

# รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย

ประจำเดือนกรกฎาคม 2567



สถานการณ์เศรษฐกิจโลก



สถานการณ์เศรษฐกิจไทย



สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย  
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย  
การเคหะแห่งชาติ  
กรกฎาคม 2567

## คำนำ

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

รายงานฉบับนี้ ได้รวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลและแหล่งข่าวต่าง ๆ ในด้านข้อมูลทางเศรษฐกิจ ข้อมูลสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และบทความที่เกี่ยวข้องกับด้านที่อยู่อาศัยที่โดดเด่น เพื่อเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือนกรกฎาคม 2567 เพื่อสะท้อนถึงภาวะภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ

การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือนกรกฎาคม 2567 ฉบับนี้ จะเป็นข้อมูลที่หน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน ทั้งส่วนกลางและระดับจังหวัด นักวิชาการ ประชาชน และหน่วยงานต่าง ๆ สามารถนำรายงานไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้อง

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย  
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย  
การเคหะแห่งชาติ  
กรกฎาคม 2567

## สารบัญ

คำนำ	ก
สารบัญ	ข
สถานการณ์เศรษฐกิจโลก	1
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก	3
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	5
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	11
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	12
บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	16
บทความเด่นประจำเดือน	17
1) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 2 ปี 2567 ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	17
2) ทุนเงินแห่งทุนอสังหาริมทรัพย์ชุกลยุทธ์ราคา	19
บรรณานุกรม	22

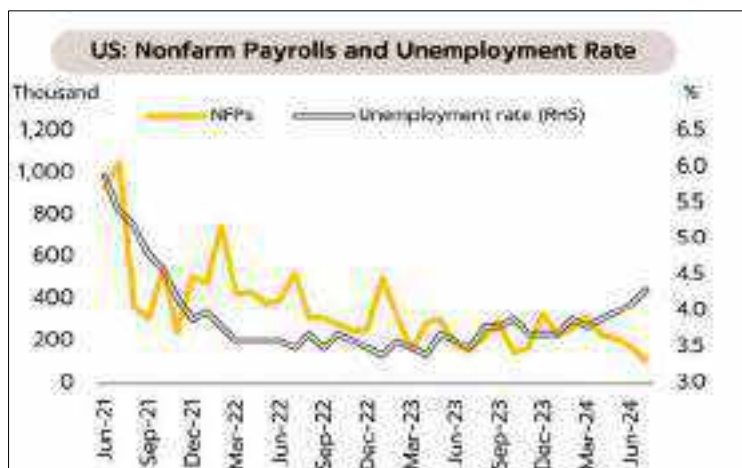
## สถานการณ์เศรษฐกิจโลก

### สหรัฐอเมริกา

สัญญาณการปรับลดดอกเบี้ยในเดือนกันยายน 2567 ชัดเจนขึ้นหลังตลาดแรงงานชะลอตัว รวมถึงเงินเพื่อมีความคืบหน้าในการปรับตัวสู่เป้าหมายที่ 2% ในเดือนกรกฎาคม 2567 ตัวเลขการจ้างงานนอกภาคเกษตรเพิ่มขึ้นเพียง 114,000 ตำแหน่ง จากเดือนก่อนที่ 179,000 ตำแหน่ง ชะลอตัวมากที่สุดนับตั้งแต่เดือนธันวาคม 2564 ส่วนอัตราการว่างงานปรับตัวเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 4.3% สูงสุดนับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2564 ขณะที่ตัวเลขค่าจ้างรายชั่วโมงโดยเฉลี่ยของแรงงานเพิ่มขึ้น 3.6% (YoY) ชะลอลงจากเดือนก่อนหน้าที่ 3.8%

คณะกรรมการนโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐ (Federal Open Market Committee: FOMC) มีมติเอกฉันท์คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ 5.25 - 5.50% พร้อมส่งสัญญาณเริ่มลดดอกเบี้ย 25 bps ในการประชุมเดือนกันยายน 2567 เครื่องชี้สำคัญทางเศรษฐกิจสะท้อนความเป็นไปได้ในการปรับลดดอกเบี้ยอย่างน้อย 2 ครั้งในปีนี้ จากปัจจัยสนับสนุน ดังนี้

- 1) ตลาดบ้านที่ชะลอตัวต่อเนื่อง
- 2) อัตราการว่างงานปรับขึ้นสู่ระดับสูงสุดนับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2564
- 3) ดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อภาคการผลิต (Institute of Supply Management: ISM) หดตัวมากที่สุดในรอบ 7 เดือน ขณะที่ ISM ภาคบริการพลิกหดตัวมากที่สุดนับตั้งแต่เดือนเมษายน 2563
- 4) การบริโภคภาคครัวเรือนที่ชะลอตัวรวมถึงความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ปรับลดลง ขณะเดียวกันสำนักงานผู้แทนการค้าสหรัฐ (United States Trade Representative: USTR) ออกมาระบุว่าการขึ้นภาษีนำเข้าสินค้าจีน เช่น รถยนต์ไฟฟ้า (EV) แบตเตอรี่ ชิปคอมพิวเตอร์ และผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ อาจล่าช้าออกไปอย่างน้อย 2 สัปดาห์



ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

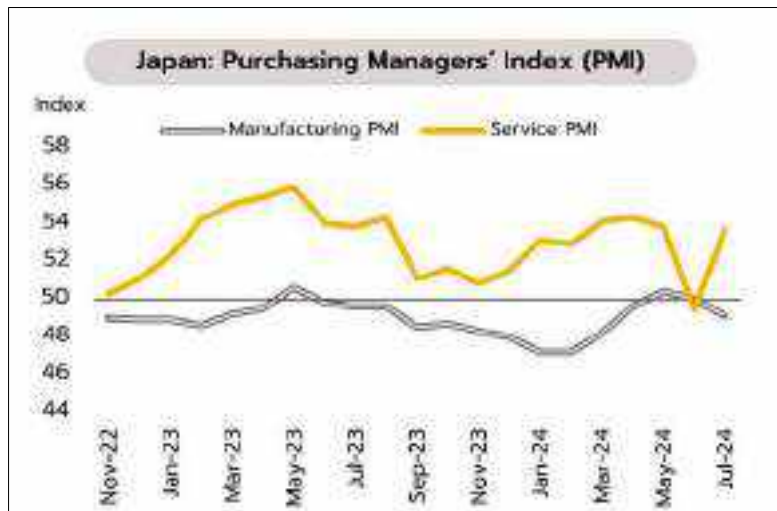
หมายเหตุ: PMI (Purchasing Managers Index)	คือ ดัชนีชี้นำสภาพเศรษฐกิจ
MoM (Month on Month)	คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
YoY (Year on Year)	คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
QoQ (Quarter on Quarter)	คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
AoA (Average on Average)	คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



## ญี่ปุ่น

ธนาคารกลางญี่ปุ่น (Bank of Japan: BOJ) ขึ้นดอกเบี้ยพร้อมประกาศลดวงเงินซื้อพันธบัตรรายเดือนลงครึ่งหนึ่ง ในเดือนกรกฎาคม 2567 ดัชนี PMI ภาคการผลิตพลิกกลับมาหดตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 6 เดือนอยู่ที่ 49.2 ส่วนดัชนี PMI ภาคบริการกลับมาขยายตัวที่ 53.9 สูงสุดในรอบ 4 เดือน ในส่วนของรายงานยอดขายของผู้ค้าปลีกรายใหญ่โต 7% (YoY) ในเดือนมิถุนายน ขยายตัวต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 3

ธนาคารกลางญี่ปุ่น (BOJ) มีมติปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย 15 bps (0.15%) สู่ระดับ 0.25% พร้อมประกาศปรับลดวงเงินซื้อพันธบัตรในเดือนมกราคม-ธันวาคม 2568 เหลือครึ่งหนึ่งของระดับปัจจุบัน โดยตั้งเป้าไว้ที่เดือนละ 3 ล้านล้านเยนต่อเดือน ขณะที่คาดการณ์ GDP ปี 2567 ถูกปรับลดลงสู่ระดับ 0.6% จากเดิมที่ 0.8% เช่นเดียวกับคาดการณ์เงินเฟ้อพื้นฐานที่ปรับลดลงสู่ระดับ 2.5% จากเดิมที่ 2.8% หลังเศรษฐกิจญี่ปุ่นมีสัญญาณเติบโตน้อยกว่าคาดในไตรมาส 2 จากการบริโภคภาคเอกชนที่อ่อนแอ รวมถึงแนวโน้มการชะลอตัวที่ต่อเนื่องของ PMI ภาคการผลิต



ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

## จีน

ภาคการผลิตของจีนหดตัวในช่วงต้นไตรมาส 3 ภาคบริการโตต่ำสุดในปีนี้ ทางการกระตุ้นการบริโภค คาดผลเชิงบวกจำกัด ภาคเอกชนโดย Caixin (Caixin Media Company Ltd) รายงานว่ากิจกรรมภาคการผลิตในเดือนกรกฎาคม 2567 หดตัวเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2566 ที่ระดับ 49.8 หลังจากขยายตัวในเดือนมิถุนายน 2567 ที่ 51.8 สอดคล้องกับการรายงานของทางการที่ ระบุว่ากิจกรรมภาคการผลิตในเดือนเดียวกันลดลงสู่ระดับต่ำสุดนับตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2567 และหดตัวต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 3 ที่ 49.4 ในเดือนกรกฎาคม 2567 จาก 49.5 ในเดือนมิถุนายน 2567 ส่วนกิจกรรมภาคบริการเติบโตในอัตราต่ำสุดนับตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2566 ที่ระดับ 50.2 จาก 50.5 ในเดือนก่อนหน้า

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



ดัชนีชี้้นำต่าง ๆ ส่งสัญญาณการชะลอตัวทางเศรษฐกิจชัดเจนขึ้น อาทิ ภาคเอกชนรายงานคำสั่งซื้อใหม่ (new orders) ในภาคการผลิตหดตัวช่วงต้นไตรมาส 3 หลังจากขยายตัวต่อเนื่อง 11 เดือน คำสั่งซื้อจากต่างประเทศชะลอลง ส่วนทางการรายงานว่ากิจกรรมโดยรวมของภาคการผลิตและภาคบริการต่ำสุดในรอบ 19 เดือน ในระยะต่อไป มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายเพื่อการบริโภคประกอบกับการปรับลดอัตราดอกเบี้ยอาจช่วยพยุงเศรษฐกิจได้บ้าง แต่คาดว่าผลบวกค่อนข้างจำกัด เนื่องจากดอกเบี้ยลดลงเพียง 0.10-0.20% และมาตรการช่วยหนี้เพียงบางภาคการผลิต เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องจักร นอกจากนี้ คำสั่งซื้อทั้งในและต่างประเทศยังอ่อนแอ ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังประสบปัญหา การกีดกันทางการค้ามีแนวโน้มรุนแรงขึ้น รวมทั้งเงินลงทุนจากต่างประเทศลดลง ล่าสุดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศหดตัวถึง 29% (YoY) ในช่วงครึ่งแรกของปีนี้



ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

## บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก

ภาพรวมเศรษฐกิจโลก สหรัฐอเมริกาส่งสัญญาณการปรับลดดอกเบี้ยในเดือนกันยายน 2567 หลังตลาดแรงงานชะลอตัว รวมถึงเงินเฟ้อมีความคืบหน้าในการปรับตัวสู่เป้าหมายที่ 2% โดยภาพรวมมุมมองเชิงบวกต่อแนวโน้มการเติบโตของเศรษฐกิจโลกในช่วงครึ่งปีหลัง แม้จะเผชิญกับความท้าทายต่าง ๆ มากมาย แต่มองว่ายังคงมีความเสี่ยงที่เงินเฟ้อจะสูงขึ้น ขณะเดียวกันยังมั่นใจกับการคาดการณ์การปรับลดอัตราดอกเบี้ยตามที่คาดไว้ ขณะที่ความกังวลเกี่ยวกับเศรษฐกิจจีนยังคงมีอยู่ และคาดการณ์ว่าธนาคารกลางหลายประเทศจะปรับลดอัตราดอกเบี้ยอย่างน้อย 2 ครั้งภายในสิ้นปีนี้ สำหรับตัวเลขเศรษฐกิจประเทศที่สำคัญ ดังนี้

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 ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



## สหรัฐ

สัญญาการปรับลดดอกเบี้ยในเดือนกันยายน 2567 ชัดเจนขึ้นหลังตลาดแรงงานชะลอตัว รวมถึงเงินเพื่อมีความคืบหน้าในการปรับตัวสู่เป้าหมายที่ 2% จากเดิมที่เคยประกาศว่าจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 สิงหาคม 2567 โดยการเก็บภาษีจะเริ่มมีผลบังคับใช้ประมาณ 5 สัปดาห์ หลังประกาศผลการตัดสินใจขั้นสุดท้าย

- อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ 5.25 - 5.50%
- ตลาดบ้านที่ชะลอตัวต่อเนื่อง
- อัตราการว่างงานปรับขึ้นสู่ระดับสูงสุดนับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2564
- ดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อภาคการผลิต หดตัวมากที่สุดในรอบ 7 เดือน
- ดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อภาคบริการ หดตัวมากที่สุดนับตั้งแต่เดือนเมษายน 2563
- การบริโภคภาคครัวเรือนที่ชะลอตัว ความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ปรับลดลง

## ญี่ปุ่น

เศรษฐกิจญี่ปุ่นส่งสัญญาณเติบโตน้อยกว่าคาดในไตรมาส 2 จากการบริโภคภาคเอกชนที่อ่อนแอ รวมถึงแนวโน้มการชะลอตัวที่ต่อเนื่องของ PMI ภาคการผลิต

- ดัชนี PMI ภาคการผลิต หดตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 6 เดือนอยู่ที่ 49.2
- ส่วนดัชนี PMI ภาคบริการ ขยายตัวที่ 53.9 สูงสุดในรอบ 4 เดือน
- อัตราดอกเบี้ยนโยบายปรับขึ้น 15 bps (0.15%) สู่ระดับ 0.25%
- คาดการณ์ GDP ปี 2567 ลดลงสู่ระดับ 0.6% จากเดิมที่ 0.8%
- คาดการณ์เงินเฟ้อพื้นฐานที่ปรับลดลงสู่ระดับ 2.5% จากเดิมที่ 2.8%

## จีน

ดัชนีชี้้นำต่าง ๆ ส่งสัญญาณการชะลอตัวทางเศรษฐกิจจีนอย่างชัดเจน จากดอกเบี้ยที่ลดลงเพียง 0.10-0.20% และมาตรการช่วยเหลือเพียงบางภาคการผลิต ภาคอสังหาริมทรัพย์ประสบปัญหา การกีดกันทางการค้ามีแนวโน้มรุนแรงขึ้น

- เงินลงทุนจากต่างประเทศลดลงหดตัวถึง 29% (YoY)
- ภาคการผลิตของจีนหดตัวช่วงต้นไตรมาส 3
- ภาคบริการโตต่ำสุดในปี
- ภาคเอกชนหดตัวเป็นครั้งแรก ที่ระดับ 49.8

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



## สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

กรอบประมาณการเศรษฐกิจปี 2567 ของคณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.)

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

ประธานการประชุมคณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.) ได้แก่ สมาคมธนาคารไทย สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยสถานการณ์เศรษฐกิจไทย ดังนี้

การส่งออกไทยเผชิญความเสี่ยงจากสงครามการค้าของสหรัฐฯ - จีน การขึ้นภาษีของสหรัฐฯ ต่อสินค้าจีนรอบใหม่อาจกระทบสินค้าส่งออกไทยที่เป็นห่วงโซ่อุปทานให้แก่จีน ซึ่งประเมินว่าสินค้าเหล่านี้ คิดเป็นสัดส่วน 19.5% ของมูลค่าการส่งออกทั้งหมดไปจีน โดยสินค้าที่มีความเสี่ยงได้รับผลกระทบมาก เช่น ยางแผ่น ยางแท่ง เม็ดพลาสติก และเคมีภัณฑ์ เป็นต้น อาจมีปัจจัยบวกชั่วคราวจากการเร่งสั่งซื้อสินค้าและการปรับเปลี่ยนมาส่งออกจากไทย คาดว่ามูลค่าการส่งออกทั้งปีปรับดีขึ้นเล็กน้อย แต่ยังมีประเด็นฉุดรั้งจากเรื่องต้นทุนจากการขาดแคลนเรือและตู้คอนเทนเนอร์ รวมถึงระยะเวลาการขนส่งที่เพิ่มขึ้น กกร. จึงปรับกรอบการเติบโตของการส่งออกเป็น 0.8-1.5% จากเดิม 5 - 1.5%

การชะลอตัวของอุตสาหกรรมยานยนต์และอสังหาริมทรัพย์กระทบภาพรวมเศรษฐกิจไทยอุปสงค์ในประเทศยังเปราะบางโดยเฉพาะอุตสาหกรรมที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจสูง อย่างยานยนต์และอสังหาริมทรัพย์ โดยยอดจำหน่ายรถยนต์ในช่วง 5 เดือนแรกหดตัว 24% ส่วนหนึ่งมาจากผู้บริโภคมีรายได้จากเศรษฐกิจนอกระบบเป็นสัดส่วนสูง ส่วนยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ 4 เดือนแรกสำหรับบ้านจัดสรรหดตัว 11.8% และอาคารชุดหดตัว 7.4% ซึ่งหากอุตสาหกรรมยานยนต์และอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มหดตัวมากขึ้นอาจจะกระทบทำให้ GDP ปีนี้ลดลงกว่าที่คาดไว้ 0.3 - 0.4%

