมทั้งมีความคล่องตัวมากกว่าหากต้องการโยกย้ายในอนาคต โดยผู้เช่าเกือบ 2 ใน 5 (39%) เผยว่าได้วางแผนเช่า 2 ปีก่อนจะซื้อที่อยู่อาศัยในภายหลัง ส่วน 29% มีความไม่แน่ใจว่าจะเช่าอีกนานแค่ไหน เนื่องจากยังต้องพิจารณาปัจจัยความพร้อมด้านอื่น ๆ อีกครั้ง ขณะที่ 5% เผยว่าตั้งใจจะเช่าอยู่ตลอดชีวิต ขณะที่ผู้บริโภคกลุ่มมิลเลนเนียล (Millennials) หรือ Gen Y และ Gen Z ซึ่งเป็นวัยที่เริ่มต้นสร้างครอบครัวและเริ่มวางแผนซื้อที่อยู่อาศัยจึงมีความสำคัญต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามผู้บริโภคเพียง 37% เท่านั้นที่มีแผนย้ายออกจากบ้านพ่อแม่ภายใน 1 ปีข้างหน้า ขณะที่กว่า 3 ใน 5 (63%) เผยว่ายังไม่มีแผนย้ายออกเร็ว ๆ นี้ โดยให้เหตุผลว่าต้องการดูแลพ่อแม่อย่างใกล้ชิด 43% รองลงมา คือตั้งใจรับช่วงต่อบ้านของพ่อแม่ 28% และไม่มีเงินเก็บเพียงพอในการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยของตัวเองในเวลานี้ 27% สะท้อนให้เห็นถึงความท้าทายทางการเงินที่ทำให้คนรุ่นใหม่ไม่มีกำลังซื้อเพียงพอที่จะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัย 4 ที่สำคัญของมนุษย์

ทั้งนี้ในช่วง 1 ปีข้างหน้า ผู้บริโภคกลุ่มมิลเลนเนียล (Millennials) และ Gen Z วางแผนการเงินไปกับการใช้จ่ายภายในครอบครัวมากถึง 56% รองลงมา คือเก็บเงินไว้เป็นกองทุนเงินสำรองฉุกเฉิน 54% เพื่อรับมือสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคต และเก็บเงินไว้เพื่อเคลียร์หนี้ต่าง ๆ ให้หมด 27% โดยมีเพียง 21% เท่านั้น

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



ที่วางแผนออมเงินไว้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยสอดคล้องกับข้อมูลจากรายงานภาวะสังคมไทยไตรมาสหนึ่ง ปี 2567 ของสภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) เผยว่า สถานการณ์สังคมสูงวัยที่เพิ่มขึ้นสวนทางกับวัยแรงงานที่ลดลงในไทย ส่งผลให้แซนด์วิช เจเนอเรชัน (Sandwich Generation) หรือคนที่อยู่ตรงกลางที่ต้องดูแลทั้งพ่อแม่สูงอายุและลูกของตนเอง มีภาระที่ต้องรับผิดชอบมากขึ้นและมีแนวโน้มที่จะเผชิญปัญหาทางการเงิน ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจที่เปราะบางกลายเป็นความท้าทายให้คนรุ่นใหม่สร้างเนื้อสร้างตัวได้ยากกว่าสมัยก่อน การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยจึงอาจไม่ใช่สิ่งที่คนรุ่นใหม่ให้ความสำคัญเป็นอันดับต้น ๆ อีกต่อไป

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) 3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์คาดไตรมาส 4 ถึงต้นปีหน้าฟื้น ลุ้นลดดอกเบี้ย-ปลดล็อก LTV



