



ภาพรวม สถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2567 และคาดการณ์สถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2568

มกราคม 2567 - ธันวาคม 2567



กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
มกราคม 2568

คำนำ

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

รายงานฉบับนี้ การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ได้รวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลและแหล่งข่าวต่าง ๆ ในด้านข้อมูลทางเศรษฐกิจ ข้อมูลสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และบทความที่เกี่ยวข้องกับด้านที่อยู่อาศัยที่โดดเด่น เพื่อนำเสนอและเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2567 และคาดการณ์สถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2568 เพื่อสะท้อนถึงภาวะภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ

การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า ภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2567 และคาดการณ์สถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2568 ฉบับนี้ จะเป็นข้อมูลที่หน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน ทั้งส่วนกลางและระดับจังหวัด นักวิชาการ ประชาชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สามารถนำรายงานไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องได้เป็นอย่างดี

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
มกราคม 2568

สารบัญ

| | |
|---|----|
| บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลกในปี 2567 | 1 |
| บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทยในปี 2567 | 10 |
| คาดการณ์สถานการณ์เศรษฐกิจไทยปี 2568 | 15 |
| มาตรการส่งเสริมสนับสนุนจากภาครัฐในปัจจุบันที่ช่วยสนับสนุนเศรษฐกิจไทยในปี 2568 | 17 |
| 3 ปัจจัยเสี่ยงที่อาจกระทบเศรษฐกิจไทยในปี 2568 | 17 |
| แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2568 | 18 |
| แนวโน้มดัชนีราคาผู้ผลิตในปี 2568 | 18 |
| แนวโน้มดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างในปี 2568 | 18 |
| บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 | 19 |
| คาดการณ์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 | 24 |
| บรรณานุกรม | 1 |

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลกในปี 2567



สถานการณ์เศรษฐกิจโลกในปี 2567 หลายประเทศยังมีอัตราเงินเฟ้อที่สูงกว่าการคาดการณ์ของตลาด โดยเฉพาะประเทศมหาอำนาจอย่างสหรัฐ ฯ อเมริกาที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทุกประเทศ ธนาคารกลางสหรัฐ ฯ คณะกรรมการนโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐ ฯ (Federal Open Market Committee: FOMC) มีมติเอกฉันท์คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ 5.25 - 5.50% ในวันที่ 1 พฤษภาคม 2567 พร้อมส่งสัญญาณเริ่มลดดอกเบี้ย 25 bps (0.25%) และสิ่งที่ต้องจับตาในประเทศไทย คือ การเผชิญกับความไม่แน่นอนของสหรัฐ ฯ จากสถานการณ์ทางการเมืองการเลือกตั้งประธานาธิบดีในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2567 ระหว่างโจไบเดนและดอนัลด์ ทรัมป์ รวมถึงปัญหาวิกฤตในทะเลแดงและสงครามในยูเครนที่ยังคงยืดเยื้อ รวมถึงจีนที่เป็นประเทศคู่ค้าสำคัญของไทย ยังมีความเสี่ยงต่อภาวะเงินฝืดในประเทศ โดยเฉพาะปัญหาด้านอสังหาริมทรัพย์ในจีนที่เป็นดัชนีชี้วัดทางเศรษฐกิจที่ยังหดตัว และตัวเลขด้านอื่น ๆ ยังติดลบสูง ทั้งนี้ ธนาคารโลก (World Bank) เผยถึงการปิดช่องว่างความไม่เท่าเทียมทางเพศจะหนุนให้ GDP โลกโตได้มากกว่า 20% ทั้งนี้ เมื่อตลาดจากประเทศศูนย์กลางทางเศรษฐกิจอย่างสหรัฐ ฯ อเมริกาขาดเสถียรภาพ ย่อมทำให้เศรษฐกิจและตลาดหุ้นอื่น ๆ ทั่วโลกได้รับผลกระทบเชิงลบไปด้วย และระบบธนาคารกลางสหรัฐ ฯ (Federal Reserve System: Fed) มองตัวเลขตลาดแรงงาน อัตราเงินเฟ้อ และ GDP ก่อนที่จะเริ่มพิจารณาการลดดอกเบี้ย เพื่อป้องกันความเสี่ยงต่อภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจ และสถานการณ์ที่น่าจับตามอง ค่าเงินเยนที่อ่อนค่ามากสุดในรอบ 37 ปี และแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อเร่งตัวขึ้นในญี่ปุ่น การลดลงของเงินเยนอย่างรุนแรงจะเป็นสาเหตุของการเพิ่มราคาสินค้าและบริการ แต่การลดค่าของเงินเยนอาจจะทำให้การบริโภคลดลงต้องระวังสภาวะเงินเยนที่ผันผวนมากจนเกินไปเศรษฐกิจจีน ธนาคารกลางจีน (People's Bank of China: PBOC) ได้ลดอัตราดอกเบี้ย Re-Lending และ Re-Discount สำหรับธุรกิจขนาดเล็กและธุรกิจด้านเกษตรกรรม และลดอัตราเงินสดสำรองตามกฎหมายลง 50 BPS (Basis Point หรือ 1 Basis Point คือ 0.01%) และอนุญาตให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใช้อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันในการกู้เงินจากธนาคาร และดัชนีตลาดหลักทรัพย์กระเตื้องขึ้น ภายหลังลดลงต่ำสุดในรอบ 5 ปี ในช่วงที่ผ่านมา และที่ผ่านมาจีนได้รับแรงกดดันจากประเทศคู่ค้าที่สำคัญอย่าง สหรัฐ ฯ จะปรับขึ้นภาษีศุลกากรสำหรับเหล็กและอะลูมิเนียมถึง 3 เท่าจาก 7.5% เป็น 22.5% และสหภาพยุโรปจะปรับภาษีขาเข้าในอัตราที่สูงเพื่อลงโทษ และคาดว่า การ

ตอบโต้ทางภาษีในอนาคตรหว่างจีน สหรัฐฯ สหภาพยุโรป และชาติพันธมิตร อาจรุนแรงขึ้น และขยายวงกว้างไปที่อุตสาหกรรมต้นน้ำ โดยเฉพาะแร่สำคัญที่ใช้ผลิตสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งจีนเป็นหนึ่งในผู้เล่นรายใหญ่ การตอบโต้ทางภาษีระหว่างกันอาจทำให้ต้นทุนการผลิตสินค้าโลกเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ในส่วนภาคอสังหาริมทรัพย์ ยังคงเผชิญอุปสรรคจากภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งนี้ การชะลอตัวของเศรษฐกิจสหรัฐฯ และยุโรปยังคงสนับสนุนมุมมองดอกเบี้ยขาลงในปี 2568 ขณะที่เศรษฐกิจจีนฟื้นตัวอย่างเปราะบาง และคาดว่า Fed จะปรับลดอัตราดอกเบี้ยลง 0.25% สู่ระดับ 4.25-4.50% ภายในปี 2568 และสำหรับ ECB มีแนวโน้มทยอยปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงอย่างต่อเนื่องสู่ระดับ 2.00% ภายในกลางปี 2568 เช่นกัน โดยสถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่สำคัญในปี 2567 ดังนี้

สหรัฐฯ ๑ ๑



ในช่วงเดือนมกราคม 2567 เศรษฐกิจสหรัฐฯ ๑ เข้าสู่ ภาวะ “Soft Landing” คือ สถานการณ์ที่เศรษฐกิจถึงแม้จะเติบโตช้าลง แต่ก็ยังพอโตได้เรื่อย ๆ (GDP ทรงตัว) และเงินเฟ้อยังอยู่ในเกณฑ์ที่ควบคุมได้ (ไม่ต่ำกว่าเป้าหมายเงินเฟ้อที่ 2%) อัตราการว่างงานไม่สูงจนเกินไป ไม่ควรปรับตัวเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ในส่วนอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (GDP) การบริโภคภาคเอกชน รวมถึงตัวเลขการจ้างงานยังคงอยู่ในระดับที่แข็งแกร่งช่วงโมเมนต์โดยเฉลี่ยของแรงงานสหรัฐฯ ๑ สูงกว่าคาดการณ์ของตลาด ในช่วงเดือนเมษายน 2567 เศรษฐกิจสหรัฐฯ ๑ ๑ มีการเติบโตทางเศรษฐกิจที่อ่อนแอ พร้อมกับแรงกดดันเงินเฟ้อที่เร่งตัวขึ้น และพบว่าสถานการณ์ในช่วงมีนาคม 2567 สถานการณ์ทางการเมืองการเลือกตั้งประธานาธิบดีระหว่างโจไบเดน และ โดนัลด์ ทรัมป์ รวมถึงปัญหาวิกฤตในทะเลแดง และสงครามในยูเครนที่ยังคงยืดเยื้อ ทั้งนี้ ธนาคารโลก (World Bank) เผยถึงการปิดช่องว่างความไม่เท่าเทียมทางเพศจะหนุนให้ GDP โลกโตได้มากกว่า 20% และสหรัฐฯ ๑ เริ่มส่งสัญญาณชะลอตัวชัดเจนในช่วงนี้ และการปรับตัวลงของดัชนี PMI รวมภาคการผลิตและบริการสู่ระดับต่ำสุด รวมถึงค่าจ้างที่ชะลอตัวลง ในช่วงเดือนมิถุนายน 2567 ดัชนีชี้วัดทางเศรษฐกิจที่สำคัญของสหรัฐฯ ๑ ๑ อาทิ GDP ไตรมาส 1/2567 การใช้จ่ายที่แท้จริงและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เงินออมภาคครัวเรือน (ต่ำสุดในรอบ 15 เดือน) ยอดขายบ้านใหม่ และการเริ่มต้นสร้างบ้าน อัตราการว่างงาน รวมถึงอัตราเงินเฟ้อ Personal Consumption Expenditure : PCE ดัชนีราคาจากรายจ่ายเพื่อการบริโภคส่วนบุคคล สะท้อนภาพการชะลอตัวของเศรษฐกิจสหรัฐฯ ๑ ที่ชัดเจน รวมถึงความเสี่ยงจากสงครามการค้ากับจีนส่งผลให้การเติบโตของเศรษฐกิจ

ชะลอตัวลงมากขึ้น และในช่วงกรกฎาคม 2567 คณะกรรมการนโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐ ฯ (Federal Open Market Committee: FOMC) มีมติเอกฉันท์คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ 5.25 - 5.50% พร้อมส่งสัญญาณเริ่มลดดอกเบี้ย 25 bps (0.25%) จากปัจจัยสนับสนุน ตลาดบ้านที่ชะลอตัวต่อเนื่อง อัตราการว่างงานปรับขึ้นสู่ระดับสูงสุดนับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2564 ดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อภาคการผลิต (Institute of Supply Management: ISM) หดตัวมากที่สุดในรอบ 7 เดือน ขณะที่ ISM ภาคบริการพลิกหดตัวมากที่สุดนับตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 การบริโภคภาคครัวเรือนที่ชะลอตัวรวมถึงความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ปรับลดลง แม้ว่าตลาดแรงงานที่อ่อนแอลง ภาคการผลิตที่หดตัว รวมถึงการปรับตัวลงของความเชื่อมั่นผู้บริโภค จากแรงหนุนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จำนองที่ปรับตัวลงส่งผลให้ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มดูดีขึ้นสะท้อนจากการฟื้นตัวของยอดขายบ้านใหม่และจำนวนผู้ยื่นขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ตัวเลขผู้ยื่นขอสวัสดิการว่างงานครั้งแรกลดลงสู่ระดับต่ำสุด และการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของเศรษฐกิจสหรัฐ ฯ จากความไม่แน่นอนด้านนโยบายในการเลือกตั้งประธานาธิบดีสหรัฐ ฯ านปัจจัยสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อทิศทางเศรษฐกิจ โดย โดนัลด์ ทรัมป์ ระบุว่าที่ประธานาธิบดีสหรัฐ ฯ ประกาศว่าในวันแรกที่รับตำแหน่ง (20 มกราคม 2568) จะมีการเรียกเก็บภาษีนำเข้า 25% สำหรับการนำเข้าจากแคนาดาและเม็กซิโก และจะเก็บภาษีนำเข้าสินค้าจากจีนเพิ่มอีก 10% เพื่อตอบโต้ปัญหาผู้อพยพและการค้ายาเสพติด นอกจากนี้ กระทรวงพาณิชย์สหรัฐ ฯ ได้คำนวณภาษีตอบโต้การทุ่มตลาด (dumping duties) 21.31 - 271.2% สำหรับเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ที่นำเข้าจากกัมพูชา มาเลเซีย ไทย และเวียดนาม โดยจะตัดสินครั้งสุดท้ายวันที่ 18 เมษายน 2568 และคาดว่าจะประกาศคำสั่งในวันที่ 9 มิถุนายน 2568 ขณะเดียวกันเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2567 โดนัลด์ ทรัมป์ ชูว่าจะขึ้นภาษี 100% ต่อสินค้านำเข้าทั้งหมดจากกลุ่มประเทศ BRICS 9 ประเทศ คือ บราซิล รัสเซีย อินเดีย จีน แอฟริกาใต้ เอธิโอเปีย สหรัฐ ฯ อาหารับเอมิเรตส์ อียิปต์ และอิหร่าน และในไตรมาส 3 ทิศทางเศรษฐกิจสหรัฐ ฯ ขยายตัว 2.8% (QoQ) โดยได้รับแรงหนุนจากการใช้จ่ายของผู้บริโภคและการส่งออก ขณะที่ในเดือนตุลาคม 2568 อัตราเงินเฟ้อ ดัชนีราคาจากรายจ่ายเพื่อการบริโภคส่วนบุคคล (Personal Consumption Expenditure: PCE) ซึ่งในช่วงนี้เศรษฐกิจสหรัฐ ฯ ที่แม้ชะลอตัวแต่ยังคงมีเสถียรภาพ (soft-landing) ผลกระทบจากนโยบายเศรษฐกิจของ โดนัลด์ ทรัมป์ ที่ยังไม่แน่นอน ซึ่งอาจส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อพุ่งสูงขึ้นในระยะถัดไป จากการแข็งค่าของเงินดอลลาร์ (+4.4% YTD) ที่คาดว่าจะช่วยลดผลกระทบของราคาสินค้านำเข้าที่สูงขึ้นจากผลของมาตรการภาษี ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยแท้จริง (real interest rate) ที่ยังอยู่ในระดับสูงจะเป็นปัจจัยที่เปิดทางให้ Fed ยังสามารถผ่อนคลายนโยบายการเงินต่อไป การประชุมคณะกรรมการกำหนดนโยบายการเงิน (Federal Open Market Committee :FOMC) ของธนาคารกลางสหรัฐ ฯ (Federal Reserve: Fed) ในวันที่ 1 พฤษภาคม 2567 มีมติคงอัตราดอกเบี้ยที่ระดับ 5.25 - 5.50% เป็นการตรึงดอกเบี้ยติดต่อกัน 6 ครั้ง และเป็นระดับอัตราสูงสุดในรอบ 23 ปี ยังคงเน้นย้ำถึงการต่อสู้กับอัตราเงินเฟ้อ โดยครั้งนี้ระบุว่ายังขาดความคืบหน้าเพิ่มเติมที่จะบรรลุเป้าหมายเงินเฟ้อ 2% ภาพรวมของเศรษฐกิจสหรัฐ ฯ ยังคงไม่แน่นอน คณะกรรมการการยังคงระมัดระวังต่อความเสี่ยงของเงินเฟ้อ แต่ยังไม่มีความเห็นที่จะลดหรือเพิ่มอัตราดอกเบี้ยในเวลาอันใกล้ และธนาคารกลางสหรัฐ ฯ (Federal Reserve: Fed) ยังประกาศลดขนาดการทำ Quantitative Tightening (QT) คือ การดึงเงินออกจากระบบทำให้สภาพคล่องลดลง ชะลอเศรษฐกิจลงและหยุดเงินเฟ้อ จาก \$60,000 ล้าน