ความกังวลต่อปัญหาการขนส่งทางเรือและการขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์ ซึ่งจะเป็นปัจจัยลบเพิ่มเติมและจำกัดความสามารถในการส่งออกของไทยที่อยู่ในภาวะเติบโตต่ำ ขอให้ภาครัฐมีมาตรการหรือแนวทางเร่งด่วนเพื่อรับมือกับสถานการณ์การขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์ที่มีแนวโน้มลากยาวตลอดช่วงที่เหลือของปี รวมถึงลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับภาคการผลิตจากการชะงักงันของห่วงโซ่อุปทาน นอกจากนี้ที่ประชุมยังมีความกังวลถึงต้นทุนด้านพลังงาน โดยในการพิจารณาปรับแผนพัฒนากำลังการผลิตไฟฟ้าของประเทศ พ.ศ. 2567-2580 (PDP2024 ) และแผนปฏิบัติการด้านพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือก พ.ศ. 2567-2580

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





(AEDP 2024) ที่อยู่ระหว่างการทบทวนขอให้คำนึงถึงประเด็นเรื่องต้นทุนของผู้ประกอบการในระยะยาว และการปรับให้น้ำมัน E20 เป็นน้ำมันพื้นฐานแทน E10 และขอให้มีกลไกจัดการเพื่อให้ผลประโยชน์อยู่กับเกษตรกรไทยอย่างแท้จริง

จากการประชุมคณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.) จังหวัดทั่วประเทศได้มีการประชุมหารือผู้แทนในคณะกรรมการค่าจ้างขั้นต่ำรายจังหวัด (ไตรภาคีระดับจังหวัด) เกี่ยวกับนโยบายการปรับค่าแรงขั้นต่ำ และได้แสดงความกังวลต่อผลกระทบจากการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ 400 บาท/วัน ทั่วประเทศ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการ SME ในภาคเกษตรและบริการไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ เนื่องจากไม่สามารถแบกรับต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้ ประกอบการภาวะเศรษฐกิจในพื้นที่ที่ชะลอตัวต่อเนื่องทำให้ส่งผลกระทบต่อรายได้ในช่วงที่ผ่านมา จึงได้ให้ความเห็นกับคณะกรรมการไตรภาคีระดับจังหวัด ให้ค่าแรงที่ปรับมีความเหมาะสมกับแต่ละพื้นที่ ทั้งนี้ ที่ประชุม กกร. เน้นย้ำถึงความสำคัญในการใช้กลไกของคณะกรรมการค่าจ้างขั้นต่ำรายจังหวัด (ไตรภาคี) ในการพิจารณาค่าแรงขั้นต่ำ โดยพิจารณาให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในพื้นที่ นอกจากนี้ กกร. ได้ให้ความสำคัญกับการจ่ายค่าจ้างตามมาตรฐานฝีมือ (Competency Based Pay) ด้วยความร่วมมือเชิงรุกจากภาคนายจ้าง ลูกจ้าง และหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการเร่ง Upskill, Reskill ให้แรงงานไทยมีทักษะฝีมือตามมาตรฐาน โดย กกร. จะร่วมมือกับกรมพัฒนาฝีมือแรงงาน กระทรวงแรงงาน เพื่อดำเนินการสนับสนุน โดยปัจจุบันกระทรวงแรงงานได้มีการกำหนดมาตรฐานทักษะฝีมือแรงงานแล้ว จำนวน 279 สาขา และมีการกำหนดอัตราค่าจ้างตามทักษะมาตรฐานฝีมือแรงงานแล้ว จำนวน 129 สาขา ซึ่งสามารถเป็นกลไกในการพิจารณาปรับขึ้นค่าแรงตามทักษะแทนการพิจารณาปรับค่าจ้างขั้นต่ำ รวมถึงจะเป็นระบบที่สามารถรองรับทักษะแรงงาน ตอบโจทย์เทคโนโลยีและบริบทของธุรกิจที่เปลี่ยนไป ยกเว้นรายได้ให้แก่แรงงาน เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีอย่างยั่งยืน และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน (Productivity) ให้แก่ประเทศ

### สถานการณ์อัตราเงินเฟ้อ เดือนกรกฎาคม 2567

อัตราเงินเฟ้อของไทยเมื่อเทียบกับต่างประเทศ ข้อมูลล่าสุดเดือนมิถุนายน 2567 พบว่า อัตราเงินเฟ้อของไทยสูงขึ้นร้อยละ 0.62 (YoY) ซึ่งยังคงอยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำ โดยอยู่ระดับต่ำอันดับ 5 จาก 135 เขตเศรษฐกิจที่ประกาศตัวเลข และต่ำเป็นอันดับ 2 ในอาเซียนจาก 9 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (บรูไน กัมพูชา มาเลเซีย สิงคโปร์ อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ เวียดนาม และสปป.ลาว)

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปที่สูงขึ้นร้อยละ 0.83 (YoY) ในเดือนนี้มีการเคลื่อนไหวของราคาสินค้าและบริการ ดังนี้ หมวดอาหารและเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ สูงขึ้นร้อยละ 1.27 จากการสูงขึ้นของราคาสินค้าสำคัญ ได้แก่ กลุ่มอาหารสำเร็จรูป (กับข้าวสำเร็จรูป ข้าวราดแกง อาหารเช้า อาหารตามสั่ง) กลุ่มผลไม้สด (เงาะ ทุเรียน มะม่วง กล้วยน้ำว้า แตงโม ฝรั่ง) กลุ่มข้าว แป้ง และผลิตภัณฑ์จากแป้ง (ข้าวสารเจ้า ข้าวสารเหนียว) กลุ่มผักสด

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



(มะเขือเทศ ต้นหอม ขิง พริกทอง แตงกวา) กลุ่มไข่และผลิตภัณฑ์นม (ไข่ไก่ นมสด นมถั่วเหลือง) กลุ่มเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ (กาแฟสำเร็จรูป กาแฟ (ร้อน/เย็น) น้ำหวาน) และกลุ่มเครื่องประกอบอาหาร (น้ำตาลทราย กะทิสำเร็จรูป มะพร้าว (ผลแห้ง/ขูด)) ขณะที่สินค้าหลายรายการราคาลดลง อาทิ เนื้อสุกร ปลาทุ ส้มเขียวหวาน ผักคะน้า น้ำมันพืช มะนาวกระเทียม และไก่ย่าง เป็นต้น หมวดอื่น ๆ ที่ไม่ใช่อาหารและเครื่องดื่ม สูงขึ้นร้อยละ 0.50 จากการสูงขึ้นของราคาสินค้าสำคัญ โดยเฉพาะ กลุ่มน้ำมันเชื้อเพลิง (แก๊สโซฮอล์ น้ำมันดีเซล น้ำมันเบนซิน) อย่างไรก็ตาม ยังมีสินค้าสำคัญหลายรายการที่ราคาลดลง อาทิ ค่ากระแสไฟฟ้า แชมพู สบู่ตัว ผงซักฟอก ผลิตภัณฑ์ป้องกันและบำรุงผิว ครีมขนาดผม เสื่อยัดบุรุษและสตรี และเสื่อใช้บุรุษและสตรี เป็นต้น เงินเพื่อพื้นฐาน (เงินเพื่อทั่วไป เมื่อหักอาหารสดและพลังงานออก) สูงขึ้นร้อยละ 0.52 (YoY) เร่งตัวขึ้นจากเดือนมิถุนายน 2567 ที่สูงขึ้นร้อยละ 0.36 (YoY)

### แนวโน้มอัตราเงินเพื่อทั่วไป เดือนสิงหาคม 2567

คาดว่าจะใกล้เคียงกับเดือนกรกฎาคม 2567 โดยปัจจัยสำคัญที่อาจจะทำให้อัตราเงินเพื่อชะลอตัวลง ได้แก่

1) ค่ากระแสไฟฟ้าภาคครัวเรือนอยู่ในระดับต่ำกว่าปีก่อนหน้า จากมาตรการลดค่าครองชีพของภาครัฐ

2) ราคาเนื้อสุกรยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่าปีก่อนหน้า เนื่องจากมีอุปทานเข้าสู่ตลาดจำนวนมาก ทำให้ราคายังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป

3) ราคาผักสดมีแนวโน้มลดลง หลังเข้าสู่ฤดูฝนอย่างเป็นทางการ

4) ฐานราคาน้ำมันดิบดูไบในปีก่อนหน้าที่อยู่ระดับสูง

โดยเดือนสิงหาคม 2566 ราคาอยู่ที่ประมาณ 86.61 ดอลลาร์ สหรัฐต่อบาร์เรล เทียบกับค่าเฉลี่ยล่าสุดอยู่ที่ 79.69 ดอลลาร์สหรัฐต่อบาร์เรล (ณ วันที่ 30 ก.ค. 2567) สำหรับปัจจัยที่คาดว่าจะทำให้อัตราเงินเพื่อปรับตัวสูงขึ้น ได้แก่

1) ราคาน้ำมันดีเซลภายในประเทศกำหนดเพดานไม่เกิน 33 บาท ต่อลิตร ซึ่งสูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน

2) ราคาสินค้าและบริการในหมวดที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะราคาค่าโดยสารเครื่องบินตามการฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว

3) ราคาผลไม้ปรับตัวสูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากอุปสงค์ที่มีอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะทุเรียน และเงาะ

