รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย

ประจำเดือนมิถุนายน **2567**

สถานการณ์เศรษฐกิจโลก

สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ

มิถุนายน 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 ประจำเดือนมิถุนายน 2567 เพื่อสะท้อนถึงภาวะภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ

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

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
มิถุนายน 2567

สารบัญ

คำนำ **ก**

สารบัญ **ข**

สถานการณ์เศรษฐกิจโลก 1

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก 6

สถานการณ์เศรษฐกิจไทย 7

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย 11

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ 12

บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ 14

บทความเด่นประจำเดือน 16

1) เทคนิคเบื้องต้นในการเลือกสินเชื่อบ้านให้ได้ดอกเบี้ยต่ำและวงเงินกู้สูง 16

2) หากดอกเบี้ยบ้านปรับขึ้น 1% คุณต้องจ่ายค่าผ่อนบ้านเพิ่มเท่าไหร่ 18

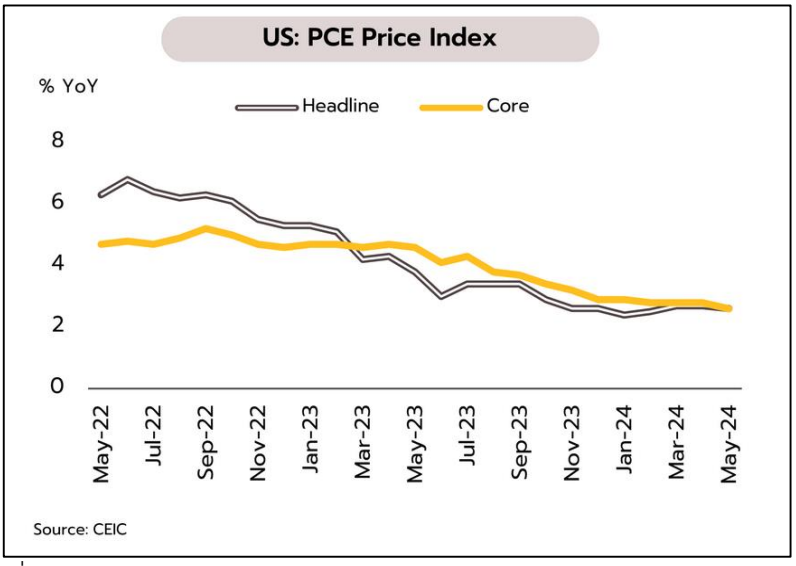
บรรณานุกรม 21

สถานการณ์เศรษฐกิจโลก

สหรัฐอเมริกา

เศรษฐกิจสหรัฐฯ ยังดูแข็งแกร่ง แต่การเติบโตอ่อนแรงลงมากขึ้น ผลการทดสอบภาวะวิกฤต (Stress Test) ของภาคธนาคารในสหรัฐฯ พบว่า ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 31 แห่ง สามารถรับมือกับเศรษฐกิจถดถอยรุนแรงทั่วโลกได้ แต่การเติบโตของ GDP ไตรมาส 1/2567 ชะลอลงสู่ 1.4% (QoQ) จากไตรมาสก่อนที่ 3.4% ขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคลดลงในเดือนมิถุนายน 2567 ในส่วนของยอดขายบ้านใหม่เดือนพฤษภาคมปรับลดลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 5 เดือน สอดคล้องกับราคาบ้านที่ชะลอตัวต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 3 นอกจากนี้ ในเดือนพฤษภาคม 2567 อัตราเงินเฟ้อดัชนีราคาจากรายจ่ายเพื่อการบริโภคส่วนบุคคล (Personal Consumption Expenditures: PCE) ชะลอตัวลงสู่ระดับ 2.6% จากเดือนก่อนที่ 2.7% ส่วนอัตราเงินเฟ้อดัชนีราคาการใช้จ่ายด้านการบริโภคพื้นฐานส่วนบุคคล (Core Personal Consumption Expenditure: Core PCE) ชะลอตัวลงสู่ระดับ 2.6% จาก 2.8%

ดัชนีชี้วัดทางเศรษฐกิจที่สำคัญอาทิ GDP ไตรมาส 1/2567 การใช้จ่ายที่แท้จริงและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เงินออมภาคครัวเรือน (ต่ำสุดในรอบ 15 เดือน) ยอดขายบ้านใหม่ และการเริ่มต้นสร้างบ้านอัตราการว่างงาน รวมถึงอัตราเงินเฟ้อ PCE สะท้อนภาพการชะลอตัวของเศรษฐกิจสหรัฐฯ ที่ชัดเจนขึ้น หากประเมินร่วมกับประเด็นความไม่แน่นอนเกี่ยวกับทิศทางนโยบายทางเศรษฐกิจหลังการเลือกตั้งประธานาธิบดีสหรัฐฯ ในเดือนพฤศจิกายน 2567 รวมถึงความเสี่ยงจากสงครามการค้ากับจีนคาดว่าจะส่งผลให้การเติบโตของเศรษฐกิจชะลอตัวลงมากขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง



ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

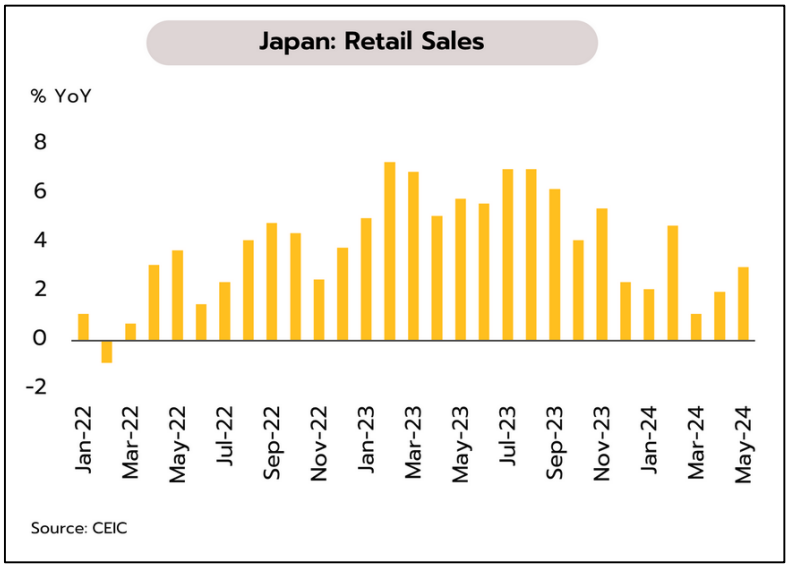
หมายเหตุ:

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

เงินเฟ้อที่มีแนวโน้มเร่งตัวขึ้น และเงินเยนที่อ่อนค่ามากสุดในรอบ 37 ปี คาดหนุนให้ ธนาคารกลางแห่งญี่ปุ่น (Bank of Japan: BOJ) ปรับขึ้นดอกเบี้ยเพิ่มเติมในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 ยอดค้าปลีกในเดือนพฤษภาคม 2567 ขยายตัว 3% (YoY) เพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนหน้าที่ 2% ขณะที่ในเดือนมิถุนายน 2567 อัตราเงินเฟ้อในกรุงโตเกียวเพิ่มขึ้น 2.3% (YoY) จากเดือนก่อนหน้าที่ 2.2% ส่วนอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานในกรุงโตเกียวเพิ่มขึ้น 2.1% จาก 1.9%

ดัชนีชี้วัดทางเศรษฐกิจส่วนใหญ่ยังคงบ่งชี้ถึงภาพการฟื้นตัว ด้านยอดค้าปลีกขยายตัวติดต่อกันเป็นเดือนที่ 3 สอดคล้องกับการใช้จ่ายภาคครัวเรือนที่กลับมาขยายตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 14 เดือน ตัวเลขการส่งออกที่ขยายตัวมากที่สุดนับตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2565 และการเติบโตที่ต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวในช่วงครึ่งปีหลัง แต่ภาพรวมเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว พบว่า การปรับขึ้นค่าจ้างแรงงาน มาตรการอุดหนุนราคาพลังงานของภาครัฐที่หมดลงในเดือนพฤษภาคม รวมถึงผลกระทบจากเงินเยนที่อ่อนค่ามากที่สุดในรอบ 37 ปี เมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐ คาดว่าจะผลักดันให้อัตราเงินเฟ้อของญี่ปุ่นปรับตัวสูงขึ้นในช่วงที่เหลือของปีนี้ และหนุนให้ธนาคารกลางญี่ปุ่น (Bank of Japan: BOJ) ทยอยถอนนโยบายผ่อนคลายทางการเงินลง



ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

จีน

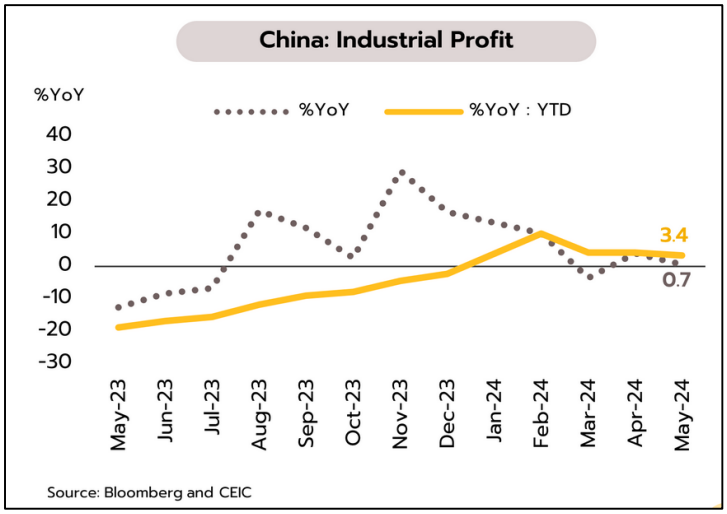
การเติบโตของกำไรภาคอุตสาหกรรมในภาพรวมลดลงจาก 4% (YoY) ในเดือนเมษายน 2567 เป็น 0.7% ในเดือนพฤษภาคม 2567 แม้การส่งออกเติบโตสูงกว่าที่คาดการณ์ถึง 7.6% ขณะที่กำไรใน 5 เดือนแรกของบางอุตสาหกรรมขยายตัวสูง เช่น อุปกรณ์และเครื่องจักร (+11.5%) สินค้าอุปโภคบริโภค

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

(+10.9%) ส่วนกำไรในภาคการผลิตต้นน้ำยังหดตัวสูง เช่น การทำเหมือง (-16.2%) การผลิตวัตถุดิบ (-15.1%) ด้านภาคอสังหาริมทรัพย์ ทางการปักกิ่งประกาศลดสัดส่วนเงินดาวน์สำหรับผู้ซื้อบ้านหลังแรกและหลังที่สอง ขณะที่เซี่ยงไฮ้ซึ่งประกาศใช้มาตรการในลักษณะเดียวกันไปก่อนหน้า มียอดขายบ้านใหม่ในช่วง 23 วันแรกของเดือนพฤษภาคม 2567 ขยายตัวที่ 8%

ผลกำไรของภาคอุตสาหกรรมล่าสุดสะท้อนภาพการฟื้นตัวที่ไม่สมดุลและเปราะบาง แม้หลายอุตสาหกรรมได้แรงหนุนจากภาคการส่งออก และมาตรการอุดหนุนการซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องจักรใหม่ แต่ภาคการผลิตต้นน้ำยังคงเผชิญอุปสรรคจากภาวะอุปทานส่วนเกิน และความซบเซาในภาคอสังหาริมทรัพย์ แต่ภาคการผลิตต้นน้ำอาจฟื้นตัวขึ้นบ้างในระยะถัดไปตามยอดขายในภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มหดตัวชะลอลงในช่วงครึ่งปีหลัง จากการออกมาตรการกระตุ้นอุปสงค์ และการเข้าซื้ออุปทานบ้านส่วนเกิน

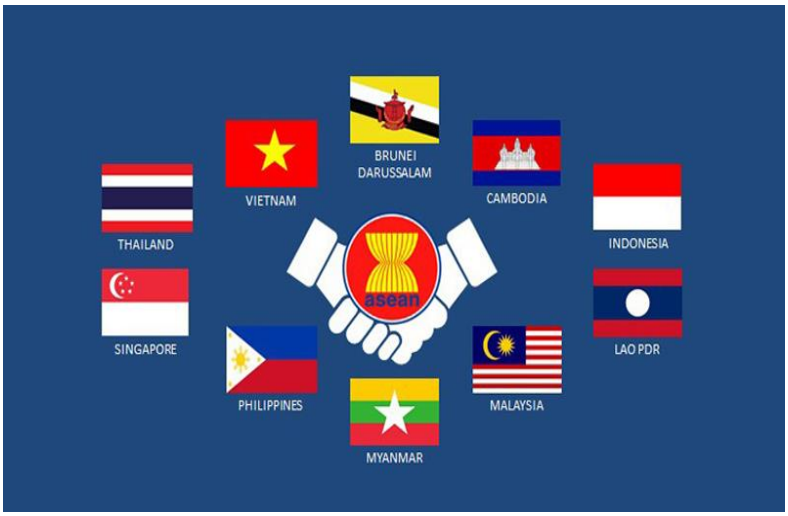


ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

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

เศรษฐกิจอาเซียน



ที่มา: สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์

อินโดนีเซีย

สำนักงานสถิติแห่งชาติอินโดนีเซีย รายงานว่า อินโดนีเซียเกินดุลการค้า 2.93 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ในเดือนพฤษภาคม 2567 เพิ่มขึ้นจาก 2.72 พันล้านดอลลาร์สหรัฐในเดือนเมษายน 2567 ส่งผลให้อินโดนีเซียเกินดุลการค้า 49 เดือน ติดต่อกันนับตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2563 โดยเกินดุลการค้ากับอินเดีย สหรัฐฯ และญี่ปุ่นมากที่สุด ทั้งนี้ในช่วง มกราคม – พฤษภาคม 2567 อินโดนีเซียเกินดุลการค้า 1.306 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐ ลดลง 3.41 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ

กัมพูชา

ธนาคารพัฒนาเอเชีย เปิดสำนักงานผู้แทนแห่งใหม่ในกรุงพนมเปญ พร้อมทุ่มงบประมาณ 1,260 ล้านดอลลาร์สหรัฐ สนับสนุนการดำเนินงานของรัฐบาลกัมพูชาระหว่างปี 2567 - 2571 โดยมุ่งให้ความสำคัญกับความหลากหลายทางเศรษฐกิจการพัฒนาทุนมนุษย์ และการรับมือการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ ซึ่งจะเร่งให้กัมพูชาบรรลุเป้าหมายประเทศที่มีรายได้ระดับปานกลางในปี 2573 และประเทศที่มีรายได้สูงภายในปี 2593

มาเลเซีย

นายกรัฐมนตรีมาเลเซีย เตรียมพร้อมเข้าร่วมเป็นสมาชิกของกลุ่มประเทศบริกส์ (BRICS) คือ บราซิล (Brazil) รัสเซีย (Russia) อินเดีย (India) จีน (China) และแอฟริกาใต้ (South Africa) ทั้งนี้ สมาชิกแรกเริ่มของกลุ่ม BRICS ประกอบด้วย บราซิล รัสเซีย อินเดีย จีน และแอฟริกาใต้ โดยเมื่อปีที่ผ่านมา กลุ่ม BRICS มีจำนวนประเทศสมาชิกเพิ่มอีก 6 ประเทศ และมีมากกว่า 40 ประเทศ ที่สนใจจะเข้าร่วม ทั้งนี้ คาดว่า BRICS จะเป็นกลุ่มเศรษฐกิจใหม่ที่จะมีความสำคัญทางเศรษฐกิจของโลก และจะลดการพึ่งพาชาติตะวันตก

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

สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

การรถไฟแห่งชาติลาวและการรถไฟแห่งประเทศไทยเตรียมเปิดขบวนรถทดลองเสมือนจริงระหว่างสถานีกลางกรุงเทพอภิวัฒน์และนครเวียงจันทน์ ระหว่างวันที่ 13 - 14 กรกฎาคม 2567 ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจ การค้า การท่องเที่ยว และสามารถ รับ-ส่ง ผู้โดยสารที่เดินทาง โดยเครื่องบินมาลงสนามบินอุดรธานี เพื่อเดินทางต่อไปยังนครเวียงจันทน์ได้โดยไม่ต้องต่อรถโดยสารอื่น

สิงคโปร์

สถาบันการพัฒนาการจัดการนานาชาติ เปิดเผยการจัดอันดับขีดความสามารถในการแข่งขันโลกประจำปี 2567 โดยระบุว่าสิงคโปร์ ติดอันดับ 1 จากการจัดอันดับประเทศต่าง ๆ จำนวน 67 ประเทศ ตามด้วยสวิตเซอร์แลนด์ เดนมาร์ก ไอร์แลนด์ และฮ่องกง ตามลำดับ ในขณะที่ประเทศไทยขยับขึ้นมา 5 อันดับ จากอันดับที่ 30 ในปี 2566 เป็นอันดับที่ 25 ในปี 2567 โดยเป็นอันดับ 2 ของอาเซียนรองจากสิงคโปร์

เมียนมา

World Bank ระบุการส่งออกของเมียนมาระหว่างเดือนตุลาคม 2566 – มีนาคม 2567 ลดลง 13% (YoY) ในขณะที่การนำเข้าลดลง 20% (YoY) ทั้งนี้ รายงานของ World Bank ระบุว่ากิจกรรมทางเศรษฐกิจของเมียนมาระหว่างเดือนตุลาคม 2566 - มีนาคม 2567 มีพัฒนาการน้อยและกำลังเผชิญกับวิกฤติขาดแคลนแรงงานในประเทศ เนื่องจากประชาชนลี้ภัยจากความรุนแรงภายในประเทศออกไปยังต่างประเทศ

