

รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือน มีนาคม 2567



การเคหะแห่งชาติ
กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
มีนาคม 2567



คำนำ

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

รายงานฉบับนี้ ได้รวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลและแหล่งข่าวต่าง ๆ ในด้านข้อมูลทางเศรษฐกิจ ข้อมูลสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และบทความที่เกี่ยวข้องกับด้านที่อยู่อาศัยที่โดดเด่น เพื่อเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยประจำเดือนมีนาคม 2567 เพื่อสะท้อนถึงภาวะภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ

การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยประจำเดือนมีนาคม 2567 ฉบับนี้จะเป็นข้อมูลที่หน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน ทั้งส่วนกลางและระดับจังหวัด นักวิชาการ ประชาชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สามารถนำรายงานไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้อง

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
มีนาคม 2567

สารบัญ

คำนำ	ก
สารบัญ	ข
สถานการณ์เศรษฐกิจโลก	1
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก	6
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	7
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	12
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	13
บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	14
บทความเด่นประจำเดือน	15
1) ที่อยู่อาศัยถูกรับแรงบวกท่วงเทียวโตแบบทรงตัว	15
2) อสังหาริมทรัพย์ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2024	16
บรรณานุกรม	18

สถานการณ์เศรษฐกิจโลก

ธนาคารโลก (World Bank) เผยว่า การปิดช่องว่างความไม่เท่าเทียมทางเพศจะหนุนให้ GDP โลกโตได้มากกว่า 20% โดยรายงานสตรีธุรกิจและกฎหมายฉบับล่าสุด ระบุว่า ผู้หญิงได้รับความคุ้มครองทางกฎหมายเพียง 64% ของความคุ้มครองที่ผู้ชายได้รับ อีกทั้งจากการประเมิน 190 ประเทศ มีเพียง 98 ประเทศที่ออกกฎหมายให้ได้รับค่าจ้างที่เท่าเทียม และมีเพียง 35 ประเทศที่มีมาตรการด้านความโปร่งใสในการจ่ายค่าจ้าง นอกจากนี้ผู้หญิงยังต้องเผชิญอุปสรรค ด้านโอกาสในการประกอบธุรกิจ ค่าจ้างที่น้อยกว่า และสิทธิการเกษียณอายุที่ต่างกัน อีกทั้งผู้หญิงใช้เวลาโดยเฉลี่ย 2.4 ชั่วโมงต่อวัน มากกว่าผู้ชายเพื่อการดูแลบุตรโดยไม่ได้รับค่าตอบแทน ซึ่งส่งผลต่อการมีส่วนร่วมของผู้หญิงในตลาดแรงงาน ดังนั้น ประเทศต่าง ๆ จึงควรเร่งปฏิรูปกฎหมาย และออกนโยบายที่เอื้อต่อการทำงานของหญิงและที่เอื้อต่อการเริ่มต้นหรือขยายธุรกิจ เนื่องจากปัจจุบันมีผู้หญิงเพียงเกือบครึ่งหนึ่งเท่านั้นที่มีส่วนร่วมในตลาดกำลังแรงงานทั่วโลก

สหรัฐอเมริกา

ภาพรวมเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกาที่เริ่มชะลอตัวบ่งชี้โอกาส ธนาคารกลางสหรัฐ (Federal Reserve System: Fed) ปรับลดดอกเบี้ยช่วงกลางปี แม้เงินเฟ้อยังคงสูงกว่าคาดในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 อัตราเงินเฟ้อผู้บริโภคทั่วไปอยู่ที่ 3.2% (YoY) สูงกว่าคาดการณ์ของตลาดที่ 3.1% ส่วนอัตราเงินเฟ้อผู้บริโภคพื้นฐานอยู่ที่ 3.8% (YoY) สูงกว่าคาดการณ์ของตลาดที่ 3.7% ขณะที่อัตราเงินเฟ้อผู้ผลิตทั่วไปเร่งตัวขึ้นจากเดือนก่อนหน้าที่ 1% สู่ระดับ 1.6% ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ส่วนอัตราเงินเฟ้อผู้ผลิตพื้นฐานไม่เปลี่ยนแปลงจากเดือนก่อนหน้าที่ 2% และยอดค้าปลีกขยายตัวที่ 1.5% (YoY) สอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ปรับตัวลงเป็นเดือนที่ 2 สู่ระดับ 76.5 ในเดือนมีนาคม 2567 จากเดือนก่อนที่ 76.9

แม้อัตราเงินเฟ้อในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ออกมาสูงกว่าคาดการณ์ แต่ยังคงอยู่ในทิศทางขาลง และคาดว่าจะต่ำกว่า 3% ได้ในช่วงครึ่งปีหลัง ประกอบกับภาพรวมเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกาที่เริ่มส่งสัญญาณชะลอตัวมากขึ้น อาทิ ยอดค้าปลีกโตช้าสุดนับตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2566 อัตราการว่างงานเพิ่มขึ้นสู่ระดับสูงสุดในรอบ 2 ปีที่ 3.9% และการลดลงของดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคติดต่อกันเป็นเดือนที่ 2 ปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้นยังคงเปิดทางให้ธนาคารกลางสหรัฐ (Federal Reserve System: Fed) มีโอกาสปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงจากระดับ 5.25 - 5.50% ในช่วงกลางปี นอกจากนี้เศรษฐกิจสหรัฐอเมริกาอาจต้องเผชิญกับความไม่แน่นอนที่เพิ่มสูงขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง จากการเลือกตั้งประธานาธิบดีในเดือนพฤศจิกายนระหว่าง โจ ไบเดน และ โดนัลด์ ทรัมป์ รวมถึงปัญหาวิกฤตในทะเลแดง และสงครามในยูเครน ที่ยังคงยืดเยื้อและไม่แน่นอนสูง

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





ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

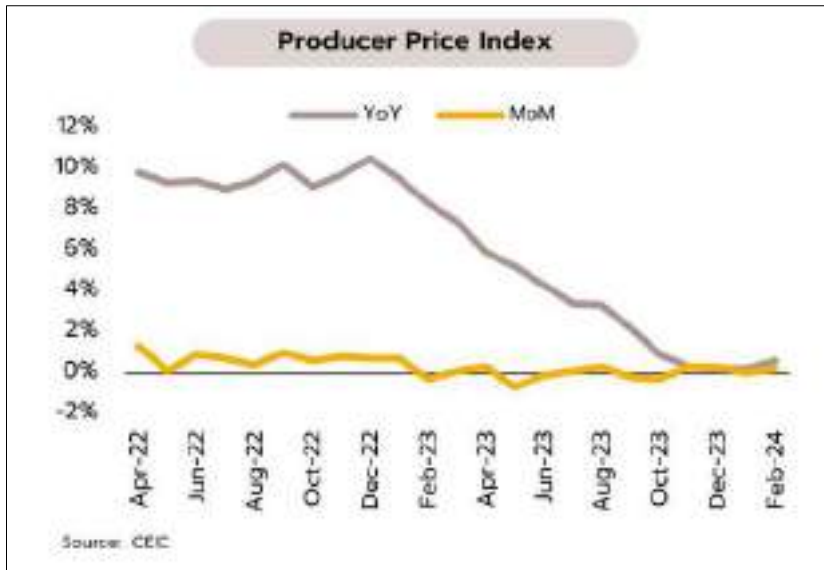
ญี่ปุ่น

ญี่ปุ่นบรรลุข้อตกลงขึ้นค่าจ้างในอัตรามากที่สุดในรอบ 33 ปี หน่วยงานกลางญี่ปุ่น (Bank of Japan: BOJ) ปรับขึ้นดอกเบี้ยครั้งแรกนับตั้งแต่ปี 2550 ภายใต้เศรษฐกิจที่รอดพ้นจากภาวะถดถอย ในไตรมาส 4/2566 ญี่ปุ่นเปิดเผยถึง GDP ในไตรมาส 4/2566 ขยายตัว 0.4% (YoY) และ 0.1% (QoQ) เพิ่มขึ้นจากประมาณการรอบแรกที่ -0.4% และ -0.1% ตามลำดับ ส่งผลให้ญี่ปุ่นไม่เข้าเงื่อนไขภาวะถดถอยทางเทคนิค โดยได้รับแรงหนุนจากรายจ่ายการลงทุนที่โตดีกว่าคาด (+2% QoQ) แม้การบริโภคยังคงหดตัว (-0.3%) นอกจากนี้ อัตราเงินเฟ้อผู้ผลิตทั่วไปเดือนกุมภาพันธ์ 2567 อยู่ที่ 0.6% (YoY) เท่ากับตัวเลขคาดการณ์ของตลาด แต่เพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนที่ 0.2%