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

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



### ดัชนีราคาผู้บริโภค เดือนกรกฎาคม 2567

ดัชนีราคาผู้บริโภคของไทยเดือนกรกฎาคม 2567 เท่ากับ 108.71 เมื่อเทียบกับ เดือนเดียวกันของปีก่อน อัตราเงินเฟ้อทั่วไปสูงขึ้นร้อยละ 0.83 (YoY) จากการสูงขึ้นของราคาน้ำมันเชื้อเพลิง ตามสถานการณ์ราคาน้ำมันในตลาดโลก ประกอบกับการสูงขึ้นของราคาสินค้า กลุ่มอาหาร โดยเฉพาะข้าวสารเจ้า ข้าวสารเหนียว และอาหารสำเร็จรูป และดัชนีราคาผู้บริโภค ในเดือนนี้เมื่อเทียบกับเดือนที่ผ่านมาสูงขึ้น ร้อยละ 0.19 (MoM) จากการสูงขึ้นของราคาน้ำมัน เบนซินและแก๊สโซฮอล์ รวมทั้งราคาสินค้าในกลุ่มอาหารสำเร็จรูป และผลไม้สด แต่มีสินค้าสำคัญที่ราคาลดลง ได้แก่ กลุ่มผักสดและของใช้ส่วนบุคคล เนื่องจากสภาพอากาศเอื้ออำนวยต่อการเจริญเติบโตของผลผลิต และการส่งเสริมการตลาดของผู้ประกอบการ และเมื่อเทียบเฉลี่ย 7 เดือน (ม.ค.-ก.ค.) 2567 สูงขึ้นร้อยละ 0.11 (AoA) ทั้งนี้ เมื่อหักอาหารสดและพลังงานออกแล้ว อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน สูงขึ้นร้อยละ 0.52 (YoY) เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า สูงขึ้นร้อยละ 0.19 (MoM) และเมื่อเทียบเฉลี่ย 7 เดือน (มกราคม - กรกฎาคม) 2567 สูงขึ้นร้อยละ 0.42 (AoA)

### ดัชนีราคาผู้ผลิต เดือนกรกฎาคม 2567

ดัชนีราคาผู้ผลิตของประเทศ แบ่งตามกิจกรรมการผลิต (CPA : Classification of Products by Activity) เดือนกรกฎาคม 2567 (ปี 2558 = 100) เท่ากับ 113.2 เทียบกับเดือนกรกฎาคม 2566 สูงขึ้นร้อยละ 4.0 (YoY) ประกอบด้วย หมวดผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม สูงขึ้นร้อยละ 3.7 โดยมีกลุ่มสินค้าสำคัญที่ราคาสูงขึ้น ได้แก่ ผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมอื่น ๆ (ทองคำ) ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม ผลิตภัณฑ์ยางและพลาสติก ผลิตภัณฑ์อาหาร เคมีภัณฑ์ และผลิตภัณฑ์เคมี เครื่องจักรและเครื่องมือ ยานยนต์ชิ้นส่วนและอุปกรณ์ กลุ่มสิ่งทอ และหมวดผลิตภัณฑ์เกษตรกรรมและการประมง สูงขึ้นร้อยละ 9.1 เป็นผลจากสินค้าสำคัญ ได้แก่ ข้าวเปลือกเจ้า ข้าวเปลือกเหนียว อ้อย ยางพารา ทุเรียน และสับปะรดโรงงาน ขณะที่หมวดผลิตภัณฑ์จากเหมือง ลดลงร้อยละ 3.2 จากราคาสินค้าก๊าซธรรมชาติ และเกลือสมุทร

### แนวโน้มดัชนีราคาผู้ผลิต เดือนสิงหาคม 2567

ดัชนีราคาผู้ผลิตเดือนสิงหาคม ปี 2567 มีแนวโน้มสูงขึ้นเพียงเล็กน้อย จากฐานของปี 2566 ที่ยังคงต่ำ ประกอบกับ ภาคอุตสาหกรรมประเทศคู่ค้าที่เริ่มฟื้นตัว ทำให้มีความต้องการนำเข้าสินค้าวัตถุดิบเพิ่มขึ้น ส่งผลให้สินค้าประเภทวัตถุดิบ อุตสาหกรรมมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น เมื่อรวมกับต้นทุนที่สูงขึ้นจากการเลี้ยงปศุสัตว์ ความต้องการที่พุ่งสูงขึ้นในตลาดภาคการส่งออกอาหาร ส่งผลให้ดัชนีราคาผู้ผลิตมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น ทว่าราคาน้ำมันในตลาดโลกที่เริ่มปรับตัวลดลง ซึ่งส่งผลต่อต้นทุน วัตถุดิบบางประเภทและค่าขนส่งจากต่างประเทศที่ลดลง ประกอบกับสภาพเศรษฐกิจในประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัวดี อาจทำให้แนวโน้มดัชนีราคาสูงขึ้นเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่เริ่มมีความชัดเจนมากขึ้น มาตรการอุดหนุนราคาพลังงานที่อยู่ระหว่างการพิจารณาที่จะเปลี่ยนแปลง

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



รวมไปถึงการขึ้นค่าแรงขั้นต่ำที่ทยอยดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เป็นปัจจัยสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อภาคการผลิตและดัชนีราคาผู้ผลิตของประเทศไทยตามลำดับ ทั้งนี้ จะต้องมีการติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด

### ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนกรกฎาคม 2567

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนกรกฎาคม 2567 เท่ากับ 113.0 เมื่อเทียบกับ เดือนกรกฎาคม 2566 สูงขึ้นร้อยละ 0.4 (YoY) โดยมีปัจจัยสำคัญจากการเร่งเบิกจ่าย งบประมาณ ปี 2567 ในโครงการก่อสร้างของภาครัฐ การเร่งก่อสร้างของหน่วยงานต่าง ๆ ทำให้มีความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ดัชนีราคาปรับสูงขึ้นหลายหมวด อาทิ หมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต หมวดวัสดุฉาบผิว หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้า และประปา และหมวดวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ อย่างไรก็ตามมีบางหมวดสินค้าที่ดัชนีราคาลดลงได้แก่ หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ที่ยังคงเป็นผลกระทบจากปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ของจีน ยังไม่ฟื้นตัว ทำให้มีอุปทานเหล็กส่วนเกินสูงกดดันให้ราคาเหล็กในตลาดโลก (เอเชีย จีน) และในประเทศลดลงอย่างต่อเนื่อง หมวดซีเมนต์ ลดลงเนื่องจากการแข่งขันสูง หมวดกระเบื้อง และหมวดสุขภัณฑ์ ลดลงตามการชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์จากอัตราดอกเบี้ย และหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงกว่าปีที่ผ่านมา

### แนวโน้มดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนสิงหาคม 2567

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนสิงหาคม ปี 2567 มีแนวโน้มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 จากการเร่งดำเนินการเบิกจ่ายงบประมาณประจำปี 2567 ของโครงการก่อสร้างของภาครัฐ ต้นทุนการผลิตและค่าขนส่งที่อยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 ความผันผวนของราคาน้ำมัน และราคาพลังงานในตลาดโลกจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ รวมทั้งนโยบายการลดการใช้พลังงานในการผลิตเหล็กและความเข้มงวดการตรวจสอบทางภาษีโรงงานผลิตเหล็กเพื่อการส่งออกของจีน ทำให้ราคาเหล็กในประเทศและในตลาดโลกมีความผันผวนสูง ส่งผลให้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนสิงหาคม ปี 2567 มีแนวโน้มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม อัตราดอกเบี้ยและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทำให้มีการเข้มงวดการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้อุปสงค์ของภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 ชะลอตัวรวมทั้งการเข้าสู่ช่วงฤดูฝนที่อาจทำให้การก่อสร้างไม่สามารถดำเนินการตามแผนที่วางไว้ อาจเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่คาดไว้จะต้องมีการติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด

### ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค เดือนกรกฎาคม 2567

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวม เดือนกรกฎาคม 2567 ปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ระดับ 49.7 จากระดับ 52.3 ในเดือนก่อนหน้า เป็นการปรับลดลงมาอยู่ในระดับไม่เชื่อมั่นครั้งแรกในรอบ 20 เดือน (นับตั้งแต่เดือนธันวาคม 2565) สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในปัจจุบันปรับลดลงมาอยู่ที่ระดับ 42.0

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



จากระดับ 44.5 ขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในอนาคต (3 เดือนข้างหน้า) ปรับลดมาอยู่ที่ระดับ 54.8 จากระดับ 57.5 สาเหตุของการปรับลดคาดว่ามาจาก ดังนี้

1) ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยชะลอตัว จากความตึงเครียดของสถานการณ์การค้าโลก และอุปสงค์ภายในประเทศที่อ่อนตัวลง โดยเฉพาะภาคอุตสาหกรรมยานยนต์และอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มหดตัวมากขึ้น

2) ปัญหาอุทกภัย ที่สร้างความเสียหายต่อที่อยู่อาศัยและพื้นที่เกษตรกรรมในหลายพื้นที่ของประเทศ

3) ความกังวลของประชาชนต่อภาระค่าครองชีพ ค่าไฟฟ้า ราคาน้ำมันเชื้อเพลิง รวมถึงภาระหนี้สินครัวเรือนและธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง แต่มาตรการส่งเสริมภาคการท่องเที่ยวจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง และความชัดเจนของโครงการดิจิทัลวอลเล็ตเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ดัชนีความเชื่อมั่นในอนาคตอยู่ในระดับเชื่อมั่น