เหลือ \$25,000 ล้านต่อเดือน ซึ่งหมายถึง หนุนาการพยายามผ่อนคลายนโยบายการเงิน (Finnomena Editor, 2024) และล่าสุดคณะกรรมการกำหนดนโยบายการเงิน (Federal Open Market Committee :FOMC) ของธนาคารกลางสหรัฐ ฯ(Federal Reserve: Fed) ในวันที่ 11- 12 มิถุนายน 2567 มีมติคงอัตราดอกเบี้ยระยะสั้นที่ระดับ 5.25-5.50% ตามตลาดคาดการณ์ และเป็นการตรึงอัตราดอกเบี้ยติดต่อกันเป็นครั้งที่ 7 คาดว่าส่งสัญญาณปรับลดอัตราดอกเบี้ยเหลือเพียง 1 ครั้งในช่วงครึ่งปีหลัง ในช่วงเดือนกันยายน 2567 ไปสู่ระดับ 5.00 - 5.25% และคาดว่าแนวโน้มประมาณการการเติบโตของเศรษฐกิจสหรัฐ ฯ(GDP) ครึ่งปีหลังอยู่ที่ 2.1% เช่นเดียวกับอัตราการว่างงานอยู่ที่ 4.0% พร้อมปรับเพิ่มประมาณการอัตราเงินเพื่อ Personal Consumption Expenditures (PCE) คือ ดัชนีราคาที่คำนวณจากรายจ่ายเพื่อการบริโภคส่วนบุคคลจาก 2.4% ไปสู่ระดับ 2.6% และอัตราเงินเพื่อพื้นฐาน Core PCE (Core Personal Consumption Expenditure) คือ ดัชนีราคาจากรายจ่ายเพื่อการบริโภคส่วนบุคคลจาก 2.6% ไปสู่ระดับ 2.8% ต้องติดตามข้อมูลคาดการณ์ว่าอัตราเงินเพื่อในระยะหลังมีแนวโน้มชะลอลงสู่ระดับเป้าหมาย 2% เนื่องจากคณะกรรมการกำหนดนโยบายการเงิน (Federal Open Market Committee :FOMC) มองว่านโยบายการเงินในปัจจุบันมีความตึงตัวมากพอ ไม่มีความจำเป็นต้องขึ้นอัตราดอกเบี้ย ทั้งนี้ ยังต้องให้ความระมัดระวังต่อสถานการณ์ความไม่สงบในตะวันออกกลางที่อาจสร้างความผันผวนต่อทิศทางราคาพลังงาน และเงินเฟ้อในระยะต่อไป

จึงกล่าวได้ว่า สถานการณ์เศรษฐกิจสหรัฐ ฯ อยู่ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจแบบ Soft-landing คาดว่าระบบธนาคารกลางสหรัฐ ฯ (Federal Reserve System: Fed) ททยลดดอกเบี้ยแบบค่อยเป็นค่อยไป อีกทั้งดัชนีราคานำเข้า ชัยขึ้นเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการแข็งค่าของเงินดอลลาร์ ด้านจำนวนผู้ขอรับสวัสดิการว่างงานครั้งแรกเพิ่มขึ้นสู่ระดับสูงสุดในรอบ 2 เดือนในช่วงเดือนธันวาคม 2567 นอกจากนี้ สหรัฐ ฯเตรียมปรับขึ้นอัตราภาษีนำเข้าแผงโซลาร์เซลล์และโพลีซิลิคอนจากจีนสู่ระดับ 50% (จากเดิม 25%) และปรับขึ้นภาษีนำเข้าผลิตภัณฑ์ทั้งสแตนสู่ระดับ 25% (จากเดิม 7.5%) โดยมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2568 ตัวเลขเศรษฐกิจและเงินเฟ้อของสหรัฐ ฯ ยังคงสนับสนุนภาพการชะลอลงแบบ Soft-landing แต่อาจลดความคาดหวังต่อการผ่อนคลายนโยบายการเงินในปี 2568 สะท้อนจาก ดัชนี ISM ภาคบริการยังคงขยายตัวต่อเนื่อง ความเชื่อมั่นผู้บริโภคสูงสุดในรอบ 8 เดือน สอดคล้องกับยอดค้าปลีกที่ขยายตัว ความเสี่ยงจากนโยบายเศรษฐกิจและการค้าของโดนัลด์ ทรัมป์ ที่อาจเพิ่มแรงกดดันต่อเงินเฟ้อ อย่างไรก็ตาม การชะลอลงของตลาดแรงงาน ค่าจ้างที่เติบโตลดลง รวมถึงอัตราการผิदनัดชำระหนี้ของสินเชื่อผู้บริโภคและบัตรเครดิตที่เพิ่มขึ้นคาดว่าจะส่งผลให้เศรษฐกิจสหรัฐ ฯ ชะลอลงและเปิดทางให้ Fed สามารถปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงได้อีก

ยูโรโซน



เศรษฐกิจของยูโรโซนในปี 2567 พบว่า ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) จากสมาชิก 20 ประเทศ จะขยายตัว 0.7% ในปี 2567 ซึ่งสูงกว่าที่ได้คาดการณ์ไว้ก่อนหน้านี้ที่ระดับ 0.5% และคาดการณ์ว่า GDP ของเยอรมนีจะขยายตัว 0.2% ซึ่งสูงกว่าระดับที่ได้คาดการณ์ไว้ก่อนหน้านี้ว่าจะเติบโตเพียง 0.1% และเศรษฐกิจในฝรั่งเศส อิตาลี และสเปน มีแนวโน้มเชิงบวก โดยที่ตัวเลข GDP ในไตรมาส 1/2567 ออกมาสูงกว่าที่คาดการณ์ ขณะที่เงินเฟ้อลดลงสู่ระดับ 2% และธนาคารกลางยุโรป (ECB) มีแผนจะเริ่มปรับลดอัตราดอกเบี้ย และเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2567 ธนาคารกลางยุโรป (ECB) ระบุว่า ต้องการความมั่นใจว่าอัตราเงินเฟ้อจะปรับตัวลงสู่เป้าหมายที่ระดับ 2% ก่อนจะดำเนินการปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงอีก และไม่เร่งรีบที่จะปรับลดต้นทุนการกู้ยืมลงอีกครั้ง หลังจากปรับลดครั้งแรกในเดือนมิถุนายน 2567 แต่ต้องการความมั่นใจว่าอัตราเงินเฟ้อนั้นจะลดลงอย่างต่อเนื่อง และความมั่นใจจากข้อมูลเกี่ยวกับค่าจ้าง กำไร และ กิจกรรมและเศรษฐกิจยูโรโซนในช่วงครึ่งปีหลัง เพิ่มความเป็นไปได้ที่จะเข้าสู่ภาวะถดถอย จากตัวเลขชี้้นำทางเศรษฐกิจของยูโรโซนหลายตัวยังคงอยู่ในเชิงลบ อาทิ ความเชื่อมั่นผู้บริโภคและธุรกิจที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ดัชนี Purchasing Managers Index (PMI) ภาคการผลิตและการบริการอยู่ในโซนหดตัวต่อเนื่อง การส่งออกที่ชะลอตัวตามเศรษฐกิจคู่ค้า การหดตัวของปริมาณเงินในระบบ และการชะลอตัวของยอดสินเชื่อภาคเอกชน ตลอดจนภาพการเข้าสู่ภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจ (Recession) ที่ชัดเจน และเศรษฐกิจยูโรโซนที่กำลังเข้าสู่ภาวะถดถอย อาจส่งผลให้แรงกดดันเงินเฟ้อชะลอตัว เนื่องจากเปิดทางให้ธนาคารกลางยุโรป (ECB) อาจทยอยผ่อนคลายนโยบายการเงินโดยคาดว่าจะบรรเทาการปรับลดอัตราดอกเบี้ย เพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่เศรษฐกิจจะถดถอยยาวนาน แต่ในช่วงเมษายน 2567 เศรษฐกิจยูโรโซนทยอยฟื้นตัว จากดัชนี PMI รวมภาคการผลิตและบริการเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 51.4 จากแรงหนุนของกิจกรรมภาคบริการที่ขยายตัว แม้กิจกรรมในภาคการผลิตยังเผชิญภาวะหดตัว โดยดัชนี PMI ภาคบริการขึ้นต้นเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 52.9 แม้ว่าเศรษฐกิจยูโรโซนอาจต้องเผชิญกับภาวะชบเซา (Stagnation) ตลอดช่วงครึ่งแรกของปีนี้แต่คาดว่าจะทยอยปรับดีขึ้น และอัตราเงินเฟ้อที่ชะลอตัวเข้าใกล้ระดับเป้าหมายที่ 2% ยังต้องให้ความระมัดระวังเกี่ยวกับสถานการณ์ความไม่สงบในตะวันออกกลางที่อาจส่งผลให้ราคาพลังงานมีความผันผวนสูงและกระทบต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจรวมถึงทิศทางนโยบายการเงินได้ แม้เศรษฐกิจยูโรโซนมีสัญญาณดีขึ้น แต่ภายใต้ภาพการเติบโตทางเศรษฐกิจของยูโรโซนที่มีแนวโน้มชบเซาจนถึงช่วงกลางปี 2567 ล่าสุด คริสติน ลาการ์ด ประธาน ECB ส่งสัญญาณปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในการประชุมเดือนมิถุนายน 2567 หลังเงินเฟ้อชะลอตัวลงตามแผน และจะแตะระดับเป้าหมายที่

2% ได้ในช่วงครึ่งปีหลัง ทั้งนี้ คาดว่า ธนาคารกลางยุโรป (European Central Bank: ECB) ส่งสัญญาณลดดอกเบี้ยต่อเนื่องในปี 2568 จากภาพรวมเศรษฐกิจและเงินเฟ้อที่ชะลอตัว คาดว่าจะปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย 0.25% สู่ระดับ 3.0% พร้อมส่งสัญญาณถึงความเป็นไปได้ที่ ECB จะยังคงเดินหน้าลดดอกเบี้ยเพิ่มเติมท่ามกลางการปรับลดคาดการณ์การเติบโตของเศรษฐกิจยูโรโซนและการประเมินว่าเงินเฟ้อจะต่ำกว่า 2% ในปี 2568 ทั้งนี้ ความกังวลต่อสถานการณ์ทางการเมืองของสหภาพยุโรปเพิ่มสูงขึ้นหลัง มิเชล บาร์นีเย นายกรัฐมนตรีฝรั่งเศส ถูกลงมติไม่ไว้วางใจและต้องพ้นจากตำแหน่งหลังปฏิบัติหน้าที่ได้เพียง 3 เดือน แม้ ECB คาดว่าการเติบโตของเศรษฐกิจยูโรโซนมีแนวโน้มปรับดีขึ้นจาก 0.7% ในปี 2567 สู่ระดับ 1.1% ในปี 2568 แต่ภาพรวมยังคงอ่อนแอและมีความไม่แน่นอนสูงสะท้อนจาก ดังนี้

- 1) กิจกรรมภาคการผลิตและบริการที่หดตัวมากขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567 โดยดัชนี PMI ภาคการผลิตลดลงสู่ระดับ 45.2 ส่วนภาคบริการพลิกกลับมาหดตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 9 เดือน
- 2) ความเชื่อมั่นภาคเอกชนที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำซึ่งอาจกลายเป็นข้อจำกัดในการฟื้นตัวของ การบริโภคและการลงทุนในระยะข้างหน้า
- 3) ความขัดแย้งทางการค้าของจีนกับสหรัฐฯ ซึ่งอาจกระทบต่อภาพรวมการส่งออก
- 4) ความไม่แน่นอนทางการเมืองในสหภาพยุโรปที่เพิ่มสูงขึ้นหลังพรรครัฐบาลของฝรั่งเศสแลเยอรมนี สูญเสียความนิยมไปค่อนข้างมากจนอาจนำไปสู่การยุบสภาในปีหน้าซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพทางการเมืองและความสามารถในการผลักดันนโยบาย

ญี่ปุ่น



ความเสี่ยงเศรษฐกิจถดถอยลดลงในช่วงมกราคม 2567 ซึ่งธนาคารกลางญี่ปุ่น (BOJ) ส่งสัญญาณไถ่ถอนนโยบายอัตราดอกเบี้ยติดลบ จากแนวโน้มนโยบายเพื่อระยะยาวที่คาดกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายที่ระดับ 2% ผ่านแนวโน้มนโยบายค่าจ้างแรงงานที่ปรับขึ้น ซึ่งจะผลักดันให้ราคาสินค้าและบริการขึ้นตาม นอกจากนี้ยอดส่งออกที่ทยอยฟื้นตัวรวมถึงจำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2566 ปรับขึ้นสู่ระดับ 80% เมื่อเทียบกับช่วงก่อนเกิดการระบาดของโควิด ซึ่งคาดว่าจะช่วยให้ญี่ปุ่นสามารถหลีกเลี่ยงภาวะเศรษฐกิจถดถอย ในช่วงมีนาคม 2567 ญี่ปุ่นบรรลุข้อตกลงขึ้นค่าจ้างในอัตรามากที่สุดในรอบ 33 ปี หนุธนาคารกลางญี่ปุ่น (Bank of Japan: BOJ) ปรับขึ้นดอกเบี้ยครั้งแรกนับตั้งแต่ปี 2550 ภายใต้อัตราดอกเบี้ยที่รอดพ้นจากภาวะถดถอย ส่งผลให้ญี่ปุ่นไม่เข้าเงื่อนไข

