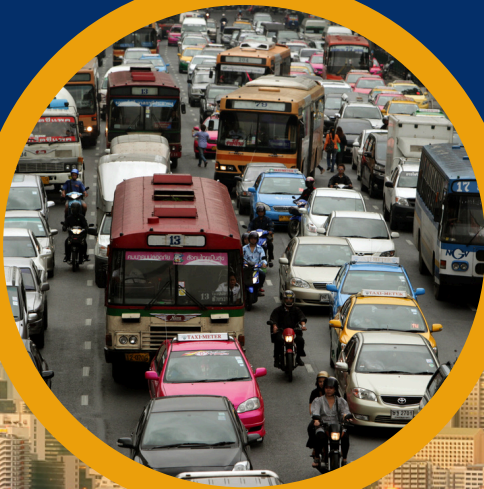




สถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือน เมษายน 2568



กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
เมษายน 2568

คำนำ

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย ดำเนินงานศึกษา วิเคราะห์ และพัฒนา องค์ความรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนพื้นฐานของข้อมูลสารสนเทศ รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลสารสนเทศ และสถานการณ์ ด้านที่อยู่อาศัยของประเทศ ทั้งในมิติ นโยบาย อุปสงค์ อุปทาน เศรษฐกิจ และการเงิน-การคลัง เพื่อที่อยู่อาศัยในการนี้จึงได้จัดทำรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย (รายเดือน) สำหรับเผยแพร่ในศูนย์กลางองค์ความรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย (National Housing Information Center: NKC) และเว็บไซต์ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (<https://nhic.nha.co.th/web>)

รายงานสถานการณ์ได้รวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ เช่น ข่าว เว็บไซต์ บทความ เป็นต้น เพื่อนำข้อมูลด้านเศรษฐกิจ รวมถึงข้อมูลสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยของประเทศและสรุปวิเคราะห์ เพื่อเผยแพร่ต่อสาธารณชน เพื่อแสดงให้เห็นถึงภาวะภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ โดยฉบับนี้เป็นสภาวะ และสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในช่วงเดือน เมษายน 2568

ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือน เมษายน 2568 ฉบับนี้ จะเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อหน่วยงานภาครัฐ ทั้งส่วนกลาง และระดับจังหวัด ภาคเอกชน นักวิชาการ และประชาชน ผู้สนใจสามารถนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ขยายผลในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
เมษายน 2568

สารบัญ

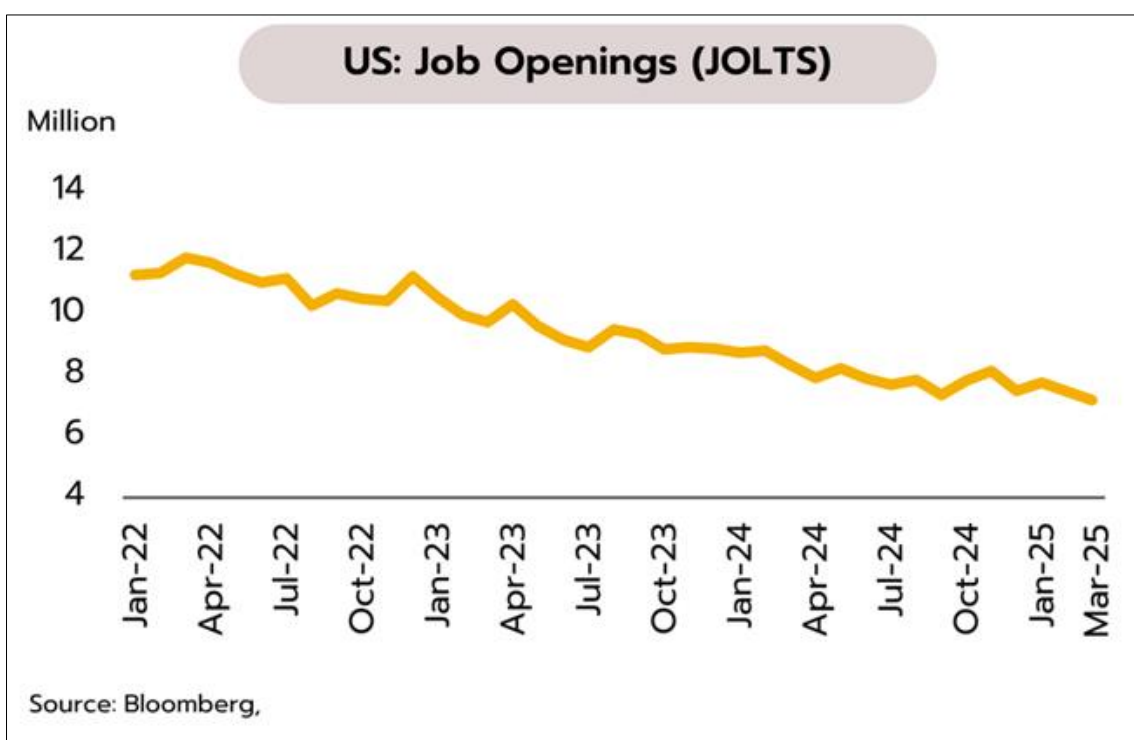
สถานการณ์เศรษฐกิจโลก	1
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก	4
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	5
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	8
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย	8
บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย	10
บทความเด่นประจำเดือน	11
1) เปลี่ยนтикเก่าด้วย Adaptive Reuse ช่วยให้เมืองใหม่ได้โดยไม่ต้องทุบทิ้ง	11
2) จากฝุ่นสู่ป่าสิงคโปร์พลิกสู่เมืองหายใจได้	14

สถานการณ์เศรษฐกิจโลก

สหรัฐอเมริกา

เศรษฐกิจสหรัฐฯ ชะลอตัวมากขึ้น หนุณธนาคารกลางสหรัฐฯ (Federal Reserve System: Fed) ปรับลดดอกเบี้ยต่อเนื่องในช่วงครึ่งปีหลัง ในเดือนเมษายน 2568 แม้การจ้างงานนอกภาคเกษตรเพิ่มขึ้นมากกว่าคาดที่ 1.77 แสนตำแหน่ง แต่ชะลอลงจาก 1.85 แสนตำแหน่งในเดือนมีนาคม ส่วนอัตราการว่างงานทรงตัวที่ระดับ 4.2% อย่างไรก็ตามตำแหน่งงานว่างเปิดใหม่ ในเดือนมีนาคม 2568 ปรับลดลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 6 เดือนที่ 7.19 ล้านตำแหน่ง