### ดัชนีราคาส่งออกและราคานำเข้า เดือนมิถุนายน 2567

#### ดัชนีราคาส่งออก

ดัชนีราคาส่งออก เดือนมิถุนายน 2567 เท่ากับ 110.5 สูงขึ้นร้อยละ 1.8 (YoY) หมวดสินค้าที่ดัชนีปรับตัวสูงขึ้น ประกอบด้วย หมวดสินค้าแร่และเชื้อเพลิง หมวดสินค้าเกษตรกรรม หมวดสินค้าอุตสาหกรรม การเกษตร และหมวดสินค้าอุตสาหกรรม

#### ดัชนีราคานำเข้า

ดัชนีราคานำเข้า เดือนมิถุนายน 2567 เท่ากับ 112.7 สูงขึ้นร้อยละ 3.6 (YoY) ประกอบด้วย หมวดสินค้าเชื้อเพลิง หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค หมวดสินค้าวัตถุดิบและกึ่งสำเร็จรูป และหมวดสินค้าทุน ขณะที่หมวดสินค้าที่ส่งผลให้ดัชนีราคานำเข้าลดลงได้แก่ หมวดยานพาหนะและอุปกรณ์การขนส่ง

แนวโน้มดัชนีราคาส่งออกและดัชนีราคานำเข้า เดือนพฤษภาคม 2567 คาดว่าจะมีแนวโน้มสูงขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

- 1) ฐานราคาปี 2566 อยู่ในระดับต่ำ
- 2) ทิศทางการค้าโลกที่คาดว่าจะฟื้นตัวดีขึ้น
- 3) ราคาสินค้าเกษตรยังอยู่ในระดับสูงจากผลกระทบปัญหาภัยธรรมชาติ
- 4) ราคาน้ำมันดิบที่สูงขึ้น และส่งผลให้สินค้าที่เกี่ยวข้องปรับสูงขึ้นตาม
- 5) สถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย – ยูเครน

#### แต่ปัจจัยเสี่ยงที่ควรเฝ้าระวัง

1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและประเทศคู่ค้าอาจช้ากว่าที่คาดไว้ โดยเฉพาะความไม่แน่นอนในการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจีน

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



- 2) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์โลกที่มีแนวโน้มรุนแรงขึ้น รวมถึงเหตุการณ์ความไม่สงบในเมียนมาที่ยืดเยื้อ อาจส่งผลกระทบต่อการค้าการลงทุน และการขยายตัวของเศรษฐกิจไทย
- 3) อัตราดอกเบี้ยนโยบายในหลายประเทศยังทรงตัวในระดับสูง
- 4) ความผันผวนของค่าเงินบาท

## บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยโดยภาพรวม พบว่า ตัวเลขทางเศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย และดัชนีราคานำเข้าสูงกว่าดัชนีราคาส่งออกอยู่ที่ 2.2 แต่คาดว่ามูลค่าการส่งออกทั้งปีปรับดีขึ้นเล็กน้อย เช่นนั้น คาดว่าทั้งปี GDP จะขยายเพียง 0.3 - 0.4% เนื่องจากการชะลอตัวของอุตสาหกรรมยานยนต์และอสังหาริมทรัพย์ และการส่งออกไทยที่เผชิญความเสี่ยงจากสงครามการค้าของสหรัฐฯ – จีน การขึ้นภาษีของสหรัฐฯ ต่อสินค้าจีนรอบใหม่อาจกระทบสินค้าส่งออกไทย และการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ 400 บาท/วัน ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการ SME ในภาคเกษตรและบริการไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ส่งผลให้ไม่สามารถแบกรับต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้ ตัวเลขเศรษฐกิจไทยที่สำคัญ ดังนี้

- ดัชนีราคาผู้บริโภคเดือนกรกฎาคม 2567 เท่ากับ 108.71 (+0.19 MoM)
- ดัชนีราคาผู้ผลิต เดือนกรกฎาคม 2567 เท่ากับ 113.2 (+4.0 YoY)
- ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนกรกฎาคม 2567 เท่ากับ 113.0 (+0.4 YoY)
- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค เดือนกรกฎาคม 2567 เท่ากับ 49.7 (-2.6 MoM)
- ดัชนีราคาส่งออก เดือนมิถุนายน 2567 เท่ากับ 110.5 (+1.8 YoY)
- ดัชนีราคานำเข้า เดือนมิถุนายน 2567 เท่ากับ 112.7 (+3.6 YoY)
- อัตราเงินเฟ้อทั่วไปสูงขึ้นร้อยละ +0.83 (YoY)
- อัตราเงินเฟ้อของไทยเมื่อเทียบกับต่างประเทศ +0.62 (YoY) อยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำ

โดยอยู่ระดับต่ำอันดับ 5 จาก 135 เขตเศรษฐกิจที่ประกาศตัวเลข และต่ำเป็นอันดับ 2 ในอาเซียนจาก 9 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (บรูไน กัมพูชา มาเลเซีย สิงคโปร์ อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ เวียดนาม และสปป.ลาว)

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



## สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2567 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือ REIC รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ในภาพรวมของไตรมาส 2 ปี 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 45.2 จุด ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 (QoQ) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 48.3 จุด โดยลดลง -3.1 จุด และลดลง -2.3 จุด เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ ระดับ 47.5 จุด โดยเห็นได้ว่าระดับความเชื่อมั่นฯ ยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด ต่อเนื่องมา 6 ไตรมาส ตั้งแต่ ไตรมาส 1 ปี 2566 ถึงไตรมาส 2 ปี 2567 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการฯ ยังคงมีความเชื่อมั่นอยู่ในระดับที่ต่ำ และลดลงจากเดิมจากความกังวลต่อสถานการณ์ธุรกิจ ในภาวะปัจจุบัน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า การที่ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ลดลงนั้น เป็นการลดลงเกือบทุกด้าน โดยเฉพาะด้านการเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ลดลงมากที่สุด -9.9 จุด โดยลดลงมาอยู่ที่ระดับ 49.1 จุด (จากระดับ 59.0 จุด) รองลงมาเป็นด้านผลประกอบการลดลง -4.0 จุด โดยลดลงมาอยู่ที่ระดับ 39.5จุด (จากระดับ 43.5จุด) ด้านการจ้างงานลดลง -3.7 จุด โดยลดลงมาอยู่ที่ระดับ 48.7 จุด (จากระดับ 52.4 จุด) ด้านต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน) ลดลง -1.4 จุด โดยลดลงมาอยู่ที่ระดับ 38.9 จุด (จากระดับ 40.3 จุด) ด้านการลงทุน ลดลง -1.0 จุด ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 47.6 จุด (จากระดับ 48.6 จุด) โดยทุก ๆ ด้านมีความเชื่อมั่นต่ำกว่าในระดับ 50.0 จุด ยกเว้นด้านยอดขายที่เพิ่มขึ้น 1.4 จุด ขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 47.3จุด (จากระดับ 45.9 จุด) แต่ก็ยังอยู่ในระดับต่ำกว่าระดับ 50 จุด

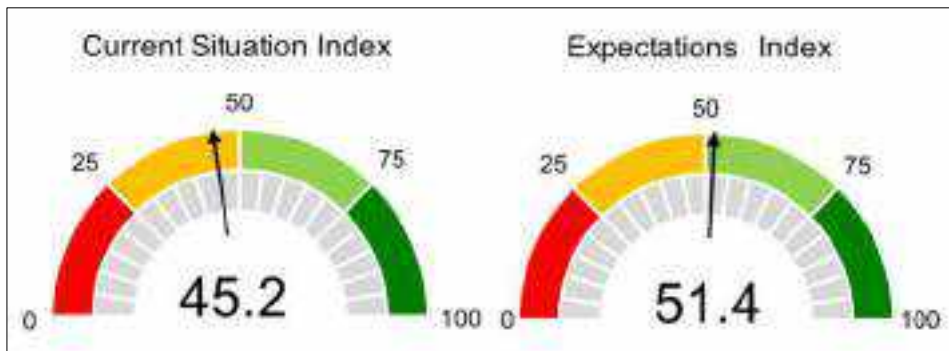
เมื่อจำแนกความเชื่อมั่นตามกลุ่มผู้ประกอบการฯ พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ในไตรมาส 2 ปี 2567 มีค่าดัชนีระดับ 52.2 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนีระดับ 52.5 จุด แต่ยังคงมากกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ยังมีความเชื่อมั่นเชิงบวกต่อธุรกิจ ในภาวะปัจจุบัน โดยเฉพาะในด้านยอดขายเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 59.6 จุด (จากระดับ 52.5 จุด) การลงทุนเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 57.7 จุด (จากระดับ 55.0 จุด) และด้านผลประกอบการที่เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 50.0 จุด (จากระดับ 47.5 จุด) แต่มีการปรับตัวลดลงในด้าน การเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 57.7 จุด (จากระดับ 65.0 จุด) ต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน) ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 36.5 จุด (จากระดับ 40.0 จุด) และด้านการจ้างงานลดลงมาอยู่ที่ระดับ 51.9 จุด (จากระดับ 55.0 จุด) ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ในไตรมาส 2 ปี 2567 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นเพียงระดับ 34.6 จุด และลดลงอย่างมากจากไตรมาสก่อนที่อยู่ระดับ 41.9 จุด ซึ่งต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด ไปมาก แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายย่อยกลุ่ม Non-listed