บริษัทขนาดใหญ่หลายแห่งในญี่ปุ่นเห็นชอบปรับขึ้นค่าจ้างแรงงาน 5.28% ในปีนี้ โดยนับเป็นการปรับขึ้นมากที่สุดในรอบ 33 ปี ภายหลังจากประชุมของกลุ่มสมาพันธ์สหภาพแรงงานแห่งประเทศไทยญี่ปุ่น คาดว่าปัจจัยหนุนต่อการบริโภคภายในประเทศของญี่ปุ่นให้มีแนวโน้มฟื้นตัวตั้งแต่ไตรมาส 2 ผ่านการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าจ้าง ขณะที่ผลจากการเพิ่มขึ้นของค่าจ้างคาดว่าจะนำไปสู่การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อในระยะกลาง-ยาว (Wage Price Spiral) และทำให้ญี่ปุ่นสามารถรอดพ้นจากภาวะเงินฝืดที่กีดกันการเติบโตของเศรษฐกิจมาตั้งแต่ปี 2544

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





ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

จีน

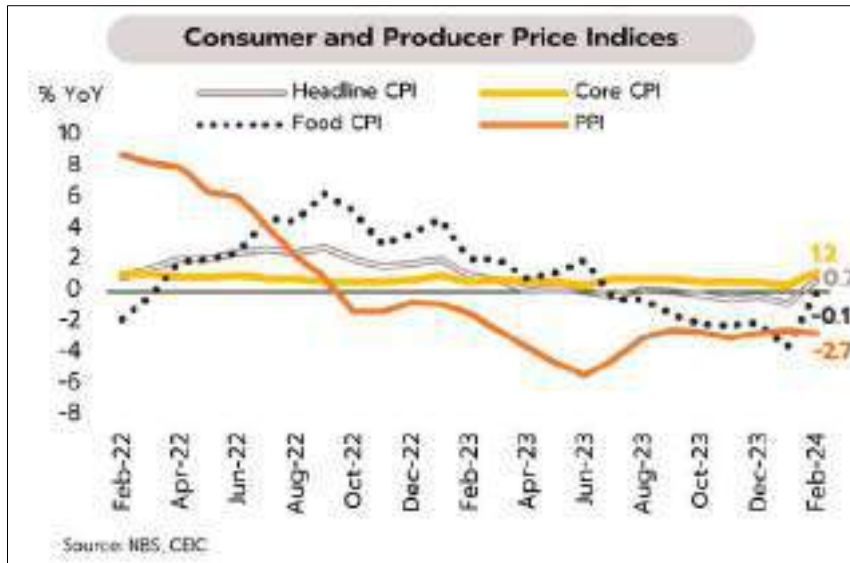
ความเสี่ยงต่อภาวะเงินฝืดในจีนมีแนวโน้มผ่อนคลายมากขึ้น ขณะที่สัญญาณการฟื้นตัวในภาคอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ปรากฏชัดเจน ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไปในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 เพิ่มขึ้น 0.7% (YoY) หลังผ่านจุดต่ำสุดในรอบ 15 ปี ในเดือนมกราคม 2567 อยู่ที่ -0.8% โดยได้แรงหนุนหลักจากกิจกรรมในช่วงเทศกาลตรุษจีน ขณะที่ดัชนีราคาผู้บริโภคภาคบริการเพิ่มขึ้น 1.9% (YoY) สอดคล้องกับดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อนอกภาคการผลิตที่อยู่ในโซนการขยายตัวในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 (รัฐบาลทางการ: 51.4, เอกชน: 52.5) ส่วนดัชนีราคาผู้ผลิตยังหดตัวต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 17 อยู่ที่ 2.7% สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ราคาบ้านมือหนึ่งและมือสองในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ยังลดลงต่อเนื่องที่ 1.9% (MoM) และ 5.1% (YoY) ตามลำดับ ขณะที่ยอดขายบ้านของผู้พัฒนาอสังหาฯ รายใหญ่ 100 อันดับแรกหดตัวมากขึ้นในเดือนกุมภาพันธ์ -60% จากเดือนก่อนที่ -34.2% ล่าสุด Country Garden ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ของจีนไม่สามารถชำระดอกเบี้ยมูลค่า 13.3 ล้านดอลลาร์ ซึ่งครบกำหนดชำระเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2567

ดัชนีราคาผู้บริโภคมีแนวโน้มปรับตัวขึ้นต่อเนื่อง แม้ผ่านช่วงเทศกาลตรุษจีนจากอุปทานส่วนเกินที่ลดลง โดยเฉพาะหมูและอุปสงค์ภายในประเทศที่ค่อยๆ ฟื้นตัว ขณะที่การลดลงของดัชนีราคาผู้ผลิตส่วนหนึ่งเป็นผลจากการหยุดการผลิตชั่วคราวในช่วงเทศกาล โดยการฟื้นตัวจะเริ่มชัดเจนขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 2 จากการขยายการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ในส่วนปัญหาภาคอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการต่อไป แม้ยอดขายอาจหดตัวชะลอลงในครึ่งปีหลัง หลังมีมาตรการเพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน และการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (Loan Prime Rate: LPR) ระยะ 5 ปี เพื่อกระตุ้นอุปสงค์เริ่มเห็นผลมากขึ้น

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

คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ
คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน





ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

สหราชอาณาจักร

รัฐมนตรีกระทรวงการคลังสหราชอาณาจักร ประกาศลดภาษีมูลค่ากว่า 1 หมื่นล้านปอนด์ ครอบคลุมแรงงาน 27 ล้านคนเป็นครั้งที่ 2 ก่อนการเลือกตั้งในปลายปีนี้ โดยรัฐบาลจะลดอัตราภาษี ประกันสังคม (National Insurance Contributions) สำหรับลูกจ้างที่มีรายได้มากกว่า 12,570 ปอนด์ ลดลงอยู่ที่ 8% จาก 10% และสำหรับผู้ประกอบอาชีพอิสระอยู่ที่ 6% จาก 9% เพื่อส่งเสริมให้ประชาชน กลับมาทำงานมากขึ้น โดยจะมีผลตั้งแต่วันที่ 6 เมษายน 2567 ทั้งนี้ ประกันสังคมจะคล้ายคลึงกับภาษีเงินได้ โดยจะหักจากเงินเดือนสำหรับลูกจ้าง และหักผ่านการประเมินตนเองสำหรับผู้ประกอบอาชีพอิสระ

อินเดีย

มูดีส์ (Moody's) ปรับเพิ่มการคาดการณ์การขยายตัว GDP ของอินเดียในปี 2567 จากแรงขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจที่แข็งแกร่งภายในภูมิภาคเอเชียใต้ในไตรมาสล่าสุด ซึ่งมีแนวโน้มว่าจะ ดำเนินการต่อไปในปี โดยระบุเพิ่มเติมว่าเศรษฐกิจของอินเดียเติบโตในปี 2566 อยู่ในระดับที่สูงกว่าที่บริษัท ได้ประมาณการไว้ ส่งผลให้มีการปรับเพิ่มคาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจอินเดียปี 2567 อยู่ที่ 6.8% จากเดิมที่ระดับ 6.1% ซึ่งถือเป็นการเติบโตที่เร็วที่สุดในกลุ่ม G-20 ทั้งนี้ เศรษฐกิจอินเดียในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 มีการขยายตัว 8.4% (YoY) ซึ่งเป็นตัวเลขที่สูงที่สุดในรอบ 6 ไตรมาส เนื่องจากการขยายตัวใน ภาคอุตสาหกรรมและภาคการก่อสร้าง ประกอบกับการบริโภคและการลงทุนจากภาคเอกชนที่ยังคงอยู่ใน ระดับสูง