แม้ว่าตัวเลขการจ้างงานจะออกมาดีกว่าคาด แต่ข้อมูลเศรษฐกิจอื่น ๆ เช่น ความเชื่อมั่นผู้บริโภค การบริโภคภาคเอกชน ดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ (Purchasing Managers Index : PMI) ภาคการผลิตและภาคบริการ รวมถึงตำแหน่งงานว่างเปิดใหม่ ยังคงบ่งชี้ถึงการชะลอตัวทางเศรษฐกิจที่ชัดเจน และสอดคล้องกับ GDP ไตรมาส 1 ที่หดตัวลง -0.3% QoQ annualized ซึ่งไม่เพียงเป็นผลจากการเร่งนำเข้าล่วงหน้าเพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบด้านราคาจากปรับขึ้นภาษีศุลกากร แต่ยังเป็นผลจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในวงกว้างโดยเฉพาะการบริโภคที่เติบโตต่ำสุดในรอบ 7 ไตรมาส (krungsri, 2568)

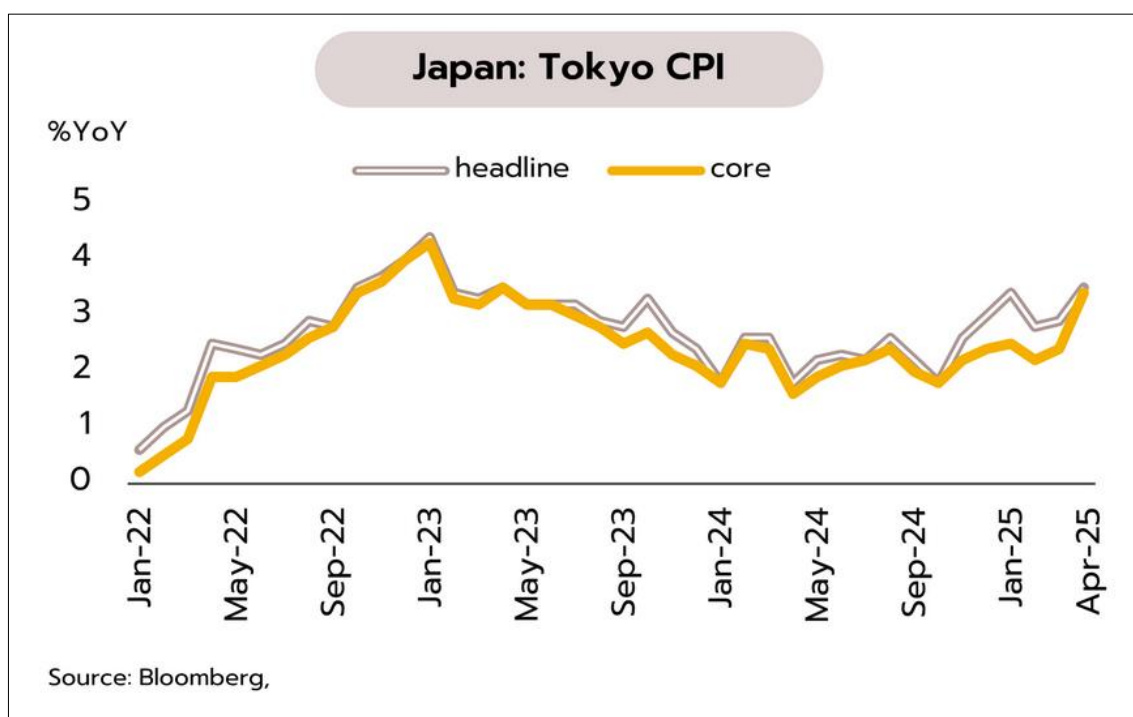


ที่มา: กรุงศรี, 2568

ญี่ปุ่น

ธนาคารกลางญี่ปุ่น (Bank of Japan: BOJ) คงดอกเบี้ยพร้อมปรับลดคาดการณ์เศรษฐกิจสะท้อนความเสี่ยงขาขึ้นเพิ่มขึ้น ธนาคารกลางญี่ปุ่น (BOJ) คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 0.5% พร้อมปรับลดคาดการณ์ GDP ปี 2568 จาก 1.1% เหลือ 0.5% และคาดการณ์เงินเฟ้อพื้นฐาน (Core CPI) จาก 2.4% เหลือ 2.2% จากข้อพิพาททางการค้าของสหรัฐฯ ที่อาจทำให้เศรษฐกิจ และเงินเฟ้อของญี่ปุ่นชะลอตัว อย่างไรก็ตาม BOJ ยังส่งสัญญาณยึดแนวทางการขึ้นดอกเบี้ย

เศรษฐกิจญี่ปุ่นกำลังเผชิญแรงกดดันจากนโยบายการขึ้นภาษีศุลกากรของสหรัฐฯ ที่คาดว่าจะไปสู่การชะลอตัวลงของเศรษฐกิจ และการค้าโลกอย่างมีนัยสำคัญและกระทบกับภาคการผลิตและส่งออกของญี่ปุ่น แม้การอ่อนค่าของเงินเยน และการเร่งนำเข้าสินค้าก่อนปรับภาษี (Frontloading) จะหนุนการส่งออกในไตรมาสแรก แต่การแข่งขันจากสินค้าจีนในตลาดโลกที่รุนแรงขึ้น อุปสงค์จากต่างประเทศที่ชะลอตัว รวมถึงความเสี่ยงจากนโยบายภาษีตอบโต้ (Reciprocal tariff) โดยเฉพาะหากอัตราภาษีกลับไปที่ระดับ 24% ตามที่ทรัมป์ประกาศไว้รอบแรก หรือการเจรจาล้มเหลว อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจญี่ปุ่นในระยะต่อไป