ฟิลิปปินส์

GDP ฟิลิปปินส์ ไตรมาสแรกปี 2567 ขยายตัว 5.7% (MoM) ขยายตัวสูงสุดในอาเซียน ในขณะที่การลงทุนจากต่างประเทศมีมูลค่า 2.5 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ (1.48 แสนล้านเปโซ) ลดลง 63.6% (YoY) โดยภาคหลักที่มีส่วนร่วมในการเติบโตของ GDP ได้แก่ ภาคการเงินและการประกันภัย ขยายตัว 10.0% (YoY) ภาคค้าส่งและค้าปลีก การซ่อมแซมยานยนต์และ จักรยานยนต์ขยายตัว 6.4% (YoY) และภาคการผลิตขยายตัว 4.5% (YoY)

เวียดนาม

สมาคมผู้ผลิตและผู้ส่งออกอาหารทะเลแห่งเวียดนามคาดการณ์ การส่งออกทูน่าของเวียดนามครึ่งแรกของปี 2567 จะสูงขึ้นแตะ 456.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้น 20% (YoY) พร้อมทั้งระบุว่า การส่งออกทูน่าของเวียดนามในช่วงเดือนมกราคม - พฤษภาคม 2567 มูลค่ารวมอยู่ที่ 388 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้น 22% (YoY) โดยส่งออกไปยังประเทศสำคัญ ได้แก่ เกาหลีใต้ อิสราเอล และรัสเซีย

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

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก

โดยภาพรวมเศรษฐกิจโลก เมื่อตลาดจากประเทศศูนย์กลางทางเศรษฐกิจอย่างสหรัฐอเมริกาขาดเสถียรภาพ ย่อมทำให้เศรษฐกิจและตลาดหุ้นอื่น ๆ ทั่วโลกได้รับผลกระทบเชิงลบไปด้วย และระบบธนาคารกลางสหรัฐ (Federal Reserve System: Fed) มองตัวเลขตลาดแรงงาน อัตราเงินเฟ้อ และ GDP ก่อนที่จะเริ่มพิจารณาการลดดอกเบี้ย เพื่อป้องกันความเสี่ยงต่อภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจ และคาดว่ามีแนวโน้มปรับลดอัตราดอกเบี้ย 2 ครั้งในปี 2567 และสถานกาณ์ที่น่าจับตามอง ค่าเงินเยนที่อ่อนค่ามากสุดในรอบ 37 ปี และแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อเร่งตัวขึ้นในญี่ปุ่น การลดลงของเงินเยนอย่างรุนแรงจะเป็นสาเหตุของการเพิ่มราคาสินค้า และบริการ แต่การลดค่าของเงินเยนอาจจะทำให้การบริโภคลดลงต้องระวังสภาวะเงินเยนที่ผันผวนมากจนเกินไป เช่นนั้น สหรัฐฯ มีแนวโน้มปรับลดดอกเบี้ย 2 ครั้งในปีนี้ ขณะที่ญี่ปุ่นอาจเร่งปรับขึ้นดอกเบี้ยเร็วกว่าคาด ด้านเศรษฐกิจจีนยังฟื้นตัวอย่างไม่สมดุลและเปราะบาง สำหรับตัวเลขเศรษฐกิจประเทศที่สำคัญ ดังนี้

สหรัฐ

ภาพรวมเศรษฐกิจสหรัฐฯ ถดถอยรุนแรงแต่สามารถรับมือได้ และคาดว่าธนาคารกลางสหรัฐฯ มีแนวโน้มปรับลดอัตราดอกเบี้ยได้ 2 ครั้งในปี 2567 เพื่อป้องกันความเสี่ยงต่อภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจ ตัวเลขเศษฐกิจสหรัฐฯ ดังนี้

- GDP ไตรมาส 1/2567 ชะลอลงสู่ 1.4% (QoQ
- เดือนพฤษภาคม 2567 ยอดขายบ้านใหม่ปรับลดลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 5 เดือน
- เดือนพฤษภาคม 2567 อัตราเงินเฟ้อ PCE ชะลอตัวลงสู่ระดับ 2.6% (YoY) (-2.7% MoM)
- เดือนพฤษภาคม 2567 อัตราเงินเฟ้อ Core PCE ชะลอตัวลงสู่ระดับ 2.6%(YoY) (-2.8% MoM)

ญี่ปุ่น

ภาพรวมเศรษฐกิจญี่ปุ่น มีแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อเร่งตัวขึ้น และเงินเยนที่อ่อนค่ามากสุดในรอบ 37 ปี คาดว่าธนาคารกลางแห่งญี่ปุ่น (Bank of Japan: BOJ) มีแนวโน้มปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอีก 10-15 bps สู่ระดับ 0.20 - 0.25% ในช่วงที่เหลือของปี 2567 ตัวเลขเศษฐกิจญี่ปุ่น ดังนี้

- เดือนพฤษภาคม 2567 ยอดค้าปลีกขยายตัว 3% (YoY) (+2% MoM)
- เดือนมิถุนายน 2567 อัตราเงินเฟ้อในกรุงโตเกียวเพิ่มขึ้น 2.3% (YoY) (+2.2% MoM)
- อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานในกรุงโตเกียวเพิ่มขึ้น 2.1% จาก 1.9%

จีน

ภาพรวมเศรษฐกิจจีน พบว่า ผลกำไรของภาคอุตสาหกรรมจีนมีการฟื้นตัวที่ไม่สมดุล และเปราะบาง แม้หลายอุตสาหกรรมได้แรงหนุนจากภาคการส่งออก และมาตรการอุดหนุนการซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าและ

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

เครื่องจักรใหม่ แต่ภาคการผลิตต้นน้ำ เช่น การทำเหมือง การผลิตวัตถุดิบ ด้านภาคอสังหาริมทรัพย์ ยังคงเผชิญอุปสรรคจากภาวะอุปทานส่วนเกิน และความซบเซาในภาคอสังหาริมทรัพย์

สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

สถานการณ์อัตราเงินเฟ้อ เดือนพฤษภาคม 2567

อัตราเงินเฟ้อของไทยเมื่อเทียบกับต่างประเทศ ข้อมูลล่าสุดเดือนเมษายน 2567 พบว่า อัตราเงินเฟ้อของไทย สูงขึ้นร้อยละ 0.19 ซึ่งยังคงอยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำ อันดับ 6 จาก 129 เขตเศรษฐกิจ ที่ประกาศตัวเลข และอยู่ในระดับต่ำสุดในอาเซียนจาก 7 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว เวียดนาม สิงคโปร์ ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย และมาเลเซีย) อัตราเงินเฟ้อทั่วไปที่สูงขึ้นร้อยละ 1.54 (YoY) เงินเฟ้อพื้นฐาน (เงินเฟ้อทั่วไป เมื่อหักอาหารสด และพลังงานออก) สูงขึ้นร้อยละ 0.39 (YoY) เร่งตัวขึ้นเล็กน้อยจากเดือนเมษายน 2567 ที่สูงขึ้นร้อยละ 0.37 (YoY)

แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเดือนมิถุนายน 2567 คาดว่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยมีสาเหตุสำคัญ คือ

1) ผลกระทบจากฐานราคาต่ำของค่ากระแสไฟฟ้าลดลง

2) การต่ออายุมาตรการลดภาระค่าใช้จ่ายด้านไฟฟ้าของครัวเรือนอีก 4 เดือน (พฤษภาคม – สิงหาคม 2567)

3) ราคาพืชผลทางการเกษตร โดยเฉพาะผักสดมีแนวโน้มลดลงหลังสิ้นสุดสภาพอากาศร้อนจัด และเข้าสู่ฤดูฝนอย่างเป็นทางการ

4) การเติบโตทางเศรษฐกิจอยู่ระดับต่ำทำให้ผู้ประกอบการมีข้อจำกัดในการส่งผ่านต้นทุนไปยังราคาขาย รวมทั้งผู้ประกอบการรายใหญ่มีการทำโปรโมชันส่งเสริมการขาย ขณะที่ปัจจัยที่ทำให้สินค้าบางชนิดยังอยู่ในระดับสูง ได้แก่

4.1) ราคาน้ำมันดีเซลภายในประเทศ ซึ่งปรับมาอยู่ที่ 33.00 บาทต่อลิตร สูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน

4.2) ความไม่แน่นอนจากผลกระทบของความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ อาจทำให้ราคาน้ำมันและค่าระวางเรือปรับตัวสูงขึ้นได้ ซึ่งจะส่งผลให้ต้นทุนการนำเข้าสินค้าปรับตัวสูงขึ้นตาม

ทั้งนี้ กระทรวงพาณิชย์ยังคงคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2567 อยู่ระหว่างร้อยละ 0.0 – 1.0 (ค่ากลางร้อยละ 0.5) ซึ่งเป็นอัตราที่สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และหากสถานการณ์เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญจะมีการทบทวนอีกครั้ง

ดัชนีราคาผู้บริโภค

ดัชนีราคาผู้บริโภคของไทยเดือนพฤษภาคม 2567 เท่ากับ 108.84 เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันของปีก่อน อัตราเงินเฟ้อทั่วไปสูงขึ้นร้อยละ 1.54 (YoY) โดยมีปัจจัยสำคัญจาก การสูงขึ้นของราคาสินค้าในกลุ่มพลังงาน ได้แก่ ค่ากระแสไฟฟ้า น้ำมัน เบนซิน และแก๊สโซฮอล์ จากฐานราคาที่ต่ำของปีที่ผ่านมา ประกอบกับ