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



Companies มีความเชื่อมั่นในระดับที่ต่ำในภาวะปัจจุบัน เนื่องจาก มีปัจจัยลบต่าง ๆ หลายด้าน ทั้งนี้ ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ Non-listed Companies ลดลงในเกือบทุกด้าน

โดยเฉพาะในด้านผลประกอบการลดลงมาอยู่ที่ระดับ 23.8 จุด (จากระดับ 37.5 จุด) ขณะที่ด้านการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือเฟสใหม่ที่ปรับลดลงมาอยู่ที่ระดับ 36.3 จุด (จากระดับ 50.0 จุด) ด้านยอดขายลดลงมาอยู่ที่ระดับ 28.8 จุด (จากระดับ 35.9 จุด) ด้านการลงทุนลดลงมาอยู่ที่ระดับ 32.5 จุด (จากระดับ 39.1 จุด) และด้านการจ้างงานลดลงมาอยู่ ที่ระดับ 43.8 จุด (จากระดับ 48.4 จุด) แต่ในด้านต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 42.5 จุด (จาก ระดับ 40.6 จุด) (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)



ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

บริษัท	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q1/67	Q2/67	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q1/67	Q2/67	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q1/67	Q2/67
1. ผลประกอบการ	50.0	46.8	36.4	47.5	55.0	37.0	33.8	50.0	37.5	23.8	44.8	47.6	41.6	43.5	39.5
2. เปิดขาย	54.2	48.1	45.8	52.8	59.6	35.7	32.5	44.1	35.9	28.8	46.0	41.8	41.1	45.9	47.3
3. การลงทุน	62.0	51.8	54.2	55.0	67.7	45.7	46.3	45.6	39.1	32.0	50.6	46.7	59.7	46.6	47.6
4. การจ้างงาน	58.3	57.7	52.1	55.0	51.9	45.7	51.3	48.5	48.4	43.8	53.3	55.1	50.7	52.4	48.7
5. ต้นทุนค่าเช่า/ค่าเช่า (ผูกผัน)	33.3	48.1	43.8	40.0	36.5	43.5	35.0	38.2	40.6	42.5	37.4	42.8	41.5	40.3	38.9
6. ค่าเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	64.2	66.4	56.3	65.0	57.7	38.0	55.0	54.4	50.0	36.3	47.7	61.2	55.5	59.0	49.1
<b>ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน</b>	<b>52.1</b>	<b>54.7</b>	<b>48.1</b>	<b>52.5</b>	<b>52.2</b>	<b>40.6</b>	<b>42.3</b>	<b>48.8</b>	<b>41.9</b>	<b>34.8</b>	<b>47.5</b>	<b>49.7</b>	<b>47.8</b>	<b>48.3</b>	<b>45.3</b>

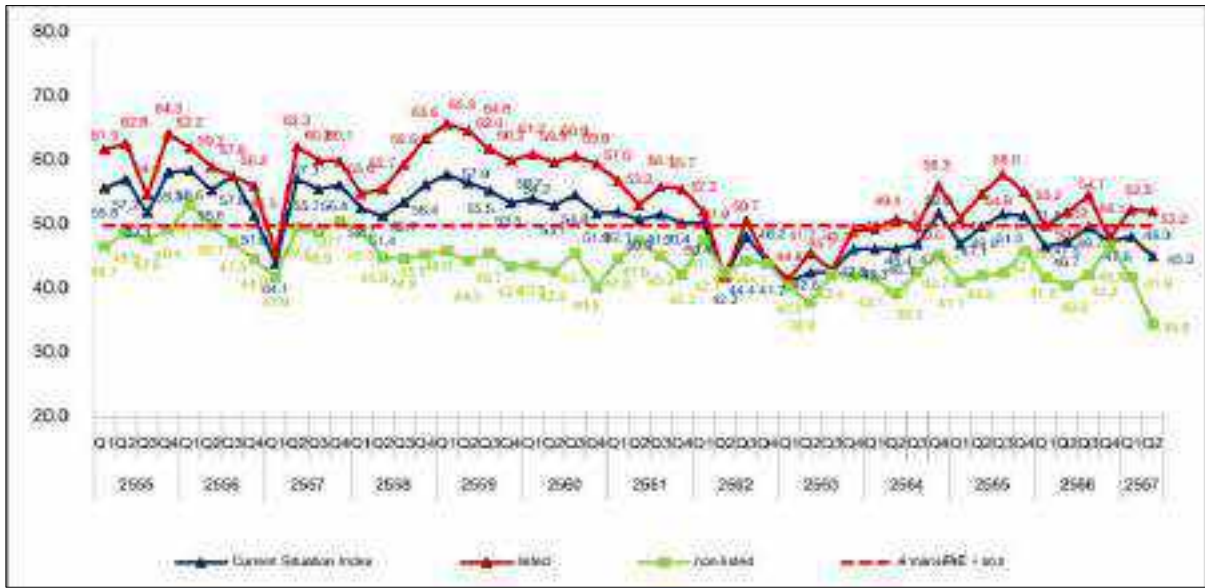
ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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





แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ที่มีค่าดัชนีระดับ 51.4 จุด ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนีระดับ 57.3 จุด โดยลดลง -5.9 จุด และลดลง -10.7 จุด เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 62.1 จุด แต่ยังคงมีค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการฯ ยังคงมีความเชื่อมั่นในมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือนข้างหน้า หากพิจารณาในแต่ละด้าน พบว่า ในด้านยอดขายปรับตัวลดลงมากที่สุด -12.0 จุด โดยลดลงมาอยู่ที่ระดับ 54.4 จุด (จากระดับ 66.4 จุด) รองลงมาเป็นด้านผลประกอบการ ลดลง -9.0 จุด โดยลดลงมาอยู่ที่ระดับ 51.0 จุด (จากระดับ 60.0 จุด) ด้านการลงทุน ลดลง -6.3 จุด โดยลดลงมาอยู่ที่ระดับ 54.1 จุด (จากระดับ 60.4 จุด) การเปิดตัวโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ลดลง -4.0 จุด โดยลดลงมาอยู่ที่ระดับ 64.4 จุด (จากระดับ 68.4 จุด) และด้านการจ้างงานลดลง -3.8 จุด โดยลดลงมาอยู่ที่ ระดับ 50.2 จุด (จากระดับ 54.0 จุด) ยกเว้นด้านต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) มีระดับความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้น 0.2 จุด ขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 34.6 จุด (จากระดับ 34.4 จุด) แต่ก็อยู่ในระดับที่ต่ำมาก

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการฯ ตามประเภทบริษัท พบว่า กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่น ในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับระดับ 54.9 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนีระดับ 60.0 จุด แสดงให้เห็นว่า ผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Listed Companies ยังคงมีความเชื่อมั่นลดลงจากเดิมเล็กน้อยต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หากพิจารณาในแต่ละด้าน พบว่า มีความเชื่อมั่นลดลงในทุก ๆ ด้าน โดยเฉพาะด้านการเปิดตัวโครงการใหม่และ/หรือเฟส ใหม่ ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 67.3 จุด (จากระดับ 77.5 จุด) ด้านยอดขายลดลงมาอยู่ที่

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



ระดับ 61.5 จุด (จากระดับ 70.0 จุด) ต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน) ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 32.7 จุด (จากระดับ 37.5 จุด) ด้านผลประกอบการลดลงมาอยู่ที่ระดับ 58.3 จุด (จากระดับ 62.5 จุด) ด้านการลงทุนลดลงมาอยู่ที่ระดับ 57.7 จุด (จากระดับ 60.0จุด) และด้านการจ้างงาน ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 51.9 จุด (จากระดับ 52.5 จุด) ขณะที่ผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 46.3 จุด ลดลงจากไตรมาส ก่อน หน้าที่มีค่าดัชนีระดับ 53.1 จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีความเชื่อมั่นลดลงใน เกือบทุกด้าน โดยเฉพาะ ด้านยอดขายลดลงมาอยู่ที่ระดับ 43.8จุด (จากระดับ 60.9 จุด) ด้านผลประกอบการลดลง มาอยู่ที่ระดับ 40.0 จุด (จากระดับ 56.3 จุด) ด้านการลงทุนลดลงมาอยู่ที่ระดับ 48.8 จุด (จากระดับ 60.9 จุด) และ ด้านการจ้างงานลดลงมาอยู่ที่ระดับ 47.5จุด (จากระดับ 56.3จุด) ในขณะที่ด้านต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน) มีระดับ ความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 37.5 จุด (จากระดับ 29.7 จุด) และการเปิดตัวโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ ระดับ 60.0 จุด (จากระดับ 54.7 จุด) (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 2)