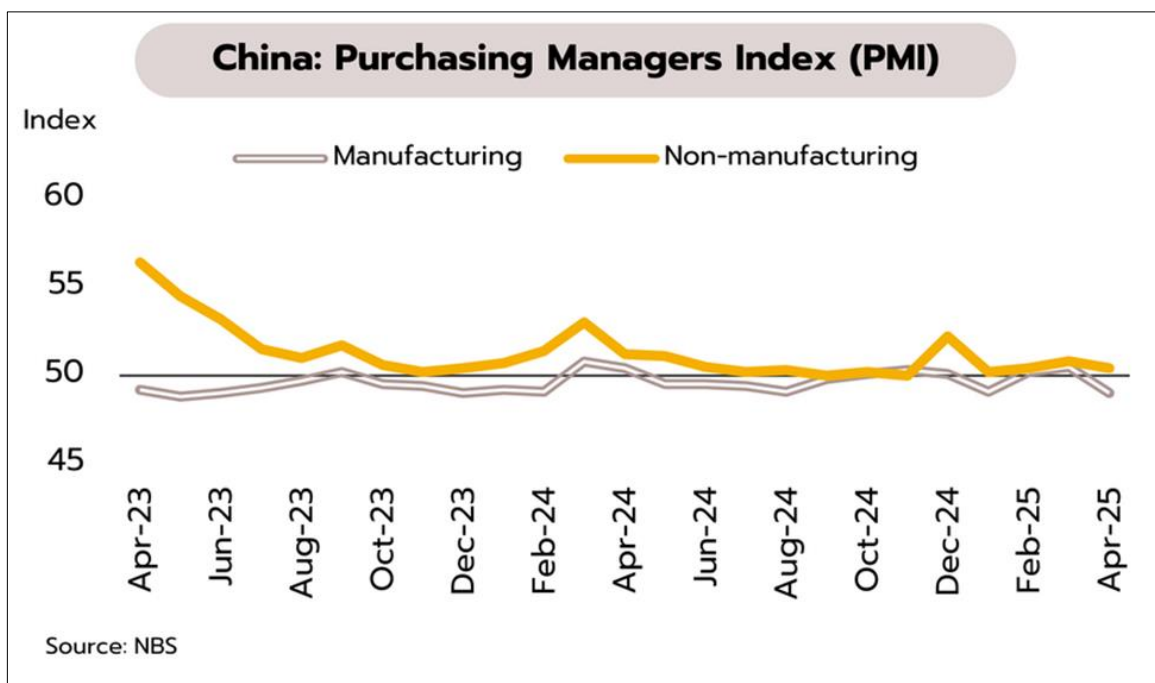


ที่มา: กรุงเทพฯ, 2568

สาธารณรัฐประชาชนจีน

เศรษฐกิจจีนเริ่มได้รับผลกระทบจากสงครามการค้า ขณะที่ทิศทางการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ชัดเจน ทางสำนักงานสถิติแห่งชาติจีนรายงานตัวเลขดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อภาคอุตสาหกรรมการผลิต (Purchasing Manager Index :PMI) ภาคการผลิตพลิกกลับมาหดตัวจาก 50.5 ในเดือนมีนาคม 2568 เป็น 49 ในเดือนเมษายน 2568 ซึ่งต่ำที่สุดนับตั้งแต่เดือนธันวาคม 2566 เช่นเดียวกับดัชนียอดขายคำสั่งซื้อใหม่เพื่อการส่งออก ซึ่งหดตัวลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบกว่า 2 ปี จาก 49 เป็น 44.7 ส่วนดัชนี PMI นอกภาคการผลิตชะลอตัวจาก 50.8 เป็น 50.4 ขณะที่ยอดขายบ้านใหม่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 100 อันดับแรกหดตัวชะลอตัวลงจาก -11.4% YoY เป็น -8.7%

ตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจล่าสุดของจีนสะท้อนให้เห็นถึงสัญญาณการชะลอตัวในภาคการผลิตจากการขึ้นภาษีนำเข้าสินค้าตอบโต้กันระหว่างจีนและสหรัฐฯ จนแตะระดับสูงกว่า 100% รวมถึงแรงกดดันจากภาคอสังหาริมทรัพย์ แต่รัฐบาลจีนยังคงสงวนท่าที และไม่เร่งเจรจาทางการค้ากับสหรัฐฯ แต่เลือกใช้แนวทางการช่วยเหลือธุรกิจแบบเฉพาะจุด โดยงดเว้นภาษีนำเข้าสินค้าจากสหรัฐฯ บางรายการ เช่น เกสซ์ ภัณฑ์ ไมโครชิป และอีเทน รวมถึงให้ผู้ประกอบการระบุสินค้าสำคัญที่ต้องการงดเว้นภาษี แม้ท่าทีระหว่างสองชาติเริ่มผ่อนคลายลงบ้าง



ที่มา: กรุงศรี, 2568

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก

ผลกระทบมาจากนโยบายภาษีของทรัมป์ส่งผลกระทบชัดเจนขึ้นต่อเศรษฐกิจประเทศสำคัญของโลก แม้ความตึงเครียดทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ กับจีนเริ่มมีสัญญาณผ่อนคลายบ้าง แต่เศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มชะลอตัวท่ามกลางความเสี่ยงที่เพิ่มสูงขึ้น

สหรัฐอเมริกา

คาดว่าธนาคารกลางสหรัฐฯ (Federal Reserve System: Fed) จะเริ่มลดดอกเบี้ยตั้งแต่กลางปีนี้ และมีแนวโน้มปรับลดสู่ระดับ 3.50–3.75% ภายในสิ้นปี เพื่อพยุงเศรษฐกิจ และผ่อนคลายภาวะการเงินในระยะข้างหน้า

ญี่ปุ่น

เศรษฐกิจญี่ปุ่นกำลังเผชิญแรงกดดันจากนโยบายการขึ้นภาษีศุลกากรของสหรัฐฯ ที่คาดว่าจะนำไปสู่การชะลอตัวของเศรษฐกิจ และการค้าโลกอย่างมีนัยสำคัญ และกระทบกับภาคการผลิต และส่งออกของญี่ปุ่น คาดว่า BOJ จะยังคงดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 0.5% ต่อเนื่อง ก่อนพิจารณาปรับขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี

สาธารณรัฐประชาชนจีน

ตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจล่าสุดของจีนสะท้อนให้เห็นถึงสัญญาณการชะลอตัวในภาคการผลิตจากการขึ้นภาษีนำเข้าสินค้าตอบโต้กันระหว่างจีนและสหรัฐฯ รวมถึงแรงกดดันจากภาคอสังหาริมทรัพย์จีนกำลังเลือกแบกรับผลกระทบเชิงลบในระยะสั้น เพื่อสร้างแรงกดดันอย่างหนักให้กับสหรัฐฯ และเป็นแต้มต่อในการเจรจาในระยะข้างหน้า และไม่เร่งเจรจาทางการค้ากับสหรัฐฯ แต่เลือกใช้แนวทางการช่วยเหลือธุรกิจแบบเฉพาะจุด โดยงดเว้นภาษีนำเข้าสินค้าจากสหรัฐฯ บางรายการ เช่น เกล็ดขี้เหล็ก ไมโครชิป และอีเทน รวมถึงให้ผู้ประกอบการระบุสินค้าสำคัญที่ต้องการงดเว้นภาษี

สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.) เผยว่าสงครามการค้ากดดันเศรษฐกิจโลก ปี 2568 โตต่ำกว่าคาด กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ปรับลดประมาณการเติบโตของ GDP โลก ปี 2568 ลงจาก 3.3% เหลือ 2.8% พร้อมเตือนว่าการกีดกันทางการค้าจะส่งผลให้ปริมาณการค้าโลก เติบโตเพียง 1.7% ซึ่งถือว่าต่ำกว่าช่วง European crisis เมื่อปี 2554 ทั้งนี้ ประเทศหลักต่างมีสัญญาณลบ ทั้งสหรัฐฯ ที่ความเชื่อมั่นต่อทิศทางอุตสาหกรรมลดลง ส่วนภาคอุตสาหกรรมของจีนมีคำสั่งซื้อลดลงต่ำสุด ในรอบกว่า 1 ปี สะท้อนถึงความเปราะบางระยะข้างหน้าท่ามกลางความไม่แน่นอน รวมทั้งเป็นความเสี่ยง ต่อการเติบโตในระยะยาว มาตรการขึ้นภาษีของสหรัฐฯ กดดันภาคการส่งออก รวมทั้งส่งผลกระทบต่อ การจ้างงานและ SME ภาษีศุลกากรที่สหรัฐฯ ประกาศเรียกเก็บจะกระทบสินค้าส่งออกหลายกลุ่มหากถูกเรียก เก็บภาษีศุลกากรตอบโต้ที่อัตรา 36% มูลค่าส่งออกของไทยไปสหรัฐฯ อาจจะหายไปสะสมประมาณ 1.4 ล้านล้านบาท ภายใน 10 ปี นอกจากนี้ ยังเพิ่มแรงกดดันต่อกลุ่มเปราะบาง ทั้งลูกจ้างประมาณ 3.7 ล้าน คน และ SME เกือบ 5 พันราย ซึ่งต่างมีข้อจำกัดในการปรับตัวต่อภาวะผันผวนที่รุนแรงขึ้น และคาดว่า เศรษฐกิจไทยในปี 2568 จะขยายตัวที่ 2.0-2.2% ต่ำกว่าประมาณการเดิมที่ 2.4-2.9% ปัจจัยหลักจาก ผลกระทบของมาตรการภาษีของสหรัฐฯ โดยประเมินภายใต้สถานการณ์ที่ไทยถูกเก็บภาษีศุลกากรตอบโต้ ที่อัตรา 10% ในช่วงไตรมาส 2/2568 (หลังมีการเลื่อนขึ้นภาษีเต็มรูปแบบออกไป 90 วัน) และอัตราภาษี ในครึ่งปีหลังยังอยู่ที่ 10% ที่ส่งผลให้มูลค่าการส่งออกทั้งปีเติบโตเพียง 0.3-0.9% จากประมาณการเดิมที่ 1.5-2.5% ส่วนอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำที่ 0.5-1.0% ลดลงจากประมาณการเดิมเช่นกัน แต่ถ้าไทยถูกเรียกเก็บภาษีที่อัตรา 36% ในครึ่งปีหลัง GDP ปี 2568 จะโตเพียง 0.7%-1.4% เหตุจากการ ส่งออกทั้งปีอาจหดตัวได้มากถึง -2% ทั้งนี้ ปัจจัยลบจากสงครามการค้าสามารถก่อให้เกิดหลุมรายได้ขนาด ใหญ่ถึง 1.6 ล้านล้านบาท ในช่วง 5 ปีข้างหน้า จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะเจรจากับสหรัฐฯ เพื่อลดภาษีให้ สำเร็จ ประกอบกับยกระดับศักยภาพในการแข่งขันของผู้ประกอบการไทยในภาวะที่ตลาดสินค้ามีการ แข่งขันรุนแรงขึ้น

กรอบประมาณการเศรษฐกิจปี 2568 ของ กกร.

%YoY	ปี 2568 (ณ มี.ค. 68)	ปี 2568 (ณ เม.ย. 68)	ปี 2568 (ณ พ.ค. 68)
GDP	2.4 ถึง 2.9	2.4 ถึง 2.9	2.0 ถึง 2.2
ส่งออก	1.5 ถึง 2.5	1.5 ถึง 2.5	0.3 ถึง 0.9
เงินเฟ้อ	0.8 ถึง 1.2	0.8 ถึง 1.2	0.5 ถึง 1.0

แนวทางการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดจากสถานการณ์เบี่ยงเบนทางการค้า (Trade Diversion)

แนวทางการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดจากสถานการณ์เบี่ยงเบนทางการค้า (Trade Diversion) จากมาตรการขึ้นภาษีต่างตอบแทน (Reciprocal Tariff) ของสหรัฐฯ โดยเฉพาะการใช้มาตรการปกป้องการนำเข้าสินค้าที่เพิ่มขึ้น (Safeguard Measure) เพื่อช่วยปกป้องผู้ประกอบการภายในประเทศไทยที่มีแนวโน้มที่จะได้รับความเสียหายจากการนำเข้าที่เพิ่มมากขึ้นมากกว่าปกติ ซึ่งภาครัฐจะต้องบูรณาการความร่วมมือในการเชื่อมโยงข้อมูลการนำเข้าและส่งออก มีการใช้ระบบดิจิทัล e-Government เข้ามาช่วยในการวิเคราะห์ ติดตาม และเฝ้าระวังสถานการณ์สินค้านำเข้าจากการเบี่ยงเบนทางการค้า รวมทั้งมีการปรับกระบวนการ โดยให้ภาครัฐสามารถเริ่มเปิดได้ทันทีหากพบว่ามี การนำเข้าสินค้าที่เพิ่มมากขึ้นมากกว่าปกติเพื่อให้สามารถป้องกันผลกระทบได้ทันต่อสถานการณ์ นอกจากนี้ กกร. ยังให้ความสำคัญกับการแก้ไขปัญหาการสวมสิทธิ์สินค้าส่งออกจากไทยไปตลาดสหรัฐฯ โดยนายกรัฐมนตรีได้มีการหารือร่วมกับกระทรวงพาณิชย์ สมาอุตสาหกรรมฯ และสภาหอการค้าฯ ถึงแนวทางการเพิ่มความเข้มงวดในการออกหนังสือรับรองถิ่นกำเนิดสินค้า Form C/O ทั่วไปของไทยให้มากขึ้น ซึ่งเห็นชอบร่วมกันว่าในช่วงเข้มงวดนี้ จะให้กรมการค้าต่างประเทศเป็นเพียงหน่วยงานเดียวที่จะออกหนังสือรับรอง Form C/O ทั่วไป สำหรับรายการสินค้าเฝ้าระวังสินค้าส่งออกจากไทยไปตลาดสหรัฐฯ ที่ปัจจุบันกรมการค้าต่างประเทศมีการประกาศรายการสินค้าเฝ้าระวังแล้ว จำนวน 65 รายการ เพิ่มขึ้นจากเดิม 49 รายการ นอกเหนือจากการที่ไทยจะต้องเร่งเจรจากับสหรัฐฯ ในเรื่องการปรับลดกำแพงภาษียังต้องติดตามผลการเจรจาของประเทศคู่แข่งของไทย เช่น เวียดนาม อินโดนีเซีย มาเลเซีย เป็นต้น ซึ่งหากประเทศเหล่านี้สามารถเจรจาขอยกเว้นหรือลดอัตราภาษีนำเข้าได้ต่ำกว่าไทยก็อาจส่งผลกระทบต่อขีดความสามารถในการแข่งขันของสินค้าไทยในตลาดสหรัฐฯ ได้ ขณะเดียวกันการที่สหรัฐฯ และจีนได้ส่งสัญญาณที่จะเตรียมการเจรจาเพื่อคลายความตึงเครียดทางการค้าระหว่างสองประเทศก็เป็นสัญญาณบวกต่อการค้าโลก ความกังวลต่อสถานการณ์ค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นอย่างรวดเร็วมาอยู่ในช่วง 32.5-32.7 บาทต่อดอลลาร์ฯ ทำให้ค่าเงินบาทแข็งค่ากว่าระดับที่ธุรกิจแข่งขันได้ โดยมองว่าควรให้ความสำคัญกับการดูแลค่าเงินไม่ให้แข็งค่าหรือผันผวนเร็วจนเกินไป และการสื่อสารเชิงรุกเพื่อให้ภาคธุรกิจสามารถ รับรู้ ปรับตัว ได้ทันการณ์ อีกทั้งยังจำเป็นต้องมีการส่งผ่านประโยชน์จากค่าเงินบาทแข็ง เช่น ต้นทุนนำเข้าสินค้า พลังงาน และวัตถุดิบโดยเฉพาะในภาคเกษตรที่ลดลงไปยังภาคการผลิต และภาคประชาชนให้ได้อย่างเป็นระบบ (คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.), 2568)

ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไปของไทย เดือนเมษายน 2568 เท่ากับ 100.14 เมื่อเทียบกับเดือนเมษายน 2567 ซึ่งเท่ากับ 100.36 ทำให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลงร้อยละ 0.22 (YoY) โดยปัจจัยหลักมาจากการลดลงของราคาสินค้า ในกลุ่มพลังงาน ได้แก่ แก๊สโซฮอล์ น้ำมันเบนซิน และค่ากระแสไฟฟ้า ตามสถานการณ์ราคาน้ำมันในตลาดโลก และมาตรการช่วยเหลือลดภาระค่าครองชีพของภาครัฐ ประกอบ

กับการลดลงของราคาผักสด และไข่ไก่ เนื่องจากสภาพอากาศที่ร้อนน้อยกว่าปีก่อน ขณะที่ราคาสินค้าอาหารบางชนิดปรับตัวสูงขึ้น อาทิ เนื้อสุกร อาหารสำเร็จรูป และเครื่องประกอบอาหาร สำหรับราคาสินค้าและบริการอื่น ๆ ส่งผลกระทบต่อภาวะเงินเฟ้อไม่มากนัก

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปของไทยเมื่อเทียบกับต่างประเทศ ข้อมูลล่าสุดเดือนมีนาคม 2568 พบว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปของไทยสูงขึ้นร้อยละ 0.84 (YoY) ซึ่งยังคงอยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำ โดยอยู่ระดับต่ำอันดับ 24 จาก 134 เขตเศรษฐกิจที่ประกาศตัวเลข และต่ำเป็นอันดับ 2 ในกลุ่มประเทศอาเซียนจาก 8 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (บรูไน สิงคโปร์ อินโดนีเซีย มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ เวียดนาม และสปป.ลาว)

อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน (อัตราเงินเฟ้อทั่วไป เมื่อหักอาหารสดและพลังงานออก) สูงขึ้นร้อยละ 0.98 (YoY) เร่งตัวขึ้นจากเดือนมีนาคม 2568 ที่สูงขึ้นร้อยละ 0.86 (YoY)

แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเดือนพฤษภาคม 2568 คาดว่าจะอยู่ระดับใกล้เคียงกับเดือนเมษายน 2568 และมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลง ดังนี้

1) ราคาน้ำมันดิบดูไบในตลาดโลกต่ำกว่าปีก่อนหน้าอย่างมีนัยสำคัญ และจะส่งผลให้ราคาแก๊สโซฮอล์ภายในประเทศปรับตัวลดลงทิศทางเดียวกัน

2) ภาครัฐมีแนวโน้มดำเนินมาตรการช่วยเหลือลดภาระค่าครองชีพอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการปรับลดราคาค่ากระแสไฟฟ้างวดเดือนพฤษภาคม - สิงหาคม 2568 ลง 17 สตางค์ เหลือ 3.98 บาทต่อหน่วย

3) ฐานราคาผักสดในปีก่อนหน้าที่อยู่ระดับสูง เนื่องจากได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ ขณะที่ในปี 2568 สภาพอากาศเอื้ออำนวยต่อการเพาะปลูกมากขึ้น ส่งผลให้ปริมาณผลผลิตเข้าสู่ระบบเพิ่มขึ้น