ภาวะถดถอยทางเทคนิค โดยได้รับแรงหนุนจากรายจ่ายการลงทุนที่โตดีกว่าคาด (+2% QoQ) แม้การบริโภคยังคงหดตัว (-0.3%) ซึ่งในช่วงนั้นบริษัทขนาดใหญ่หลายแห่งในญี่ปุ่นเห็นชอบปรับขึ้นค่าจ้างแรงงาน 5.28% ในปีนี้ โดยนับเป็นการปรับขึ้นมากสุดในรอบ 33 ปี ภายหลังจากประชุมของกลุ่มสมาชิกสหภาพแรงงานแห่งประเทศไทยญี่ปุ่นคาดว่าปัจจัยหนุนต่อการบริโภคภายในประเทศของญี่ปุ่นให้มีแนวโน้มฟื้นตัว ผ่านการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าจ้าง ขณะที่ผลจากการเพิ่มขึ้นของค่าจ้างคาดว่าจะนำไปสู่การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อในระยะกลาง-ยาว (Wage Price Spiral) และทำให้ญี่ปุ่นสามารถรอดพ้นจากภาวะเงินฝืดที่กีดตันการเติบโตของเศรษฐกิจมาตั้งแต่ปี 2544 และในช่วงมิถุนายน 2567 ญี่ปุ่นมีเงินเฟ้อที่มีแนวโน้มเร่งตัวขึ้น และเงินเยนที่อ่อนค่ามากสุดในรอบ 37 ปี คาดหนุนให้ ธนาคารกลางแห่งญี่ปุ่น (Bank of Japan: BOJ) ปรับขึ้นดอกเบี้ยเพิ่มเติม ซึ่งดัชนีชี้วัดทางเศรษฐกิจส่วนใหญ่ยังคงบ่งชี้ถึงภาพการฟื้นตัว ด้านยอดค้าปลีกขยายตัวติดต่อกันเป็นเดือนที่ 3 สอดคล้องกับการใช้จ่ายภาคครัวเรือนที่กลับมาขยายตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 14 เดือน ตัวเลขการส่งออกที่ขยายตัวมากที่สุดนับตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2565 และการเติบโตที่ต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวในช่วงครึ่งปีหลัง แต่ภาพรวมเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว พบว่า การปรับขึ้นค่าจ้างแรงงาน มาตรการอุดหนุนราคาพลังงานของภาครัฐที่หมดลงในเดือนพฤษภาคม รวมถึงผลกระทบจากเงินเยนที่อ่อนค่ามากที่สุดในรอบ 37 ปี เมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐ ฯ คาดว่าจะผลักดันให้อัตราเงินเฟ้อของญี่ปุ่นปรับตัวสูงขึ้นในช่วงที่เหลือของปีนี้ และหนุนให้ ธนาคารกลางญี่ปุ่น (Bank of Japan: BOJ) ทยอยถอนนโยบายผ่อนคลายทางการเงินลง นอกจากนี้ ตัวเลขการจ้างงานของญี่ปุ่นส่งสัญญาณชะลอตัวมากขึ้นในเดือนกรกฎาคม 2567 โดยอัตราการว่างงานเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 2.7% สูงสุดในรอบ 11 เดือน ขณะที่อัตราส่วนปริมาณงาน/จำนวนผู้สมัคร (Jobs/applications ratio) ชัยบดีขึ้นเล็กน้อยจาก 1.23 สู่ระดับ 1.24 แต่ยังคงอยู่ใกล้จุดต่ำสุดในรอบ 2 ปี แม้ว่าอัตราเงินเฟ้อญี่ปุ่นปรับตัวสูงขึ้นในเดือนสิงหาคม 2567 ทั้งนี้ ธนาคารกลางญี่ปุ่น (BOJ) จะไม่เร่งรีบปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย เนื่องจาก

1) แนวโน้มเศรษฐกิจญี่ปุ่นที่ยังคงโตต่ำกว่าความอ่อนแอของภาคการผลิตและการส่งออกที่ต้องเผชิญกับสงครามการค้าที่อาจรุนแรงขึ้น

2) ขาขึ้นของเงินเฟ้อที่คาดว่าจะจำกัดจากการกลับมาใช้มาตรการอุดหนุนราคาพลังงาน

3) ความผันผวนในตลาดการเงินจากความกังวลการลดสถานะ (unwinding of yen carry trade)

ซึ่งยังคงเป็นความท้าทายต่อการยกเลิกนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายของ BOJ ในระยะสั้น ญี่ปุ่นได้มีการประชุม 2 ครั้ง ที่ส่งผลต่อเศรษฐกิจภายในประเทศ เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 รัฐบาลญี่ปุ่นได้ปรับลดการประเมินตัวเลขผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ประจำไตรมาส 1/2567 หดตัวลง 2.9% จากตัวเลขประมาณการเดิมที่ระบุว่าหดตัวเพียง 1.8% การปรับลดประมาณการตัวเลข GDP ของรัฐบาลญี่ปุ่นจะมีผลต่อการตัดสินใจด้านนโยบายการเงินของธนาคารกลางญี่ปุ่น (BOJ) และคาดการณ์ว่าธนาคารกลางญี่ปุ่น (BOJ) มีแนวโน้มที่จะปรับลดการขยายตัวของ GDP ในครึ่งปีหลังลดลงเหลือ 0.5% จากตัวเลขคาดการณ์เดิมที่ระดับ 0.8% หลังจากรัฐบาลปรับลดการประเมิน GDP ในไตรมาส 1/2567 (infoquest, 2567) ซึ่งนักเศรษฐศาสตร์มองว่าการขึ้นดอกเบี้ยอาจจะทำให้ธนาคารกลางญี่ปุ่นเจอปัญหาไม่สามารถทำกำไรได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายนั้นสูงขึ้น ณ ปัจจุบัน ธนาคารกลางญี่ปุ่นมีขนาดงบดุล 750 ล้านล้านเยน (ประมาณ 170 ล้านล้านบาท) โดยเงินส่วนใหญ่ที่ใช้ซื้อพันธบัตรนั้นเป็นเงินฝากที่สถาบันการเงินเอกชนนำมาฝากไว้ ซึ่งมี

ดอกเบี้ยที่ธนาคารกลางต้องจ่าย โดยสรุปว่า ธนาคารกลางญี่ปุ่นยืมเงินที่ธนาคารพาณิชย์นำมาฝากไว้ไปซื้อ พันธบัตร ปัจจุบันเงินฝากเหล่านั้นมีมูลค่ารวมประมาณ 470 ล้านล้านเยน (ประมาณ 106 ล้านล้านบาท) และมีอัตราดอกเบี้ยประมาณ 0.1% แต่เนื่องจาก BOJ กำลังจะปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย จึงหมายความว่า ดอกเบี้ยที่ BOJ ต้องจ่ายให้ธนาคารพาณิชย์จะเพิ่มขึ้น ซึ่งหาก BOJ ขึ้นอัตราดอกเบี้ยเป็น 1% จะต้องจ่าย ดอกเบี้ยเกือบ 5 ล้านล้านเยน (ประมาณ 1.13 ล้านล้านบาท) เมื่อ BOJ ต้องจ่ายดอกเบี้ยเงินฝากมากขึ้น จะส่งผลให้จำนวนเงินที่จ่ายออกไปนั้นไม่สมดุลกับจำนวนเงินที่ได้รับจากผลตอบแทนของพันธบัตรที่ถืออยู่ แล้วเมื่อถึงจุดหนึ่ง รายจ่ายโดยรวมจะมากกว่ารายรับโดยรวม แต่ทั้งนี้ จะขาดทุนจริง ๆ หรือไม่นั้น ขึ้นอยู่กับ อัตราการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย และความเร็วในการตัดลดงบดุลของ BOJ กล่าวคือ หากอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้น ช้า และการตัดลดงบดุลตัดลดลงเร็ว การขาดทุนก็อาจจะไม่เกิดขึ้น หรือเกิดขึ้นแต่น้อย ทั้งนี้ เศรษฐกิจของประเทศญี่ปุ่นมีอัตราเงินเฟ้อเพียง 0.5% ต่อปี ทำให้ทางญี่ปุ่นเดินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเป็นเพื่อกระตุ้น ระบบเศรษฐกิจ แต่ไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร เนื่องจากปัจจัยหลาย ๆ ประการ เช่น ปัญหาสังคม ผู้สูงอายุ และปัญหาภัยพิบัติสภาพคล่อง ที่เกิดจากการใช้นโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ ที่มีการก่อกวนนี้ สาธารณะ ช้าเติมด้วยปัญหาสงคราม ที่ทำให้ราคาพลังงานสูงขึ้น ทำให้ญี่ปุ่นขาดดุลการค้ายิ่งขึ้นไปอีก

จึงกล่าวได้ว่า ธนาคารกลางญี่ปุ่น (BOJ) จะไม่เร่งรีบปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย จากความไม่แน่นอนทางการเมืองของญี่ปุ่นและตัวเลขเศรษฐกิจที่อ่อนแอกว่าคาด อาจส่งผลให้ธนาคารกลางญี่ปุ่น (Bank of Japan: BOJ) ขึ้นดอกเบี้ยช้ากว่าคาด พร้อมส่งสัญญาณถึงความจำเป็นในการประเมินพัฒนาการของเศรษฐกิจโลก อย่างรอบคอบ รวมถึงจับตาความเสี่ยงที่จะมีต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศก่อนที่จะตัดสินใจปรับเปลี่ยนการดำเนินนโยบายการเงินครั้งต่อไป แม้ว่าการเพิ่มขึ้นของค่าจ้างแรงงานและการชะลอตัวของเงิน เพื่อจะเป็นปัจจัยบวกต่อทิศทางการบริโภคภาคเอกชน แต่สัญญาณการฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังไม่ชัดเจนและ อ่อนแอ นอกจากนี้การที่พรรคเสรีประชาธิปไตย (LDP) ของนายกรัฐมนตรีชิเงรุ อิชิบะ สูญเสียเสียงข้างมากใน สภาผู้แทนราษฎรหลังการเลือกตั้งทั่วไป เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2567 (เหลือ 215 ที่นั่ง จากทั้งหมด 465 ที่นั่ง) ส่งผลให้เกิดความไม่แน่นอนในทางการเมืองและการบริหารประเทศ

จีน



สถานการณ์เศรษฐกิจในช่วงเดือนมกราคม 2567 สำนักงานสถิติแห่งชาติจีน ระบุว่าจากตัวเลขของ ทางการและภาคเอกชน โดยเฉลี่ยส่งสัญญาณการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ แต่เศรษฐกิจจีนยังต้องเผชิญกับปัญหา

อีกหลายด้าน สะท้อนจาก ดัชนี PMI ด้านคำสั่งซื้อเพื่อส่งออก (Export orders) ยังหดตัว ค่าจ้างเฉลี่ยลดลง 1.3% (YoY) และการยื่นล้มละลายของธนาคารเงา Zhongzhi Enterprise Group (ZEG) จากการปล่อยกู้ให้แก่ภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ธนาคารกลางจีน (People's Bank of China: PBOC) ลดอัตราดอกเบี้ย Re-Lending และ Re-Discount สำหรับธุรกิจขนาดเล็กและธุรกิจด้านเกษตรกรรม เหลือ 1.75% จากเดิม 2% และลดอัตราเงินสดสำรองตามกฎหมายลง 50 BPS (Basis Point หรือ 1 Basis Point คือ 0.01%) และอนุญาตให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใช้คำสั่งหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันในการกู้เงินจากธนาคาร คาดว่าช่วยพยุงเศรษฐกิจระยะสั้น สำหรับดัชนีตลาดหลักทรัพย์ของจีนเริ่มกระเตื้องภายหลังลดลงต่ำสุดในรอบ 5 ปี และได้รับความกดดันจากประเทศคู่ค้าที่สำคัญอย่าง สหรัฐฯ จะปรับขึ้นภาษีศุลกากรสำหรับเหล็กและอะลูมิเนียมถึง 3 เท่าจาก 7.5% เป็น 22.5% และสหภาพยุโรปจะปรับภาษีขาเข้าในอัตราที่สูงเพื่อลงโทษ และจีนได้ขยายมาตรการทางการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจออกมาตรการทางการเงินอย่างระมัดระวัง โดยล่าสุดมีประกาศคงอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Loan Prime Rate :LPR) ระยะ 1 ปี ไว้ที่ 3.45% ติดต่อกันเป็นเดือนที่ 8 และคงอัตรา LPR ระยะ 5 ปี ไว้ที่ 3.95% ทั้งนี้ การตอบโต้ทางภาษีในอนาคตรหว่างจีน สหรัฐฯ สหภาพยุโรป และชาติพันธมิตร อาจรุนแรงขึ้นและขยายวงกว้างไปที่อุตสาหกรรมต้นน้ำ โดยเฉพาะแร่สำคัญที่ใช้ผลิตสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งจีนเป็นหนึ่งในผู้เล่นรายใหญ่ การตอบโต้ทางภาษีระหว่างกันอาจทำให้ต้นทุนการผลิตสินค้าโลกเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจีนทุ่มตลาดในวัสดุ Polyformaldehyde (POM) เป็นพลาสติกวิศวกรรมที่ใช้ในอุตสาหกรรมยานยนต์อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องมือทางการแพทย์ ส่งสัญญาณขึ้นภาษีนำเข้ายานยนต์ขนาดใหญ่จากสหภาพยุโรปอาจสูงถึง 25% จาก 15% สหภาพยุโรปตอบโต้จีน โดยการประกาศผลการตรวจสอบยานยนต์ไฟฟ้า รวมถึงผลกำไรของภาคอุตสาหกรรมจีนมีการฟื้นตัวที่ไม่สมดุล และเปราะบาง แม้หลายอุตสาหกรรมได้แรงหนุนจากภาคการส่งออก และมาตรการอุดหนุนการซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องจักรใหม่ แต่ภาคการผลิตต้นน้ำ เช่น การทำเหมือง การผลิตวัตถุดิบ ด้านภาคอสังหาริมทรัพย์ ยังคงเผชิญอุปสรรคจากภาวะอุปทานส่วนเกิน และความซบเซาในภาคอสังหาริมทรัพย์ ในวันที่ 8 กรกฎาคม 2024 ธนาคารกลางจีน (PBOC) เผยว่า จะเริ่มดำเนินการซื้อตราสารหนี้ (Bond) จากธนาคารพาณิชย์โดยมีสัญญาขายคืนในอนาคต หรือที่เรียกว่าการทำธุรกรรมซื้อคืน (Repurchase Agreement: Repo) คือ เป็นการขายคืนพันธบัตรกลับสู่ตลาดเงินเพื่อคืนสภาพคล่องออกจากตลาดเป็นธุรกรรมของการกู้ยืมระยะสั้นโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน คือ การตกลงกันระหว่าง "ผู้ขายหลักทรัพย์" และ "ผู้ซื้อหลักทรัพย์" โดยผู้ขายหลักทรัพย์ตกลงที่จะขายหลักทรัพย์ให้กับผู้ซื้อหลักทรัพย์ โดยมีสัญญาว่าจะซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าวกลับคืนในอนาคต ตามที่ตกลงกันไว้ล่วงหน้า ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยอายุ 7 วัน เป็นอัตราดอกเบี้ยหลักที่ทำให้ธนาคารกลางจีน (PBOC) มีความคล่องตัวมากขึ้นในการจัดการเงื่อนไขเงินสดและอัตราดอกเบี้ย เป็นการส่งเสริมการดำเนินนโยบายทางการเงินผ่านตลาดการเงิน (Open Market Operation : OMO) และรักษาสภาพคล่องของระบบธนาคาร นำไปสู่การจำกัดความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยแบบชั่วคราว (prachachat, 2567) และเป็นที่น่าจับตามองที่จีนจะเปิดการประชุมใหญ่ของคณะกรรมการกลางพรรคคอมมิวนิสต์ ชุดที่ 20 ครั้งที่ 3 (Third Plenum) ระหว่างวันที่ 15-18 กรกฎาคม 2567 วาระในการประชุมคือการทบทวนข้อดีเกี่ยวกับการปฏิรูปเชิงลึกอย่างครอบคลุม และการพัฒนาของจีนให้ทันสมัยสิ่งที่น่าจับตามอง