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

การสูงขึ้นของราคาผักสด เนื่องจากสภาพอากาศที่แปรปรวนส่งผลต่อปริมาณผลผลิต ไข่ไก่ เนื่องจากเป็นช่วงฤดูกาลที่ไข่ไก่ออกน้อยจากสภาพอากาศร้อน และเมื่อเทียบกับเดือนที่ผ่านมาอัตราเงินเฟ้อ สูงขึ้นร้อยละ 0.63 (MoM) จากการสูงขึ้นของราคาน้ำมันดีเซล และสินค้ากลุ่มอาหารสด ได้แก่ เนื้อสุกร ไก่สด ไข่ ไก่ ผักสด และผลไม้สด เป็นสำคัญ และเมื่อเทียบเฉลี่ย 5 เดือน (มกราคม–พฤษภาคม 2567) ลดลงร้อยละ 0.13 (AoA)

แนวโน้มดัชนีราคาผู้บริโภค เดือนมิถุนายน 2567

ดัชนีราคาผู้ผลิตเดือนมิถุนายน 2567 มีแนวโน้มสูงขึ้น ตามราคาน้ำมันดีเซลที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับมาตรการอุดหนุนด้านพลังงานของภาครัฐที่ลดลง ส่งผลให้สินค้าที่เกี่ยวเนื่องในหมวดอุตสาหกรรม รวมไปถึงต้นทุนวัตถุดิบและค่าขนส่งที่ส่งผลกระทบตลอดห่วงโซ่อุตสาหกรรมปรับตัวสูงขึ้น เมื่อรวมกับต้นทุนที่สูงขึ้นจากภาคการเลี้ยงปศุสัตว์ อาจส่งผลให้สินค้าในหมวดเกษตรกรรมปรับตัวสูงขึ้น อีกทั้งฐานราคาปี 2566 อยู่ในระดับค่าเฉลี่ยที่ต่ำ ทำให้ดัชนีราคาผู้ผลิตมีแนวโน้มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้ ราคาพลังงานในตลาดโลกที่ยังมีความผันผวนจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ และสงครามการค้าระลอกใหม่ที่เริ่มต้นขึ้น รวมไปถึงการขึ้นค่าแรงขั้นต่ำที่ทยอยดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เป็นปัจจัยสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อภาคการผลิตและดัชนีราคาผู้ผลิตของประเทศไทย ตามลำดับ ทั้งนี้จะต้องมีการติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด

ดัชนีราคาผู้ผลิต

ดัชนีราคาผู้ผลิตของประเทศแบ่งตามกิจกรรมการผลิต (CPA : Classification of Products by Activity) เดือนพฤษภาคม 2567 (ปี 2558 = 100) เท่ากับ 113.6 เทียบกับเดือนพฤษภาคม 2566 สูงขึ้น 3.9% (YoY) ประกอบด้วย หมวดผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม สูงขึ้น 4.3% โดยมีกลุ่มสินค้าสำคัญที่ราคาสูงขึ้น ได้แก่ ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่น ปิโตรเลียม ผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมอื่น ๆ ผลิตภัณฑ์ยางและพลาสติก ผลิตภัณฑ์อาหาร เครื่องจักรและเครื่องมือกลุ่มยานยนต์ ชิ้นส่วนและอุปกรณ์ และหมวดผลิตภัณฑ์เกษตรกรรมและการประมง สูงขึ้น 9.5% เป็นผลจากสินค้าสำคัญ ได้แก่ ข้าวเปลือกเจ้า ข้าวเปลือกเหนียว อ้อย ยางพารา พืชผัก ทุเรียน และสับปะรดโรงงาน ขณะที่หมวดผลิตภัณฑ์จากเหมือง ลดลง 16.6% จากราคาสินค้าก๊าซธรรมชาติและเกลือสมุทร

แนวโน้มดัชนีราคาผู้ผลิต เดือนมิถุนายน 2567

ดัชนีราคาผู้ผลิตเดือนมิถุนายน 2567 มีแนวโน้มสูงขึ้น ตามราคาน้ำมันดีเซลที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับมาตรการอุดหนุนด้านพลังงานของภาครัฐที่ลดลง ส่งผลให้สินค้าที่เกี่ยวเนื่องในหมวดอุตสาหกรรม รวมไปถึงต้นทุนวัตถุดิบและค่าขนส่งที่ส่งผลกระทบตลอดห่วงโซ่อุตสาหกรรมปรับตัวสูงขึ้น เมื่อรวมกับต้นทุนที่สูงขึ้นจากภาคการเลี้ยงปศุสัตว์ อาจส่งผลให้สินค้าในหมวดเกษตรกรรมปรับตัวสูงขึ้น อีกทั้งฐานราคาปี 2566 อยู่ในระดับค่าเฉลี่ยที่ต่ำ จะทำให้ดัชนีราคาผู้ผลิตมีแนวโน้มสูงขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกัน

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

ของปีก่อน นอกจากนี้ราคาพลังงานในตลาดโลกที่ยังมีความผันผวนจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์และสงครามการค้าระลอกใหม่ที่เริ่มต้นขึ้น รวมไปถึงการขึ้นค่าแรงขั้นต่ำที่ทยอยดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เป็นปัจจัยสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อภาคการผลิต และดัชนีราคาผู้ผลิตของประเทศไทย ตามลำดับ ทั้งนี้จะต้องมีการติดตาม และประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนพฤษภาคม 2567 เท่ากับ 113.0 เมื่อเทียบกับ เดือนพฤษภาคม 2566 (YoY) ลดลงร้อยละ 0.3 สาเหตุจากการลดลงของดัชนีราคา หมวดสำคัญ ดังนี้ หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ลดลงตามราคาเหล็กในตลาดโลก (เอเชีย จีน) หมวดซีเมนต์ จากการแข่งขันที่สูงและต้นทุนพลังงาน (ถ่านหิน) ลดลง หมวดกระเบื้อง และหมวดสุขภัณฑ์ ลดลงตามการชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ จากอัตราดอกเบี้ยและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง การเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อ ของสถาบันการเงิน หมวดวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ ลดลงจากราคายางมะตอย เนื่องจากต้นทุนพลังงาน (ถ่านหิน) ลดลง ขณะที่หมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต หมวดวัสดุฉาบผิว และหมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ดัชนีราคาสูงขึ้น จากความต้องการใช้ในการก่อสร้างภาครัฐ และรัฐวิสาหกิจที่เป็นโครงการต่อเนื่อง รวมทั้งภาคเอกชนที่มีการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น

แนวโน้มดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนมิถุนาน 2567

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนมิถุนายนปี 2567 มีแนวโน้มทรงตัว เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า และอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปี 2566 โดยมีปัจจัยบวกจากการเร่งดำเนินการเบิกจ่ายงบประมาณประจำปี 2567 ในโครงการก่อสร้างของภาครัฐและภาครัฐวิสาหกิจ ส่งผลให้ความต้องการใช้สินค้าวัสดุก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งความผันผวนของราคาน้ำมัน และพลังงานจากความตึงเครียด ทางภูมิรัฐศาสตร์ การแบ่งขั้วทางเศรษฐกิจของจีนกับสหรัฐฯ ที่ชัดเจนขึ้น เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อต้นทุนวัตถุดิบสินค้าวัสดุก่อสร้าง อาทิเช่น เหล็ก อะลูมิเนียม ทองแดง เป็นต้น แต่อัตราดอกเบี้ยและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทำให้มีการเข้มงวดการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้อุปสงค์ของภาคอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว ซึ่งเป็นปัจจัยเสี่ยงที่ทำให้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ จะต้องมีการติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิดต่อไป

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค เดือนพฤษภาคม 2567

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวมเดือนพฤษภาคม 2567 ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 52.4 จากระดับ 51.9 ในเดือนก่อนหน้า และปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นเดือนแรกหลังจากลดลงต่อเนื่อง 6 เดือน (ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2566) และอยู่ในช่วงเชื่อมั่นติดต่อกันเป็นเดือนที่ 18 (ตั้งแต่เดือน ธันวาคม 2565) สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในปัจจุบันปรับลดมาอยู่ที่ระดับ 44.1 จากระดับ 44.5 ขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค

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

ในอนาคต (3 เดือนข้างหน้า) ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 57.9 จากระดับ 56.8 สาเหตุปรับขึ้นโดยรวม คาดว่ามาจาก 1) ภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัวต่อเนื่อง ส่งผลดีต่อภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เกิดการจ้างงานและเพิ่มรายได้ 2) การเร่งเบิกจ่ายงบประมาณ ปี 2567 จะช่วยขับเคลื่อนให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจส่งผลให้เศรษฐกิจไทยในครึ่งปีหลังของปี 2567 ขยายตัวเพิ่มขึ้น และ 3) ภาคการส่งออกที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ภาคการผลิตในช่วงครึ่งปีหลังปรับตัวดีขึ้น แต่ผู้บริโภคยังกังวลเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวช้า ราคาพลังงานและค่าครองชีพ และอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูง

ดัชนีราคาส่งออกและราคานำเข้า เดือนเมษายน 2567

ดัชนีราคาส่งออก

ดัชนีราคาส่งออก เดือนเมษายน 2567 เท่ากับ 110.6 สูงขึ้น 1.5% (YoY) หมวดสินค้าที่ดัชนีปรับตัวสูงขึ้น ประกอบด้วย หมวดสินค้าเกษตรกรรม หมวดสินค้า แร่ และเชื้อเพลิง หมวดสินค้าอุตสาหกรรมการเกษตร และหมวดสินค้าอุตสาหกรรม

ดัชนีราคานำเข้า

ดัชนีราคานำเข้าเดือนเมษายน 2567 เท่ากับ 113.1 สูงขึ้นร้อยละ 0.9 (YoY) ประกอบด้วย หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค หมวดสินค้าวัตถุดิบและกึ่งสำเร็จรูป และหมวดสินค้าทุน ขณะที่หมวดสินค้าที่ส่งผลให้ดัชนีราคานำเข้าลดลง ได้แก่ หมวดยานพาหนะและอุปกรณ์การขนส่ง และหมวดสินค้าเชื้อเพลิง

แนวโน้มดัชนีราคาส่งออกและดัชนีราคานำเข้า เดือนพฤษภาคม 2567 คาดว่าจะมีแนวโน้มสูงขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

1) ฐานราคาปี 2566 อยู่ในระดับต่ำ

2) ทิศทางการค้าโลกที่คาดว่าจะฟื้นตัวดีขึ้น

3) ราคาสินค้าเกษตรยังอยู่ในระดับสูงจากผลกระทบปัญหาภัยธรรมชาติ

4) ราคาน้ำมันดิบที่สูงขึ้น และส่งผลให้สินค้าที่เกี่ยวเนื่องปรับสูงขึ้นตาม

5) สถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย - ยูเครน

แต่ปัจจัยเสี่ยงที่ควรเฝ้าระวัง

1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและประเทศคู่ค้าอาจช้ากว่าที่คาดไว้ โดยเฉพาะความไม่แน่นอนในการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจีน

2) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์โลกที่มีแนวโน้มรุนแรงขึ้น รวมถึงเหตุการณ์ความไม่สงบในเมียนมาที่ยืดเยื้อ อาจส่งผลกระทบต่อการค้าการลงทุน และการขยายตัวของเศรษฐกิจไทย

3) อัตราดอกเบี้ยนโยบายในหลายประเทศยังทรงตัวในระดับสูง

4) ความผันผวนของค่าเงินบาท

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

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

สรุปได้ว่าภาพรวมดัชนีสถานการณ์เศรษฐกิจไทยเพิ่มขึ้นเกือบทุกด้าน อาทิ ดัชนีราคาผู้บริโภค ดัชนีราคาผู้ผลิต ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภครวม ดัชนีราคาส่งออก ดัชนีราคานำเข้า อัตราเงินเฟ้อทั่วไป อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานและอัตราเงินเฟ้อไทยเทียบกับต่างประเทศ สะท้อนให้เห็นการเติบโตและเสถียรภาพของประเทศ ในด้านภาวะการค้าระหว่างประเทศและความสามารถในการแข่งขันทางการค้าเพิ่มขึ้น และบ่งชี้ถึงเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง และพบว่าดัชนีราคาผู้ผลิตและดัชนีราคาผู้บริโภคมีค่าเป็นบวก สะท้อนได้ว่า สินค้าและบริการมีราคาเพิ่มขึ้นส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปสูงขึ้นตาม ในส่วนดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างปรับลดลงเล็กน้อย ไม่มีผลต่อราคาบ้านในตลาดมากนักต้องจับตาดูยาวๆ เพราะปัจจุบันราคาวัสดุก่อสร้างบ้านยังสูง ส่งผลให้ราคาบ้านในตลาดสูงตามไปด้วย ในส่วนดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภครวมปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย แต่มีค่าเกินกว่า 50% ชี้ให้เห็นว่าผู้บริโภคในประเทศยังมีความเชื่อมั่นต่อเศรษฐกิจแต่ไม่มาก ทั้งนี้ต้องติดตามการฟื้นตัวของการส่งออกและภาคการผลิต รวมทั้งแรงกระตุ้นจากนโยบายภาครัฐในช่วงครึ่งหลังของปี สำหรับค่าตัวเลขเศรษฐกิจไทยมี ดังนี้

- ดัชนีราคาผู้บริโภค เดือนพฤษภาคม 2567 เท่ากับ 108.84% (+1.65%YoY, +0.63% MoM)
- ดัชนีราคาผู้ผลิต เดือนพฤษภาคม 2567 เท่ากับ 113.6 (+3.9 YoY)
- ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างลดลง เดือนพฤษภาคม 2567 เท่ากับ 113.0 (-0.3% YoY)
- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภครวม เดือนพฤษภาคม 2567 ลดลง 52.4% (+0.5% MoM)
- ดัชนีราคาส่งออก เดือนเมษายน 2567 เท่ากับ 110.6 สูงขึ้น +1.5% (YoY)
- ดัชนีราคานำเข้า เดือนเมษายน 2567 เท่ากับ 113.1 สูงขึ้น +0.9 (YoY)
- อัตราเงินเฟ้อทั่วไปสูงขึ้น เดือนเมษายน 2567 อยู่ที่ +1.54% (YoY)
- อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานสูงขึ้น เดือนเมษายน 2567 อยู่ที่ +0.39% (YoY)
- อัตราเงินเฟ้อไทยเทียบกับต่างประเทศสูงขึ้น 0.19% อยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำ โดยอยู่ระดับต่ำอันดับ 6 จาก 129 เขตเศรษฐกิจ ที่ประกาศตัวเลข และอยู่ในระดับต่ำสุดในอาเซียนจาก 7 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (สปป.ลาว เวียดนาม สิงคโปร์ ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย และมาเลเซีย)
- กระทรวงพาณิชย์ปรับคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ปี 2567 อยู่ระหว่างร้อยละ 0.0 – 1.0 (ค่ากลางร้อยละ 0.5) ซึ่งเป็นอัตราที่สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และหากสถานการณ์เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญจะมีการทบทวนอีกครั้ง

ปัจจัยที่น่าจับตามองที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของไทย ดังนี้

1) ทิศทางการค้าโลกที่คาดว่าจะฟื้นตัวดีขึ้น

2) ราคาสินค้าเกษตรยังอยู่ในระดับสูงจากผลกระทบภาวะเอลนีโญ

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

3) ราคาน้ำมันดิบที่สูงขึ้น และส่งผลให้สินค้าที่เกี่ยวเนื่องปรับสูงขึ้นตาม

4) สถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครน ปัญหาความไม่สงบในอิสราเอลและปาเลสไตน์ และวิกฤตในทะเลแดงที่ยืดเยื้อ อาจส่งผลให้ค่าระวางเรือและต้นทุนสินค้าปรับสูงขึ้น

5) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและประเทศคู่ค้าอาจช้ากว่าที่คาดไว้ โดยเฉพาะความไม่แน่นอนในการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจีน

6) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังไม่คลี่คลาย อาจส่งผลกระทบต่อการค้าและการลงทุนโลก

7) อัตราดอกเบี้ยนโยบายในหลายประเทศยังทรงตัวในระดับสูง

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือ REIC รายงานดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย ในภาพรวมของ ไตรมาส 1 ปี 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับ 79.6 พบว่า ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าร้อยละ -2.8 (QoQ) และพบว่าลดลงร้อยละ -15.4 (YoY) เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากการปรับตัวลงของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทย (GDP) ในไตรมาส 1 ปี 2567 ชะลอตัวลง โดยมีการขยายเพียงร้อยละ 1.5 คาดว่าเป็นผลจากภาคการเกษตรและหมวดอุตสาหกรรมที่ปรับตัวลดลง ประกอบกับ ด้านการใช้จ่ายของรัฐบาล การลงทุนของภาคเอกชน การส่งออกสินค้าที่มีการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง รวมไปถึงการบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชนชะลอตัวลง ทั้งนี้ มีเพียงภาคบริการที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยวมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น

และผลจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจได้ส่งผลต่อการชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัย โดยพบว่าดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทยในไตรมาส 1 ปี 2567 ลดลงร้อยละ -15.4 (YoY) เมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นการลดลงทั้งในด้านของอุปสงค์และอุปทาน โดยด้านอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย พบว่า ด้านโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยลดลงทั้งหน่วยและมูลค่าร้อยละ -12.4 และร้อยละ -13.4 ตามลำดับ และอัตราดูดซับห้องชุดใหม่ ลดลงร้อยละ -1.9 และอัตราดูดซับบ้านแนวราบใหม่ ลดลงร้อยละ -0.8 ส่วนในด้านอุปทาน พบว่า ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.5 ในขณะที่พื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ลดลงร้อยละ -25.3 อาจมาจากปัจจัยลบหลายด้าน ดังนี้

