

# สถานการณ์ที่อยู่อาศัย

ประจำเดือน กุมภาพันธ์ 2568



กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย  
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย  
การเคหะแห่งชาติ  
เดือน กุมภาพันธ์ 2568

## คำนำ

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

รายงานฉบับนี้ ได้รวบรวมข้อมูลจากแหล่งข่าวต่าง ๆ ในด้านข้อมูลทางเศรษฐกิจ ข้อมูลสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และบทความที่เกี่ยวข้องด้านที่อยู่อาศัยที่โดดเด่น เพื่อเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือน กุมภาพันธ์ 2568 เพื่อสะท้อนถึงภาวะภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ

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

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย  
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย  
การเคหะแห่งชาติ  
กุมภาพันธ์ 2568

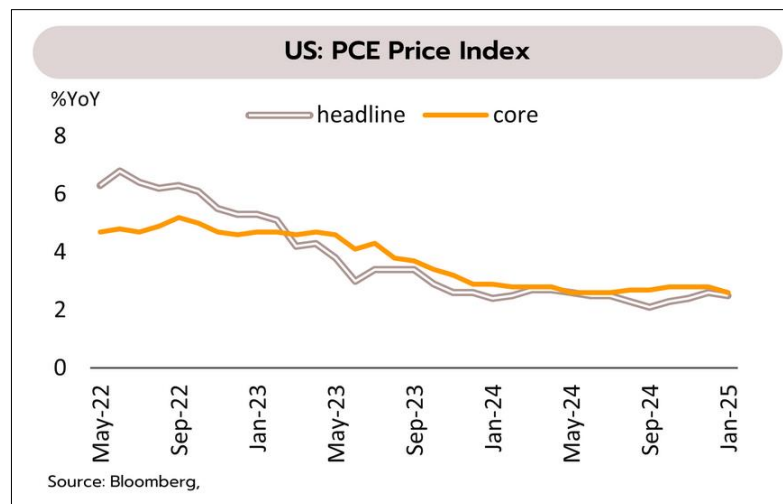
## สารบัญ

สถานการณ์เศรษฐกิจโลก	1
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก	3
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	4
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	6
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย	7
บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย	9
บทความเด่นประจำเดือน	10
1) 5 เทรนด์เทคโนโลยีที่น่าจับตาในปี 2568 ที่จะมาปฏิวัติทั้งโลกธุรกิจและวิถีชีวิต	10
2) ChatGPT ผู้ใช้แตะ 400 ล้าน OpenAI เตรียมปล่อย GPT-5 มีรุ่นโอเพนซอร์ส	12

## สถานการณ์เศรษฐกิจโลก

### สหรัฐอเมริกา

โอกาสปรับลดดอกเบี้ยของระบบธนาคารกลางสหรัฐฯ (Federal Reserve System : Fed) ในเดือนมีนาคม 2568 มีความไม่แน่นอนสูง หลังตัวเลขเศรษฐกิจส่งสัญญาณชะลอตัวมากขึ้น ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับลดลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 8 เดือนที่ 98.3 ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 สอดคล้องกับ GDP ที่ขยายตัวลดลงจาก 3.1% ในไตรมาส 3 สู่ระดับ 2.3% QoQ ในไตรมาส 4 ปี 2567 ขณะที่ในเดือนมกราคม 2568 อัตราเงินเฟ้อที่วัดจากดัชนีราคาการใช้จ่ายด้านการบริโภคส่วนบุคคล (Personal Consumption Expenditure : PCE) ชะลอตัวลงสู่ 2.5% YoY จากเดือนก่อนหน้าที่ 2.6% ส่วนเงินเฟ้อพื้นฐานที่วัดจาก Core PCE ชะลอตัวลงสู่ 2.6% จาก 2.9% ขณะที่ท่ามกลางความกังวลเกี่ยวกับนโยบายภาษีศุลกากรของโดนัลด์ ทรัมป์ ที่เพิ่มความเสี่ยงด้านสูง (upside risks) ต่อต้นทุนการนำเข้าสินค้าของสหรัฐฯ ส่งผลให้ตลาดลดทอนโอกาสการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) ในการประชุมวันที่ 18-19 มีนาคม 2567 อย่างไรก็ตาม จากภาวะทางการเงินที่ตึงตัว เช่น ยอดการรีไฟแนนซ์หนี้ของภาคธุรกิจที่เพิ่มขึ้นภายใต้อัตราดอกเบี้ยที่ยังสูง, ยอดการผิมนัดชำระหนี้บัตรเครดิตและสินเชื่อส่วนบุคคลของครัวเรือนที่สูงสุดในรอบกว่า 10 ปี, รวมถึงผลจากนโยบายการค้าและการเนรเทศผู้อพยพผิดกฎหมาย ปัจจัยข้างต้นเหล่านี้นับเป็นความเสี่ยงขาลง (Downside risk) ต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจ ซึ่งอาจกดดันให้ Fed ปรับลดอัตราดอกเบี้ยลง 2-3 ครั้งในปี