ที่มา: ฐานเศรษฐกิจ

เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเงินเฟ้อที่ผ่านมา รวมถึงต้นทุนการก่อสร้าง ค่าแรง และค่าวัสดุเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งส่งผลให้ราคาบ้านปรับตัวสูงขึ้นตาม ขณะที่รายได้ของประชาชนยังไม่มีฟื้นโตที่สอดคล้องกับราคาบ้านที่ปรับขึ้น ดังนั้น ปัญหาใหญ่ของอสังหาริมทรัพย์คือ ฝั่งดีมานด์ผู้บริโภคไม่มีกำลังซื้อ แม้ว่าภาครัฐจะสามารถควบคุมอัตราเงินเฟ้อได้ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา แต่ความท้าทายที่แท้จริงของตลาดบ้านจัดสรร คือ ความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อที่ลดลงอย่างมาก โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ปัจจุบันปัญหาหลักในการซื้อที่อยู่อาศัยไม่ใช่แค่เรื่องการเงินที่ไม่เพียงพอ แต่เป็นการที่ธนาคารปฏิเสธสินเชื่อมากขึ้น จากเดิมที่เคยปฏิเสธ 10-15% ของผู้ขอสินเชื่อ ตอนนี้เพิ่มขึ้นเป็น 35-60% ในบางโครงการโดยเฉพาะโครงการบ้านที่มีราคาค่อนข้างถูก การเข้าถึงสินเชื่อจึงเป็นเรื่องสำคัญ หากภาครัฐสามารถสนับสนุนการออกมาตรการใหม่ ๆ เพื่อช่วยให้ผู้บริโภคเข้าถึงสินเชื่อได้ จะช่วยกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมาก ที่ผ่านมามีผู้ประกอบการหลายรายได้ปรับตัวลดราคาบ้านในบางระดับ และใช้เทคโนโลยีในการลดต้นทุนการก่อสร้าง เพื่อให้บ้านยังคงมีราคาที่ผู้บริโภคเอื้อมถึง แต่สิ่งที่คาดหวังจากภาครัฐคือ มาตรการสนับสนุนเพิ่มเติม เช่น การผ่อนปรนมาตรการ LTV (Loan to Value) และการขยายระยะเวลาลดหย่อนค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และจดจำนอง เพื่อช่วยให้ผู้บริโภคสามารถเข้าถึงการเป็นเจ้าของบ้านได้ง่ายขึ้น แม้ในช่วงไตรมาสสามที่ผ่านมา การปล่อยสินเชื่อของธนาคารมีการชะลอตัวอย่างมาก แต่เริ่มเห็นสัญญาณที่ดีของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีนี้ ที่มีแนวโน้มในการฟื้นตัว เนื่องจากมองว่าตลาดกำลังจะเริ่มฟื้นตัวจากจุดที่ต่ำที่สุดขึ้นมา ไม่จะเป็นภาวะเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง ภัยธรรมชาติ หรือปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ แต่เชื่อว่าประเทศไทยจะปรับตัวและฟื้นตัวกลับมาได้เร็ว ประกอบกับมีโครงการคอนโดมิเนียมใหม่หลายแห่งกว่า 8.6 หมื่นล้านบาท ที่สร้างเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ซื้อชาวต่างชาติที่ยังคงมีอยู่

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



ไตรมาสนี้จึงเป็นช่วงเวลาที่เหมาะสมเวลาเดียวที่จะลดดอกเบี้ย และปลดล็อก LTV แม้ในภาพรวมของทั้งปี 2567 นี้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ยังพอทรงตัวได้ และมีแนวโน้มฟื้นตัวที่ดีขึ้นในไตรมาสสุดท้าย ทั้งนี้ นายกทั้ง 3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์ ยังมีความเห็นตรงกันว่าแนวโน้มในต้นปี 2568 จะมีการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ชัดเจนขึ้นจากปัจจัยการกระตุ้นเศรษฐกิจในภาพรวมและการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน เช่น รถไฟความเร็วสูง รถไฟรางคู่ และรถไฟฟ้าเชื่อมต่อสามสนามบิน ซึ่งจะช่วยกระตุ้นการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ พร้อมทั้งมองว่าความร่วมมือจากทุกภาคส่วน โดยเฉพาะการออกนโยบายทางการเงิน เช่น การลดดอกเบี้ย ผ่อนปรนมาตรการ LTV จะเป็นตัวแรงที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์ไทยฟื้นตัวได้เร็วและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

---

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



## บรรณานุกรม

วิจัยกรุงศรี. (1 ตุลาคม 2567). *บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์*. เข้าถึงได้จาก วิจัยกรุงศรี:

<https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20241001>

สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์. (8 ตุลาคม 2567). *เอกสารแถลงข่าวดัชนี*

*เศรษฐกิจการค้าประจำเดือนกันยายน 2567 ประกอบด้วย*. เข้าถึงได้จาก.

<https://tpso.go.th/document/2409-0000000024>

mreport. (2 ตุลาคม 2567). *กกร. เผย GDP ปี 2567 ณ เดือนตุลาคม อยู่ที่ 2.2 - 2.7 การชะลอตัวของ*

*เศรษฐกิจโลกชัดเจนขึ้น*. เข้าถึงได้จาก <https://www.mreport.co.th/news/economy/562-gdp-thailand-economic-forecast-2024-jscib-october>

กรุงเทพธุรกิจ. (8 กันยายน 2567). *Generation Rent ไร้เงินเก็บชะลอซื้อ-เช่าบ้านหันมาอยู่กับพ่อแม่*. เข้าถึง

ได้จาก <https://www.bangkokbiznews.com/property/1146891>

ฐานเศรษฐกิจ. (8 กันยายน 2567). *3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์ คาดไตรมาส 4 ถึงต้นปีหน้าฟื้น ลุ้นลดดอกเบี้ย-*

*ปลดล็อก LTV*. เข้าถึงได้จาก <https://www.thansettakij.com/real-estate/608789>