1) การยกเลิกการผ่อนคลายมาตรการ LTV (Loan to Value Ratio) ของธนาคารแห่งประเทศไทย

2) ภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังคงมีอัตราส่วนที่สูงกว่า ร้อยละ 90 ของ GDP ซึ่งเป็นปัจจัยเสี่ยงที่สถาบันการเงินต้องเพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อ และพบการปฏิเสธสินเชื่อของสถาบันการเงินในสัดส่วนที่สูงขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มที่มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

3) ภาวะดอกเบี้ยนโยบายยังทรงตัวอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 2.50 ซึ่งมีผลต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยให้ลดลงโดยตรง

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

4) การที่เศรษฐกิจไทยฟื้นตัวช้า ซึ่งสิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีรายได้เพิ่มขึ้นน้อย ขณะที่ค่าครองชีพมีแนวโน้มสูงขึ้น ภาระค่าใช้จ่ายมากขึ้นแต่ความสามารถในการซื้อและการผ่อนชำระลดลง ซึ่งจะกระทบต่อยอดขายที่อยู่อาศัยโดยตรง

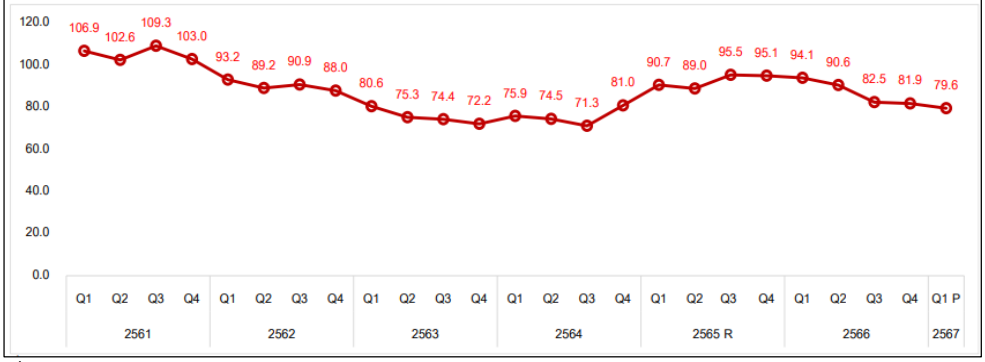
สำหรับทิศทางภาพรวมดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ในปี 2567 แม้ว่าจะมีปัจจัยบวกจากมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 7.00 ล้านบาท ที่ครอบคลุมทั้งบ้านใหม่และบ้านมือสอง สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แต่ด้วยปัญหาการชะลอตัวทางเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ และยังคงต้องเผชิญกับปัจจัยลบต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง คาดว่าภาพรวมดัชนีตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ปี 2567 จะมีการขยายตัวได้เพียงเล็กน้อยร้อยละ 0.2 หรืออยู่ที่ระดับ 87.5 สำหรับกรณีฐาน (Base Case) โดยคาดว่า เป็นการปรับตัวดีขึ้นจากปัจจัยด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย อุปทานด้านพื้นที่อนุญาตก่อสร้าง และอุปทานที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนอาจจะปรับตัวดีขึ้นจากปี 2566 เพียงเล็กน้อย แต่หากปัจจัยทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานมีการปรับตัวดีกว่าที่คาดการณ์ไว้ในกรณีฐาน (Base Case) ดัชนีตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ปี 2567 อาจจะปรับเพิ่มมาอยู่ที่ระดับ 96.3 หรือขยายตัวได้ถึงร้อยละ 10.3 ในกรณี Best Case แต่ในทางกลับกันหากปัจจัยเหล่านี้มีการปรับเป็นลบที่รุนแรงกว่าที่คาดการณ์ไว้ ดัชนีตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ปี 2567 อาจจะปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ระดับ 78.8 หรือลดลงได้ถึงร้อยละ -9.7

ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย (ปี 2555 = 100.0)

	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566	Q4/2566	Q1/2567 P	Worst Case 2567F	Base Case 2567F	Best Case 2567F
Index	94.1	90.6	82.5	81.9	79.6	78.8	87.5	96.3
QoQ	-1.1%	-3.7%	-9.0%	-0.7%	-2.8%			
YoY	3.7%	1.8%	-13.6%	-13.9%	-15.4%	-9.7%	0.2%	10.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย (ปี 2555 = 100.0)

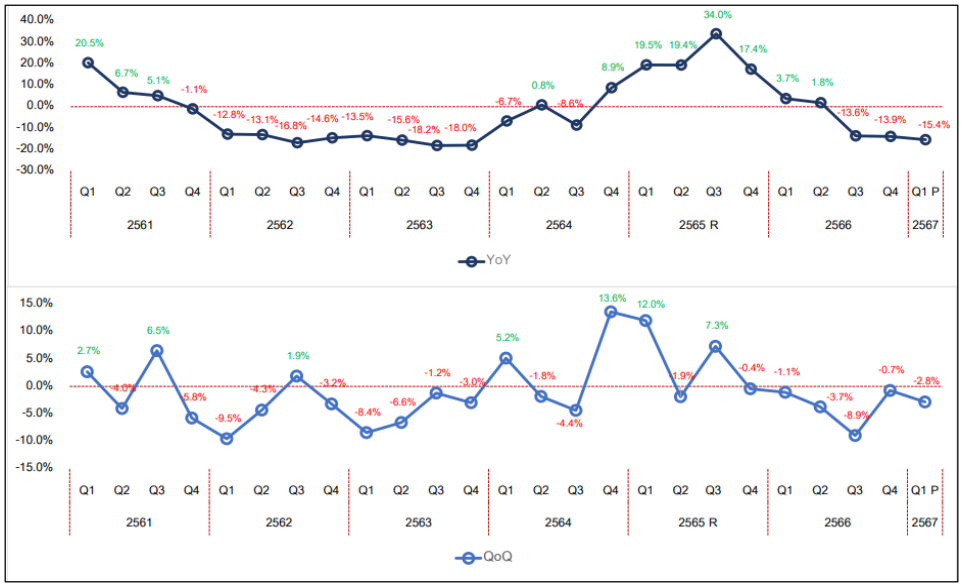


ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ:

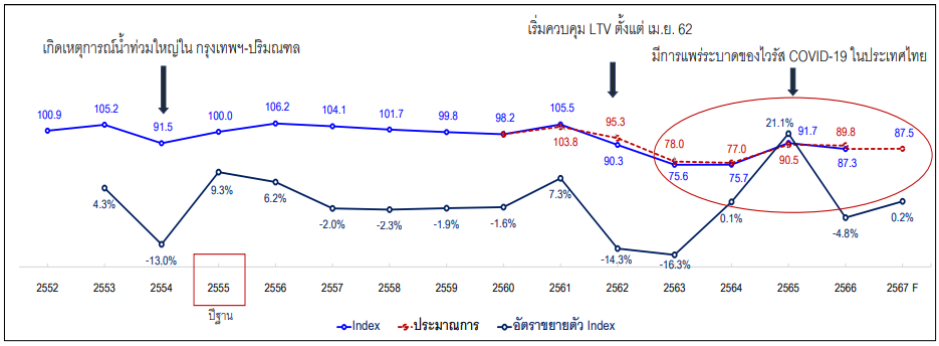
PMI (Purchasing Managers Index)	คือ ดัชนีชี้นำสภาพเศรษฐกิจ
MoM (Month on Month)	คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
YoY (Year on Year)	คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
QoQ (Quarter on Quarter)	คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
AoA (Average on Average)	คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน

อัตราขยายตัวของดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์(หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย (ปี2555 = 100.0)



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

โดยภาพรวมด้านอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย ในภาพรวมของ ไตรมาส 1 ปี 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับ 79.6 พบว่า ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าร้อยละ -2.8 (QoQ) และพบว่าลดลงร้อยละ -15.4 (YoY) เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

จากภาพรวมเศรษฐกิจไทยมีการเติบโตฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องเล็กน้อย โดยได้แรงหนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวเท่านั้น ในขณะที่ภาคการส่งออกขยายตัวในระดับต่ำ โดยสินค้าส่งออกบางกลุ่มมีแรงกดดันเพิ่มเติมจากการแข่งขันที่สูงขึ้น แม้จะมีสัญญาณสนับสนุนที่เป็นบวก แต่อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มทยอย

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

ปรับขึ้นตาม ปัจจุบันธนาคารแห่งประเทศไทยคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 2.5% ต่อปี ทำให้ต้นทุนทางด้านการเงินในการซื้อที่อยู่อาศัยยังคงสูง ซึ่งมีผลมาจากปัจจัย ดังนี้