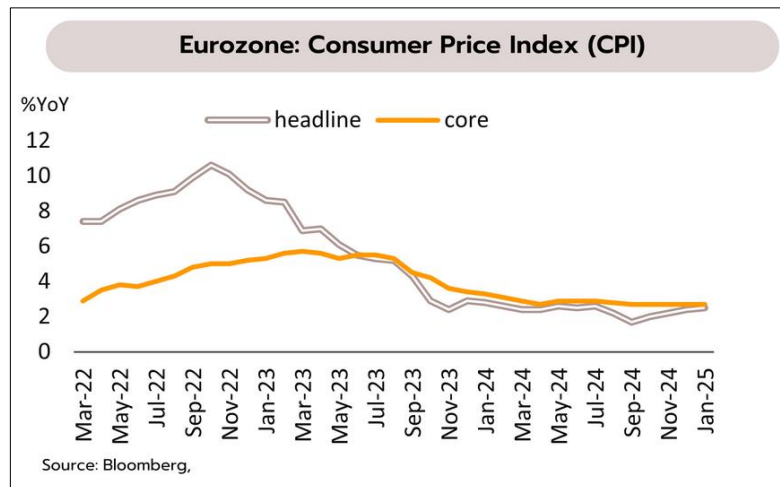


ที่มา: กรุงเทพธุรกิจ

## ยูโรโซน

เศรษฐกิจยูโรโซนมีแนวโน้มโตต่ำ ท่ามกลางความเสี่ยงของสงครามการค้าที่สูงขึ้น กลุ่มพันธมิตรพรรค CDU/CSU ได้รับชัยชนะในการเลือกตั้งทั่วไปของเยอรมนีด้วยสัดส่วน 28.6% ตามมาด้วยพรรค AfD (20.8%), SPD (16.4%), และ Greens (11.6%) โดยคาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 2 เดือนในการจัดตั้งรัฐบาลผสม (Coalition) จากภาพดังกล่าวแม้ว่าจะช่วยเพิ่มความคาดหวังต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจเยอรมนีผ่านนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล แต่จากปัญหาเชิงโครงสร้างในภาคการผลิตสังคมผู้สูงอายุ รวมถึงข้อจำกัดของการเป็นรัฐบาลผสม อาจยังเป็นอุปสรรคต่อการเติบโตของเศรษฐกิจในระยะข้างหน้า

ภาพรวมเศรษฐกิจยูโรโซนยังคงอ่อนแอจากภาคการผลิตที่หดตัวต่อเนื่อง ความเชื่อมั่นที่อยู่ในระดับต่ำ และสงครามทางการค้ากับสหรัฐฯ ที่อาจถูกยกระดับความรุนแรงขึ้น อาทิ นโยบายภาษีตอบโต้ (Reciprocal tariff) รวมถึงการขึ้นภาษีนำเข้ารถยนต์และสินค้าอื่น ๆ ของยุโรปที่ 25% อาจนำไปสู่การใช้มาตรการตอบโต้กลับจากทางยุโรปและส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจยูโรโซน โดยเฉพาะประเทศที่พึ่งพาการส่งออกสูง เช่น เยอรมนี ประเมินว่า ECB มีแนวโน้มปรับลดอัตราดอกเบี้ยอีก 0.25% สู่ระดับ 2.50% ในการประชุมวันที่ 6 มีนาคม 2568



ที่มา: กรุงเทพฯ

## สาธารณรัฐประชาชนจีน

เศรษฐกิจจีนยังขาดแรงหนุนจากการบริโภคและการลงทุน คาดรัฐบาลประกาศมาตรการกระตุ้นเพิ่มในการประชุมสองสภาประจำปี ทางการ (NBS) รายงาน PMI ภาคการผลิต ดัชนีคำสั่งซื้อใหม่และ PMI นอกภาคการผลิตสูงขึ้นในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 ขณะที่ราคาบ้านใหม่และบ้านมือสองเฉลี่ยใน 70 เมืองหดตัวชะลอจาก -5.7% YoY ในเดือนธันวาคมเป็น -5.4% ในเดือนมกราคม และจาก -8.1% เป็น -7.8% ตามลำดับ

เศรษฐกิจจีนโดยรวมยังคงผันผวนตามวัฏจักรเศรษฐกิจ และเผชิญแรงกดดันจากปัญหาอุปทานส่วนเกินในภาคการผลิตและภาคอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงความเสี่ยงจากสงครามการค้า และคาดว่ารัฐบาลจะประกาศมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มเติมในการประชุมสองสภาที่จะจัดขึ้นในช่วงต้นเดือนมีนาคม 2568 โดยเน้นไปที่การสนับสนุนการเติบโตของการบริโภคและการลงทุนภายในประเทศ รวมทั้งเสริมสร้างความเข้มแข็งให้กับภาคการผลิต ขณะเดียวกันรัฐบาลน่าจะยังคงเป้าหมายการเติบโตทางเศรษฐกิจไว้ที่ราว 5% แต่อาจเพิ่มการขาดดุลงบประมาณจาก 3% ต่อ GDP เป็น 4% เพื่อให้สอดคล้องมาตรการกระตุ้นที่มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นในปี 2568



ที่มา: (กรุงศรี , 2568)

## บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก

ภาพรวมเศรษฐกิจโลก มีความรุนแรงของสงครามทางการค้าที่สูงขึ้น เพิ่มความเสี่ยงต่อการชะลอตัวของเศรษฐกิจและการเพิ่มสูงขึ้นของเงินเฟ้อ

### สหรัฐอเมริกา

ตัวเลขเศรษฐกิจส่งสัญญาณชะลอตัวมากขึ้น และความกังวลเกี่ยวกับนโยบายภาษีศุลกากรของโดนัลด์ ทรัมป์ ที่เพิ่มความเสี่ยงด้านสูงต่อต้นทุนการนำเข้าสินค้าของสหรัฐฯ รวมถึงผลจากนโยบายการค้าและการเนรเทศผู้อพยพผิดกฎหมายนับเป็นความเสี่ยงขาลงต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจ ซึ่งอาจกดดันให้ Fed ปรับลดอัตราดอกเบี้ยลง 2-3 ครั้งในปี