4) การจัดทำกิจกรรมส่งเสริมการตลาดของผู้ประกอบการรายใหญ่เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ สำหรับปัจจัยสนับสนุนให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับสูงขึ้น ได้แก่ ราคาน้ำมันดีเซลในประเทศปัจจุบันเท่ากับ 31.94 บาทต่อลิตร ซึ่งสูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน ราคาสินค้าเกษตรบางชนิดและเครื่องประกอบอาหารมีแนวโน้มสูงกว่าปีก่อนหน้า เช่น มะพร้าว มะขามเปียก กาแฟ เกลือป่น น้ำมันพืช และเนื้อสุกร เป็นต้น

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

- สถานการณ์เศรษฐกิจไทย ณ เดือนเมษายน 2568 คาดว่า GDP มีแนวโน้มขยายตัวได้ที่ 2.4-2.9% ปัจจัยหลักจากผลกระทบของมาตรการภาษีของสหรัฐฯ โดยประเมินภายใต้สถานการณ์ที่ไทยถูกเก็บภาษีศุลกากรตอบโต้ที่อัตรา 10% (หลังมีการเลื่อนขึ้นภาษีเต็มรูปแบบออกไป 90 วัน) จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะเจรจากับสหรัฐฯ เพื่อลดภาษีให้สำเร็จ ประกอบกับยกระดับศักยภาพในการแข่งขันของผู้ประกอบการไทยในภาวะที่ตลาดสินค้ามีการแข่งขันรุนแรงขึ้น

- อัตราเงินเฟ้อทั่วไปของไทยสูงขึ้นร้อยละ 0.84 (YoY) ซึ่งยังคงอยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำ โดยอยู่ระดับต่ำอันดับ 24 จาก 134 เขตเศรษฐกิจที่ประกาศตัวเลข และต่ำเป็นอันดับ 2 ในกลุ่มประเทศอาเซียนจาก 8 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (บรูไน สิงคโปร์ อินโดนีเซีย มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ เวียดนาม และ สปป.ลาว)

- ปัจจัยลบจากสงครามการค้าสามารถก่อให้เกิดหลุมรายได้ขนาดใหญ่ถึง 1.6 ล้านล้านบาทในช่วง 5 ปีข้างหน้า จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะเจรจากับสหรัฐฯ เพื่อลดภาษีให้สำเร็จ ประกอบกับยกระดับศักยภาพในการแข่งขันของผู้ประกอบการไทยในภาวะที่ตลาดสินค้ามีการแข่งขันรุนแรงขึ้น

- นายกรัฐมนตรีได้มีการหารือร่วมกับกระทรวงพาณิชย์ สภาอุตสาหกรรมฯ และสภาหอการค้าฯ ถึงแนวทางการเพิ่มความเข้มงวดในการออกหนังสือรับรองถิ่นกำเนิดสินค้า Form C/O ทั่วไปของไทยให้มากขึ้น และใช้ระบบดิจิทัล e-Government เข้ามาช่วยในการวิเคราะห์ ติดตาม และเฝ้าระวังสถานการณ์สินค้านำเข้าจากการเบี่ยงเบนทางการค้า

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย

จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวส่งผลต่อความเชื่อมั่นและยอดขายภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะตลาดอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมค่อนข้างรุนแรง ผู้บริโภคกำลังชะลอการตัดสินใจว่าจะซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย หรือผู้ซื้อแล้วและกำลังจะโอนอาจจะชะลอการตัดสินใจเช่นเดียวกับผู้ซื้อเพื่อการลงทุน อาจจะชะลอการตัดสินใจออกไป รวมทั้งชาวต่างชาติที่คิดจะซื้อห้องชุดอาจจะชะลอการตัดสินใจเช่นกัน แม้ไม่มีแผ่นดินไหวตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็เผชิญศึกใหญ่ คือ ภาวะหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และปัญหาการขอสินเชื่อที่ผ่านยากกว่าที่คิด ข้อมูลล่าสุด พบว่า อัตราการถูกปฏิเสธสินเชื่อพุ่งสูงถึง 45-50% ในตลาดที่ต้องพึ่งพา “กำลังซื้อคนชั้นกลาง-ล่าง” เมื่อกลุ่มเป้าหมายหลักถูกกันออกจากระบบสินเชื่อ จึงยากขึ้นกว่าเดิมหลายเท่า ประชาชนส่วนใหญ่มีรายได้ระดับปานกลางและรายได้น้อย กำลังซื้ออ่อนแอ เนื่องจากเศรษฐกิจภาคครัวเรือนไม่แข็งแรงทำให้การยื่นกู้ไม่ผ่านกลายเป็นอุปสรรคต่อตลาดที่อยู่อาศัย และการชะลอตัวที่เกิดขึ้นคาดกินเวลา 3-6 เดือน เพื่อพิจารณาสถานการณ์แผ่นดินไหวว่าจะเกิดซ้ำ และการออกมาตรการต่าง ๆ ของรัฐ และผู้ประกอบการที่จะสร้างความมั่นใจให้กับผู้ซื้อ

แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2568 ตลาดบ้านแนวราบจะได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่อยู่อาศัยมากขึ้น ขณะที่ตลาดอาคารชุดอาจซบเซา 3-6 เดือน หากไม่มีเหตุการณ์แผ่นดินไหวหรือพบอาคารเสียหายและการซ่อมแซมอาคารได้รับการดูแล ทั้งนี้ ตลาดอาคารชุดจะสามารถกลับมาคึกคักขึ้นได้จากมาตรการลดค่าโอนและจดจำนองของรัฐและการผ่อนปรนมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธนาคารแห่งประเทศไทย) และการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2568 ดังนี้

- สำหรับภาพรวมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2568 ที่จะเป็นไปได้จะขยายตัว 3.5-4% โดยจะมีหน่วยโอนประมาณ 360,000 หน่วย มูลค่าการโอน 1,020,000 ล้านบาท กรณีเลวร้ายที่สุด (worst case) ติดลบ 1 - 1.5% โดยจะมีหน่วยโอนประมาณ 342,000 หน่วย มูลค่าการโอน 970,000 ล้านบาท
- การโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม ปี 2568 ที่จะเป็นไปได้คาดว่าจะหดตัว 10% โดยจะมีจำนวนหน่วยโอนประมาณ 105,000 หน่วย มูลค่าการโอน 268,000 ล้านบาท กรณีเลวร้ายที่สุดติดลบ 15% โดยจะมีจำนวนหน่วยโอนประมาณ 99,000 หน่วย มูลค่าการโอน 253,000 ล้านบาท
- การโอนกรรมสิทธิ์แนวราบ ปี 2568 ที่จะเป็นไปได้ น่าจะขยายตัว 10% โดยจะมีจำนวนหน่วยโอน ประมาณ 255,000 หน่วย มูลค่าการโอน 752,000 ล้านบาท กรณีเลวร้ายที่สุด 5% โดยจะมีจำนวนหน่วยโอน 99,000 หน่วย มูลค่าการโอน 718,000 ล้านบาท