ความเชื่อมั่นของภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้าแสดงให้เห็นว่าปัจจัยลบที่มีผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในปัจจุบัน คือ ไม่มีการผ่อนคลายมาตรการ LTV ของ ธปท.และภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังคงมีอัตราส่วนที่สูงกว่า ร้อยละ 90 ของ GDP ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้สถาบันการเงินต้องเพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณา การปล่อยสินเชื่อ โดยเฉพาะกลุ่มที่มีรายได้น้อย – ปานกลาง รวมถึงภาวะดอกเบี้ยนโยบายยังทรงตัวอยู่ใน ระดับสูงที่ร้อยละ 2.50 ซึ่งมี ผลต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยให้ลดลงโดยตรง และการที่เศรษฐกิจไทยฟื้นตัวช้า ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีรายได้เพิ่มขึ้นน้อย ในขณะที่ปัจจุบันมีค่าครองชีพสูงขึ้นทำให้ภาระค่าใช้จ่ายมากขึ้นแต่ความสามารถในการซื้อลดลง

**ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)**

ดัชนี	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q1/67	Q2/67	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q1/67	Q2/67	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q1/67	Q2/67
1. ผลประกอบการ	77.3	70.8	68.2	62.5	58.3	57.0	56.3	60.3	56.3	40.0	68.4	65.0	65.0	60.0	51.0
2. ยอดขาย	77.1	75.0	70.5	70.0	61.5	58.7	61.3	64.7	60.9	43.8	69.7	69.5	68.4	66.4	64.4
3. การลงทุน	79.2	71.2	70.5	60.0	57.7	53.3	57.5	68.3	60.9	48.8	68.8	60.7	66.6	60.4	64.1
4. การจ้างงาน	70.8	59.6	56.3	52.5	51.9	48.9	52.5	55.0	56.3	47.5	62.1	58.8	56.1	54.0	50.0
5. ต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน)	29.2	38.5	41.7	37.5	32.7	37.0	31.3	30.9	29.7	37.5	32.3	34.4	37.4	34.4	34.6
6. การเปิดตัวโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่	61.3	75.0	70.5	77.5	67.3	54.3	61.3	60.3	54.7	60.0	70.5	69.5	66.0	68.4	64.4
<b>ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า</b>	<b>60.1</b>	<b>64.7</b>	<b>63.1</b>	<b>60.0</b>	<b>54.0</b>	<b>51.6</b>	<b>53.3</b>	<b>55.4</b>	<b>53.1</b>	<b>46.3</b>	<b>62.1</b>	<b>60.1</b>	<b>60.0</b>	<b>57.3</b>	<b>51.4</b>

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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



**แผนภูมิที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)**



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์**

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ในภาพรวมของไตรมาส 2 ปี 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 45.2 จุด ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 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 ภาพรวมความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ลดลงเกือบทุกด้านผู้ประกอบการฯ มีความเชื่อมั่นในภาพรวมอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 50 จากความกังวลต่อสถานการณ์ธุรกิจในปัจจุบันและเศรษฐกิจ และสำหรับความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีความเชื่อมั่นเชิงบวกต่อธุรกิจในปัจจุบัน เนื่องจากยังมีค่ามากกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด และผู้ประกอบการรายย่อยกลุ่ม Non-listed Companies มีความเชื่อมั่นในระดับที่ต่ำในภาวะปัจจุบัน เนื่องจาก มีปัจจัยลบต่างๆ หลายด้าน ทั้งนี้ ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ Non-listed Companies ลดลงในเกือบทุกด้าน ตัวเลขดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ดังนี้

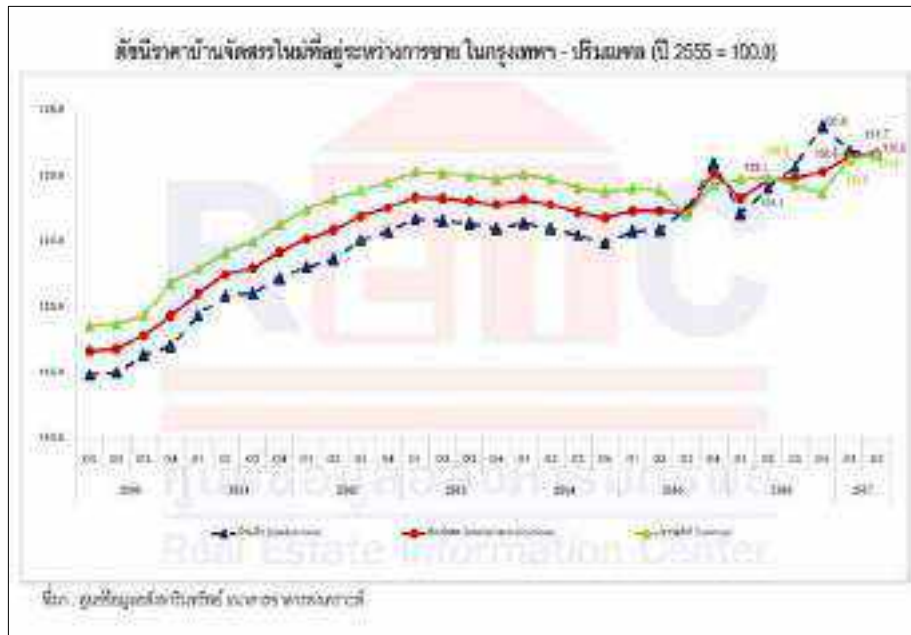
- ความเชื่อมั่นด้านยอดขายเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 59.6 จุด +7.1 จุด (QoQ)
- ความเชื่อมั่นด้านการลงทุนเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 57.7 จุด +2.7 จุด (QoQ)
- ด้านผลประกอบการที่เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 50.0 จุด +2.5 จุด (QoQ)
- ด้านการจ้างงานลดลงมาอยู่ที่ระดับ 51.9 จุด -3.1 จุด (QoQ)
- ความเชื่อมั่นภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม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

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



## บทความเด่นประจำเดือน

### 1) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 2 ปี 2567 ในกรุงเทพฯและปริมณฑล



ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในภาพรวมในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2567 มีค่าดัชนีมีค่าเท่ากับ 131.6 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.7 โดยเป็นการเพิ่มติดต่อกัน 6 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2566 ถึง ไตรมาส 2 ปี 2567 และเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 (QoQ) พบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรมีการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า ราคาบ้านจัดสรรในไตรมาส 2 ปี 2567 ได้มีการปรับราคาขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้งในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และในช่วงไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง หลัก ๆ มาจาก ต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากปัจจัยหลายประการ เช่น ราคาที่ดิน ค่าวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานที่เพิ่มขึ้นล้วนมีผลโดยตรงต่อต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ส่งผลให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ออกมาสู่ตลาดที่เปิดตัวโครงการในปี 2565 – 2566 มีราคาเสนอขายเพิ่มขึ้นตามต้นทุนที่สูงขึ้น เพื่อกระตุ้นยอดขายของบ้านจัดสรรพบว่า ในไตรมาสนี้ ส่วนใหญ่ผู้ประกอบการใช้กลยุทธ์โปรโมชันเพื่อกระตุ้นยอดขาย โดยการให้ของแถมมากที่สุดถึงร้อยละ 42.3 โดยมีของแถม ได้แก่ ฟรีแอร์ บิมน้ำ แท็งก์น้ำ มิเตอร์น้ำ มิเตอร์ไฟฟ้า ปูพื้นหญ้า รองลงมาเป็นการช่วยค่าใช้จ่าย ณ วันโอน ร้อยละ 41.0 เพื่ออำนวยความสะดวกและช่วยแบ่งเบาภาระของผู้ซื้อ

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



เมื่อจำแนกดัชนีราคาบ้านจัดสรรตามพื้นที่

1) กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

2) 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 132.1 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

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



2) ทุนเงินแห่งทุนอสังหาริมทรัพย์ชุกฤทธิ์ราคา



การเข้ามาของเงินทุนจากประเทศจีนทั้งรูปแบบ “ลงทุนโดยตรง” และเข้ามา “ร่วมกับคนไทย” หรือ “บริษัทไทย” เพื่อลงทุนหรือพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อทำธุรกิจในประเทศไทยนั้นมีความขึ้นต่อเนื่อง หากพิจารณาข้อมูลกรมพัฒนาธุรกิจการค้า พบว่า “จีน” มีมูลค่าการลงทุน 382,061 ล้านบาท เป็นอันดับ 3 สัดส่วน 9.48% รองจากญี่ปุ่น เป็นอันดับ 1 ด้วยมูลค่า 993,355 ล้านบาท สัดส่วน 24.65% อันดับ 2 สิงคโปร์ 473,572 ล้านบาท สัดส่วน 11.75% จะเห็นว่า นิติบุคคลที่ได้เงินลงทุนจากจีน แม้จะเป็นอันดับ 3 ห่างญี่ปุ่น และสิงคโปร์ค่อนข้างมาก แต่มีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี โดยปี 2567 มากกว่าปี 2566 ประมาณ 13%