### ยูโรโซน

ภาพรวมเศรษฐกิจยูโรโซนยังคงอ่อนแอจากภาคการผลิตที่หดตัวต่อเนื่องจากความเชื่อมั่นที่อยู่ในระดับต่ำ และสงครามทางการค้ากับสหรัฐฯ ที่อาจถูกยกระดับความรุนแรงขึ้น อาทิ นโยบายภาษีตอบโต้รวมถึงการขึ้นภาษีนำเข้ารถยนต์และสินค้าอื่น ๆ ของยุโรป และคาดว่า ECB มีแนวโน้มปรับลดอัตราดอกเบี้ยอีก 0.25% สู่ระดับ 2.50% ในการประชุมวันที่ 6 มีนาคม 2568

## สาธารณรัฐประชาชนจีน

เศรษฐกิจจีนโดยรวมยังคงผันผวนตามวัฏจักรเศรษฐกิจ และเผชิญแรงกดดันจากปัญหาอุปทานส่วนเกินในภาคการผลิตและภาคอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงความเสี่ยงจากสงครามการค้า

## สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

สหรัฐอเมริกา มีแนวโน้มจะปรับขึ้นภาษีนำเข้าทั้งแบบเจาะจง และแบบครอบคลุมวงกว้างเพิ่มเติม โดยได้ประกาศเก็บภาษีนำเข้าเหล็กและอลูมิเนียม และเตรียมขึ้นภาษีนำเข้าจากสินค้ากลุ่มรถยนต์ เซมิคอนดักเตอร์ และยา รวมทั้งมีแผนเก็บภาษีศุลกากรตอบโต้ (Reciprocal Tariff) กับประเทศต่าง ๆ ในวงกว้าง สำหรับสินค้าที่สหรัฐฯ เสียเปรียบจากการถูกเก็บภาษีนำเข้าในอัตราสูง ซึ่งอาจทำให้สินค้าไทยมีต้นทุนภาษีเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 6-8% ทั้งนี้ สงครามการค้าได้กดดันเศรษฐกิจสหรัฐฯ จากการบริโภคและภาคบริการที่ชะลอตัว ส่วนภาคอุตสาหกรรมยุโรปและญี่ปุ่นต่างหดตัวต่อเนื่อง และยังมีความกังวลต่อการดำเนินนโยบายจำกัดเก็บภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ที่อาจส่งผลกระทบต่อภาพรวมการส่งออกของไทย โดยล่าสุดสหรัฐฯ มีการประกาศปรับขึ้นภาษีนำเข้าเหล็กและอลูมิเนียมจากร้อยละ 10% เป็นร้อยละ 25% และยกเลิกข้อยกเว้นรายประเทศ ข้อยกเว้นตามโควตา รวมทั้งยกเลิกการยกเว้นภาษีแบบรายสินค้า โดยจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 12 มีนาคม 2568 ทำให้ผู้ประกอบการไทยที่มีการส่งออกเหล็กและอลูมิเนียมไปยังสหรัฐฯ จะต้องแบกรับภาระภาษีนำเข้าที่เพิ่มขึ้น ดังนั้น คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.) ได้เสนอขอให้ภาครัฐเร่งมีการบูรณาการข้อมูลการค้าในทุกมิติระหว่างไทยและสหรัฐฯ อาทิ ดุลการค้า ดุลภาคบริการและดิจิทัล ดุลภาคขนส่ง ดุลภาคการศึกษา เป็นต้น เพื่อนำมาวิเคราะห์กำหนดทำที่ร่วมกับภาคเอกชน ในการเจรจาการค้าระหว่าง 2 ประเทศ รวมทั้งกำหนดยุทธศาสตร์ในการรับมือ นโยบายปรับขึ้นภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ และผลกระทบจากสงครามการค้า เพื่อบรรเทาผลกระทบของผู้ประกอบการและสร้างโอกาสทางการค้าใหม่ ๆ ลดการพึ่งพาดตลาดเดิม

เศรษฐกิจไทยส่งสัญญาณอ่อนแรงลง สะท้อนผ่าน Gross Domestic Product: GDP ไตรมาส 4/2567 ที่ขยายตัวเพียง 3.2% ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ที่ราว 4.0% ส่งผลให้ทั้งปี 2567 ที่ GDP ขยายตัวเพียง 2.5% ต่ำกว่าระดับศักยภาพ โดยสาเหตุหลักมาจากการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมที่หดตัว สวนทางกับการส่งออกที่ยังขยายตัวดี เป็นเพราะปัญหาเชิงโครงสร้างและการแข่งขันรุนแรงจากสินค้าต่างประเทศในหลายอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ เช่น รถยนต์ เคมีภัณฑ์ ยาง และพลาสติก อิเล็กทรอนิกส์ วัสดุก่อสร้าง เป็นต้น เศรษฐกิจไทยปี 2568 เผชิญความเสี่ยงสูง สำนักวิจัยในต่างประเทศปรับลดประมาณการ GDP ไทยลงเหลือ 2.6% จากเดิมอยู่ที่ 2.7% ท่ามกลางความเสี่ยงจากนโยบายการค้า และแรงกดดันต่อภาคการผลิตที่จะยังมีต่อเนื่อง ส่วนอุปสงค์ภายในประเทศยังเปราะบาง สอดคล้องกับมุมมองของธนาคารแห่งประเทศไทยที่นำไปสู่การลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ทั้งนี้ มาตรการเพิ่มเติมเพื่อลดผลกระทบ

และประการการเติบโตทั้งในระยะสั้นและระยะยาวมีความจำเป็น โดยเฉพาะการรับมือกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการค้าโลก การเร่งเบิกจ่ายงบประมาณ การลดต้นทุนผู้ประกอบการ และการยกระดับภาคการผลิตให้แข่งขันได้ในระยะยาว (คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.), 2568)

กรอบประมาณการเศรษฐกิจปี 2568 ของคณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.)