หากตลาดที่อยู่อาศัยปี 2568 มีโอกาสขยายตัว 3.5-5% ถ้าคอนโดมิเนียมฟื้นช่วงปลายปี คนกลับมาจับโอน ธนาคารเริ่มผ่อนคลายเกณฑ์ แต่ถ้าไม่เป็นอย่างที่คิดจะเห็นตัวเลขการหดตัวของตลาดต่อเนื่องจากปี 2567 โดยติดลบ 1.5-5% ซึ่งตลาดที่อยู่อาศัยปี 2568 บ้านแนวราบจะเป็นตัวพยุงตลาดให้ขยายตัวได้จากมาตรการลดค่าโอน และจดจำนองของรัฐ และการผ่อนปรนมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย ส่วนพฤติกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครอาจจะวิตกในช่วงสั้น เพราะด้วยวิถีการใช้ชีวิตของคนในเมืองที่ยังคงพึ่งพิงสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร และรถไฟฟ้า อีกทั้ง สถานที่ทำงาน ก็ยังคงอยู่ในเมือง ซึ่งคนส่วนใหญ่ยังจำเป็นต้องซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยที่เป็นคอนโดในเมือง เพราะบ้านแนวราบราคาสูงมาก คนส่วนใหญ่ไม่สามารถซื้อได้ แต่คนที่มีความดีที่เคยซื้อห้องชุดหรู อาจพิจารณาซื้อบ้านแนวราบราคาแพงอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ขณะที่คอนโดมิเนียมเดิมอาจปล่อยเช่า ส่วนคนต่างชาติอาจชะลอลงทุนเพื่อรอดูความชัดเจน แต่ก็ก็จะกลับมาซื้อคอนโดมิเนียมในไทย เพราะเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวที่เป็นเจ้าของได้และยังมีราคาไม่แพง ขณะที่คอนโดโลว์ไรส์ และคอนโดมือสองได้รับความนิยมมากขึ้น การซื้อจะกระจายความเสี่ยงเชิงพื้นที่ และเลือกซื้อแบรนด์ที่เชื่อถือได้ อสังหาริมทรัพย์แบรนด์ไหนสร้างความมั่นใจในช่วงเกิดแผ่นดินไหวได้ดี

จะได้รับความนิยมมากขึ้น และสิ่งที่ผู้บริโภคต้องการ คือ ความมั่นใจไม่ใช่โปรโมชั่น ดังนั้น 4 กลยุทธ์ที่สร้างความเชื่อมั่น ดังนี้

- 1) การตรวจสอบออกใบรับรองความปลอดภัย สร้างความร่วมมือกับองค์กรภาครัฐ-วิชาชีพ ตรวจสอบความมั่นคงอาคาร พร้อมออกใบรับรองความปลอดภัยให้ผู้ซื้อ
- 2) บริการซ่อมแซมครบวงจรเร่งประเมินความเสียหาย ประสานช่าง ประสานบริษัทประกันให้ลูกบ้านครบวงจร ช่วยรักษาแบรนด์ด้วยความรับผิดชอบ
- 3) ขวณาคาร post-finance มาเยี่ยมชมโครงการจริงหลังซ่อมแซม เพื่อเพิ่มความมั่นใจในการอนุมัติสินเชื่อให้ลูกค้า
- 4) เพิ่มความคุ้มครองแทนที่จะลดราคาเป็นถาวรประกันภัยห้องชุดให้ลูกค้าเพื่อสร้างความมั่นใจในทรัพย์สินได้มากกว่าให้ส่วนลด

บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ไทย

แม้ไม่มีแผ่นดินไหวตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็เผชิญศึกใหญ่ คือ ภาวะหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และปัญหาการขอสินเชื่อที่มีอัตราการถูกปฏิเสธสินเชื่อพุ่งสูงถึง 45-50% ตลาดที่ต้องพึ่งพากำลังซื้อคนชั้นกลาง-ล่าง ประชาชนส่วนใหญ่มีรายได้ระดับปานกลางและรายได้น้อย เนื่องจากเศรษฐกิจภาคครัวเรือนไม่แข็งแกร่งทำให้การยื่นกู้ไม่ผ่านกลายเป็นอุปสรรคต่อตลาดที่อยู่อาศัย และการชะลอตัวที่เกิดขึ้นคาดกินเวลา 3-6 เดือน เพื่อพิจารณาสถานการณ์แผ่นดินไหวว่าจะเกิดซ้ำ และการออกมาตรการต่าง ๆ ของรัฐ และผู้ประกอบการที่จะสร้างความมั่นใจให้กับผู้ซื้อ (กรุงเทพธุรกิจ, 2568)