ในครั้งนี้ คือ การออกนโยบายเพื่อแก้ปัญหาใหญ่ ๆ ตั้งแต่ปัญหาในด้านการคลังระหว่างรัฐบาลกลาง และ รัฐบาลท้องถิ่น ปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์ การขับเคลื่อนในภาคเทคโนโลยี และปัญหาเชิงโครงสร้างกับ ประชากรสูงวัย และสิ่งที่นักลงทุนจับตาเป็นพิเศษ คือ การปฏิรูปทางการคลัง เนื่องจากผู้นำทางเศรษฐกิจ หลายคนในจีนเคยส่งสัญญาณเมื่อเดือนธันวาคม 2566 ปีที่แล้ว ว่ากำลังดำเนินการปฏิรูปทางการคลัง และ ภาษีรอบใหม่ทำให้คาดว่าจะเห็นภาพชัดเจนขึ้นในการประชุมครั้งนี้ เช่น การเปิดทางให้รัฐบาลท้องถิ่นหา รายได้จากการขายที่ดิน หรืออาจมีการปฏิรูปภาษีบริโภคหรือภาษีมูลค่าเพิ่ม (Value Added Tax: VAT) เพื่อ เพิ่มรายได้หลังจากทางการเงินทุ่มเงินไปกับการกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างหนักก่อนหน้านี้ ส่วนในภาค อสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นปัญหาและความเสี่ยงใหญ่สุดต่อเศรษฐกิจจีน ต้องติดตามว่าจะมีสัญญาณช่วย เพิ่มเติมหรือไม่ และที่ผ่านมารธนาคารกลางจีน (People's Bank of China: PBOC) เพิ่งออกมาตรการเงินกู้ ดอกเบี้ยต่ำ 3 แสนล้านหยวนให้รัฐบาลท้องถิ่นเพื่อช่วยซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ขายไม่ออก

จึงกล่าวได้ว่า ท่ามกลางปัญหาอุปทานส่วนเกินในภาคการผลิตและอสังหาริมทรัพย์ โดยการเติบโต ของเศรษฐกิจจีนมีแนวโน้มชะลอในปี 2567 ล่าสุด รัฐบาลส่งสัญญาณเปลี่ยนแนวทางการดำเนินนโยบาย การเงินและการคลังอย่างระมัดระวัง เป็นนโยบายแบบผ่อนคลายนมากขึ้นในปี 2568 ควบคู่ไปกับมาตรการ เสริมเสถียรภาพในตลาดอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงอาจพิจารณาให้เงินหยวนอ่อนค่ามากขึ้นเพื่อรับมือกับการขึ้น ภาษีสินค้านำเข้ารอบใหม่ของสหรัฐ ฯ แม้มาตรการเหล่านี้น่าจะช่วยให้เศรษฐกิจเติบโตต่อไปได้ และบรรเทา ผลกระทบจากปัจจัยภายนอกได้บ้าง แต่ขณะเดียวกันก็เป็นการเพิ่มภาระหนี้สินของรัฐบาล ซึ่งอาจบั่นทอน เสถียรภาพทางเศรษฐกิจในระยะต่อไป

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทยในปี 2567



สถานการณ์เศรษฐกิจไทย มีอัตราการขยายตัวในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยหลัก คือ สถานการณ์ความขัดแย้งในไชนตะวันออกกลางที่ยังไม่จบสิ้น ค่าเงินบาทที่มีแนวโน้มอ่อนตัว สินค้าต่าง ๆ มีราคาสูงขึ้น สภาพอากาศมีความแปรปรวน ส่งผลกระทบต่อผลผลิตทางการเกษตร รวมถึงสถานการณ์ของ อัตราเงินเฟ้อ ดัชนีราคาผู้บริโภค ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง และดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค มีแนวโน้มลดลง

อย่างต่อเนื่อง การส่งออกไทยเผชิญความเสี่ยงจากสงครามการค้าของสหรัฐ ฯ- จีน การขึ้นภาษีของสหรัฐ ฯ ต่อสินค้าจีนรอบใหม่อาจกระทบสินค้าส่งออกไทยที่เป็นห่วงโซ่อุปทานให้แก่จีน ซึ่งประเมินว่าสินค้าเหล่านี้ คิดเป็นสัดส่วน 19.5% ของมูลค่าการส่งออกทั้งหมดไปจีน โดยสินค้าที่มีความเสี่ยงได้รับผลกระทบมาก เช่น ยางแผ่น ยางแท่ง เม็ดพลาสติก และเคมีภัณฑ์ เป็นต้น อาจมีปัจจัยบวกชั่วคราวจากการเร่งส่งซื้อสินค้าและการปรับเปลี่ยนมาส่งออกจากไทย คาดว่ามูลค่าการส่งออกทั้งปีปรับดีขึ้นเล็กน้อย แต่ยังมีประเด็นฉุดรั้งจากเรื่องต้นทุนจากการขาดแคลนเรือและตู้คอนเทนเนอร์ รวมถึงระยะเวลาการขนส่งที่เพิ่มขึ้น กกร. จึงปรับกรอบการเติบโตของการส่งออกเป็น 0.8-1.5% จากเดิม 5 - 1.5% ในช่วงเดือนกรกฎาคม 2567 ที่ผ่านมา

การชะลอตัวของอุตสาหกรรมยานยนต์และอสังหาริมทรัพย์กระทบภาพรวมเศรษฐกิจไทยอุปสงค์ในประเทศยังเปราะบางโดยเฉพาะอุตสาหกรรมที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจสูง อย่างยานยนต์และอสังหาริมทรัพย์ โดยยอดจำหน่ายรถยนต์ในช่วง 5 เดือนแรกหดตัว 24% (ในช่วงเดือนกรกฎาคม 2567) ส่วนหนึ่งมาจากผู้บริโภคมีรายได้จากเศรษฐกิจนอกระบบเป็นสัดส่วนสูง ส่วนยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ 4 เดือนแรกสำหรับบ้านจัดสรรหดตัว 11.8% และอาคารชุดหดตัว 7.4% ซึ่งหากอุตสาหกรรมยานยนต์และอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มหดตัวมากขึ้นอาจกระทบทำให้ GDP ปีนี้ลดลงกว่าที่คาดไว้ 0.3 - 0.4% (ในช่วงเดือนกรกฎาคม 2567) ความกังวลต่อปัญหาการขนส่งทางเรือและการขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์ ซึ่งจะเป็นปัจจัยลบเพิ่มเติมและจำกัดความสามารถในการส่งออกของไทยที่อยู่ในภาวะเติบโตต่ำ ขอให้ภาครัฐมีมาตรการหรือแนวทางเร่งด่วนเพื่อรับมือกับสถานการณ์การขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์ที่มีแนวโน้มลากยาวตลอดช่วงที่เหลือของปี รวมถึงลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับภาคการผลิตจากการชะงักงันของห่วงโซ่อุปทาน นอกจากนี้ที่ประชุม ยังมีความกังวลถึงต้นทุนด้านพลังงาน โดยในการพิจารณาปรับแผนพัฒนากำลังการผลิตไฟฟ้าของประเทศ พ.ศ. 2567-2580 (PDP2024) และแผนปฏิบัติการด้านพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือก พ.ศ. 2567-2580 (AEDP 2024) ที่อยู่ระหว่างการทบทวนขอให้คำนึงถึงประเด็นเรื่องต้นทุนของผู้ประกอบการในระยะยาว และการปรับให้น้ำมัน E20 เป็นน้ำมันพื้นฐานแทน E10 และขอให้มีกลไกจัดการเพื่อให้ผลประโยชน์อยู่กับเกษตรกรไทยอย่างแท้จริง และในเดือนกรกฎาคม 2567 จังหวัดทั่วประเทศได้มีการประชุมหารือผู้แทนในคณะกรรมการค่าจ้างขึ้นต่ำรายจังหวัด (ไตรภาคีระดับจังหวัด) เกี่ยวกับนโยบายการปรับค่าแรงขั้นต่ำ และได้แสดงความกังวลต่อผลกระทบจากการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ 400 บาท/วัน ทั่วประเทศ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการ SME ในภาคเกษตรและบริการไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ เนื่องจากไม่สามารถแบกรับต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้ ประกอบภาวะเศรษฐกิจในพื้นที่ที่ชะลอตัวต่อเนื่องทำให้ส่งผลกระทบต่อรายได้ในช่วงที่ผ่านมา จึงได้ให้ความเห็นกับคณะกรรมการไตรภาคีระดับจังหวัด ให้ค่าแรงที่ปรับมีความเหมาะสมกับแต่ละพื้นที่ ทั้งนี้ ที่ประชุม กกร. เน้นย้ำถึงความสำคัญในการใช้กลไกของคณะกรรมการค่าจ้างขึ้นต่ำรายจังหวัด (ไตรภาคี) ในการพิจารณาค่าแรงขั้นต่ำ โดยพิจารณาให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในพื้นที่ นอกจากนี้ กกร. ได้ให้ความสำคัญกับการจ่ายค่าจ้างตามมาตรฐานฝีมือ (Competency Based Pay) ด้วยความร่วมมือเชิงรุกจากภาคนายจ้าง ลูกจ้าง และหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการเร่ง Upskill, Reskill ให้แรงงานไทยมีทักษะฝีมือตามมาตรฐาน โดย กกร. จะร่วมมือกับกรมพัฒนาฝีมือแรงงาน กระทรวงแรงงาน เพื่อดำเนินการสนับสนุน โดยปัจจุบันกระทรวงแรงงานได้มีการกำหนดมาตรฐานทักษะฝีมือแรงงาน

แล้ว จำนวน 279 สาขา และมีการกำหนดอัตราค่าจ้างตามทักษะมาตรฐานฝีมือแรงงานแล้ว จำนวน 129 สาขา ซึ่งสามารถเป็นกลไกในการพิจารณาปรับขึ้นค่าแรงตามทักษะแทนการพิจารณาปรับค่าจ้างขั้นต่ำ รวมถึงจะเป็นระบบที่สามารถรองรับทักษะแรงงาน ตอบโจทย์เทคโนโลยีและบริบทของธุรกิจที่เปลี่ยนไป ยกระดับรายได้ให้แก่แรงงาน เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีอย่างยั่งยืน และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน (Productivity) ให้แก่ประเทศ การคาดการณ์ GDP ปี 2567 เป็นผลมาจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกชัดเจนขึ้นเครื่องชี้ด้านการผลิต ดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ (Purchasing Managers Index : PMI) เดือนกันยายน 2567 ของสหรัฐอเมริกา ยุโรป จีน และญี่ปุ่น หดตัวลงมากขึ้น ส่งผลให้หลายประเทศกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยธนาคารกลางสหรัฐฯ ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงแล้ว 0.5% และเป็นไปได้ที่จะลดดอกเบี้ยเพิ่มเติม เช่นเดียวกับธนาคารกลางจีนที่ปรับลดดอกเบี้ยรวมถึงภาครัฐที่ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจะลอกใหม่ 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 และยังมีแนวโน้มต่อเนื่องจากพายุลูกใหม่ที่อาจเข้าไทยอีก ในช่วงไตรมาส 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 และมีความร่วมมือกับประเทศเพื่อนบ้านในการเร่งแก้ไขปัญหาคาร์บอนฟุตพริ้นท์ป่าเพื่อทำการเกษตรทั้งในฝั่งไทยและประเทศเพื่อนบ้าน ซึ่งจะช่วยเพิ่มพื้นที่ต้นน้ำป้องกันปัญหาน้ำท่วมฉับพลันและน้ำป่าไหลหลาก ทั้งนี้ เศรษฐกิจไทยมีสัญญาณการฟื้นตัวจากมาตรการกระตุ้นกำลังซื้อของภาครัฐ แต่จากสถานการณ์น้ำท่วมเฉียบพลันในหลายพื้นที่ของประเทศ ส่งผลให้เศรษฐกิจและภาคการท่องเที่ยวยังคงฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่ สะท้อนจากผลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจภูมิภาคของมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ประกอบกับปัญหาสินค้าท่วมตลาดที่ยังคงกดดันยอดขายของผู้ประกอบการในประเทศ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีการกระตุ้นเศรษฐกิจต่อเนื่อง เช่น มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวในช่วงปลายปี และมาตรการเพิ่มกำลังซื้อคุณ 2 เช่น E-Receipt เป็นต้น ในช่วงต้นปีหน้าให้กับประชาชน รวมทั้งการเร่งลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานเพื่อยกระดับศักยภาพเศรษฐกิจในระยะยาว ส่งเสริมการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ โดย กกร. สนับสนุนการปรับกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าที่ดินระยะยาว 99 ปี และจะมีการประสานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีความเข้าใจในรายละเอียด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อระบบและกิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศที่ประชุม กกร. สนับสนุนแนวทางการ

แก้ปัญหาหนี้ครัวเรือน ตามที่สมาคมธนาคารไทย กระทรวงการคลัง และธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เตรียมออกมาตรการช่วยเหลือลูกหนี้กลุ่มเปราะบาง ทั้งรายย่อยและธุรกิจขนาดเล็กที่มีภาระหนี้สูง และประสบความสำเร็จในการชำระหนี้ โดยมุ่งช่วยเหลือลูกหนี้รายย่อยสินเชื่อบ้าน สินเชื่อรถยนต์ และสินเชื่อ SME รายเล็ก ที่มีวงเงินสินเชื่อไม่สูง และมีปัญหาเริ่มค้างชำระ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2567 ซึ่งเป็นจุดตั้งต้นในการแก้ปัญหาเชิงโครงสร้างอย่างเป็นระบบและต่อเนื่องไม่ใช่มาตรการที่มุ่งแก้ปัญหาชั่วคราว โดยทางรัฐบาลจะต้องมีมาตรการในการดึงทุกภาคส่วนเข้าสู่ระบบ รวมถึงฐานข้อมูลเครดิตแห่งชาติ (NCB) เพื่อให้ทุกฝ่ายทราบถึงภาระและความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ได้ไม่ก่อให้เกิดภาระหนี้เกินกำลังหรือเกินความจำเป็น และเพื่อให้มีข้อมูลในการให้ความช่วยเหลืออย่างตรงจุด เหมาะสมและเป็นธรรมลดรอยรั่วที่เป็นต้นทุนแฝงในระบบ เช่น การเสริมทักษะแรงงาน เพื่อให้มีรายได้เพิ่มขึ้นเป็นทรัพยากรขับเคลื่อนธุรกิจ SME พร้อมเสริมศักยภาพการแข่งขัน สร้างแต้มต่อให้กับผู้ประกอบการ SME เช่น มีมาตรการสนับสนุนให้ SME เข้าถึงการประมูลงานภาครัฐ สำหรับแหล่งเงินทุนในมาตรการจะมาจาก 2 ส่วน คือ การลดเงินนำส่งเข้ากองทุน FIDF ทั้งระบบเหลือ 0.23% และเงินสนับสนุนจากภาคธนาคาร โดยรายละเอียดของมาตรการทาง ธปท.และกระทรวงการคลังอยู่ระหว่างการพิจารณาและจะเสนอให้ที่ประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.) พิจารณาอนุมัติต่อไป