%YoY	ปี 2567 (ณ ธ.ค. 67)	ปี 2568 (ณ ก.พ. 68)	ปี 2568 (ณ มี.ค. 68)
<b>GDP</b>	2.5*	2.4 ถึง 2.9	2.4 ถึง 2.9
<b>ส่งออก</b>	5.8*	1.5 ถึง 2.5	1.5 ถึง 2.5
<b>เงินเฟ้อ</b>	0.4*	0.8 ถึง 1.2	0.8 ถึง 1.2

หมายเหตุ: \*เลขจริง ที่มา: สศช. พณ. และประมาณการโดย กกร.

ที่ประชุม กกร. เห็นด้วยกับการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยขยายระยะเวลาลงทะเบียนให้กับลูกหนี้รายย่อยและ SMEs ที่เปราะบางเข้าร่วมโครงการ “คุณสู้ เราช่วย” ถึงวันที่ 30 เมษายน 2568 เพื่อเพิ่มโอกาสให้ลูกหนี้ได้รับการช่วยเหลือลูกหนี้รายย่อยและ SMEs ขนาดเล็กมากขึ้น ซึ่งจะสามารถครอบคลุมลูกหนี้จำนวน 2.1 ล้านบัญชี และมียอดหนี้รวมประมาณ 8.9 แสนล้านบาท ซึ่งในขณะนี้มียอดจำนวนลูกหนี้ลงทะเบียนถึงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2568 อยู่ที่ 8.2 แสนราย หรือคิดเป็น 9.9 แสนบัญชี โดยโครงการประกอบด้วย 3 มาตรการ ดังนี้

1) มาตรการ “จ่ายตรง คงทรัพย์” สำหรับลูกหนี้ของธนาคารพาณิชย์ บริษัทในกลุ่มธุรกิจทางการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่เข้าร่วมโครงการ

2) มาตรการ “จ่าย ปิด จบ” สำหรับลูกหนี้ของธนาคารพาณิชย์ บริษัทในกลุ่มธุรกิจทางการเงิน สถาบันการเงินเฉพาะกิจ และ Non-Bank ที่เข้าร่วมโครงการ

3) มาตรการ “ลดผ่อน ลดดอก” สำหรับลูกหนี้ของ Non-Bank ที่เข้าร่วมโครงการ

ทั้งนี้ โครงการ “คุณสู้ เราช่วย” เป็นการปรับโครงสร้างหนี้เพื่อลดภาระการผ่อนอย่างมีนัยสำคัญให้กับลูกหนี้ เป็นมาตรการชั่วคราวที่ยาวถึง 3 ปี เพียงพอในการสนับสนุนและรองรับกับมาตรการระยะถัดไปของภาครัฐในการเข้ามาปฏิรูปเชิงโครงสร้างด้านต่าง ๆ ที่จะแก้ปัญหาหนี้ครัวเรือนได้อย่างยั่งยืน อาทิ การมีข้อมูลเครดิตที่ครบถ้วนจากทุกผู้ให้บริการสินเชื่อในฐานะข้อมูลของ NCB การทำฐานข้อมูลหนี้นอกระบบ การยกระดับและการรับรองฝีมือแรงงานเพื่อรายได้ครัวเรือนที่สูงขึ้น และการสร้างความสามารถในการแข่งขันและการค้าที่เป็นธรรมให้กับ SMEs เป็นต้น



## บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

สถานการณ์เศรษฐกิจไทย ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2568 คาดว่า GDP มีแนวโน้มขยายตัวได้ที่ 2.4-2.9% แต่พบว่าเศรษฐกิจไทยมีความเสี่ยงจากนโยบายการค้า และแรงกดดันต่อภาคการผลิตที่จะยังมีต่อเนื่อง ส่วนอุปสงค์ภายในประเทศยังเปราะบาง และผลจากสหรัฐฯ มีแนวโน้มจะปรับขึ้นภาษีนำเข้าทั้งแบบเจาะจง และแบบครอบคลุมวงกว้างเพิ่มเติม โดยได้ประกาศเก็บภาษีนำเข้าเหล็กและอลูมิเนียม และเตรียมขึ้นภาษีนำเข้าจากสินค้ากลุ่มรถยนต์ เซมิคอนดักเตอร์ และยา อาจทำให้สินค้าไทยมีต้นทุนภาษีเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 6-8% และมีโครงการ “คุณสู้ เราช่วย” ในการปรับโครงสร้างหนี้เพื่อลดภาระการผ่อน เป็นมาตรการชั่วคราวที่ยาวถึง 3 ปี ที่จะแก้ปัญหาหนี้ครัวเรือนในการช่วงพยุ่งเศรษฐกิจไทย

## สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย

แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำ จะส่งผลให้ประชาชนยื่นขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น โดยคาดว่า ปี 2568 จะมีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมูลค่า 593,634 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.1% จากปี 2567 และพบว่าตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ขยายตัวดีขึ้น โดยรวมมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจำนวน 97,413 หน่วย เพิ่มขึ้น 1.3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) เพิ่มขึ้นครั้งแรกในรอบ 8 ไตรมาส แม้มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศยังลดลง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เปิดเผยว่า ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ขยายตัวดีขึ้น โดยรวมมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ แม้มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศยังลดลง ซึ่งมีจำนวน 275,563 ล้านบาท ลดลง -1.5% แต่ถือเป็น การติดลบในอัตราที่ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยการฟื้นตัวขึ้นได้รับแรงสนับสนุนจาก มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ในการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือ 0.01% สำหรับ ที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท จากเดิมไม่เกิน 3 ล้านบาท ส่งผลให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ก่อน สิ้นสุดมาตรการในช่วงสิ้นปี 2567 เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะในกลุ่มอาคารชุดมีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 33,361 หน่วย เพิ่มขึ้น 13.9% คิดเป็นมูลค่า 84,481 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกัน ของปีก่อน (thaigov, 2568)

### คอนโดมิเนียมยังคงเป็นที่สนใจของชาวต่างชาติ

ผลสำรวจศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ในปี 2567 การซื้อคอนโดโดยชาวต่างชาติยังคง ได้รับความสนใจ ดังนี้ (กรุงเทพธุรกิจ, 2568)

จีน แม้ว่าตลาดคอนโดของไทยจะยังคงได้รับความสนใจจากต่างชาติ แต่ก็เห็นการเปลี่ยนแปลง ที่ชัดเจนจากการชะลอตัวของการซื้อจากชาวจีนและรัสเซีย โดยเฉพาะอย่างยิ่งยอดซื้อจากจีนที่ลดลงถึง 14.3% เหลือ 5,670 ยูนิต มูลค่าลดลง 22.2% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ซึ่งสะท้อนถึงการชะลอตัวในภาค เศรษฐกิจจีน รวมถึงปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนจากชาวจีน แต่ในทางกลับกัน ชาวพม่าและไต้หวันกลับกลายเป็นนักลงทุนกลุ่มใหม่ที่น่าสนใจ ด้วยการเติบโตที่โดดเด่น โดยชาวพม่ามี การซื้อคอนโดเพิ่มขึ้นถึง 146.1% หรือเพิ่มขึ้น 1,388 ยูนิต มูลค่าการซื้อเพิ่มขึ้น 89.8% เป็น 7,036 ล้านบาท สอดคล้องกับการย้ายฐานการลงทุนจากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ในภูมิภาค ขณะที่ชาวไต้หวันที่ได้รับสิทธิฟรีวีซ่าก็ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยมียอดซื้อเพิ่มขึ้น 57.1% หรือ 836 ยูนิต มูลค่า 4,299 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.8% การปรับตัวนี้ชี้ให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรมการลงทุนจากกลุ่มชาติที่เคยเป็นผู้เล่นหลัก ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย เช่น จีน และรัสเซีย ไปสู่กลุ่มใหม่จากพม่า และไต้หวัน ซึ่งแสดงให้เห็นถึง โอกาสใหม่ในตลาดคอนโดไทย

อินเดีย สิ่งที่น่าสนใจในปีนี้เป็น การเพิ่มขึ้นเล็กน้อยของการซื้อจากชาวอินเดีย ซึ่งเป็นชาติที่ไม่เคยปรากฏใน 10 อันดับแรกมาก่อน แต่ในปีนี้พวกเขาขึ้นมาอยู่ในอันดับที่ 10 ด้วยการซื้อเพิ่มขึ้น 0.4% จำนวน 260 ยูนิต มูลค่า 1,527 ล้านบาท แม้ว่าจะมีการลดลงจากปีที่ผ่านมา แต่พฤติกรรมการซื้อของชาวอินเดียก็มีความโดดเด่น โดยส่วนใหญ่จะมองหาคอนโดขนาดใหญ่กว่า 70 ตารางเมตร และราคาสูงเฉลี่ย 5.9 ล้านบาทต่อยูนิต ซึ่งต่างจากชาวชาติอื่น ๆ ที่มักจะเลือกซื้อคอนโดขนาดเล็กกว่า

สำหรับทิศทางในปี 2568 คาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์สำหรับชาวต่างชาติจะยังคงทรงตัว หรือเติบโตเล็กน้อยที่ 1% โดยที่ชาติที่ยังคงมีกำลังซื้อสูงสุด ได้แก่ จีน พม่า รัสเซีย และไต้หวัน อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ ภูมิรัฐศาสตร์ ยังคงมีผลกระทบต่อการตัดสินใจลงทุนของชาวต่างชาติ โดยเฉพาะจากจีน และ รัสเซีย ขณะที่ชาติอื่น ๆ เช่น อินเดีย ออสเตรเลีย และฝรั่งเศส ก็มีการปรับตัวและเข้ามา สะท้อนให้เห็นว่า คอนโดเมืองไทยยังคงได้รับความสนใจจากต่างชาติ แม้ว่าปี 2567 จะเห็นการชะลอตัวจากจีน และรัสเซีย แต่การเติบโตจากพม่า ไต้หวัน และอินเดีย เพิ่มขึ้น

### เหตุการณ์ที่สำคัญอสังหาริมทรัพย์ไทย

ท่ามกลางความท้าทายของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยที่กำลังเผชิญจุดเปลี่ยนครั้งสำคัญ เหตุการณ์ที่สำคัญอสังหาริมทรัพย์ไทย เดือนกุมภาพันธ์ 2568 ดังนี้ (thestandard, 2568)

- ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยส่งสัญญาณเตือนจากอัตราปฏิเสธสินเชื่อที่พุ่งสูงถึง 40-50% ในกลุ่มที่อยู่อาศัยราคา 1-3 ล้านบาท ขณะนี้หนี้เสียจากสินเชื่อบ้านเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะ 60-70% มาจากกลุ่มผู้กู้ที่ซื้อบ้านไม่เกิน 3 ล้านบาท สะท้อนความเปราะบางของกำลังซื้อระดับล่าง
- ttb analytics และ SCB EIC เตือน ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2568 จะเผชิญความท้าทายหนักสุดในรอบ 10 ปี จากปัญหาราคาบ้านที่เพิ่มเร็วกว่ากำลังซื้อ ความเข้มงวดสินเชื่อ ดอกเบี้ยสูง และต้นทุนก่อสร้างที่พุ่ง สวนทางกับ ธอส. ที่มองสินเชื่อโต 3% ที่ 2.4-2.5 แสนล้านบาท
- แสนสิริมองตลาดคอนโดปี 2568 สดใส จากอุปทานสะสมที่น้อยลงในช่วงโควิด และคอนโดพร้อมอยู่เหลือน้อย โดยเฉพาะโครงการใกล้รถไฟฟ้าที่ได้โอนสิทธิสัญญาซื้อขายโดยสสาร 20 บาท พร้อมหวังรัฐอัดมาตรการกระตุ้น เช่น ขยายเพดาน Soft Loan จาก 3 ล้านเป็น 7-10 ล้านบาท
- AP มอง Market Consolidation จะเกิดขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความแข็งแกร่งทางการเงินได้เปรียบ พร้อมปรับกลยุทธ์รับเทรนด์ใหม่ เช่น ที่อยู่อาศัยสำหรับ Pet Parent และธุรกิจบ้านมือสอง HOMERUN แต่ยืนยันย้ำความท้าทายในการเข้าถึงสินเชื่อของผู้บริโภคเป็นปัจจัยสำคัญ

## บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย

แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำ จะส่งผลให้ประชาชนยื่นขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น แต่ปัญหาภูมิรัฐศาสตร์มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนจากชาวต่างชาติ การซื้อคอนโดโดยชาวต่างชาติยังคงได้รับความสนใจ ซึ่งชาวพม่าและไต้หวันกลับกลายเป็นนักลงทุนกลุ่มใหม่ที่น่าสนใจ สะท้อนให้เห็นว่าการเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรมการลงทุนจากกลุ่มชาติที่เคยเป็นผู้เล่นหลักในตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย คือ จีน และรัสเซีย ไปสู่กลุ่มใหม่เป็น พม่า และไต้หวัน ซึ่งแสดงให้เห็นถึงโอกาสใหม่ของตลาดคอนโดไทย

## บทความเด่นประจำเดือน

### 1) 5 เทรนด์เทคโนโลยีที่น่าจับตาในปี 2568 ที่จะมาปฏิวัติทั้งโลกธุรกิจและวิถีชีวิต



ก้าวสู่ปี 2568 เทคโนโลยีเข้ามาเปลี่ยนแปลงทั้งธุรกิจและวิถีชีวิตประจำวันของเราไปอย่างรวดเร็ว ตั้งแต่การพัฒนา AI ไปจนถึงประสบการณ์เสมือนจริง (Immersive Experiences) โลกของการทำงานและการเรียนรู้กำลังถูกยกระดับอย่างไม่เคยมีมาก่อน และเทรนด์เทคโนโลยีที่น่าจับตาในปี 2568 ที่จะมาปฏิวัติทั้งโลกธุรกิจและวิถีชีวิตที่คาดไม่ถึง ดังนี้ (truedigitalpark, 2568)

#### 1. ปัญญาประดิษฐ์ (AI)

AI กำลังก้าวหน้าอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะ Agentic AI หรือระบบ AI ที่สามารถตัดสินใจและดำเนินการได้ด้วยตัวเองให้ตรงตามเป้าหมาย และ Adaptive AI ที่สามารถเรียนรู้และปรับการใช้งานได้แบบเรียลไทม์ เทคโนโลยีเหล่านี้จะช่วยเพิ่มความแม่นยำให้กับการวิเคราะห์ข้อมูล และทำให้ธุรกิจหลากหลายอุตสาหกรรม เช่น อีคอมเมิร์ซ การเงิน และระบบผู้ช่วยอัจฉริยะ ทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

#### 2. Hyper-Automation

Hyper-Automation คือ การผสมผสานกันของ AI, Machine Learning (ML) และ Robotic Process Automation (RPA) เพื่อปรับปรุงกระบวนการทำงานให้สิ้นเปลืองและลดภาระงานที่ต้องใช้ระบบแมนนวล โดยเทรนด์นี้จะเข้ามามีบทบาทสำคัญในอุตสาหกรรมการผลิต ระบบซัพพลายเชน และการจัดการข้อมูลในองค์กร ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทระดับโลกอย่าง Capgemini ยังระบุเพิ่มเติมอีกว่าธุรกิจที่นำ Hyper-Automation มาปรับใช้จะสามารถพลิกโฉมกระบวนการทำงาน ลดต้นทุน และเพิ่มประสิทธิภาพได้อย่างก้าวกระโดด