ออสเตรเลีย

รัฐบาลออสเตรเลีย ประกาศลงทุนในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ มูลค่า 2 พันล้านดอลลาร์ ออสเตรเลีย (1.3 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ) ผ่านโครงการเงินทุนเพื่อการลงทุนเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (SEAIFF) โดยเป็นการให้สินเชื่อค้าประกัน จัดหาเงินทุนด้วยการออกหุ้น และการรับประกันให้กับโครงการที่จะสนับสนุน

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



การคำนวณการลงทุนของออสเตรเลียในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยเฉพาะการเปลี่ยนผ่านสู่พลังงานสะอาดและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน นอกจากนี้ยังได้ขยายขอบเขตของโปรแกรมสนับสนุนธุรกิจออสเตรเลียเพื่อส่งเสริมการส่งออกบริการด้านเทคโนโลยี (Landing Pad) ให้ครอบคลุมธุรกิจการท่าและนครโฮจิมินห์ รวมไปถึงการขยายเวลาพำนักในประเทศออสเตรเลียให้แก่ผู้ถือวีซ่าเพื่อการเจรจาธุรกิจจากเดิม 3 ปี เป็น 5 ปี และการให้วีซ่าประเภท Frequent Traveller แก่ประเทศสมาชิกอาเซียนและติมอร์-เลสเต

เกาหลีใต้

สำนักงานสถิติแห่งชาติของเกาหลีใต้ รายงานอัตราเงินเฟ้อของเกาหลีใต้เดือนกุมภาพันธ์ 2567 เพิ่มขึ้นอยู่ที่ 3.1% (YoY) จากเดิมอยู่ที่ 2.8% (YoY) ในเดือนมกราคม 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากราคาผลผลิตทางการเกษตรที่เพิ่มขึ้น 20.9% (YoY) โดยเฉพาะราคาผลไม้ซึ่งเพิ่มขึ้นกว่า 41.2% (YoY) สูงสุดในรอบ 32 ปี ทั้งนี้ รัฐบาลเกาหลีใต้เตรียมลดภาษีนำเข้าผลไม้ และจัดสรรงบประมาณกว่า 44.9 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เพื่อดำเนินมาตรการลดราคาผลผลิตทางการเกษตรในเดือนมีนาคม 2567

อินโดนีเซีย

สำนักงานสถิติแห่งชาติอินโดนีเซีย เปิดเผยข้อมูลอัตราเงินเฟ้อของอินโดนีเซียเดือนกุมภาพันธ์ 2567 อยู่ที่ 2.75% ซึ่งสูงกว่าคาดการณ์ของนักเศรษฐศาสตร์ที่ 2.60% โดยมีสาเหตุหลักมาจากราคาอาหารที่เพิ่มขึ้น โดยราคา ข้าว ไข่ พริก และน้ำตาล เป็นปัจจัยหลักที่ทำให้เกิดเงินเฟ้อมากที่สุด ทั้งนี้ ดัชนีราคาข้าวแห่งชาติบ่งชี้ว่าในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ราคาขายปลีกข้าวเพิ่มขึ้น 19.28% (YoY)

กัมพูชา

กรมศุลกากรและสรรพสามิตกัมพูชา เปิดเผยการค้าระหว่างกัมพูชาและแคนาดาเดือนมกราคม 2567 เพิ่มขึ้นถึง 54.8% (YoY) มีมูลค่าประมาณ 84.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยแบ่งเป็นการส่งออก 76.7 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้น 42.1% (YoY) และการนำเข้า 8.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นกว่า 870.3% (YoY) ทั้งนี้ แคนาดาเป็นตลาดสำคัญในการส่งออกเครื่องนุ่งห่มและกระเป๋าเดินทาง

มาเลเซีย

ธนาคารกลางมาเลเซีย คาดการณ์เศรษฐกิจปี 2567 จะขยายตัวประมาณ 4 -5% (YoY) โดยมีแรงหนุนจากการเติบโตของการบริโภคภายในประเทศ ขณะเดียวกันการส่งออก คาดว่าจะกลับมาเติบโตได้ตามปริมาณการค้าโลกที่จะขยายตัว โดยเฉพาะการส่งออกของกลุ่มสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งฟื้นตัวตามแรงหนุนจากวัฏจักรสินค้าหลังจากการส่งออกของกลุ่มสินค้าดังกล่าวหดตัวค่อนข้างสูงในปี 2566

สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

นายกรัฐมนตรีสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว กล่าวในงานประชุมภาคพลังงานและเหมืองแร่ เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2567 โดยเน้นย้ำถึงความสำคัญของภาคพลังงานต่อการพัฒนาประเทศ รวมถึงการแปลงนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการพึ่งพาตนเองไปสู่การปฏิบัติจริง รวมถึงข้อเสนอแนะให้จัดทำเครื่องมือทางกฎหมายในการออกใบอนุญาตสำหรับบริษัทเหมืองแร่ ตลอดจนการระงับโครงการที่ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม

สิงคโปร์

กระทรวงแรงงานสิงคโปร์ เตรียมปรับเกณฑ์เกษียณอายุจากเดิมที่อายุ 63 ปี เป็น 64 ปี และขยายอายุการจ้างงานใหม่เพื่อให้ลูกจ้างที่เกษียณอายุได้ทำงานต่อจากเดิมที่อายุ 68 ปี เป็น 69 ปีบริบูรณ์

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

คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ
คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



โดยจะเริ่มในวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ซึ่งเกณฑ์ดังกล่าวเป็นการตกลงร่วมกันระหว่างกระทรวงแรงงาน สหภาพแรงงานและกลุ่มนายจ้าง โดยกระทรวงแรงงานจะให้การสนับสนุนด้านการพัฒนาทักษะการทำงานให้แก่ลูกจ้างเพิ่มเติม

เมียนมา

เอกวัฒน์ ธนประสิทธิ์พัฒนา ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ กรุงเทพมหานคร ระบุว่ายังเห็นโอกาสการเติบโตในเมียนมา ซึ่งกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund: IMF) คาดการณ์ GDP ปี 2567 เติบโตที่ 2.6% (YoY) ทั้งนี้ ในปี 2566 สินค้าหลักที่เมียนมานำเข้าจากไทย เช่น เครื่องดื่ม เหล็ก เคมีภัณฑ์ และปูนซีเมนต์ โดยสำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ เตรียมจัดกิจกรรมส่งเสริมการส่งออก เช่น กิจกรรม In-Store Promotion ร่วมกับซูเปอร์มาร์เก็ต และกิจกรรมจับคู่ธุรกิจ

ฟิลิปปินส์

อัตราเงินเฟ้อของฟิลิปปินส์ปรับตัวขึ้นแตะระดับ 3.40% (MoM) ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 จาก 2.80% ในเดือนมกราคม 2567 จากต้นทุนอาหาร และการขนส่งที่เพิ่มสูงขึ้น โดยธนาคารกลางฟิลิปปินส์ มีมติ ตรึงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 6.50% ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 พร้อมทั้งระบุว่า จะยังไม่ประกาศปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในเร็ววันนี้ เนื่องจากกังวลถึงปัจจัยเสี่ยงต่อเงินเฟ้อขาขึ้น เช่น ราคาข้าวที่ปรับตัวสูงขึ้น

เวียดนาม

กระทรวงวางแผนและการลงทุนเวียดนาม เตรียมแผนพัฒนาทรัพยากร บุคคลที่มีทักษะเพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมเซมิคอนดักเตอร์ โดยจะเร่งพัฒนาเทคโนโลยีการผลิตควบคู่ไปกับการเพิ่มจำนวนบุคลากร ที่มีทักษะในสาขาที่เกี่ยวข้อง โดยตั้งเป้าเพิ่มจำนวนบุคลากรที่มีทักษะไว้ที่ 50,000 คน ภายในปี 2573 ผ่านการร่วมมือกับหลายหน่วยงาน ทั้งองค์กรเอกชน และมหาวิทยาลัยทั้งในและต่างประเทศ