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

ซึ่งสิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีรายได้เพิ่มขึ้นน้อย ขณะที่ค่าครองชีพมีแนวโน้มสูงขึ้น ภาระค่าใช้จ่ายมากขึ้น แต่ความสามารถในการซื้อและการผ่อนชำระะลดลง ส่งผลกระทบต่อยอดขายที่อยู่อาศัยโดยตรง แต่ในช่วงนี้ยังคงไม่เห็นการฟื้นตัวของดีมานด์เด่นชัด ในส่วนปัจจัยด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย อุปทานด้านพื้นที่อนุญาตก่อสร้าง และอุปทานที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนอาจจะปรับตัวดีขึ้นเพียงเล็กน้อย สะท้อนให้ถึงความท้าทายของตลาดในช่วงนี้ คือ ดีมานด์หรือความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยสวนทางกับราคาที่เพิ่มขึ้น เช่นนั้น หากช่องว่างระหว่างแนวโน้มดัชนีราคากับดัชนีความต้องการต่างกันมาก มีแนวโน้มที่ดัชนีราคาต้องขยับตัวปรับลดลงตามกลไกของตลาด หรือธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นควรปรับลดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ต่อปี เพื่อให้สอดคล้องกับศักยภาพทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวต่ำจากปัจจัยเชิงโครงสร้างที่ชัดเจน อาทิ ตามทิศทางนโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐฯ ประกอบกับปัจจัยในประเทศในช่วงที่ผ่านมา จะมีส่วนช่วยบรรเทาภาระของลูกหนี้ได้บ้าง

ทั้งนี้ ยังต้องติดตามพัฒนาการของเศรษฐกิจ โดยเฉพาะการฟื้นตัวของภาคการส่งออกและมาตรการภาครัฐ และนโยบายการเงินให้เหมาะสมกับแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อในระยะข้างหน้า

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) เทคนิคเบื้องต้นในการเลือกสินเชื่อบ้านให้ได้ดอกเบี้ยต่ำและวงเงินกู้สูง

ที่มา: DDproperty

1) บ้านโครงการใหม่หากคุณกำลังจะซื้อบ้านโครงการใหม่หรือบ้านมือหนึ่ง ซึ่งเป็นการซื้อจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ปัจจุบันหลายบริษัทฯ มีการทำความร่วมมือกับธนาคารเพื่อให้อัตราดอกเบี้ยต่ำพิเศษแก่ลูกค้าของบริษัท ดังนั้น จึงไม่ควรมองข้ามสินเชื่อบ้านที่ทางโครงการจัดให้หรือสามารถสอบถามจากทางธนาคารโดยตรงก็ได้ว่าโครงการที่สนใจจะซื้อนั้นเป็นโครงการที่ธนาคารให้การสนับสนุนอยู่หรือไม่

2) การซื้อทรัพย์สินธนาคาร NPA (Non-Performing Asset) ธนาคารที่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน NPA มักจะมีอัตราดอกเบี้ยพิเศษไว้ให้ลูกค้าที่ซื้อทรัพย์สินธนาคาร สามารถสอบถามไปยังเจ้าหน้าที่สินเชื่อของธนาคารเจ้าของทรัพย์ได้

3) หน่วยงานที่ทำงาน บางธนาคารนั้นมีอัตราดอกเบี้ยพิเศษเพื่อพนักงานที่ทำงานในหน่วยงานนั้นโดยเฉพาะในลักษณะสวัสดิการต่าง ๆ มีทั้งหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน จึงควรสอบถามแก่ทางฝ่ายทรัพยากรบุคคลว่ามีสวัสดิการเกี่ยวกับการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยไว้กับธนาคารใดหรือไม่ หรือสอบถามเพิ่มเติมกับธนาคารต่าง ๆ ก็ได้ นอกจากนี้บางธนาคารมีการจัดกลุ่มอัตราดอกเบี้ยที่แตกต่างกันในบางธุรกิจหรือขนาดบริษัทซึ่งสามารถสอบถามข้อมูลได้จากเจ้าหน้าที่สินเชื่อของแต่ละธนาคาร

4) กลุ่มผู้ประกอบวิชาชีพพิเศษ เช่น แพทย์ ทันตแพทย์ เภสัชกร นักบินพาณิชย์ ผู้พิพากษา และอัยการ ธนาคารบางแห่งมีอัตราดอกเบี้ยพิเศษให้กับกลุ่มลูกค้าโดยเฉพาะ สามารถสอบถามได้จากเจ้าหน้าที่สินเชื่อของธนาคาร

5) กลุ่มข้าราชการ ลูกจ้างของรัฐ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ส่วนใหญ่จะมีสวัสดิการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารของภาครัฐ ได้แก่ ธนาคารออมสิน ธนาคารกรุงไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารเพื่อ

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

การเกษตร ควรสอบถามหน่วยงานต้นสังกัด หรือเจ้าหน้าที่สินเชื่อของธนาคารเหล่านี้ก่อน เพื่อใช้สิทธิประโยชน์ได้อย่างเต็มที่

6) ทำประกัน MRTA (Mortgage Reducing Term Assurance) การทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อหรือ MRTA พร้อมกับการขอสินเชื่อบ้านนั้น ธนาคารมักจะมีส่วนลดอัตราดอกเบี้ยลงเล็กน้อย แต่จะมีเงื่อนไขว่าต้องทำประกันคุ้มครองเป็นสัดส่วนเท่าใดของวงเงินกู้หรือระยะเวลานานเท่าใด จึงจะเข้าเงื่อนไขที่จะได้รับอัตราดอกเบี้ยพิเศษ ซึ่งเจ้าหน้าที่สินเชื่อของธนาคารจะสามารถให้รายละเอียดได้

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

2) หากดอกเบี้ยบ้านปรับขึ้น 1% คุณต้องจ่ายค่าผ่อนบ้านเพิ่มเท่าไหร่

สถาบันการเงินมักจะเสนอแพ็กเกจการกู้สินเชื่อบ้านในลักษณะให้ปีแรก ๆ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เช่น อัตราดอกเบี้ย 3 ปีแรก คงที่ 3.5% ต่อปี ขณะที่ปีที่ 4 เป็นต้นไปมักจะเป็นดอกเบี้ยลอยตัว เช่น อัตราดอกเบี้ย MRR-1 เท่ากับว่าอัตราดอกเบี้ยของเราตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไปจะเป็นเท่าไหร่ ขึ้นอยู่กับดอกเบี้ย MRR ในขณะนั้น แม้แต่ละธนาคารจะกำหนดดอกเบี้ย MRR ไม่เท่ากัน แต่การพิจารณาปรับขึ้นลงของดอกเบี้ย MRR มีผลกระทบจากหลายปัจจัยแบบเดียวกัน เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก อัตราเงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่กำหนดโดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งหากมีการปรับขึ้นมักจะทำให้อัตราดอกเบี้ย MRR แต่ละธนาคารปรับเพิ่มตาม อัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยนั้น ล่าสุด ณ วันที่ 12 มิถุนายน 2567 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติ 6 ต่อ 1 เสียง ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ที่ 2.50% ต่อปี

ตัวอย่างกรณีที่ 1 ยังไม่เริ่มผ่อนบ้าน

สมมติให้เงินกู้เป็นจำนวน 1 ล้านบาท ดอกเบี้ย 3 ปีแรกคงที่ที่ 3.5% ขณะที่ปีที่ 4 ดอกเบี้ย=MRR หาก MRR เดิมอยู่ที่ 7% และกำหนดผ่อนชำระ 20 ปี (240 งวด) จะเท่ากับต้องผ่อนชำระ 7,085 บาทต่องวด

					วงเงินกู้	1,000,000
12						
13						
14	งวดที่	อัตราดอกเบี้ย	ชำระเงินต้น	ชำระดอกเบี้ย	ยอดชำระ	ยอดหนี้คงเหลือ
15	1	3.50%	4,208.29	2876.71	7,085	995,791.71
50	36	3.50%	4,653.39	2431.61	7,085	840,620.18
51	37	7.00%	2,248.56	4836.44	7,085	838,371.62
52	38	7.00%	2,261.49	4823.51	7,085	836,110.13
53	39	7.00%	2,274.50	4810.50	7,085	833,835.63
54	40	7.00%	2,287.59	4797.41	7,085	831,548.04
55	41	7.00%	2,300.75	4784.25	7,085	829,247.29
56	42	7.00%	2,313.99	4771.01	7,085	826,933.30

*ตัวเลขการคำนวณสินเชื่อบ้านในตารางนี้ เป็นการคำนวณอัตราดอกเบี้ยเบื้องต้น ตามเงื่อนไขที่กำหนด (งวดที่ 1-36 เป็นดอกเบี้ยคงที่ 3 ปีแรก)

แต่เมื่อดอกเบี้ย MRR ในปีที่ 4 เป็นต้นไป เพิ่มเป็น 8% หากยังผ่อนชำระภายใน 20 ปี เงินงวดผ่อนชำระจะเพิ่มเป็น 7,460 บาทต่องวด หรือเพิ่มขึ้นงวดละ 375 บาท หรือคิดเป็นมูลค่าเงินต้นรวมดอกเบี้ยต้องผ่อนชำระมากขึ้นทั้งหมด 90,000 บาทต่อเงินกู้จำนวน 1 ล้านบาท หรือถ้ายังต้องการชำระค่างวดเท่าเดิมที่ 7,085 บาท ต้องขยายเวลาการผ่อนเป็น 271 งวด หรือ 22-23 ปี