### 3. Quantum Computing

Quantum Computing หรือระบบการประมวลผลที่ใช้ Quantum Technology สามารถประมวลผลข้อมูลได้เร็วกว่าเครื่องคอมพิวเตอร์ทั่วไปหลายเท่าตัว เทคโนโลยีนี้จะเปลี่ยนแปลงการเข้ารหัสข้อมูล ระบบลอจิสติกส์ และการค้นคว้ายารักษาโรค โดย Deloitte หนึ่งในบริษัทตรวจสอบบัญชีสี่แห่งที่ใหญ่ที่สุดในโลก ได้คาดการณ์ว่าในปี 2568 เทคโนโลยีนี้จะเข้ามามีบทบาทอย่างมาก อีกทั้งจะมีความก้าวหน้าอย่างก้าวกระโดด ซึ่งอาจนำไปสู่การค้นพบอะไรใหม่ ๆ ที่ไม่เคยมีมาก่อนก็เป็นได้

### 4. Cybersecurity Mesh

ในยุคที่การทำงานแบบไฮบริดกลายเป็น norm ใหม่ของสังคม กลยุทธ์การรักษาความปลอดภัยต้องยืดหยุ่นและครอบคลุมมากยิ่งขึ้น ซึ่ง Cybersecurity Mesh นี้จะเป็นเทคโนโลยีโครงสร้างความปลอดภัยที่สามารถปรับตัวได้ และสามารถเก็บรักษาข้อมูลทุกจุดเชื่อมต่อได้อย่างปลอดภัย ไม่ว่าจะข้อมูลจะถูกเข้าถึงจากที่ใดก็ตาม Gartner ได้ชี้ให้เห็นว่าเทคโนโลยีนี้จะมีความสำคัญอย่างยิ่ง สำหรับเครือข่าย IoT และองค์กรขนาดใหญ่ที่ต้องการความปลอดภัยสูง

### 5. Immersive Experiences (ประสบการณ์เสมือนจริง)

เทคโนโลยี VR และ AR ช่วยสร้างสภาพแวดล้อมเสมือนจริง เพื่อนำไปใช้กับการทำงาน การฝึกอบรม การเรียนรู้ในด้านต่าง ๆ และจะไม่ได้จำกัดอยู่แค่ในวงการเกมอีกต่อไป โดย Gartner คาดการณ์ว่าภายในปี 2568 จะมีการนำเทคโนโลยี Mixed-Reality มาใช้อย่างแพร่หลาย ตั้งแต่การประชุมเสมือนจริง (Virtual Conference) การทำงานร่วมกันจากระยะไกล (Remote collaboration) ไปจนถึงการเรียนรู้แบบโต้ตอบสองทาง (Interactive Learning)

## 2) ChatGPT ผู้ใช้แตะ 400 ล้าน OpenAI เตรียมปล่อย GPT-5 มีลุ่นโอเพนซอร์ส



แบรด ไลท์แคป (Brad Lightcap) บริษัทกำลังเติบโตอย่างรวดเร็วแม้จะเผชิญกับการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้นในอุตสาหกรรมเอไอ โดยปัจจุบันมีผู้ใช้งาน Chat GPT ประจำ ทะลุ 400 ล้านคน ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 เพิ่มขึ้น 33% จาก 300 ล้านคน จากเดือนธันวาคม 2567 อย่างไรก็ตาม ยอดของผู้สมัครสมาชิกแบบองค์กรยังเพิ่มขึ้นเป็น 2 ล้านราย ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็นสองเท่าจากเดือนกันยายน 2567 ไลท์แคปชี้ว่า “พนักงานส่วนใหญ่มักจะเริ่มใช้ Chat GPT ในระดับส่วนตัวก่อน แล้วจึงแนะนำให้บริษัทของตนนำเครื่องมือเหล่านี้ไปประยุกต์ใช้ในองค์กร”

### เตรียมเปิดตัว GPT-5 พัฒนาสู่เอเจนต์เอไอ

ไลท์แคปยังประกาศแผนที่จะปล่อย GPT-4.5 และ GPT-5 โดยเปิดเผยว่า GPT-5 จะเป็นการผสมรวมความสามารถระหว่างโมเดล GPT กับซีรีส์ 0 เข้าด้วยกัน แทนที่จะแยกพัฒนาเป็นสองโมเดลแบบที่ผ่านมา พร้อมเผยว่า จะเปิดให้ผู้ใช้งานทั่วไปสามารถใช้งานได้ฟรีแบบไม่จำกัด ในขณะที่ผู้ใช้แบบเสียเงิน (Plus) จะได้รับสิทธิพิเศษในการใช้งานโมเดลที่ระดับสติปัญญาที่สูงขึ้น นอกจากนี้การเติบโตของโมเดลแบบให้เหตุผล (Reasoning) ก็มียอดการใช้งาน API เพิ่มขึ้น 5 เท่า หลังจากเปิดตัว o3-mini ไลท์แคปจึงสรุปได้ว่า ผู้พัฒนาซอฟต์แวร์นิยมใช้โมเดลเหล่านี้ในงานที่ต้องการวิเคราะห์ซับซ้อนมากขึ้น โดยปัจจุบัน OpenAI มีลูกค้าองค์กรชั้นนำอย่าง Uber, Morgan Stanley, Moderna และ T-Mobile ไลท์แคปได้เปรียบเทียบรูปแบบการเติบโตนี้กับการเติบโตของบริการคลาวด์ที่ Amazon Web Services บุกเบิกเมื่อสองทศวรรษที่ผ่านมา โดยอธิบายว่า แม้ธุรกิจในภาคผู้บริโภคมองได้เร็วกว่าเนื่องจากผู้คนสามารถนำไปใช้ได้ทันทีตามความต้องการ แต่ธุรกิจภาคองค์กรก็กำลังอยู่ในกระบวนการเติบโตที่มั่นคงเช่นกัน แม้ว่า OpenAI จะเผชิญกับแรงกดดันจากคู่แข่งหน้าใหม่อย่าง DeepSeek จากประเทศจีน ซึ่งสร้างความปั่นป่วนให้กับตลาดหุ้นเทคโนโลยีเมื่อเดือนมกราคม ที่ผ่านมาแต่ไลท์แคปยืนยันอย่างหนักแน่นว่า “OpenAI ไม่ได้เปลี่ยนกลยุทธ์การดำเนินงานแต่อย่างใด” สถานการณ์การแข่งขันในวงการเอไอยังคงดุเดือดอย่างต่อเนื่อง โดย xAI ได้เปิดตัว Grok-3 ให้ผู้ใช้งานทั่วไปสามารถใช้งานได้ฟรีจนสามารถขึ้น