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก

สถานการณ์เศรษฐกิจโลก พบว่า หลายประเทศยังมีอัตราเงินเฟ้อที่สูงกว่าการคาดการณ์ของตลาด แต่มีแนวโน้มที่จะปรับลดลง โดยเฉพาะประเทศมหาอำนาจอย่างสหรัฐอเมริกาที่ ธนาคารกลางสหรัฐ มีโอกาสปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงในช่วงกลางปี จากระดับ 5.25 - 5.50% ส่งผลต่อเศรษฐกิจทุกประเทศ และสิ่งที่ต้องจับตาในประเทศไทย คือ การเผชิญกับความไม่แน่นอนของสหรัฐอเมริกาที่มีโอกาสเพิ่มสูงขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง จากสถานการณ์ทางการเมืองการเลือกตั้งประธานาธิบดีในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2567 ระหว่าง โจไบเดนและโดนัลด์ทรัมป์ รวมถึงปัญหาวิกฤตในทะเลแดงและสงครามในยูเครนที่ยังคงยืดเยื้อ รวมถึงเงินที่เป็นประเทศคู่ค้าสำคัญของไทย ยังมีความเสี่ยงต่อภาวะเงินฝืดในประเทศ โดยเฉพาะปัญหาด้านอสังหาริมทรัพย์ในจีนที่เป็นดัชนีชี้วัดทางเศรษฐกิจที่ยังหดตัว และตัวเลขด้านอื่น ๆ ยังติดลบสูง ทั้งนี้ ธนาคารโลก (World Bank) เผยถึงการปิดช่องว่างความไม่เท่าเทียมทางเพศจะหนุนให้ GDP โลกโตได้มากกว่า 20%

หมายเหตุ: PMI (Purchasing Managers Index)

MoM (Month on Month)

YoY (Year on Year)

QoQ (Quarter on Quarter)

AoA (Average on Average)

คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ

คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา

คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน

คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา

คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

สถานการณ์อัตราเงินเฟ้อ เดือนกุมภาพันธ์ 2567

ดัชนีราคาผู้บริโภคของไทย เดือนกุมภาพันธ์ 2567 เท่ากับ 107.22 เมื่อเทียบกับเดือนกุมภาพันธ์ 2566 ซึ่งเท่ากับ 108.05 ทำให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลงร้อยละ 0.77 (YoY) ลดลงต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 5 สาเหตุสำคัญยังคงเป็นราคาอาหารสด เนื้อสัตว์ และผักสด ที่ปริมาณผลผลิตเข้าสู่ตลาดจำนวนมาก รวมทั้ง น้ำมันดีเซล และค่ากระแสไฟฟ้า ราคาต่ำกว่าเดือนเดียวกันของปี 2566 จากมาตรการช่วยเหลือของภาครัฐ ประกอบกับฐานราคาเดือนกุมภาพันธ์ 2566 ที่ใช้คำนวณเงินเฟ้ออยู่ระดับสูงมีส่วนทำให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลงสำหรับสินค้าและบริการอื่น ๆ ราคาเคลื่อนไหวในทิศทางปกติ

อัตราเงินเฟ้อของไทยเมื่อเทียบกับต่างประเทศ ข้อมูลล่าสุดเดือนมกราคม 2567 พบว่า อัตราเงินเฟ้อของไทยลดลง 1.11% ยังคงอยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำ โดยอยู่ระดับต่ำอันดับ 4 จาก 135 เขตเศรษฐกิจที่ประกาศตัวเลข และยังคงต่ำที่สุดในอาเซียนจาก 7 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (สปป.ลาว ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ เวียดนาม อินโดนีเซีย และมาเลเซีย) สอดคล้องกับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเดือนแรก ของปี 2567 ที่หลายประเทศชะลอตัวลง

เงินเฟ้อพื้นฐาน เมื่อหักอาหารสดและพลังงานออก สูงขึ้นร้อยละ 0.43 (YoY) ชะลอตัวจากเดือนก่อนหน้าที่สูงขึ้นร้อยละ 0.52

แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเดือนมีนาคม 2567 มีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุน ดังนี้

1) มาตรการลดค่าครองชีพด้านพลังงาน โดยการตรึงราคาค่ากระแสไฟฟ้าที่ 3.99 บาทต่อหน่วย สำหรับครัวเรือนที่ใช้ไฟฟ้าไม่เกิน 300 หน่วยต่อเดือน และที่ 4.18 บาทต่อหน่วย สำหรับครัวเรือนทั่วไป รวมทั้งมาตรการตรึงราคาน้ำมันดีเซลไม่ให้เกิน 30 บาทต่อลิตร จนถึงวันที่ 19 เมษายน 2567

2) ฐานราคาที่สูงในปีก่อนหน้าของเนื้อสุกรและผักสด

3) เศรษฐกิจของไทยขยายตัวในระดับต่ำอย่างต่อเนื่องมีปัจจัยที่ทำให้อัตราเงินเฟ้อเพิ่มขึ้น ดังนี้

3.1) สถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่ยืดเยื้อ ซึ่งอาจส่งผลให้ราคาสินค้าโภคภัณฑ์ที่สำคัญปรับสูงขึ้น โดยเฉพาะราคาน้ำมันดิบในตลาดโลก

3.2) เงินบาทมีแนวโน้มอ่อนค่า ส่งผลให้การนำเข้าสินค้ามีราคาสูงขึ้น

3.3) สภาพอากาศ ที่มีความแปรปรวนในช่วงท้ายของปรากฏการณ์เอลนีโญ รวมทั้งการเข้าสู่ฤดูร้อนซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนและปริมาณ ผลผลิตทางการเกษตร

3.4) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ส่งผลให้อุปสงค์และราคาของสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับภาคการท่องเที่ยวปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะราคาตั๋วเครื่องบิน

ทั้งนี้ กระทรวงพาณิชย์ยังคงคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2567 อยู่ระหว่างร้อยละ (-0.3) – 1.7 (ค่ากลางร้อยละ 0.7) ซึ่งเป็นอัตราที่สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และหากสถานการณ์เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญจะมีการทบทวนอีกครั้ง

ดัชนีราคาผู้บริโภค เดือนกุมภาพันธ์ 2567

ดัชนีราคาผู้บริโภคเดือนกุมภาพันธ์ 2567 เท่ากับ 107.22 เมื่อเทียบกับเดือนกุมภาพันธ์ 2566 เท่ากับ 108.05 (-0.83% YoY) เมื่อเทียบกับเดือนมกราคม 2567 สูงขึ้น 0.22% (MoM) ตามการสูงขึ้นของหมวดอื่น ๆ ที่ไม่ใช่อาหารและเครื่องดื่ม 0.60% โดยราคาน้ำมันเชื้อเพลิงปรับสูงขึ้นเกือบทุกประเภท

หมายเหตุ: PMI (Purchasing Managers Index)

MoM (Month on Month)

YoY (Year on Year)

QoQ (Quarter on Quarter)

AoA (Average on Average)

คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ

คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา

คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน

คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา

คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



ยกเว้นน้ำมันดีเซล นอกจากนี้ค่าโดยสารเครื่องบิน น้ำยาระงับกลิ่นกาย โฟมล้างหน้า ยาสีฟัน สบู่ เปียร์ และ ไข่ราคาปรับสูงขึ้น แต่ยังมีสินค้าสำคัญที่ราคาปรับลดลง อาทิ เสื้อผ้าบุรุษ และสิ่งที่เกี่ยวข้องกับการทำความสะอาด (ผลิตภัณฑ์ซักผ้า น้ำยาล้างห้องน้ำ น้ำยาปรับผ้านุ่ม) ขณะที่หมวดอาหาร และเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ ลดลง 0.33% ตามการลดลงของเนื้อสุกร ไก่ย่าง ปลาช่อน ปลาทุบ ปลาหมึกกล้วย ไข่ไก่ นมผง นมเปรี้ยว ผักสด (พริกสด มะเขือเทศ ผักกาดขาว) สำหรับสินค้าที่ราคาสูงขึ้นเล็กน้อย อาทิ ข้าวสารเจ้า ผลไม้ (ส้มเขียวหวาน ฝรั่ง แตงโม) กาแฟ ผงสำเร็จรูป น้ำหวาน และอาหารกลางวัน (ข้าวราดแกง)

ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไป 2 เดือนแรก (มกราคม - กุมภาพันธ์) ของปี 2567 เทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 ลดลงร้อยละ 0.94 (AoA)



ดัชนีราคาผู้ผลิต เดือนกุมภาพันธ์ 2567

ดัชนีราคาผู้ผลิต เดือนกุมภาพันธ์ 2567 สูงขึ้น 1.2% (YoY) ดัชนีราคาผู้ผลิตของประเทศ แบ่งตามกิจกรรมการผลิต เดือนกุมภาพันธ์ 2567 (ปี 2558 = 100) เท่ากับ 111.6 เทียบกับเดือนกุมภาพันธ์ 2566 สูงขึ้น 1.2% (YoY) ประกอบด้วย หมวดผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม สูงขึ้น 2.2% จากกลุ่มสินค้าสำคัญที่ราคาสูงขึ้น ได้แก่ ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากกากกลั่นปิโตรเลียม ผลิตภัณฑ์อาหาร ผลิตภัณฑ์ยางและพลาสติก และผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมอื่น ๆ และหมวดผลิตภัณฑ์เกษตรกรรม และการประมง สูงขึ้น 4.6% เป็นผลจากสินค้าสำคัญ ได้แก่ ข้าวเปลือก อ้อย หัวมันสำปะหลังสด ผลปาล์มสด และสับปะรด แต่ยังมีสินค้าที่ราคาลดลง ได้แก่ พืชผัก มะนาว สุกรมี่ชีวิต โก๋มีชีวิต โคมีชีวิต และกุ้งแวนนาไม ขณะที่หมวดผลิตภัณฑ์จากเหมือง ลดลงร้อยละ 26.7 จากสินค้าก๊าซธรรมชาติ และกลุ่มสินแร่โลหะ

ดัชนีราคาผู้ผลิต แบ่งตามขั้นตอนการผลิต พบว่า ดัชนีหมวดสินค้าสำเร็จรูป และหมวดสินค้ากึ่งสำเร็จรูป (แปรรูป) สูงขึ้นร้อยละ 1.8 และ 2.5 ตามลำดับ ขณะที่หมวดสินค้าวัตถุดิบลดลง 5.8% โดยในห่วงโซ่อุปทานมีสินค้าสำเร็จรูปที่ราคาเคลื่อนไหวตามราคาวัตถุดิบ ในอุตสาหกรรมต้นน้ำ กลางน้ำ และปลายน้ำ ประกอบด้วยสินค้าที่ราคาสูงขึ้น ได้แก่ ข้าวเปลือกเจ้า ข้าวสารเจ้า/ข้าวเนื่อง/ปลายข้าว ข้าวเปลือกเหนียว ข้าวสารเหนียว และอ้อยน้ำตาลสำหรับสินค้าที่ราคาลดลง ได้แก่ สุกรมี่ชีวิต เนื้อสุกร และเม็ดพลาสติกบรรจุภัณฑ์พลาสติก (กระสอบบรรจุภัณฑ์อื่น ๆ)

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





แนวโน้มดัชนีราคาผู้ผลิต เดือนมีนาคม 2567

ดัชนีราคาผู้ผลิตเดือน มีนาคม 2567 มีแนวโน้มสูงขึ้น จากปัจจัยทางด้านต้นทุนที่อาจเพิ่มขึ้นตามราคาน้ำมันโลกที่ปรับตัวสูงขึ้น และราคาสินค้าเกษตรกรรมที่มีความเสี่ยงจากภาวะภัยแล้ง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตสินค้าโดยรวม ทั้งสินค้าในหมวดผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม หมวดผลิตภัณฑ์จากเหมือง และหมวดผลิตภัณฑ์เกษตรกรรม และการประมงให้ปรับตัวสูงขึ้น ประกอบกับภาคการผลิตของไทยจะยังได้รับแรงหนุนจากภาคการท่องเที่ยวมีทิศทางขยายตัว และเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าที่มีแนวโน้มทยอยฟื้นตัว ซึ่งจะส่งผลบวกต่อความต้องการสินค้า นอกจากนี้ฐานราคาปี 2566 ยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า จึงคาดว่าจะทำให้ดัชนีราคาผู้ผลิตขยายตัวได้เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในส่วนนโยบายการขึ้นค่าแรงขั้นต่ำของภาครัฐหนีสินภาคธุรกิจ และครัวเรือนที่อยู่ระดับสูง และความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ โดยเฉพาะความขัดแย้งในทะเลแดงที่อาจเป็นอุปสรรคทางการค้า และเพิ่มความเสี่ยงต่อห่วงโซ่อุปทานการผลิต ยังคงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่จะอาจส่งผลกระทบต่อภาคการผลิต และดัชนีราคาผู้ผลิตของประเทศไทยตามลำดับ ทั้งนี้ จะต้องมีการติดตาม และประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนกุมภาพันธ์ 2567

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนกุมภาพันธ์ 2567 เท่ากับ 112.0 เมื่อเทียบกับเดือนกุมภาพันธ์ 2566 (YoY) ลดลง 1.1% เป็นผลจากหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กที่ลดลงตามราคาเหล็กในตลาดเอเชียและจีน ตามการลดลงของราคาวัตถุดิบ(เศษเหล็กบิลเล็ต) และพลังงาน(ถ่านหิน) หมวดสุขภัณฑ์ลดลงจากความต้องการใช้ในโครงการก่อสร้างของภาครัฐที่ชะลอตัวในช่วงรอบประมาณรายจ่ายประจำปี 2567 และโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัวจากอัตราดอกเบี้ยที่สูง และความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน และหมวดวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ ลดลงจากราคายางมะตอยที่ปรับลดลงตามราคาปิโตรเลียมเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่หมวดไม้ และผลิตภัณฑ์ไม้ หมวดซีเมนต์ หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต หมวดกระเบื้อง หมวดวัสดุฉนวนผิว และหมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา มีดัชนีราคาสูงขึ้น

เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า (MoM) ดัชนีราคาไม่เปลี่ยนแปลง ภาพรวมดัชนีราคาเกือบทุกหมวดค่อนข้างทรงตัว หมวดที่ดัชนีราคาสูงขึ้น ได้แก่ หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต หมวดสุขภัณฑ์ หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้า

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



และประปา และวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ ขณะที่หมวดเหล็ก และผลิตภัณฑ์เหล็กยังคงลดลงอย่างต่อเนื่อง สาเหตุจากมีปริมาณเหล็กในตลาดสูง ขณะที่ความต้องการใช้ชะลอตัว



แนวโน้มดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนมีนาคม 2567

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนมีนาคม 2567 มีแนวโน้มทรงตัวหรือสูงขึ้นเล็กน้อยจากเดือนที่ผ่านมา เป็นผลจากราคาน้ำมันมีความผันผวนสูง จากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ และการจำกัดการผลิตของผู้ส่งออกน้ำมันรายใหญ่ของโลก อาจส่งผลให้ต้นทุนราคาวัตถุดิบ และค่าขนส่งสินค้าวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น รวมทั้งปัจจัยหนุนจากการก่อสร้าง ด้านสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานของรัฐวิสาหกิจที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้ความต้องการใช้สินค้าวัสดุก่อสร้าง หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มมากขึ้น แต่เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปี 2566 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างยังหดตัวต่อเนื่อง จากฐานราคาในช่วงเดียวกันของปีก่อนอยู่ในระดับสูง รวมทั้งโครงการก่อสร้างของภาครัฐที่ชะลอตัวอัตราดอกเบี้ยและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทำให้มีการชะงักการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้อุปสงค์ของภาคอสังหาริมทรัพย์ลดลงในปี 2567