เศรษฐกิจไทยปี 2568 มีแนวโน้มขยายตัวได้ที่ 2.4-2.9% ขณะที่การส่งออกในปี 2568 จะขยายตัว 1.5-2.5% ซึ่งต่ำกว่าปี 2567 ส่วนอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำที่ 0.8-1.2% โดยเศรษฐกิจไทยยังอาศัยภาคการท่องเที่ยวเป็นเครื่องยนต์หลัก จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นเป็น 39.0 ล้านคน ประกอบกับมาตรการของภาครัฐที่จะทยอยในช่วงครึ่งแรกของปี ทั้งการกระตุ้นเศรษฐกิจเฟส 2 และเฟส 3 รวมถึงมาตรการ Easy E-Receipt สำหรับ GDP ไทยยังเติบโตต่ำกว่าศักยภาพ จากปัญหาเชิงโครงสร้าง เช่น หนี้ครัวเรือนที่สูงถึง 104% ของ GDP เมื่อรวมหนี้ในระบบ เศรษฐกิจนอกระบบที่มีสัดส่วนถึงเกือบครึ่งหนึ่งของ GDP และธุรกิจ SME ขาดความสามารถในการปรับตัวและการแข่งขัน ที่จะรับมือกับการตลาดของสินค้านำเข้าทั้งตลาดในประเทศและตลาดส่งออก จึงจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจไทย อาทิ ผันเศรษฐกิจเข้าสู่ในระบบ เพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้กับผู้ประกอบการก้าวทันกระแสโลก ลดอุปสรรคในการทำธุรกิจ ดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ แก้ไขปัญหาหนี้ครัวเรือนอย่างเป็นระบบ และเติมเครื่องมือให้ SME ปรับตัวได้ เป็นต้น

| %YoY | ปี 2567 (ณ ธ.ค. 67) | ปี 2568 (ณ ม.ค. 68) |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| GDP | 2.8 | 2.4 ถึง 2.9 |
| ส่งออก | 4.0 | 1.5 ถึง 2.5 |
| เงินเฟ้อ | 0.4* | 0.8 ถึง 1.2 |

ที่มา: คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.), 2567

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ เดือนธันวาคม 2567 – ณ มกราคม 2568

ตารางที่ 1 ประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2565 – 2567

| เดือน | ปี 2565 | ปี 2566 | ปี 2567 |
|------------|---------------|---------------|---------------|
| มกราคม | 3.00 ถึง 4.50 | 3.00 ถึง 3.50 | 2.80 ถึง 3.30 |
| กุมภาพันธ์ | 3.00 ถึง 4.50 | 3.00 ถึง 3.50 | 2.80 ถึง 3.30 |
| มีนาคม | 2.50 ถึง 4.50 | 3.00 ถึง 3.50 | 2.80 ถึง 3.30 |
| เมษายน | 2.50 ถึง 4.00 | 3.00 ถึง 3.50 | 2.80 ถึง 3.30 |
| พฤษภาคม | 2.50 ถึง 4.00 | 3.00 ถึง 3.50 | 2.20 ถึง 2.70 |
| มิถุนายน | 2.50 ถึง 4.00 | 3.00 ถึง 3.50 | 2.20 ถึง 2.70 |
| กรกฎาคม | 2.75 ถึง 3.50 | 3.00 ถึง 3.50 | 2.20 ถึง 2.70 |
| สิงหาคม | 2.75 ถึง 3.50 | 3.00 ถึง 3.50 | 2.20 ถึง 2.70 |
| กันยายน | 2.75 ถึง 3.50 | 2.50 ถึง 3.00 | 2.20 ถึง 2.70 |
| ตุลาคม | 3.00 ถึง 3.50 | 2.50 ถึง 3.00 | 2.20 ถึง 2.70 |
| พฤศจิกายน | 3.00 ถึง 3.50 | 2.50 ถึง 3.00 | 2.60 ถึง 2.80 |
| ธันวาคม | 0.00 ถึง 3.20 | 2.50 ถึง 3.00 | 2.60 ถึง 2.80 |

ที่มา: คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.), 2567

| ตัวเลขเศรษฐกิจปี 2567 (มกราคม – ธันวาคม 2567) | มกราคม 2567 | ธันวาคม 2567 | อัตราการ เพิ่มขึ้น-ลดลง |
|--|-------------|--------------|----------------------------|
| - ดัชนีราคาผู้บริโภคของไทย | 106.96 | 108.28 | +1.32 |
| - ดัชนีราคาผู้ผลิต | 110 | 111 | +1 |
| - ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง | 112 | 112.4 | +0.4 |
| - ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค | 54.8 | 51.6 | -3.2 |
| - ดัชนีราคาส่งออก | 109.4 | 110.6 | +1.2 |
| - ดัชนีราคานำเข้า | 110.9 | 112.5 | +1.6 |
| - อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ณ ปัจจุบัน | 0.83 (YoY) | 1.23 (YoY) | +0.4 (YoY) |
| - อัตราเงินเฟ้อของไทยเมื่อเทียบกับต่างประเทศ | 0.44 (YoY) | 0.95 (YoY) | +0.51 (YoY) |
| - เงินเฟ้อพื้นฐาน | 0.58 (YoY) | 0.79 (YoY) | +0.21 (YoY) |

จากการรวบรวมสถานการณ์เศรษฐกิจไทยในปี 2567 ระหว่างเดือนมกราคม – ธันวาคม 2567 พบว่าเศรษฐกิจไทยมีอัตราการขยายตัวในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง และพบว่าตัวเลขเศรษฐกิจปี 2567 (มกราคม – ธันวาคม 2567) ส่วนมากมีอัตราเพิ่มขึ้น คือ ดัชนีราคาผู้บริโภคของไทย มีอัตราการเพิ่มขึ้น +1.32, ดัชนีราคาผู้ผลิต มีอัตราการเพิ่มขึ้น +1, ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง มีอัตราการเพิ่มขึ้น +0.4, ดัชนีราคาส่งออก มีอัตราการเพิ่มขึ้น +1.2, ดัชนีราคานำเข้า มีอัตราการเพิ่มขึ้น +1.6, อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ณ ปัจจุบัน มีอัตราการเพิ่มขึ้น +0.4 (YoY), อัตราเงินเฟ้อของไทยเมื่อเทียบกับต่างประเทศ มีอัตราการเพิ่มขึ้น +0.51 (YoY) และเงินเฟ้อพื้นฐาน มีอัตราการเพิ่มขึ้น +0.21 (YoY) แต่ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค มีอัตราลดลง -3.2 ซึ่งบ่งชี้ได้ว่า

เศรษฐกิจไทยในปี 2567 มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในอัตราที่ต่ำ ซึ่งดัชนีราคาผู้ผลิตและดัชนีราคาผู้บริโภคมีค่าเป็นบวก สะท้อนได้ว่า สินค้าและบริการมีราคาเพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปสูงขึ้นตาม ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างขยายเพียงเล็กน้อย กล่าวได้ว่า มีผลต่อราคาบ้านในตลาด เพราะปัจจุบันราคาวัสดุก่อสร้างบ้านยังสูง ส่งผลให้ราคาบ้านในตลาดสูงตามไปด้วย ประกอบกับ หนี้ครัวเรือนสูง ส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้บริโภคระดับกลาง และล่างที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยชะลอตัวตาม แต่ในส่วนดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคติดลบครึ่งปีแรก -3.2 แต่ยังอยู่ในช่วงความเชื่อมั่นเกินกว่า 50% ซึ่งให้เห็นว่าผู้บริโภคในประเทศยังมีความเชื่อมั่นต่อเศรษฐกิจแต่น้อยมาก ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อมาจาก ดัชนีราคาผู้ผลิตที่สูงขึ้น ส่งผลกระทบตลอดห่วงโซ่อุปทาน ทำให้ราคาสินค้าที่เกี่ยวข้องเนื่องในหมวดผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ และค่าขนส่งสินค้าต่าง ๆ ปรับสูงขึ้น สรุปภาพรวมดัชนีสถานการณ์เศรษฐกิจไทยในปี 2567 แต่ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคลดลง ทั้งนี้ ต้องติดตามการฟื้นตัวของส่งออกและภาคการผลิต รวมทั้งแรงกระตุ้นจากนโยบายภาครัฐในปี 2568

คาดการณ์สถานการณ์เศรษฐกิจไทยปี 2568

โดยในปี 2568 ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีโอกาสขยายตัวได้ท่ามกลางความไม่แน่นอน โดยมีแรงส่งจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่อเนื่อง และมาตรการภาครัฐทั้งระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาวที่กำลังจะทยอยออกมา อาทิ การช่วยเหลือลูกหนี้รายย่อยและกลุ่มผู้ประกอบการ SME การปรับกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าที่ดินระยะยาว 99 ปี เพื่อดึงดูดการลงทุน และการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน แต่ในช่วงครึ่งปีหลังมีความเสี่ยงจากมาตรการขึ้นภาษีนำเข้าของสหรัฐ ฯ โดยเฉพาะสินค้าส่งออกหลัก อาทิ อิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า ยานยนต์ เม็ดพลาสติก และยางล้อ ที่ประชุม กกร. จึงขอเสนอให้ภาครัฐและภาคเอกชนร่วมกันเตรียมความพร้อมรับมือเจรจาในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับภาษีนำเข้าและส่งออกกับสหรัฐ ฯ ที่จะเกิดขึ้นในปีหน้า นอกจากนี้ กกร. ขอชื่นชมภาครัฐที่สามารถเจรจาความตกลงการค้าเสรีภายใต้ FTA-EFTA ระหว่างประเทศไทยและสมาคมการค้าเสรีแห่งยุโรป ประกอบด้วย สวิตเซอร์แลนด์ ลิกเตนสไตน์ ไชล์แลนด์ และนอร์เวย์ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการค้าของประเทศไทยในอนาคต แต่เศรษฐกิจไทยในปี 2568 ยังต้องเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงและความไม่แน่นอนจากหลายด้าน โดยเฉพาะปัจจัยสำคัญอย่างสงครามการค้ารอบใหม่ ซึ่งคาดว่าผลจากการที่โดนัลด์ ทรัมป์ จะเข้ารับตำแหน่งประธานาธิบดีสหรัฐ ฯ สมัยที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 20 มกราคม 2568 จะทำให้สหรัฐ ฯ ทยอยประกาศ มาตรการกีดกันทางการค้ากับประเทศคู่ค้าต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ปริมาณการค้าโลก และเศรษฐกิจโลกในระยะถัดไป มีแนวโน้มชะลอตัว ซึ่งจะกระทบต่อการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในระยะยาว อีกปัจจัยสำคัญที่น่าจับตา คือ ดอกเบี้ยของเศรษฐกิจหลัก เช่น สหรัฐ ฯ ซึ่งมีแนวโน้มจะทรงตัวอยู่ในระดับสูง เนื่องจากการดำเนินนโยบายทางการเงินของประธานาธิบดี โดนัลด์ ทรัมป์ ที่อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและตลาดการเงินทั่วโลก รวมถึงประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการตัดสินใจในด้านนโยบายการเงิน เพื่อสนับสนุนการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2568 สำหรับเงินเฟ้อสหรัฐ ฯ ซึ่งก่อนหน้านี้คาดว่าจะสามารถลดลงจนถึงเป้าหมายที่ตั้งไว้ อาจยากขึ้นในปี 2568 หากเป็นเช่นนั้นอาจส่งผลให้ดอกเบี้ยไม่ปรับลดลงตามที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจและตลาดการเงินโลก โดยเฉพาะในเรื่องของการดำเนินนโยบายการเงิน เพื่อสนับสนุนเศรษฐกิจไทยในปีหน้าและคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้มีมติเอกฉันท์ คงอัตราดอกเบี้ย

นโยบายไว้ที่ 2.25% และประเมินว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2568 จะขยายตัวที่ 2.9% ท่ามกลางความไม่แน่นอนจากปัจจัยภายนอกและภายในประเทศ ขณะที่การส่งออกในปี 2568 จะขยายตัว 1.5-2.5% ซึ่งต่ำกว่าปี 2567 ส่วนอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำที่ 0.8-1.2% โดยเศรษฐกิจไทยยังอาศัยภาคการท่องเที่ยวเป็นเครื่องยนต์หลัก จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นเป็น 39.0 ล้านคน ประกอบกับมาตรการของภาครัฐที่จะทยอยในช่วงครึ่งแรกของปี ทั้งการกระตุ้นเศรษฐกิจเฟส 2 และเฟส 3 รวมถึงมาตรการ Easy E-Receipt สำหรับ GDP ไทยยังเติบโตต่ำกว่าศักยภาพ จากปัญหาเชิงโครงสร้าง เช่น หนี้ครัวเรือนที่สูงถึง 104% ของ GDP เมื่อรวมหนี้ในระบบ เศรษฐกิจนอกระบบที่มีสัดส่วนถึงเกือบครึ่งหนึ่งของ GDP และธุรกิจ SME ขาดความสามารถในการปรับตัวและการแข่งขัน ที่จะรับมือกับการดีตลาดของสินค้านำเข้าทั้งตลาดในประเทศและตลาดส่งออก จึงจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจไทย อาทิ ผันเศรษฐกิจเข้าสู่ระบบเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้กับผู้ประกอบการก้าวทันกระแสโลกยุคอุปสรรคในการทำธุรกิจ ดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ แก้ไขปัญหาหนี้ครัวเรือนอย่างเป็นระบบ และเติมเครื่องมือให้ SME ปรับตัวได้ เป็นต้น

เศรษฐกิจในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2568 คาดว่าจะมีโมเมนตัมและเติบโตได้ดีจากมาตรการของภาครัฐที่จะทยอยในช่วงครึ่งแรกของปี ขณะที่ในช่วงครึ่งปีหลังยังมีความจำเป็นที่ภาครัฐและภาคเอกชนต้องมีความร่วมมือในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่อรับมือกับความผันผวนของเศรษฐกิจเพิ่มเติม รวมทั้งมีมาตรการยกระดับรายได้ และ Safety Net ของครัวเรือนอย่างเป็นระบบ สอดรับกับมาตรการ “คุณสู้ เราช่วย” ซึ่งจะช่วยเพิ่มความสามารถในการชำระหนี้ได้อย่างยั่งยืน หนี้นอกระบบยังมีบทบาทสำคัญในฐานะแหล่งเงินทุนฉุกเฉินสำหรับการดำรงชีวิต การประกอบอาชีพ และการจัดการกับปัญหาทางการเงินเฉพาะหน้า จึงจำเป็นต้องแก้ปัญหาอย่างเหมาะสม โดยเน้นการใช้เทคโนโลยีดิจิทัล เช่น การสร้างฐานข้อมูลลูกหนี้ เพื่อเพิ่มโอกาสการเข้าถึงแหล่งเงินในระบบ และสร้างความโปร่งใสในการจัดการปัญหาในระยะยาว เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน และสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจในภาพรวมได้อย่างยั่งยืน และมีความกังวลต่อแนวโน้มการค้าโลกที่คาดว่าจะมีผันผวนจากนโยบายการค้าของประเทศเศรษฐกิจหลัก ซึ่งอาจส่งผลให้มีการทะลักเข้ามาของสินค้าจากต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น ดังนั้นภาครัฐจึงควรเร่งใช้มาตรการอื่นภายใต้ พ.ร.บ. การตอบโต้การทุ่มตลาดและการอุดหนุนซึ่งสินค้าจากต่างประเทศ พ.ศ. 2542 และ พ.ร.บ. มาตรการปกป้องจากการนำเข้าสินค้าที่เพิ่มขึ้น พ.ศ. 2550 อาทิ มาตรการตอบโต้การอุดหนุน (Countervailing Duty : CVD) การตอบโต้การหลบเลี่ยงมาตรการตอบโต้การทุ่มตลาดและการอุดหนุน (Anti-circumvention: AC) และมาตรการป้องกันการนำเข้าสินค้าที่เพิ่มขึ้น (Safeguard Measure: SG) เพื่อให้การปกป้องผู้ประกอบการในประเทศเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับสถานการณ์ รวมทั้งควรพิจารณาปรับลดกรอบระยะเวลาการไต่สวน ลดขั้นตอนการปฏิบัติ รวมทั้งให้ความสำคัญกับบทบาทของภาครัฐในการทำหน้าที่ยื่นเสนอแทนภาคเอกชน เพื่อให้การป้องกันสินค้าทุ่มตลาดเป็นไปอย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น ภายใต้หลักการ Free & Fair ที่ส่งเสริมการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรมกับทุกฝ่าย