แทนเป็นแอปพลิเคชันอันดับหนึ่งบนแอปสโตร์ แชนจ์หน้าทั้ง ChatGPT และ DeepSeek นอกจากนี้ ผลการทดสอบจากหน่วยงานอิสระยังพบว่า Grok 3 สามารถทำคะแนนเหนือกว่า Google Gemini 2 Pro, DeepSeek V3, Claude 3.5 Sonnet และ GPT-4 ในหลายการทดสอบ เมื่อถูกสอบถามเกี่ยวกับข้อพิพาทกับ อีลอน มัสก์ (Elon Musk) ที่ยื่นข้อเสนอซื้อสินทรัพย์ของ OpenAI ในมูลค่าสูงถึง 9.74 หมื่นล้านดอลลาร์ ไลท์แคปตอบอย่างกระชับว่า “มัสก์เป็นคู่แข่งของเรา เขากำลังแข่งขันกับเรา เพียงแต่เขาใช้วิธีที่แปลกประหลาดเท่านั้นเอง” ในขณะที่ทาง OpenAI ได้ยืนยันจุดยืนอย่างชัดเจนว่า “บริษัทไม่มีความประสงค์ที่จะขาย”

หมายเหตุ:

PMI (Purchasing Managers Index)	คือ ดัชนีชี้้นำสภาพเศรษฐกิจ
MoM (Month on Month)	คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
YoY (Year on Year)	คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
QoQ (Quarter on Quarter)	คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
AoA (Average on Average)	คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกันอัตราดอกเบี้ยซึ่ง 100 Basis Point = 1%



### บรรณานุกรม

- thaigov. (27 มีนาคม 2568). สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 4 ปี 2567 และแนวโน้มปี 2568. เข้าถึงได้จาก <https://www.thaigov.go.th/news/contents/details/93883>
- thestandard. (7 กุมภาพันธ์ 2568). ส่องทิศทางอสังหา 2568! ตลาดบนรอดปลอดภัย แต่ ‘บ้านล้านต้น’ ส่อวิกฤต นักวิเคราะห์ชี้ จุดเปลี่ยนครั้งใหญ่รอบ 10 ปี. เข้าถึงได้จาก <https://thestandard.co/real-estate-direction-2025/>
- truedigitalpark. (7 มีนาคม 2568). เทรนด์เทคโนโลยีที่น่าจับตาในปี 2568 ที่จะมาปฏิวัติทั้งโลกธุรกิจ และวิถีชีวิต. เข้าถึงได้จาก <https://www.truedigitalpark.com/recommended/technology/tech-trends-2025-true-digital-park-innovation/65>
- กรุงเทพธุรกิจ. (1 มีนาคม 2568). 10 อันดับต่างชาติไอคอนคอนโด เมียนมา-ไต้หวันมาแรง!จีน-รัสเซียชะลอ. เข้าถึงได้จาก <https://www.bangkokbiznews.com/property/1169035>
- กรุงเทพธุรกิจ. (3 กุมภาพันธ์ 2568). Priceza เผย ‘5 เทรนด์’ ทรงอิทธิพล ‘อีคอมเมิร์ซ’ ประเทศไทย. เข้าถึงได้จาก <https://www.bangkokbiznews.com/tech/gadget/1164925>
- กรุงศรี . (7 มีนาคม 2568). ภาวะเศรษฐกิจและการเงินประจำสัปดาห์. เข้าถึงได้จาก <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20250304>
- คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.). (3 มีนาคม 2568). กกร. เตือน! เศรษฐกิจไทยเสี่ยงทรุด – หวั่น ‘ทรัมป์’ ขึ้นภาษีกระทบต้นทุนพุ่ง 8%. เข้าถึงได้จาก <https://www.jscib.org/news/detail/economic-thai-03052025>
- สมาคมเศรษฐกิจไทย. (8 มกราคม 2568). สรุปสถานการณ์เศรษฐกิจ-การแถลงข่าว กกร. ประจำเดือน มกราคม 2568. เข้าถึงได้จาก <https://www.tba.or.th/>
- สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี ทำเนียบรัฐบาล. (6 พฤศจิกายน 2567). วราวุธ” รมว.พม. ปาฐกถาพิเศษ ย้ำ นโยบาย 5X5 ฝ่าวิกฤตประชากร ช่วยแก้ปัญหา ความท้าทายสังคมสูงวัย. เข้าถึงได้จาก <https://www.thaigov.go.th/news/contents/details/89963>