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค เดือนกุมภาพันธ์ 2567

ความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดย เดือนกุมภาพันธ์ 2567 ปรับลดเล็กน้อยอยู่ที่ระดับ 54.2 จากระดับ 54.5 ในเดือนก่อนหน้า ปรับลดลงติดต่อกันเป็นเดือนที่ 5 (ตั้งแต่ตุลาคม 2566) แต่ยังคงอยู่ในช่วงความเชื่อมั่นติดต่อกันเป็นเดือนที่ 15 (ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2565) สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในปัจจุบันปรับเพิ่มมาอยู่ระดับ 46.4 จากระดับ 46.2

แนวโน้มดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค เดือนมีนาคม 2567

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค เดือนมีนาคม 2567 คาดว่าปรับลดลงอยู่ที่ระดับ 59.5 จากระดับ 60.1 ปัจจัยหนุนที่ส่งผลให้อยู่ในช่วงความเชื่อมั่นคาดว่ามาจากปัจจัย ดังนี้

- 1) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง โดยได้รับผลมาจากเทศกาลตรุษจีน ประกอบกับมาตรการฟรีวีซ่าระหว่างรัฐบาลไทยกับจีน

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

คือ ดัชนีชี้ภาพเศรษฐกิจ
คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



2) การขยายตัวจากภาคการส่งออกที่มีทิศทางปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก และนโยบายความมั่นคงทางอาหารของประเทศคู่ค้า

3) ราคาสินค้าเกษตรสำคัญบางรายการปรับตัวดีขึ้น อาทิ ข้าวหอมมะลิ ยางพารา เป็นต้น ขณะที่ราคาน้ำมันเชื้อเพลิงบางชนิดปรับเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนหน้า ส่งผลกระทบให้ดัชนีความเชื่อมั่นปรับตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค เดือนกุมภาพันธ์ 2567

	มกราคม 2567	กุมภาพันธ์ 2567	+ / -
กรุงเทพฯ และปริมณฑล	58.6	56.2	▼
กลาง	53.8	53.8	=
เหนือ	52.8	53.5	▲
ตะวันออกเฉียงเหนือ	56.7	55.8	▼
ใต้	51.6	51.1	▼

ดัชนีราคาส่งออกและราคานำเข้า เดือนมกราคม 2567

ดัชนีราคาส่งออก

ดัชนีราคาส่งออก เดือนมกราคม 2567 เท่ากับ 109.8 สูงขึ้นร้อยละ 1.0 (YoY) หมวดสินค้าที่ดัชนีปรับตัวสูงขึ้น ประกอบด้วยหมวดสินค้าเกษตรกรรม หมวดสินค้า อุตสาหกรรมการเกษตร และหมวดสินค้าอุตสาหกรรม ขณะที่หมวดสินค้าแร่และเชื้อเพลิงปรับตัวลดลง

ดัชนีราคานำเข้า

ดัชนีราคานำเข้า เดือนมกราคม 2567 เท่ากับ 110.4 ลดลงร้อยละ 1.8 (YoY) ประกอบด้วยหมวดสินค้าเชื้อเพลิง และหมวดสินค้าทุน ขณะที่หมวดสินค้าที่ส่งผลให้ดัชนีราคานำเข้าปรับตัวสูงขึ้น ได้แก่ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค หมวดสินค้าวัตถุดิบและกึ่งสำเร็จรูปและหมวดยานพาหนะและอุปกรณ์การขนส่ง

แนวโน้มดัชนีราคาส่งออกและดัชนีราคานำเข้า เดือนกุมภาพันธ์ 2567 คาดว่าจะมีแนวโน้มสูงขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุน ดังนี้

- 1) ทิศทางการค้าโลกที่คาดว่าจะฟื้นตัวดีขึ้น
- 2) ราคาสินค้าเกษตรยังอยู่ในระดับสูงจากผลกระทบภาวะเอลนีโญ
- 3) ราคาน้ำมันดิบที่สูงขึ้นและส่งผลให้สินค้าที่เกี่ยวข้องปรับตัวสูงขึ้นตาม

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

คือ ดัชนีชี้สภาพเศรษฐกิจ
คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



4) สถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครนรวมถึงอิสราเอลและปาเลสไตน์ที่ยืดเยื้อและนำไปสู่เหตุการณ์ความไม่สงบในทะเลแดง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเส้นทางการขนส่งทางเรือของโลก ทำให้ค่าระวางเรือและต้นทุนสินค้าปรับสูงขึ้นแต่ปัจจัยเสี่ยงที่ควรเฝ้าระวัง ดังนี้

- 4.1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและประเทศคู่ค้าอาจช้ากว่าที่คาดไว้โดยเฉพาะความไม่แน่นอนในการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจีน
- 4.2) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังไม่คลี่คลาย อาจส่งผลกระทบต่อการค้าและการลงทุนโลก
- 4.3) อัตราดอกเบี้ยนโยบายในหลายประเทศยังทรงตัวในระดับสูง
- 4.4) ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

อัตราราคาของไทย เดือนมกราคม 2567

อัตราราคาของไทย เดือนมกราคม 2567 เท่ากับ 99.5 (เดือนธันวาคม 2566 เท่ากับ 99.4) เพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนหน้าเล็กน้อย และปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 4 ติดต่อกัน แต่ยังคงต่ำกว่า 100 เป็นเดือนที่ 25 ติดต่อกัน สะท้อนถึงไทยยังมีความเสียหายเปรียบทางโครงสร้างราคาระหว่างประเทศ เนื่องจากระดับราคานำเข้ายังสูงกว่าราคาส่งออก สาเหตุหลักเป็นผลจากราคานำเข้าน้ำมัน และสินค้าที่เกี่ยวข้อง กับราคาน้ำมัน (ซึ่งมีสัดส่วนน้ำมันนำเข้าสูงกว่าส่งออก) สูงขึ้นในอัตราที่มากกว่าการสูงขึ้นของราคาส่งออก สำหรับกลุ่มสินค้าที่ราคาส่งออกยังคงอยู่ในระดับที่สูงกว่าราคานำเข้า (ได้เปรียบในอัตราราคา) ประกอบด้วยกลุ่มสินค้าที่ใช้วัตถุดิบชั้นกลางจากต่างประเทศในการผลิต เช่น เคมีภัณฑ์ เครื่องสำอาง สบู่ และผลิตภัณฑ์รักษาผิว เครื่องคอมพิวเตอร์ อุปกรณ์ และส่วนประกอบ ผลิตภัณฑ์พลาสติก เครื่องจักรกลและส่วนประกอบ และเม็ดพลาสติก และกลุ่มสินค้าชั้นกลางที่ใช้วัตถุดิบภายในประเทศในการผลิต เช่น ผลไม้ ผลไม้กระป๋องและแปรรูป และของปรุงแต่งจากผลไม้ ผัก ผักกระป๋องและแปรรูป และของปรุงแต่งทำจากผัก เป็นต้น

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

โดยสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย มีอัตราราคาขยายตัวในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยหลักคือ สถานการณ์ความขัดแย้งในโซนตะวันออกกลางที่ยังไม่จบสิ้น ค่าเงินบาทที่มีแนวโน้มอ่อนตัว สินค้าต่าง ๆ มีราคาสูงขึ้น สภาพอากาศมีความแปรปรวน ส่งผลกระทบต่อผลผลิตทางการเกษตร รวมถึงสถานการณ์ของอัตราเงินเฟ้อ ดัชนีราคาผู้บริโภค ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง และดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่องด้วยเช่นกัน

- อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ลดลง 0.77% (YoY) ลดลงต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 5 และอยู่ระดับต่ำในอันดับ 4 จาก 135 เขตเศรษฐกิจ และต่ำที่สุดในอาเซียน
- อัตราเงินเฟ้อของไทยเทียบกับต่างประเทศ เดือนมกราคม 2567 ลดลง 1.11%
- เงินเฟ้อพื้นฐาน หักอาหารสดและพลังงานออก สูงขึ้น 0.43% (YoY) (+0.52% MoM)
- ดัชนีราคาผู้บริโภค เดือนกุมภาพันธ์ 2567 เท่ากับ 107.22 (-0.83 YoY, +0.22% MoM)
- ดัชนีราคาผู้ผลิต เดือนกุมภาพันธ์ 2567 สูงขึ้น 1.2% (YoY)
- ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนกุมภาพันธ์ 2567 เท่ากับ 112.0 (-1.1% YoY)
- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค เดือนกุมภาพันธ์ 2567 ลดลง 54.2 (-0.3% MoM)
- ดัชนีราคาส่งออก เดือนมกราคม 2567 เท่ากับ 109.8 สูงขึ้น 1.0% (YoY)
- ดัชนีราคานำเข้า เดือนมกราคม 2567 เท่ากับ 110.4 ลดลง 1.8% (YoY)

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



- อัตราการค่าของไทย เดือนมกราคม 2567 เท่ากับ 99.5 (+0.1% MoM)

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ DDproperty เผยว่า ภาพรวมความเชื่อมั่นด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภคชาวไทย มีทิศทางลดลงในทุกด้าน ดังนี้

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

2) ความท้าทายทางการเงินที่เป็นปัจจัยสำคัญส่งผลให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ปรับลดลงตามไปด้วยโดยลดลงมาอยู่ที่ 59% (จากเดิม 63% ในรอบก่อน) หลังจากผู้บริโภคต้องเผชิญกับความท้าทายทางการเงิน ทั้งจากค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้น

3) อัตราดอกเบี้ยยังคงอยู่ในระดับสูง ผู้บริโภคส่วนใหญ่มองว่าอัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในระดับสูงมาก 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 ในทางกลับกันสัดส่วนของผู้เลือกเช่าที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้นถึง 14% (จากเดิม 9%) ส่วนอีก 34% ยังไม่มีการวางแผนซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใด ๆ

9) ขณะที่ 8% จะรับมรดกที่อยู่อาศัยต่อจากพ่อแม่และพ่อจนชำระต่อไปแทน 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% ระบุว่าไม่มีเงินออมเพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง สัดส่วนเพิ่มขึ้นจาก

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

คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ
คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



24% ในรอบก่อนหน้า สะท้อนให้เห็นว่าคนหาบ้านยุคนี้ให้ความสำคัญกับการวางแผนทางการเงินก่อนตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้นหลังจากเผชิญความท้าทายทางเศรษฐกิจมาเป็นเวลานาน

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

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

บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

จากข้อมูลแบบสอบถาม สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์สะท้อนให้เห็นว่าสภาพคล่องทางการเงินยังคงเป็นอุปสรรคสำคัญและเป็นอุปสรรคหลักที่ทำให้ผู้บริโภครีบซื้อไม่พร้อมเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยจึงหันมาเลือกเช่าแทน

- ดัชนีความเชื่อมั่นด้านอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ 48% จากเดิม 50%
- ปัจจัยทางการเงินในการซื้อที่อยู่อาศัย ลดลงมา 59% จากเดิม 63%
- อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความคิดเห็นในระดับสูงมาก 29%, ระดับสูง 48% และ 16%

มีความเหมาะสม

- ความพึงพอใจในสภาพตลาดที่อยู่อาศัย ลดลงอยู่ที่ 63% จากเดิม 65%
- ผู้บริโภควางแผนซื้อที่อยู่อาศัยในอีก 1 ปีข้างหน้า คิดเป็นสัดส่วน 2 ใน 5 (44%)

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

คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ
คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



บทความเด่นประจำเดือน

1) ที่อยู่อาศัยถูกรับแรงบวกท่องเที่ยวโตแบบทรงตัว



ที่มา: กรุงเทพมหานคร

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) เผยว่า ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคต่าง ๆ ทั่วประเทศในปี 2567

ภาคเหนือ

ตลาดที่อยู่อาศัย 5 จังหวัดหัวเมืองสำคัญ ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย พิษณุโลก นครสวรรค์ และ ลำพูน ในปีนี้คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ 3,142 หน่วย มูลค่า 12,487 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,629 หน่วย มูลค่า 11,047 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 512 หน่วย มูลค่า 1,440 ล้านบาท โดยภาพรวม ยอดขายใหม่อาจมีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น 27.5% และอัตราคูดซับจะขยับขึ้นเล็กน้อยเป็น 1.8% โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอัตราคูดซับโครงการอาคารชุด ซึ่งคาดว่าจะเพิ่มจาก 1.9% ในปี 2566 เป็น 4.3% ในปี 2567 ขณะที่อัตราคูดซับ โครงการแนวราบหรือโครงการบ้านจัดสรรยังคงทรงตัวอยู่ที่ 1.5%

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

- 1) ตลาดนครราชสีมา มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นและอัตราคูดซับเพิ่มขึ้น ส่งผลให้หน่วยเหลือขายลดลง
- 2) ตลาดขอนแก่น การซื้อขายจะดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม แต่อัตราคูดซับอาจจะลดต่ำลงเล็กน้อย เนื่องจากมีการเปิดตัวโครงการใหม่เข้ามาสู่ระบบมาก
- 3) ตลาดอุดรธานีภาพรวมอาจจะไม่ต่างจากปี 2566 แต่อัตราคูดซับน่าจะต่ำลงเล็กน้อย

ภาคตะวันตก

- 1) พื้นที่อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ยังเป็นทำเลที่ได้รับความนิยมทั้งในด้านโครงการอาคารชุดและโครงการบ้านจัดสรร

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

คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ
คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



- 2) จังหวัดเพชรบุรียังคงทรงตัวและการเปิดตัวโครงการอาคารชุดจะลดลง เนื่องจากมีโครงการค้าง เหลือขายอยู่อีกจำนวนหนึ่ง

ภาคกลาง

- 1) จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นอีกพื้นที่หนึ่งที่มีความสนใจจากผู้ประกอบการ เนื่องจากมีการขยายตัว ในด้านการจ้างงานในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม และเป็นทางเลือกของการซื้อที่อยู่อาศัยใกล้กรุงเทพฯ
- 2) จังหวัดสระบุรี เป็นพื้นที่ที่น่ากังวลที่สุด เพราะตัวเลขการซื้อขายชะลอตัวอย่างมาก และคาดว่าจะเริ่มฟื้นตัวในปี 2568

ภาคใต้

- 1) ตลาดภูเก็ต มีหน่วยซื้อขายใกล้เคียงปีที่ผ่านมา การเปิดตัวใหม่อาจจะเพิ่มขึ้น แต่ยอดขายซืดต่อเนื่อง เพราะอัตราดูดซับยังดี
- 2) จังหวัดสงขลา ได้รับผลดีจากการท่องเที่ยว โดยเฉพาะอำเภอหาดใหญ่ ทำให้เห็นตัวเลขทิศทางดีขึ้น การเปิดตัวใหม่ใกล้เคียงเดิม และอัตราการดูดซับยังใกล้เคียงปีที่ผ่านมา
- 3) จังหวัดสุราษฎร์ธานี พื้นที่ในเมืองมีจำนวนหน่วยขายต่ำกว่าเดิมเล็กน้อย แต่ยังอยู่ระดับพันหน่วย การพัฒนาโครงการใหม่ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา ขณะที่อัตราดูดซับลดลงเล็กน้อย
- 4) จังหวัดนครศรีธรรมราช การเปิดตัวใหม่ค่อนข้างใกล้เคียงเดิม ส่วนยอดขายใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา แต่อัตราการดูดซับอาจจะลดลงเล็กน้อย ทำให้ Supply สะสมปรับตัวลงเล็กน้อย