มาตรการส่งเสริมสนับสนุนจากภาครัฐในปัจจุบันที่ช่วยสนับสนุนเศรษฐกิจไทยในปี 2568

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ร่วมกับกระทรวงการคลัง สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สมาคมธนาคารไทย สมาคมธนาคารนานาชาติ สมาคมสถาบันการเงินของรัฐ รวมถึงผู้ประกอบการธุรกิจที่มีใช้สถาบันการเงิน (Non-Banks) บางแห่ง ออกมาตรการชั่วคราวเพิ่มเติม เพื่อให้ความช่วยเหลือลูกหนี้รายย่อยและ SMEs เฉพาะกลุ่ม ภายใต้ชื่อ โครงการ “คุณสู้ เราช่วย” ซึ่งในช่วงเริ่มต้น การช่วยเหลือจะครอบคลุมลูกหนี้ของธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินเฉพาะกิจ และผู้ประกอบการธุรกิจ Non-bank ที่เป็นบริษัทในกลุ่มธุรกิจทางการเงินของธนาคารพาณิชย์ โดยโครงการ “คุณสู้ เราช่วย” คาดว่าจะมีส่วนช่วยลดผลกระทบจากปัญหาหนี้ครัวเรือนและบรรเทาความเดือดร้อนของกลุ่มเปราะบาง แต่การแก้ไขปัญหาหนี้ครัวเรือนซึ่งมีลักษณะเป็นปัญหาเชิงโครงสร้างยังต้องอาศัยระยะเวลาควบคู่กับมาตรการระยะยาว เช่น มุ่งเน้นไปที่การเพิ่มรายได้และการเสริมสร้างผลิตภาพทางเศรษฐกิจ เพื่อป้องกันไม่ให้อุปกรณ์กลับเข้าสู่วงจรหนี้ซ้ำซ้อนในระยะข้างหน้า

3 ปัจจัยเสี่ยงที่อาจกระทบเศรษฐกิจไทยในปี 2568

ปัจจัยเสี่ยงที่อาจกระทบเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ถือเป็นปีที่ท้าทายสำหรับเศรษฐกิจไทย ซึ่งกำลังเผชิญกับหลายปัจจัยเสี่ยงที่อาจกระทบต่อการเติบโต โดยเฉพาะจากการเปลี่ยนแปลงทั้งภายในและภายนอกประเทศ ขณะเดียวกันก็มีปัจจัยบวกที่อาจช่วยกระตุ้นการฟื้นตัวได้ แต่สิ่งที่ต้องจับตามองในปีนี้เป็น 3 ปัจจัยเสี่ยงหลักที่อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยอย่างมีนัยสำคัญ ดังนี้

1) ภาวการณ์ท่องเที่ยวที่ชะลอตัว ภาวการณ์ท่องเที่ยวยังคงเป็นเสาหลักในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยในปี 2568 แต่ความสำคัญของภาวการณ์นี้ในการสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจอาจลดลง เนื่องจากจำนวนการท่องเที่ยวต่างชาติใกล้เคียงกับระดับก่อน โควิดแล้ว ความต้องการที่เพิ่มขึ้นในช่วงที่ผ่านมาค่อย ๆ ลดลง และแรงส่งจากภาวการณ์ท่องเที่ยวที่มีต่อเศรษฐกิจจะค่อย ๆ เบาลงไปในระยะยาว

2) ความสามารถในการแข่งขันของภาคอุตสาหกรรมไทย ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา อุตสาหกรรมสำคัญของไทย เช่น รถยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และปิโตรเคมีต้องเผชิญกับแรงกดดันหลายประการ ทั้งจากการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีที่ผู้ผลิตในประเทศไม่สามารถปรับตัวได้ทันการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากประเทศจีน รวมถึงความต้องการที่ลดลงภายในประเทศ

3) ความเสี่ยงจากหนี้ครัวเรือนและภาคธุรกิจ ระดับหนี้ที่สูงของทั้งครัวเรือนและธุรกิจภายในประเทศ เป็นปัจจัยเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในรูปแบบของ "negative feedback loop" ที่หากเศรษฐกิจไม่ดี จะส่งผลให้หนี้เสียเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ธนาคารไม่กล้าปล่อยสินเชื่อ ซึ่งทำให้การใช้จ่ายภายในประเทศลดลง ยอดขายรถยนต์และบ้านลดลงตามไปด้วย กระทบต่อการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในระยะยาว

แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2568

กระทรวงพาณิชย์ยังคงคาดการณ์ว่าจะอยู่ระหว่างร้อยละ 0.3 – 1.3 (ค่ากลางร้อยละ 0.8) ซึ่งเป็นอัตราที่สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน โดยมีปัจจัยที่สนับสนุนให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับสูงขึ้นประกอบด้วย ดังนี้

1) เศรษฐกิจไทยปี 2568 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากปี 2567 ทั้งการขยายตัวของการลงทุน และการบริโภคภาคเอกชน รวมถึงแนวโน้มนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทำให้อุปสงค์ต่อสินค้าและบริการปรับตัวเพิ่มขึ้น

2) ราคาน้ำมันดีเซลในประเทศที่กำหนดเพดานไม่เกิน 33 บาทต่อลิตร ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยในไตรมาสที่ 1 และ 2 ของปี 2567 ขณะที่ปัจจัยที่กดดันให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลง ดังนี้

2.1) ภาครัฐมีแนวโน้มดำเนินมาตรการช่วยเหลือ ลดภาระค่าครองชีพอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการปรับลดค่าไฟฟ้าและการตรึงราคาก๊าซ LPG

2.2) ฐานราคาผักและผลไม้สด ปี 2567 อยู่ในระดับสูง ซึ่งเป็นผลจากสถานการณ์เอลนีโญ และลานีญาขณะที่ในปี 2568 คาดว่าสถานการณ์ดังกล่าว จะไม่รุนแรงและส่งผลกระทบต่อราคาไม่มากนัก

3) การชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์และการจำหน่ายรถยนต์ ภายในประเทศ จะส่งผลให้ค่าเช่าบ้านและราคารถยนต์เพิ่มขึ้นอย่างจำกัด ทั้งนี้ หากสถานการณ์เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ กระทรวงพาณิชย์จะมีการทบทวนตัวเลขคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอีกครั้ง

แนวโน้มดัชนีราคาผู้ผลิตในปี 2568

มีแนวโน้มอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับปี 2567 และทรงตัวในทิศทางที่เป็นบวก ตลอดทั้งปี โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศ นโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ และภาคการส่งออกที่มีแนวโน้มจะขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะปรับลดลง ส่งผลให้ภาคอุตสาหกรรมการผลิตขยายตัว ส่วนปัจจัยกดดันที่สำคัญยังคงเป็นปัญหานี้คริวเรื้อนที่ยังอยู่ในระดับสูง การแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาดผู้ส่งออกสินค้าเกษตร และสินค้าราคาถูกลงจากต่างประเทศที่มีแนวโน้มเข้ามาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ปัจจัยด้านสภาพภูมิอากาศและภัยธรรมชาติ ผลกระทบของสงครามการค้าและความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ยังคงมีความไม่แน่นอนว่าจะส่งผลกระทบต่อผู้ผลิตในทิศทางใด ทั้งนี้ จะต้องมี การติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด

แนวโน้มดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างในปี 2568

มีแนวโน้มขยายตัวเมื่อเทียบกับปี 2567 ดังนี้

1) การเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณ และการลงทุนในโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ของภาครัฐ ทั้งโครงการใหม่และโครงการต่อเนื่อง

2) อัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยที่มี แนวโน้มลดลง การออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัว

3) แรงแหนจากการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยวที่จะส่งผลให้การก่อสร้างและการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องขยายตัวเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม มีปัจจัยที่ทำให้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างหดตัวกว่าที่คาดไว้ ดังนี้

3.1) มาตรการการปกป้องอุตสาหกรรมเหล็ก ของสหรัฐ อเมริกาโดยการขึ้นภาษีศุลกากรในสินค้าเหล็กนำเข้า อาจส่งผลให้ทั้ง เหล็กของจีนและญี่ปุ่นทะลักเข้าสู่ภูมิภาคอื่นเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะภูมิภาคอาเซียนรวมทั้งไทย ซึ่งจะส่งผลให้ราคาเหล็กในตลาดโลกและในประเทศปรับลดลง

3.2) การแข่งขันด้านราคาอย่างรุนแรง จากสินค้านำเข้าจากต่างประเทศ ทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับราคาลดลงเพื่อให้แข่งขันได้

3.3) ราคาน้ำมันและพลังงานของโลกมีแนวโน้ม ลดลงตามอุปสงค์ที่ชะลอตัว และการเพิ่มกำลังการผลิตของสหรัฐ ำผู้ผลิตและส่งออกน้ำมันรายใหญ่ของโลกจากนโยบายสนับสนุนของประธานาธิบดี โดนัลด์ ทรัมป์

บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในปี 2567



โดยภาพรวมด้านอสังหาริมทรัพย์ มีผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจไทยที่ยังไม่ฟื้นตัว ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ทรงตัวอยู่ในระดับสูงสุดในรอบ 10 ปี และหนี้ครัวเรือนสูง ส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้บริโภคระดับกลาง และล่างที่จำเป็นต้องขอสินเชื่อจากธนาคาร และอุปสรรคหลักในการขอสินเชื่อบ้านมาจากรายได้และอาชีพที่ไม่มั่นคง ทำให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยชะลอตัวตาม ประกอบกับมุมมองความคิดเห็นด้านที่อยู่อาศัย ของผู้บริโภคชาวไทยลดลงทุกด้าน คือ ดัชนีความเชื่อมั่น ด้านอสังหาริมทรัพย์ลดลง ด้านความพึงพอใจในสภาพตลาดที่อยู่อาศัยลดลง ด้านการวางแผนซื้อที่อยู่อาศัยไทยต่ำ ด้านความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง ด้านมุมมองภาครัฐที่มีความพยายามเพียงพอที่จะช่วยให้ซื้อที่อยู่อาศัยต่ำ และด้านอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับที่เหมาะสมต่ำ และพบว่าในช่วงกลางปี 2567 เศรษฐกิจไทยมีการเติบโตในระดับปานกลาง โดยได้แรงหนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว แม้จะมีสัญญาณสนับสนุนที่เป็นบวก แต่ความท้าทายต่าง ๆ อาทิ อุปสรรคที่อาจส่งผลต่อการฟื้นตัวของการส่งออก และอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ใน

ระดับต่ำ ทำให้ธนาคารแห่งประเทศไทยคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 2.5% ต่อปี ทำให้ต้นทุนทางการเงินในการซื้อที่อยู่อาศัยยังคงสูง ยังคงไม่เห็นการฟื้นตัวของดีมานด์เด่นชัดในช่วงนี้ สำหรับราคาที่อยู่อาศัยทั้งตลาดซื้อ-ขาย และตลาดเช่า มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สะท้อนให้เห็นถึงต้นทุนในการก่อสร้าง และการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น จึงเป็นโอกาสของโครงการรีเซล (Resale) หรือตลาดบ้านมือสอง ซึ่งมีต้นทุนราคาเดิมที่ถูกกว่า และความท้าทายของตลาดในช่วงนี้ คือ ดีมานด์หรือความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง สวนทางกับราคาที่เพิ่มขึ้น เช่นนั้น หากช่องว่างระหว่างแนวโน้มดัชนีราคากับดัชนีความต้องการต่างกันมาก มีแนวโน้มที่ดัชนีราคาต้องขยับตัวปรับลดลงตามกลไกของตลาด

ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ครึ่งปีแรก 2567

ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ครึ่งปีแรก 2567 ด้านอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับ 79.6 พบว่า ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าร้อยละ -2.8 (QoQ) และพบว่าการลดลงร้อยละ -15.4 (YoY) เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากภาพรวมเศรษฐกิจไทยมีการเติบโตฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องเล็กน้อย โดยได้แรงหนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวเท่านั้น ในขณะที่ภาคการส่งออกขยายตัวในระดับต่ำ โดยสินค้าส่งออกบางกลุ่มมีแรงกดดันเพิ่มเติมจากการแข่งขันที่สูงขึ้น แม้จะมีสัญญาณสนับสนุนที่เป็นบวก แต่อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มทยอยปรับขึ้นตาม ปัจจุบันธนาคารแห่งประเทศไทยคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 2.5% ต่อปี ทำให้ต้นทุนทางการเงินในการซื้อที่อยู่อาศัยยังคงสูง ซึ่งมีผลมาจากปัจจัย ดังนี้

- การยกเลิกการผ่อนคลายมาตรการ LTV (Loan to Value Ratio) ของธนาคารแห่งประเทศไทย
- ภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังคงมีอัตราส่วนที่สูงกว่าร้อยละ 90 ของ GDP
- ภาวะดอกเบี้ยนโยบายยังทรงตัวอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 2.50

ซึ่งสิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีรายได้เพิ่มขึ้นน้อย ขณะที่ค่าครองชีพมีแนวโน้มสูงขึ้น ภาระค่าใช้จ่ายมากขึ้น แต่ความสามารถในการซื้อและการผ่อนชำระจะลดลงส่งผลกระทบต่อยอดขายที่อยู่อาศัยโดยตรง แต่ในช่วงนี้ยังคงไม่เห็นการฟื้นตัวของดีมานด์เด่นชัด ในส่วนปัจจัยด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย อุปทานด้านพื้นที่อนุญาตก่อสร้าง และอุปทานที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนอาจจะปรับตัวดีขึ้นเพียงเล็กน้อย สะท้อนให้เห็นถึงความท้าทายของตลาดในช่วงนี้ คือ ดีมานด์หรือความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยสวนทางกับราคาที่เพิ่มขึ้น เช่นนั้น หากช่องว่างระหว่างแนวโน้มดัชนีราคากับดัชนีความต้องการต่างกันมาก มีแนวโน้มที่ดัชนีราคาต้องขยับตัวปรับลดลงตามกลไกของตลาด หรือธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นควรปรับลดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ต่อปี เพื่อให้สอดคล้องกับศักยภาพทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวต่ำจากปัจจัยเชิงโครงสร้างที่ชัดเจน อาทิ ตามทิศทางนโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐ ฯ ประกอบกับปัจจัยในประเทศในช่วงที่ผ่านมา จะมีส่วนช่วยบรรเทาภาระของลูกหนี้ได้บ้าง ทั้งนี้ ยังต้องติดตามพัฒนาการของเศรษฐกิจ โดยเฉพาะการฟื้นตัวของภาคการส่งออกและมาตรการภาครัฐ และนโยบายการเงินให้เหมาะสมกับแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อในระยะข้างหน้า และพบว่า ในช่วงมกราคม 2567 การลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เป็นการสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยของตนเอง ในการส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างความมั่นคงและรักษาระดับ

ทางเศรษฐกิจ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดความต่อเนื่อง การลดค่าธรรมเนียมการโอน จาก 2% เหลือ 1% สำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ซึ่งมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท สำหรับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจํานองที่กระทําในคราวเดียวกับการโอน จาก 1% เหลือ 0.01% ในวงเงินการจํานองไม่เกิน 3 ล้านบาท