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

					วงเงินกู้	1,000,000
12						
13						
14	งวดที่	อัตราดอกเบี้ย	ชำระเงินต้น	ชำระดอกเบี้ย	ยอดชำระ	ยอดหนี้คงเหลือ
15	1	3.50%	4,583.29	2876.71	7,460	995,416.71
50	36	3.50%	5,068.05	2391.95	7,460	826,417.87
51	37	8.00%	2,026.02	5433.98	7,460	824,391.85
52	38	8.00%	2,039.34	5420.66	7,460	822,352.51
53	39	8.00%	2,052.75	5407.25	7,460	820,299.76
54	40	8.00%	2,066.25	5393.75	7,460	818,233.51
55	41	8.00%	2,079.83	5380.17	7,460	816,153.68
56	42	8.00%	2,093.51	5366.49	7,460	814,060.17

*ตัวเลขการคำนวณสินเชื่อบ้านในตารางนี้ เป็นการคำนวณอัตราดอกเบี้ยเบื้องต้น ตามเงื่อนไขที่กำหนด (งวดที่ 1-36 เป็นดอกเบี้ยคงที่ 3 ปีแรก)

ตารางต่อไปนี้เป็นการเปรียบเทียบการผ่อนชำระเมื่อดอกเบี้ย MRR ในปีที่ 4 เป็นต้นไป เพิ่มขึ้นจาก 7% เป็น 8% จะต้องชำระต่องวดเพิ่มขึ้นงวดละ 375 บาท คิดเป็นมูลค่าเงินต้นรวมดอกเบี้ยต้องผ่อนชำระมากขึ้นทั้งหมด 90,000 บาท ต่อเงินกู้จำนวน 1 ล้านบาท หากต้องการผ่อนชำระหมดภายใน 2 ปี (240 งวด) เท่าเดิม

ตัวอย่างกรณีที่ 2 ผ่อนบ้านมาแล้ว 10 ปี

สมมติแพ็กเกจดอกเบี้ยบ้านเดียวกับตัวอย่างแรก และมีการผ่อนชำระที่ 7,085 บาทต่องวดเช่นกัน ในปีที่ 10 มีการตัดเงินต้นไปแล้วคงเหลือเงินต้น 612,706.31 บาท แต่ในปีที่ 11 ดอกเบี้ย MRR ปรับขึ้นกะทันหันเป็น 8% ซึ่งการผ่อนชำระเดือนละ 7,085 บาท จะทำให้ตัดเงินต้นได้น้อยลง เพราะดอกเบี้ยที่ต้องส่งธนาคารแต่ละเดือนเพิ่มขึ้น ทำให้การผ่อนชำระต้องปรับเพิ่มการผ่อนชำระต่อเดือนในงวดที่เหลือเป็น 7,450 บาท ต่องวด (7,450x120 งวด) เพื่อให้ผ่อนหมดภายใน 20 ปีเช่นเดิม

เงิน	อัตราดอกเบี้ย MRR 7%	อัตราดอกเบี้ย MRR 8%	ส่วนต่าง (บาท)	ส่วนต่าง (%)
วงเงินกู้	1,000,000	1,000,000	–	–
ยอดชำระต่องวด	7,085	7,450	365	5%
ยอดชำระทั้งหมด (240 งวด)	1,700,400	1,744,200	43,800	3%

*ตารางตัวอย่างเป็นการปรับแบบกระทันหันตอนปีที่ 11 ยอดชำระทั้งหมดที่เพิ่มขึ้นมาจาก (7085x120)+(7450x120) = 1,744,200

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

จากตัวอย่างดังกล่าว การปรับเปลี่ยนดอกเบี้ยนโยบายของไทย จะกระทบถึงการคำนวณอัตราดอกเบี้ย MRR แต่ละธนาคาร ซึ่งถ้าหากเป็นดอกเบี้ยขาขึ้นก็จะกลายเป็นผลลบถ้ายังอยู่ระหว่างตัดสินใจกู้ซื้อบ้าน จะทำให้ความสามารถในการกู้น้อยลง เพราะต้องผ่อนชำระต่อเดือนสูงขึ้น จากที่เคยกู้ได้ 1 ล้านบาท ก็จะลดต่ำกว่านั้น หรือถ้าอยู่ระหว่างผ่อนบ้านแล้วดอกเบี้ยขยับขึ้น จะต้องส่งค่างวดหนักขึ้น จากที่เคยวางแผนใช้จ่ายเงินในด้านอื่นก็อาจจะต้องขยับแผนนั้นออกไปก่อน เพื่อลดเสี่ยงที่จะขาดสภาพคล่อง

ตัวอย่างกรณีที่ 3 หากดอกเบี้ยบ้านเพิ่มขึ้น 0.25% ต้องผ่อนเดือนละกี่บาท

อีกหนึ่งตัวอย่างจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ หากเงินกู้ 3,000,000 บาท เมื่อมีดอกเบี้ยขึ้น 0.25% ต้องผ่อนเพิ่มเดือนละกี่บาท

อัตราดอกเบี้ย	ยอดผ่อนชำระต่อเดือน (บาท)	เงินที่เพิ่มขึ้นเมื่อดอกเบี้ยขึ้น 0.25% (บาท)
อัตราดอกเบี้ย 6.00%	20,000	0
อัตราดอกเบี้ย 6.25%	20,500	+500
อัตราดอกเบี้ย 6.50%	21,000	+500
อัตราดอกเบี้ย 6.75%	21,500	+500
อัตราดอกเบี้ย 7.00%	22,100	+600
อัตราดอกเบี้ย 7.25%	22,600	+500
อัตราดอกเบี้ย 7.50%	23,100	+500
อัตราดอกเบี้ย 7.75%	23,700	+600
อัตราดอกเบี้ย 8.00%	24,200	+500
อัตราดอกเบี้ย 8.25%	24,700	+500
อัตราดอกเบี้ย 8.50%	25,300	+600
อัตราดอกเบี้ย 8.75%	25,800	+500

การลดดอกเบี้ยบ้านด้วยการรีไฟแนนซ์ในกรณีที่อยู่ระหว่างผ่อนบ้านแล้วดอกเบี้ยพุ่งอาจเลือกที่จะรีไฟแนนซ์ได้ (แต่ต้องผ่อนบ้านมาแล้วอย่างน้อย 3 ปี) เพราะการรีไฟแนนซ์จะช่วยต่อลมหายใจในการลดอัตราดอกเบี้ย (ดูคำนวณเปรียบเทียบรีไฟแนนซ์บ้านดีหรือไม่) โดยส่วนใหญ่แล้วหากเราเป็นลูกหนี้ที่ดีมีการผ่อนชำระสม่ำเสมอ ธนาคารแห่งใหม่หรือแห่งเดิมก็ตามมักจะจูงใจด้วยการให้แพ็คเกจสินเชื่อที่มีอัตราดอกเบี้ยถูกกว่าแพ็คเกจเดิม แต่ทั้งนี้ต้องศึกษารายละเอียดให้ชัดเจนว่าแพ็คเกจใหม่มีความคุ้มค่ากว่า โดยรวมตลอดระยะเวลาการผ่อนเราต้องจ่ายดอกเบี้ยต่ำกว่า และอย่าลืมคำนวณค่าใช้จ่ายในการรีไฟแนนซ์ที่จะเกิดขึ้น เช่น ค่าประเมินมูลค่าหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมจดจำนอง 1% ฯลฯ ก่อนจะตัดสินใจ

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

บรรณานุกรม

วิจัยกรุงศรี. (4 กรกฎาคม 2567). *บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์*. เข้าถึงได้จาก วิจัยกรุงศรี: https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20240702

สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์. (4 กรกฎาคม 2567). *เอกสารแถลงข่าวดัชนีเศรษฐกิจการค้าประจำเดือนพฤษภาคม 2567 ประกอบด้วย*.เข้าถึงได้จาก. https://uploads.tpso.go.th/2.%20Press%20TH_-05_67%20Final2.pdf

สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์. (4 กรกฎาคม 2567). สรุปสถานการณ์เศรษฐกิจการค้าสำคัญ ประจำสัปดาห์ 24 - 28 มิถุนายน 2567 เข้าถึงได้จาก. https://tpso.go.th/news/2407-0000000002

ddproperty. (4 กรกฎาคม 2567). หากดอกเบี้ยบ้านปรับขึ้น 1% คุณต้องจ่ายค่าผ่อนบ้านเพิ่มเท่าไหร่. เข้าถึงได้จาก. https://www.ddproperty.com

ddproperty. (4 กรกฎาคม 2567). เทคนิคเบื้องต้นในการเลือกสินเชื่อบ้านให้ได้ดอกเบี้ยต่ำและวงเงินกู้สูง. เข้าถึงได้จาก. https://www.ddproperty.com/