2) อสังหาริมทรัพย์ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2024



ที่มา: กรุงเทพธุรกิจ

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



สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สะท้อนมุมมองเศรษฐกิจการปรับตัวและโอกาสของภาคธุรกิจไทย ท่ามกลางปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ และความผันผวนของเศรษฐกิจโลกในเวทีทิศทางและโอกาสของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยและต่างประเทศ ปี 2567 เผยว่า คอนโดมีเนียมเปิดตัวใหม่ย่านใจกลางเมืองมากขึ้น ขณะที่เขตรอบนอกเมือง และชานเมืองมีน้อยกว่า สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์นอกเขตกรุงเทพฯ ของชาวต่างชาติมีมากขึ้น สังเกตได้จากปี 2566 เป็นปีแรกที่จำนวนโอนคอนโดมีเนียมชาวต่างชาตินอกเขตกรุงเทพฯ มากกว่าในเขตกรุงเทพฯ สะท้อนว่าต่างชาติเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในหัวเมืองท่องเที่ยวอย่าง ภูเก็ต พัทยา มากขึ้น ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในส่วนของ “ชาวต่างชาติ” พบว่า ช่วง 9 เดือน (มกราคม - กันยายน) ปี 2566 มียอดโอนกรรมสิทธิ์ต่างชาติ จำนวน 10,703 ยูนิต คิดเป็นมูลค่ากว่า 52,200 ล้านบาท ยอดโอนกรรมสิทธิ์ของชาวรัสเซียและไต้หวัน ขยายตัวอย่างเห็นได้ชัด ทั้งเชิงยูนิตและมูลค่า ดังนี้

- 1) กลุ่มรัสเซียมีจำนวน 962 ยูนิต มูลค่า 3,436 ล้านบาท เน้นทำเลภูเก็ต
- 2) ไต้หวันมี 378 ยูนิต มูลค่า 1,841 ล้านบาท ซื้อในราคาเฉลี่ย 4.9 ล้านบาท/ยูนิต
- 3) เมียนมา แม้จำนวนยูนิตไม่มาก แต่ด้านมูลค่าการซื้อขึ้นเป็นอันดับ 3 จากปีก่อน ไม่ติดท็อป 10 ด้วยมูลค่า 2,250 ล้านบาท มีค่าเฉลี่ยซื้ออสังหาริมทรัพย์ราคา 6.5 บาท/ยูนิต สูงสุดเป็นอันดับ 1 ในชาวต่างชาติ

Environmental (สิ่งแวดล้อม) Social (สังคม) และ Governance (ธรรมาภิบาล) ไม่ใช่จุดขาย

การลงทุนจากต่างประเทศมีความสำคัญอย่างมากต่อการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย ซึ่งได้รับแรงหนุนจากเงินทุนที่หลั่งไหลเข้าไทยอย่างมีนัยสำคัญ โดย ปี 2566 พื้นที่สำนักงานกว่า 65% เป็นการเช่าโดยบริษัทข้ามชาติ นอกจากนี้ชาวต่างชาติตัดสินใจซื้อไม่น้อยกว่า 10% ของจำนวนยูนิต คอนโดมีเนียมที่มีการซื้อขายในกรุงเทพฯ การมุ่งเน้น ด้าน ESG การฟื้นฟูอาคารเก่าให้มีสภาพดีขึ้นตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่าบริษัทข้ามชาติเป็นสิ่งที่ต้องคำนึงถึงเพื่อดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ ซึ่งที่ผ่านมา กรุงเทพฯ ดึงอุปทานคุณภาพ ทั้งสำนักงานที่อยู่อาศัย โรงแรม เข้ามามากขึ้น ผนวกกับโครงสร้างพื้นฐานที่ดีกว่าเทียบเพื่อนบ้าน อาทิ เวียดนาม มาเลเซีย

คนจีนนิยมซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

คนจีนนิยมซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เป็นอันดับที่ 5 รองจากสหรัฐฯ อังกฤษ แคนาดา ส่วนอันดับหนึ่ง ออสเตรเลีย จากผลสำรวจตั้งแต่ปี 2566-2568 มีชาวจีน 712,000 คน สนใจที่จะเปลี่ยนสัญชาติ โดย 3 อันดับแรก สหรัฐอเมริกา แคนาดา และออสเตรเลีย ส่วนวัตถุประสงค์ของคนจีนซื้ออสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ ดังนี้

- ลำดับที่ 1 ใช้พักผ่อน 31.80%
- ลำดับที่ 2 เพื่อการลงทุน 27.40%
- อันดับที่ 3 เพื่อการศึกษา 21.10%
- อันดับที่ 4 เพื่อย้ายถิ่นฐาน 14.30%
- อันดับที่ 5 เพื่อเกษียณอายุ 5.40%

คู่แข่งของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยหลัก ๆ คือ อสังหาริมทรัพย์ในประเทศมาเลเซีย ญี่ปุ่น และสิงคโปร์ ข้อได้เปรียบของมาเลเซีย คือ นโยบายภาครัฐที่ให้เช่าระยะยาวมากกว่า 30 ปี และมาเลเซียส่วนหนึ่งสามารถสื่อสารภาษาจีนกลางได้ ขณะที่ญี่ปุ่นให้ความรู้สึกเป็นประเทศที่สะอาดมีความเป็นระเบียบ ในส่วน

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



สิงคโปร์ให้ความรู้สึกถึงความปลอดภัย สำหรับข้อดีของอสังหาริมทรัพย์เมืองไทยในสายตาคนจีน คือ ไทยมีเสถียรภาพเป็นมิตรกับคนต่างชาติ เศรษฐกิจไทยมีเสถียรภาพมั่นคงนิยมลงทุนระยะยาว และประเทศไทยมีโครงสร้างพื้นฐานที่ดีและปลอดภัย แนวโน้มคนจีนที่เข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ไทยจะกลับมาอีกครั้ง แต่ต่างจากเดิมไม่ได้แห่ซื้ออีกต่อไป เพราะกำลังซื้อจำกัดบางกลุ่ม เพราะโอกาสที่เศรษฐกิจจีนจะกลับมาโตปีละ 8% ไม่มีอีกแล้ว ประกอบกับคนจีนมีข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไทยมากขึ้น เพราะมีสื่อโซเชียลมีเดียชาวจีนที่เข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยให้ความสำคัญทำเลสภาพแวดล้อมหรือความปลอดภัย และเป็นการซื้อคอนโดมิเนียม และบ้านถูกต้องตามกฎหมาย โดยอสังหาริมทรัพย์โซน (Eastern Economic Corridor: EEC) ได้รับความสนใจจากนักลงทุนจีนอย่างมาก

บรรณานุกรม

วิจัยกรุงศรี. (25 มีนาคม 2567). *บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์*. เข้าถึงได้จาก วิจัยกรุงศรี:

<https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20240319>

สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์. (25 มีนาคม 2567). *สรุปสถานการณ์เศรษฐกิจการค้าสำคัญ ประจำสัปดาห์ 4 - 8 มีนาคม 2567*. เข้าถึงได้จาก. <https://tpso.go.th/news/2403-0000000010>

สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์. (25 มีนาคม 2567). *อัตราเงินเฟ้อทั่วไปยังคงลดลง ตามราคาอาหารสดและน้ำมันดีเซลเป็นสำคัญ*. เข้าถึงได้จาก.

https://uploads.tpso.go.th/2.%20Press%20TH_02_67_V2.pdf

ฐานเศรษฐกิจ. (25 มีนาคม 2567). *คนตัดสินใจซื้อบ้านน้อยลง ในยุค "ดอกเบี๋ยสูง"*. เข้าถึงได้จาก.

<https://www.thansettakij.com/real-estate/590370>

กรุงเทพธุรกิจ. (25 มีนาคม 2567). *อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2024*. เข้าถึงได้จาก กรุงเทพธุรกิจ: <https://www.bangkokbiznews.com/property/1116512>

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (25 มีนาคม 2567). *ที่อยู่อาศัยถูกรับแรงบวก ท่องเที่ยวโตแบบทรงตัว*. เข้าถึงได้จาก ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์:

<https://www.reic.or.th/News/RealEstate/468465>

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

คือ ดัชนีชี้ภาพเศรษฐกิจ
คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