จากผลสำรวจตลาดที่อยู่อาศัย คนรุ่นใหม่รายได้โตไม่ทันราคาบ้าน การโอนกรรมสิทธิ์สัดส่วนราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท น้อยกว่าที่อยู่อาศัยระดับราคาเกิน 3 ล้านบาท จึงส่งผลให้ผู้ประกอบการหันไปเน้นการพัฒนาโครงการเพื่อเจาะกลุ่มผู้บริโภคระดับกลาง-บน ซึ่งมีความพร้อมในการซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่ากลุ่มผู้บริโภคระดับล่าง ภาพรวมความเชื่อมั่นด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภคชาวไทยมีทิศทางลดลงในทุกด้าน ดังนี้

1) ดัชนีความเชื่อมั่นด้านอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ 48% จากเดิม 50% ในรอบก่อนหน้า สะท้อนให้เห็นว่าการชะลอตัวของเศรษฐกิจและความท้าทายต่าง ๆ ยังคงส่งผลกระทบต่อการวางแผนซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง

2) ความท้าทายทางการเงินที่เป็นปัจจัยสำคัญส่งผลให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคปรับลดลงตามไปด้วยโดยลดลงมาอยู่ที่ 59% (จากเดิม 63% ในรอบก่อน) หลังจากผู้บริโภคต้องเผชิญกับความท้าทายทางการเงิน ทั้งจากค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้น

3) อัตราดอกเบี้ยยังคงอยู่ในระดับสูง ผู้บริโภคส่วนใหญ่มองว่าอัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัยในระดับสูงมาก 29% ระดับสูง 48% และมีเพียง 16% ที่มองว่าอัตราดอกเบี้ยปัจจุบันมีความเหมาะสม

4) ผู้บริโภคเพียง 13% ที่มองว่ารัฐบาลมีความพยายามที่จะช่วยซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ลดลงจาก 15% ในรอบก่อน เนื่องจากภาครัฐยังคงไม่มีการออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม นอกจากมาตรการลดค่าโอน - จดจํานอง ที่ต่ออายุมาตรการจนถึงสิ้นปี 2567

5) ความพึงพอใจในสภาพตลาดที่อยู่อาศัยมีการปรับลดลง โดยลดลงมาอยู่ที่ 63% จากเดิม 65% ในรอบก่อน แต่สำหรับในกลุ่มผู้บริโภคที่ยังคงพึงพอใจส่วนใหญ่ 39% เผยว่าพึงพอใจ เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยในปัจจุบันยังเป็นไปตามที่คาดการณ์ รองลงมา มองว่าตลาดที่อยู่อาศัยมีเสถียรภาพและยืดหยุ่น 37% และเห็นโอกาสสร้างผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวที่ 31%

6) ผู้บริโภคที่ไม่พึงพอใจเกือบ 2 ใน 3 (65%) มองว่าเศรษฐกิจยังไม่ดีเท่าที่ควร ตามมาด้วยอัตราดอกเบี้ยยังไม่ลดลงมาถึงระดับที่คาดหวังที่ 32% และมองว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่มีเสถียรภาพที่ 30%

7) ผู้บริโภคกว่า 2 ใน 5 (44%) วางแผนซื้อที่อยู่อาศัยในอีก 1 ปีข้างหน้า ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ จากที่ 53% ในรอบก่อนหน้า ถือเป็นสัญญาณสะท้อนให้เห็นว่ากำลังซื้อของผู้บริโภคยังคงไม่ฟื้นตัว สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจที่ยังคงชะลอตัวต่อเนื่อง

8) กลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง (Real Demand) ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้บริโภคระดับกลางและล่าง ยังคงมีความเปราะบางทางการเงินจึงจำเป็นต้องลดการก่อหนี้ใหม่ ในทางกลับกันสัดส่วนของผู้เลือกเช่าที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นถึง 14% (จากเดิม 9%) ส่วนอีก 34% ยังไม่มีการวางแผนซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใด ๆ

9) ขณะที่ 8% จะรับมรดกที่อยู่อาศัยต่อจากพ่อแม่และผ่อนชำระต่อไปแทน โดย 1 ใน 3 ของคนหาบ้านมีเงินพร้อมซื้อ หวังเพิ่มพื้นที่ส่วนตัว

10) ผู้บริโภคส่วนใหญ่ที่ 44% ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากต้องการพื้นที่ส่วนตัวมากที่สุด รองลงมาคือ เลือกซื้อเพื่อการลงทุนที่ 29% และซื้อเพื่อเพิ่มพื้นที่สำหรับพ่อแม่/บุตรหลานให้มากขึ้นที่ 27%

11) เมื่อพิจารณาความพร้อมทางการเงินของผู้บริโภค พบว่า มีแนวโน้มเติบโต 1 ใน 3 ของผู้ที่วางแผนซื้อที่อยู่อาศัยที่ 33% ระบุว่าไม่มีเงินออมเพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง สัดส่วนเพิ่มขึ้นจาก 24% ในรอบก่อนหน้า สะท้อนให้เห็นว่าคนหาบ้านยุคนี้ให้ความสำคัญกับการวางแผนทางการเงินก่อนตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้นหลังจากเผชิญความท้าทายทางเศรษฐกิจมาเป็นเวลานาน

12) ขณะที่ผู้บริโภคเกือบครึ่งที่ 47% เผยว่าเก็บเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้เพียงครึ่งทางเท่านั้น ส่วนที่ 19% ของผู้วางแผนซื้อที่อยู่อาศัยยังไม่ได้เริ่มแผนเก็บเงินใด ๆ ประกอบกับเงินเก็บไม่พอ ทำให้คนหันมาเช่าแทน เหตุผลหลักที่ทำให้ผู้บริโภคส่วนใหญ่เลือกเช่าที่อยู่อาศัย พบว่า 3 ใน 5 (61%) เผยว่ายังไม่มีเงินเก็บเพียงพอในการซื้อที่อยู่อาศัยในเวลานี้

13) ขณะที่ 2 ใน 5 (38%) มองว่าที่อยู่อาศัยมีราคาแพงเกินไปจึงเลือกเก็บออมเงินแทน และ 27% มองไม่เห็นความจำเป็นหรือความเร่งด่วนที่ต้องซื้อที่อยู่อาศัย

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ในภาพรวมของช่องเดือนเมษายน- มิถุนายน 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 45.2 จุด ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่องเดือนมกราคม- มีนาคม 2567 (QoQ) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 48.3 จุด ลดลง -3.1 จุด (MoM) และ -2.3 จุด (YoY) สะท้อนให้เห็นว่า ระดับความเชื่อมั่นฯ ยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด ต่อเนื่องมา 6 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2566 ถึงไตรมาส 2 ปี 2567 ภาพรวมความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยลดลงเกือบทุกด้านผู้ประกอบการฯ มีความเชื่อมั่นในภาพรวมอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 50 จากความกังวลต่อสถานการณ์ธุรกิจในปัจจุบันและเศรษฐกิจ และสำหรับความเชื่อมั่นในปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีความเชื่อมั่นเชิงบวกต่อธุรกิจในปัจจุบัน เนื่องจากยังมีค่ามากกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด และผู้ประกอบการรายย่อยกลุ่ม Non-listed Companies มีความเชื่อมั่นในระดับที่ต่ำในปัจจุบัน เนื่องจาก มีปัจจัยลบต่าง ๆ หลายด้าน ทั้งนี้ ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ Non-listed Companies ลดลงเกือบทุกด้าน ตัวเลขดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ดังนี้

- ความเชื่อมั่นด้านยอดขายเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 59.6 จุด +7.1 จุด (QoQ)
- ความเชื่อมั่นด้านการลงทุนเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 57.7 จุด +2.7 จุด (QoQ)
- ด้านผลประกอบการที่เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 50.0 จุด +2.5 จุด (QoQ)
- ด้านการจ้างงานลดลงมาอยู่ที่ระดับ 51.9 จุด -3.1 จุด (QoQ)
- ความเชื่อมั่นภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ที่ระดับ 34.6 จุด -7.3 จุด (QoQ)
- ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ที่ระดับ 52.2 จุด -0.3 จุด (QoQ)

ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ครึ่งปีหลัง 2567

ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ครึ่งปีหลังใน 2567 ยังคงชะลอตัวเริ่มติดลบน้อยลง พบสัญญาณการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น เป็นผลจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และสถาบันการเงินเริ่มปล่อยสินเชื่อเพิ่มขึ้น พบบ้านใหม่ชะลอตัวมากกว่าบ้านมือสอง โดยเฉพาะอาคารชุดมือสองขายดี ภาพรวมครึ่งแรกปี 2567 ชะลอตัวมากกว่าช่วง COVID-19 ปัญหาหนี้ครัวเรือน (Household Debt) ยังสูงกว่า 90% เป็นหนึ่งในปัจจัยหลักในการกดดันตลาด ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศให้ชะลอตัว โดยเฉพาะคอนโดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจไทยยังต่ำกว่าการคาดการณ์ ตลาดคอนโดที่ยังขายได้และมีผู้ซื้อ คือทำเลแนวรถไฟฟ้า BTS และ MRT ยังคงเป็นทำเลที่น่าสนใจ และอัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Reject Rate) ยังมีผลกระทบค่อนข้างมากต่อการซื้อที่อยู่อาศัย

ค่าดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายปรับเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัว ขณะที่ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนที่สูงขึ้น เช่น ราคาที่ดิน การปรับขึ้นค่าแรงงานขั้นต่ำ รวมถึงราคาน้ำมัน ส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยใหม่ที่เปิดขายในปี 2566 - 2567 มีราคาสูงขึ้นตามต้นทุน เช่นนั้น ราคาบ้านจัดสรรและราคาห้องชุดมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นผู้ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งบ้านจัดสรร และห้องชุด ควรตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2567 เพราะเป็นช่วงเวลาที่ดีที่สุดที่ราคาที่อยู่อาศัยจะขายในราคาต้นทุนเดิม ขณะเดียวกันผู้ที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยภายในปีนี้ ยังจะได้รับสิทธิ์ตามมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม 0.01 สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาทต่อสัญญา นอกจากนี้ ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยยังมีโอกาสเลือกใช้ผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยต่ำของ ธอส. ที่รองรับความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่ม

แม้ว่าที่อยู่อาศัยในทุกเซกเมนต์จะมีการปรับตัวดีขึ้นหลังช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 แต่จำนวนยอดขายยังคงต่ำกว่าช่วงก่อนเกิดโควิด-19 และคาดว่าสำหรับแผนการพัฒนานวัตกรรมในปี 2568 คนส่วนใหญ่ให้ความสำคัญใน 3 ด้าน คือ บ้านที่มีเทคโนโลยี เช่น ระบบไฟตามช่วงเวลา ระบบดูแลสุขภาพ เช่น เซอร์ตรวจจับการล้ม กระจกอัจฉริยะปรับแสง รวมถึงบ้านรักษ์โลก และผู้บริโภคมีพฤติกรรมการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป โดยหันมาให้ความสำคัญกับเรื่องราวของราคาเป็นอันดับแรก รองลงมาคือ การให้บริการหลังการขาย ระบบรักษาความปลอดภัย สังคมและสภาพแวดล้อมในโครงการ และความต้องการพื้นที่ส่วนตัว private โชน ส่งผลให้กลุ่มบ้านเดี่ยวระดับพรีเมียมมีอัตราการขยายตัวที่ดีขึ้น ในส่วนค่าก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง อิฐ-หิน-ปูน-ทราย ฯลฯ ปรับขึ้น ต้นทุนพลังงาน ราคาน้ำมัน ทรงตัวในอัตราที่สูง ราคาที่ดินขยับต่อเนื่องไม่มีท่าทีลดลง นับเป็นตัวแปรสำคัญ ต่อการพัฒนาโครงการ ผนวกกับมาตรการสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีบางมาตรการได้หมดอายุ และความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในอีก 1 ปีข้างหน้า ยังมีอุปสรรคสำคัญที่ส่งผลให้การขอสินเชื่อบ้านเป็นเรื่องยาก อย่างหน้าที่การงานที่ไม่มั่นคง และประวัติหนี้เสียในเครดิตบูโร และคนยังให้ความสนใจโครงการที่เป็น Pet-Friendly แต่มีข้อแม้ว่าจะต้องมีการแยกโซนระหว่างคนเลี้ยงสัตว์และไม่ได้เลี้ยงอย่างชัดเจน และช่องทาง TikTok เป็นแหล่งใหม่ที่ใช้ในการค้นหาข้อมูลเกี่ยวกับบ้านที่น่าจับตามอง

คาดการณ์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในปี 2568

ในปี 2568 เป็นปีของการเปลี่ยนแปลงภูมิทัศน์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีนัยสำคัญที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศของโลก ที่ส่งผลต่อการอยู่อาศัยของประชากรประเทศไทยอยู่ระหว่างการรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ซึ่งคาดว่าจะมีผลบังคับใช้ในปี 2568 – 2569 และในปี 2568 เป็นการขับเคลื่อน Thailand Taxonomy ในระยะที่สอง ซึ่งภาคอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างเป็นภาคอุตสาหกรรมที่อยู่ในกลุ่มนี้ ผนวกกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรของโลกที่หลายประเทศก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุรวมทั้งประเทศไทยที่องค์การสหประชาชาติคาดว่าประเทศไทยจะก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุระดับสุดยอด คือ มีสัดส่วนของประชากรผู้สูงอายุ(อายุเกิน 60 ปี) เกิน 20% ของจำนวนประชากรของประเทศในปี 2573 โดยปัจจุบันประชากรสูงอายุของไทยคิดเป็นสัดส่วนถึง 18.3% ของจำนวนประชากรทั้งหมด หมายถึงประเทศไทยก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุแล้ว ถึงแม้จะยังไม่ถึงระดับสุดยอดก็ตาม นอกจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โครงสร้างประชากรที่เปลี่ยนแปลงไปแล้ว การเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีที่เกิดขึ้นเร็ว และมีผลต่อการใช้ชีวิตของผู้คนในปัจจุบันโดยเฉพาะเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ หรือ AI ที่สร้างฉากทัศน์ใหม่ในการใช้ชีวิตของผู้คน ทั้งด้านการทำงานและความเป็นอยู่ รวมไปถึงความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่เกิดขึ้นทั่วโลกมาตั้งแต่ปี 2566 ถึงปัจจุบัน และคาดว่าจะต่อเนื่องไปในปี 2568 ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการขับเคลื่อนนโยบายทางเศรษฐกิจและการเมืองของแต่ละประเทศ ยังไม่นับรวมถึงความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศไทยเอง ที่อาจส่งผลกระทบกับการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยในปี 2568 จากปัจจัยต่าง ๆ ทำให้ปี 2568 เป็นอีกปีที่ท้าทายของทุกภาคธุรกิจในการขับเคลื่อนองค์กรให้สามารถยืนอยู่บนคลื่นของการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นรวมทั้งภาคอสังหาริมทรัพย์ ที่ต้องปรับตัวพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการให้ตอบโจทย์กับความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปตามกลางบริบทใหม่ที่เกิดขึ้นทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อที่จะได้ยืนอยู่เหนือคลื่นของการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น และจากปัจจัยต่างๆ LWS เปิด 3 เมกะเทรนด์สำคัญในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในปี 2568 ประกอบด้วย การพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงสุขภาวะที่ดี (Well-Topia), การออกแบบเพื่อคนทุกวัย(Universal Design) และการออกแบบโดยใช้เทคโนโลยีที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Technology & Environment)

การพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงสุขภาวะที่ดี (Well-Topia) เป็นแนวทางในการพัฒนาโดยคำนึงถึงการออกแบบที่ให้ความสำคัญกับเรื่องของการอยู่อาศัยเพื่อสุขภาวะที่ดี ทั้งการเลือกใช้วัสดุและการออกแบบที่ดี ต่อสุขภาพ รวมไปถึงการสร้างชุมชน (Community) เพื่อตอบโจทย์การอยู่อาศัยร่วมกันของคนทุกวัย โดยเฉพาะสำหรับผู้สูงอายุ ภายใต้แนวคิด “สูงวัยอย่างมีสุขภาวะที่ดี” โดยองค์ประกอบสำคัญในการออกแบบโครงการต้องประกอบด้วย พื้นที่สีเขียวที่เพียงพอ, สวนขนาดเล็ก (Pocket Park), พื้นที่พักผ่อนของผู้สูงอายุ (Senior Playground), โถงแห่งร้านค้าสะดวกต่อการเดินทาง, มี AI ช่วยตรวจสอบความปลอดภัยในเส้นทาง การเดิน และมีบริการทางการแพทย์ที่รอบด้าน รวมไปถึงการพัฒนาระบบรักษาความปลอดภัยที่ทำงานร่วมกันระหว่างเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยและเทคโนโลยี แบบ 24 ชั่วโมงใน 7 วัน และออกแบบพื้นที่การอยู่

อาศัยโดยเฉพาะในพื้นที่ส่วนกลางที่ตอบโจทย์กับคนทุกเพศและทุกวัย ตอบโจทย์กับสังคมที่มีความหลากหลายทางเพศ เพื่อสร้างสุขภาวะที่ดีในการอยู่อาศัยแบบ 360 องศา

การออกแบบสำหรับคนทุกวัยเพื่อความยั่งยืนในการอยู่อาศัย (Universal Design for Sustainable living) ปัจจุบันความหลากหลายทางเพศได้รับการยอมรับในสังคมมากขึ้น ผวนกับโครงสร้างประชากรที่เปลี่ยนแปลงไปทำให้แนวทางการออกแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันต้องให้ความสำคัญกับการออกแบบเพื่อคนทุกเพศและทุกวัย เพื่อการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน เช่น การสร้างป่าในเมือง (Urban Forest), อาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม, แหล่งพลังงานสะอาด และกลยุทธ์การลดขยะ การเกษตรในเมือง และสวนชุมชนจะกลายเป็นที่นิยมมากขึ้น รวมถึงการนำธรรมชาติเข้ามาในพื้นที่อยู่อาศัย เช่น การใช้พืชประดับ การออกแบบให้มีแสงธรรมชาติส่องเข้ามาได้มากขึ้น ทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกใกล้ชิดกับธรรมชาติ โดย Biodiversity Net Gain คือ การเพิ่มความหลากหลายทางชีวภาพ เป็นแนวทางใหม่ที่ผสมการอนุรักษ์เข้ากับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ในขณะเดียวกัน พื้นที่ใช้งานในแต่ละพื้นที่ต้องมีความยืดหยุ่น และหลากหลาย (Multifunctional Spaces) อย่างเช่น ห้องทำงานสามารถปรับเป็นห้องนอน หรือพื้นที่กลางแจ้งที่สามารถใช้เป็นพื้นที่พบปะสังสรรค์ได้ รวมไปถึงความยืดหยุ่นทางด้านเวลาใช้งานด้วย เช่น Fitness 24 ชม., Co-Working 24 ชม. รวมไปถึงการออกแบบที่อยู่อาศัยให้สามารถอยู่ร่วมกันได้ทั้งคนและสัตว์เลี้ยง เพื่อตอบโจทย์กับพฤติกรรมอยู่อาศัยของผู้คนในปัจจุบันที่ให้ความสำคัญกับสัตว์เลี้ยงมากขึ้นในแบบของ Pet-Parent



การออกแบบโดยใช้เทคโนโลยีที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Technology & Environment) ปัจจุบันผู้คนให้ความสำคัญกับการอยู่อาศัยที่ใช้เทคโนโลยี เข้ามามีส่วนช่วยให้การใช้ชีวิตสะดวกสบายมากขึ้น และในขณะเดียวกันต้องเป็นเทคโนโลยีที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ถือเป็นความรับผิดชอบต่อส่วนรวม โดยเฉพาะในภาวะที่ประเทศไทยกำลังขับเคลื่อนสู่การเป็นประเทศที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกต่ำตามข้อตกลงปารีส หรือ COP 21 ที่ลงนามร่วมกัน 197 ประเทศในปี 2558 – 2559 เพื่อลดปริมาณก๊าซเรือนกระจก เพื่อให้อุณหภูมิโลกสูงขึ้นไม่เกิน 1.5 องศา ในปี 2570 ภายใต้แนวโน้มดังกล่าว การพัฒนาที่อยู่อาศัยในปี 2568 ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องคำนึงถึงการออกแบบ การเลือกวัสดุ การก่อสร้าง รวมไปถึงการอยู่อาศัยที่ต้องลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก รวมไปถึงการลดปริมาณขยะในทุกขั้นตอนของกระบวนการทำงาน กล่าวคือ การออกแบบควรออกแบบโดยคำนึงถึงการลดการใช้พลังงานในอาคาร การเลือกวัสดุที่เป็นมิตรกับ

สิ่งแวดล้อม รวมไปถึงการนำเทคโนโลยีที่ประหยัดพลังงานมาใช้ในพื้นที่อาคาร เช่น การนำเทคโนโลยี Solar Cell มาใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และลดค่าใช้จ่ายในระยะยาว, ติดตั้งจุด EV Charger พร้อมกับสนับสนุนการมีสิ่งแวดล้อมที่ดีกับการมีจุดคัดแยกขยะ

จากการสำรวจของ LWS เมื่อเดือนตุลาคม 2567 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 670 คน พบว่า ผู้สนใจซื้ออาคารชุดให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อม โดยแบ่งเป็นกิจกรรมที่อยากให้มีในโครงการ คือ 38% ของผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้มีการคัดแยกขยะ ถัดมา 32% ต้องการให้โครงการใช้พลังงานไฟฟ้าจาก Solar Cell เข้ามาทดแทนการไฟฟ้าในพื้นที่ส่วนกลาง และทุกกิจกรรมที่กล่าวมา เป็นการก้าวไปสู่เป้าหมาย Net Zero ในปี 2608 นอกจากนี้ การนำเทคโนโลยีการอยู่อาศัยที่ตอบโจทย์กับการใช้ชีวิตของคนหลากหลายเพศ และวัยในโครงการเป็นสิ่งจำเป็นสำคัญการเปลี่ยนผ่านประเทศไปสู่การเป็นสังคมผู้สูงอายุ โดยการนำเทคโนโลยี IoT เพื่อผู้สูงอายุมาใช้ อาทิ Home Automation, ระบบแจ้งเตือน, ระบบกล้อง ฯลฯ ซึ่งสอดคล้องกับผลสำรวจของ LWS โดยพบสัดส่วนความต้องการเทคโนโลยีภายในที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้สูงอายุมากถึง 70% ในขณะที่กลุ่มอื่นๆ เฉลี่ย 60% ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ที่สำคัญสำหรับพฤติกรรมที่เปลี่ยนไป แต่รายละเอียดการใช้งานต้องกระชับ เข้าใจง่ายไม่ซับซ้อน ซึ่งปัจจุบันผู้ประกอบการหลายธุรกิจเริ่มปรับตัว อย่างธุรกิจพัฒนาอสังหาฯ ที่ใส่ใจตั้งแต่การออกแบบด้วย Universal Design มีเทคโนโลยี IoT ภายในที่อยู่อาศัย รวมถึงงานบริการ เช่น รถรับ-ส่ง โรงพยาบาลใกล้เคียง, ดูแลผู้สูงอายุ เป็นต้น เพื่อตอบโจทย์ความต้องการ “ทั้ง 3 เมกะเทรนด์ เป็นสิ่งที่เริ่มเกิดขึ้นมาตั้งแต่ปี 2567 และจะมีความชัดเจนมากขึ้นในปี 2568 ท่ามกลางการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในหลายมิติทั้งในระดับโลกและระดับประเทศ LWS มั่นใจว่า บริษัทอสังหาฯ ที่ปรับตัวได้ก่อน จะสามารถขึ้นไปอยู่เหนือคลื่นของการเปลี่ยนแปลงได้สำเร็จ” (บริษัท มติชน จำกัด (มหาชน), 2568)

บรรณานุกรม

- (ฐานเศรษฐกิจ). (10 ธันวาคม 2567). *เทรนด์ ปี68 คนเลือกซื้อบ้าน เน้น เทคโนโลยี -สุขภาพ -รักโลก* .
เข้าถึงได้จาก <https://www.thansettakij.com/real-estate/613941>
- blog.ghbank. (6 มกราคม 2568). *แนะนำ 10 เทคโนโลยี Smart Home มาแรงปี 2024-2025*. เข้าถึงได้
จาก <https://blog.ghbank.co.th/10-smart-home-technologies/>
- ddproperty. (10 ธันวาคม 2567). *Thailand Consumer Sentiment Study H2 2024*. เข้าถึงได้จาก
<https://www.ddproperty.com/%E0%B8%84%E0%B8%B9%E0%B9%88%E0%B8%A1%E0%B8%B7%E0%B8%AD%E0%B8%8B%E0%B8%B7%E0%B9%89%E0%B8%AD%E0%B8%82%E0%B8%B2%E0%B8%A2/thailand-consumer-sentiment-study-h2-2024-79651>
- krungsri. (6 ธันวาคม 2567). *บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์*. เข้าถึงได้จาก
<https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20241217>
- kudos. (6 มกราคม 2568). *6 เทคโนโลยีนำใช้ เสริมบ้านผู้สูงอายุให้ปลอดภัยและทันสมัยสุด ๆ*. เข้าถึงได้จาก
<https://kudos.co.th/6-technology-solutions-for-elderly-home/>
- Macroeconomic Team. (8 สิงหาคม 2566). *ภาวะเศรษฐกิจและการเงินประจำสัปดาห์*. เข้าถึงได้จาก วิจัย
กรุงศรี: <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20230808>
- Martha Fernandez and Samantha Todd. (25 สิงหาคม 2565). *Why should the private sector get involved in the development of green housing?* เข้าถึงได้จาก IDB Inter-American
Development Bank: <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/en/why-should-the-private-sector-get-involved-in-the-development-of-green-housing/>
- Nikkei Asia, แพลและเรียบเรียงโดย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย. (18 สิงหาคม 2566). *Japan proposes tightening rules against abandoned houses*. เข้าถึงได้จาก Nikkei Asia:
<https://asia.nikkei.com/Spotlight/Society/Japan-proposes-tightening-rules-against-abandoned-houses>
- prachachat. (8 กรกฎาคม 2567). <https://www.prachachat.net/>. เข้าถึงได้จาก
<https://www.prachachat.net/world-news/news-1602522>

thansettakij. (6 มกราคม 2568). ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2568 แนวโน้มชะลอตัว ต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา.

เข้าถึงได้จาก <https://www.thansettakij.com/real-estate/616139>

กรุงเทพธุรกิจ. (11 November 2024). 5เคล็ดลับปิดหนี้บ้านของมนุษย์เงินเดือนให้หมดไว. เข้าถึงได้จาก

bangkokbiznews: <https://www.bangkokbiznews.com/property/1150831>

กรุงเทพธุรกิจ. (11 November 2024). อสังหาริมทรัพย์ยื่นหนึ่ง'Safe Haven'ของนักลงทุน. เข้าถึงได้จาก

bangkokbiznews: <https://www.bangkokbiznews.com/property/1150577>

กรุงเทพธุรกิจ. (3 สิงหาคม 2566). ปัจจัยลบทุบอสังหาฯหวังยาแรงกระตุ้นกำลังซื้อ. เข้าถึงได้จาก กรุงเทพ

ธุรกิจ: <https://www.bangkokbiznews.com/property/1081641>

กรุงเทพธุรกิจ. (7 สิงหาคม 2566). หนี้ครัวเรือน ดอกเบี้ยสูง แอลทีวี การเมืองกดดันกำลังซื้ออสังหาฯโตไม่เกิน

5%. เข้าถึงได้จาก กรุงเทพธุรกิจ: <https://www.bangkokbiznews.com/property/1082212>

กรุงเทพธุรกิจ. (10 ธันวาคม 2567). คนไทยหันเช่าบ้าน - คอนโด . เข้าถึงได้จาก

<https://www.bangkokbiznews.com/property/1155731>

กรุงศรี. (10 December 2024). บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์. เข้าถึงได้จาก วิจัยกรุงศรี:

<https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20241119>

กรุงศรี. (11 November 2024). บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์. เข้าถึงได้จาก วิจัยกรุงศรี:

<https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20241105>

คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.). (7 November 2024). กกร. จับตาผลการเลือกตั้งสหรัฐฯ ๆ GDP มีแนวโน้มขยายตัวได้ที่ 2.6-2.8 %. เข้าถึงได้จาก jscicb:

<https://www.jscicb.org/news/detail/https-www-jscicb-org-bos-info-news-jscicb6november>

คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.). (10 ธันวาคม 2567). กกร. ยืนยัน GDP โต 2.8% พร้อมเตรียมรับมือผลกระทบทางการค้าจับตามาตรการทรมัปี 2.0. เข้าถึงได้จาก

<https://www.jscicb.org/news/detail/https-www-jscicb-org-bos-info-news-jscicb6november>

คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.). (10 ธันวาคม 2567). คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3

สถาบัน (กกร.). เข้าถึงได้จาก <https://www.jscicb.org/economic/gdp>

คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.). (6 มกราคม 2568). *เศรษฐกิจไทยในปี 2568* ทุ่มปรับและ
การค้าโลกกระทบ จีดีพีไทยต่ำกว่า 3%. เข้าถึงได้จาก

<https://www.jscicb.org/news/detail/gdp3-0-03012025>

ฐานเศรษฐกิจ. (10 ธันวาคม 2567). *REIC* ซี 'ที่อยู่อาศัยผู้สูงวัย' ปี 67 ยังพัฒนาไม่ทัน ความต้องการพุ่งสูง.

เข้าถึงได้จาก <https://www.thansettakij.com/real-estate/613944>

บริษัท มติชน จำกัด (มหาชน). (16 มกราคม 2568). *ส่งออกตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2568* เปิด 3 เมกะเทรนด์มาแรง .

เข้าถึงได้จาก matichon online: https://www.matichon.co.th/economy/news_4964919

สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์. (11 November 2024). *เอกสารแถลงข่าวดัชนี*

เศรษฐกิจการค้าประจำเดือนตุลาคม 2567. เข้าถึงได้จาก tpso:

<https://tpso.go.th/document/2410-0000000021>

สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์. (10 ธันวาคม 2567). *เอกสารแถลงข่าวดัชนี*

เศรษฐกิจการค้าประจำเดือนพฤศจิกายน 2567. เข้าถึงได้จาก tpso:

<https://tpso.go.th/document/2411-0000000032>