**มูลค่าการลงทุนตามสัญชาติ**  
(5 อันดับแรก จาก 210 สัญชาติ)

ลำดับ	สัญชาติ	มูลค่าลงทุน (ล้านบาท)	สัดส่วนการลงทุน (%)
1	ญี่ปุ่น	993,355.52	24.65
2	สิงคโปร์	473,572.15	11.75
3	จีน	382,061.78	9.48
4	ฮ่องกง	175,606.08	4.36
5	อเมริกา	163,440.04	4.06
6	สัญชาติอื่นๆ	1,841,794.37	45.70
รวมทุกสัญชาติ		4,029,829.94	100.00

ที่มา: กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

- 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



เมื่อดูข้อมูลนิติบุคคลที่มีเงินลงทุนจากจีน ธุรกิจที่นักลงทุนกลุ่มนี้ให้ความสนใจ อันดับแรก ได้แก่ การผลิตชิ้นส่วน และอุปกรณ์เสริมอื่น ๆ สำหรับยานยนต์ซึ่งมิได้จัดประเภทไว้ในที่อื่น มูลค่า 19,474.88 ล้านบาท จำนวน 156 ราย ตามด้วย การผลิตยางล้อ และยางใน มูลค่า 16,867.31 ล้านบาท จำนวน 17 ราย การซื้อ และการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย มูลค่า 14,626.08 ล้านบาท จำนวน 2,471 ราย การผลิตเหล็ก และเหล็กกล้าขั้นมูลฐานอื่น ๆ ซึ่งมีได้จัดประเภทไว้ในที่อื่น 13,656.88 ล้านบาท จำนวน 55 ราย และการผลิต และการส่งไฟฟ้า มูลค่า 12,936.34 ล้านบาท จำนวน 77 ราย

### คนจีนเน้นลงทุนไม่ใช่เพื่อพักอาศัย

นักลงทุนหรือนักธุรกิจจากจีนให้ความสนใจลงทุนในธุรกิจ การซื้อ และการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ “ไม่ใช่” เพื่อเป็นที่พักอาศัย เข้าใจง่าย ๆ คือ การเข้ามาจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อลงทุนใน คอนโดมิเนียมในประเทศไทย หรือ นอมินี (Nominee) อาจมีบางส่วนตั้งนิติบุคคลเพื่อบริหารจัดการ คอนโดมิเนียมที่ซื้อไว้เพื่อลงทุนปล่อยเช่า ทั้งในรูปแบบปล่อยเช่าระยะยาวและระยะสั้น กลุ่มผู้ประกอบการ จากต่างประเทศที่เข้ามาลงทุนหรือร่วมทุน เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย มีทั้งแบบเข้ามา ด้วยตัวเองแล้วเปิดบริษัทหรือร่วมทุนกับคนไทย เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบต่าง ๆ หรือเข้ามา แบบบริษัทต่างประเทศจากนั้นหาผู้ร่วมทุนเป็นรายโครงการ โดยจดทะเบียนตั้งบริษัทร่วมทุนเป็นรายโครงการ

### เงินเน้นบริหารจัดการเองต่างจากญี่ปุ่น

นักลงทุนจีนหรือบริษัทจากจีน มักจะบริหารหรือจัดการทุกอย่างเอง ต่างจากนักลงทุนญี่ปุ่นที่เลือก ลงแต่เงิน และให้บริษัทไทยเป็นฝ่ายบริหารจัดการทุกอย่าง ดังนั้น จึงอาจไม่ค่อยเห็นบริษัทจีนร่วมทุนกับบริษัท ไทยมากเหมือนญี่ปุ่น แต่รูปแบบการเข้ามาซื้อกิจการ อาคาร โครงการ ที่ดิน โดยบริษัทจีนที่เข้ามาตั้งบริษัทย่อย หรือบริษัทสาขาในประเทศไทย รวมไปถึงการเข้ามาตั้งบริษัทที่มีกรรมการส่วนหนึ่งเป็นคนไทยนั้นจะมีมากกว่า สำหรับบริษัทด้านอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายแล้วมีกรรมการส่วนหนึ่งเป็นคนจีนนั้น จากข้อมูล พบว่า หลายบริษัทข้างต้นไม่เคยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มาก่อน หรือไม่เคยทำ อสังหาริมทรัพย์มาก่อนในต่างประเทศ แต่มาทำธุรกิจอื่น ๆ ในไทยแล้วประสบความสำเร็จมีรายได้เยอะ จึงสนใจลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย หรือโรงแรมทั้งในกรุงเทพฯ และเมือง ท้องเที่ยวต่าง ๆ นอกจากนี้ มีหลายบริษัทปิดการขาย และส่งมอบโครงการของตนเองได้ถูกต้องตามกฎหมาย หรืออาจมีปัญหาลูกขลักบ้างถ้าทีมงานของบริษัทเป็นคนจีน เพราะขั้นตอนการตรวจรับบ้านหรือ คอนโดมิเนียมในไทยอาจแตกต่างจากที่เคยมีประสบการณ์มาก่อน แต่สุดท้ายก็ผ่านพ้นไปได้ด้วยดี บางบริษัท อาจมีปัญหาในโครงการที่ 1-3 จากนั้นค่อย ๆ ปรับเปลี่ยนระบบ รูปแบบการทำงาน รูปแบบโครงการให้ สอดคล้องกับสถานการณ์และกำลังซื้อของคนไทย กลุ่มทุนจีนยังคงต้องการรายได้จากโครงการในไทยต่อเนื่อง อาจมีบางบริษัทที่พัฒนาเพียง 1 โครงการแล้วปิดบริษัทไปเลยทันทีที่โอนกรรมสิทธิ์ครบถ้วน 100% จากนั้น

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



ค่อยจัดตั้งบริษัทใหม่เพื่อพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคต ดังนั้น จึงไม่แปลกใจที่หลายโครงการของบริษัทเหล่านี้จะมีสัดส่วนผู้ซื้อต่างชาติ โดยเฉพาะคนจีนที่ค่อนข้างสูงอาจมีบ้างที่เต็มโควตา 49%

### ชุกชุมราคาสูงกว่าสร้างแบรนด์

บริษัทเหล่านี้ยังต้องการกำลังซื้อคนไทยเป็นหลัก เพราะในระยะยาวการเข้าถึงกลุ่มผู้ซื้อคนไทย และสามารถทำให้คนไทยเลือกซื้อคอนโดมิเนียม หรือบ้านจัดสรรของพวกเขาได้ จะเป็นการดีกว่าพึ่งพาเฉพาะกำลังซื้อคนจีนหรือชาวต่างชาติเท่านั้น ส่วนที่เหลือไม่สามารถขายคนไทยได้ หรือขายได้น้อยมากจนไม่สามารถปิดการขายได้แบบที่เห็นในบางโครงการของบริษัทเหล่านี้ บริษัทที่ต้องการอยู่ในระยะยาวจึงต้องมีการปรับรูปแบบโครงการวิถีคิด ฯลฯ ให้สอดคล้องกับตลาดและความต้องการของคนไทยไม่สามารถยกรูปแบบการทำธุรกิจที่ประสบความสำเร็จในจีนมาไทยได้

### ต่างชาติซื้อคอนโดฯ 75% เช่าที่ดิน 99 ปีจูงใจทุนจีน

การปรับโควตาคอนโดมิเนียมเป็น 75% ให้กับชาวต่างชาติ รวมถึงการเช่าที่ดินได้ 99 ปี หากมีการจัดตั้งเป็นทรัพย์สินสิทธิ ทั้ง 2 เรื่องนี้ อาจเป็นปัจจัยที่สร้างการเปลี่ยนแปลงในระยะยาว กรณีที่ทั้ง 2 เรื่องผ่านการพิจารณาและประกาศเป็นกฎหมาย

หมายเหตุ:	PMI (Purchasing Managers Index)	คือ ดัชนีชี้นำสภาพเศรษฐกิจ
	MoM (Month on Month)	คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
	YoY (Year on Year)	คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในเวลาเดียวกัน
	QoQ (Quarter on Quarter)	คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
	AoA (Average on Average)	คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในเวลาเดียวกัน





## บรรณานุกรม

วิจัยกรุงศรี. (7 กรกฎาคม 2567). *บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์*. เข้าถึงได้จาก วิจัยกรุงศรี:

<https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20240806>

สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์. (7 สิงหาคม 2567). *เอกสารแถลงข่าวดัชนีเศรษฐกิจการค้าประจำเดือนพฤษภาคม 2567 ประกอบด้วย*. เข้าถึงได้จาก.

<https://tpso.go.th/document/2407-0000000055>

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (7 สิงหาคม 2567). *ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2567*. เข้าถึงได้จาก.

<https://www.reic.or.th/Activities/PressRelease/229>

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (7 สิงหาคม 2567). *ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 2 ปี 2567 ในกรุงเทพฯและปริมณฑล*. เข้าถึงได้จาก.

<https://www.reic.or.th/Activities/PressRelease/230>

กรุงเทพธุรกิจ. (7 สิงหาคม 2567) *ทุนเงินแหล่งทุนอสังหาริมทรัพย์ชุกฤทธิ์ราคา*. เข้าถึงได้จาก.

<https://www.bangkokbiznews.com/property/1138861>