บทความเด่นประจำเดือน

1) เปลี่ยนตึกเก่าด้วย Adaptive Reuse ช่วยให้เมืองใหม่ได้โดยไม่ต้องทุบทิ้ง



การนำกลับมาใช้ใหม่แบบปรับตัวได้เติมชีวิตใหม่ให้กับเขตเมืองโดยการเปลี่ยนสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพและใช้ประโยชน์ได้น้อย รวมถึงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐานของอาคาร มันสามารถเสนอโซลูชันที่เป็นนวัตกรรมสำหรับความท้าทายในการกลายเป็นเมือง การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และการรวมตัวทางสังคม โรงงานเก่าสามารถเปลี่ยนเป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัยและอเนกประสงค์ที่มีชีวิตชีวา คลังสินค้าที่ถูกทิ้งร้างกลายเป็นตลาด และอาคารเก่าแก่กลายเป็นพื้นที่สาธารณะและชุมชนมีส่วนร่วม สถานที่ที่ได้รับการยกย่องอย่างสูงและเป็นที่รักมากที่สุดในโลก คือ โครงการนำกลับมาใช้ใหม่แบบปรับตัวได้ Tate Modern Gallery ในลอนดอน สหราชอาณาจักร ถูกดัดแปลงจากโรงไฟฟ้าเดิม ไฮไลน์ในนิวยอร์ก ซิตี้ในสหรัฐอเมริกาถูกดัดแปลงจากทางรถไฟที่ถูกทิ้งร้างเป็นสวนสาธารณะและกรีนเวย์ในเมือง The Distillery District ในโตรอนโต ประเทศแคนาดา เป็นอดีตโรงงานอุตสาหกรรมที่ดัดแปลงเป็นพื้นที่สำหรับคนเดินเท้าและเชิงพาณิชย์ที่มีชีวิตชีวา โครงการนำกลับมาใช้ใหม่แบบปรับตัวได้สามารถรักษาโครงสร้างของเมือง กระตุ้นเศรษฐกิจท้องถิ่น กระตุ้นการสร้างสรรค์ การท่องเที่ยว และพื้นที่ทางวัฒนธรรม และส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดี การนำกลับมาใช้ใหม่แบบปรับตัวได้นำเสนอโอกาสสำคัญในการรับมือกับความท้าทายในเมืองและตอบสนองความต้องการทางสังคมและเศรษฐกิจ ตั้งแต่การสร้างที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงและบริการชุมชนที่จำเป็นไปจนถึงการส่งเสริมความยืดหยุ่นทางเศรษฐกิจ ด้วยการนำโครงสร้างที่ว่างและทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อื่น ๆ มาใช้ใหม่ เมืองต่าง ๆ สามารถแก้ไขความเหลื่อมล้ำในการ

เข้าถึงที่อยู่อาศัย การดูแลสุขภาพ และสิ่งอำนวยความสะดวกทางวัฒนธรรมได้โดยตรง การดำเนินการด้านสภาพอากาศหมุนเวียนขึ้นนำ การใช้ประโยชน์จากมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีอยู่ของเราสามารถปลดล็อกผลประโยชน์ด้านสิ่งแวดล้อมได้ และการลงทุนในอาคารที่มีอยู่นั้นสมเหตุสมผลกับสภาพอากาศ การนำอาคารที่มีอยู่กลับมาใช้ใหม่จะปล่อยคาร์บอนน้อยกว่าการสร้างอาคารเดิมใหม่ 50-75% เมื่อนำมาใช้ใหม่แบบปรับตัวได้จับคู่กับความพยายามด้านความยั่งยืนเพื่อลดคาร์บอนที่เป็นตัวเป็นตน และการดำเนินงานสามารถสนับสนุนเศรษฐกิจพลังงานสะอาด สร้างงานที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น และเปิดใช้งานเศรษฐกิจใหม่ได้ การใช้ซ้ำแบบปรับตัวได้ยังสามารถลดของเสียได้เมื่อเทียบกับการสร้างโครงสร้างใหม่ การศึกษาแสดงให้เห็นว่าเมื่ออาคารถูกนำมาใช้ซ้ำแทนที่จะรื้อถอนและแทนที่วัสดุมากถึง 90% สามารถกู้และเปี่ยมเบนจากหลุมฝังกลบได้เป็นสิ่งสำคัญ เมื่อพิจารณาจากขยะจากการก่อสร้างและการรื้อถอนคิดเป็นประมาณ 30% ของการสร้างขยะมูลฝอยทั้งหมด ทำให้เป็นหนึ่งในกระแสขยะที่ใหญ่ที่สุด การสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน ด้วยต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นการใช้ซ้ำแบบปรับตัวได้จึงเสนอทางเลือกที่น่าสนใจ คือ การนำสินทรัพย์ที่สร้างขึ้นกลับมาใช้ใหม่สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายได้ 12-15% โดยหลีกเลี่ยงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนและการก่อสร้างใหม่นอกจากการประหยัดต้นทุนแล้ว การนำกลับมาใช้ใหม่แบบปรับตัวดูเหมือนจะให้ความได้เปรียบในการแข่งขัน ตั้งแต่การลดการปล่อยมลพิษ การลดความเสี่ยงด้านสภาพอากาศ นำไปสู่การเปลี่ยนแปลงไปสู่เศรษฐกิจหมุนเวียน และเป็นผู้ในระดับโลกที่ได้รับการยอมรับในการสร้างอนาคตที่ดีกว่า ด้วยความร่วมมือกับ C40 Cities และ Infosys นโยบายโมเดลล่าสุดของ G20 Global Smart Cities Alliance เกี่ยวกับการใช้สินทรัพย์ซ้ำแบบปรับตัวได้ให้แนวทางพื้นฐาน และใช้งานได้จริงสำหรับการพัฒนานโยบายของเมือง พระราชกฤษฎีกาหรือแนวทางที่มุ่งรักษาและแปลงสินทรัพย์ที่สร้างขึ้นที่มีอยู่ใช้ประโยชน์ได้น้อยหรือมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ศูนย์กลางของนโยบายนี้ คือ หลักการดังนี้ การจัดลำดับความสำคัญของสินทรัพย์ที่มีอยู่มากกว่าการสร้างใหม่ สร้างความมั่นใจในผลประโยชน์ของชุมชน การใช้องค์ประกอบโครงสร้างและวัสดุคาร์บอนต่ำให้เกิดประโยชน์สูงสุด และเร่งสิ้นการประเมินคาร์บอนตลอดอายุการใช้งานก่อนการแปลงสินทรัพย์ใด ๆ ตระหนักว่าขนาดเดียวไม่เหมาะกับทุกคนผู้นำเมือง และอุตสาหกรรมควรพิจารณาบริบทการบริหาร วัฒนธรรม กฎหมาย และการเงินที่เป็นเอกลักษณ์เมื่อนำสินทรัพย์ที่สร้างขึ้นมาใช้ใหม่ แนวทางนี้ส่งเสริมความยั่งยืนและส่งเสริมชุมชนที่มีชีวิตชีวาและอุตสาหกรรมที่เฟื่องฟูหายใจชีวิตใหม่สู่เขตเมืองในขณะที่เมืองต่าง ๆ ทั่วโลกเผชิญกับความท้าทายที่ทวีความรุนแรงขึ้นของวิกฤต

สภาพภูมิอากาศ นโยบายต้นแบบให้แผนงานที่ใช้งานได้จริงและมีประสิทธิภาพสามารถเสริมพลังให้ผู้นำเมืองในอุตสาหกรรมต่าง ๆ เพื่อสร้างเมืองที่ยืดหยุ่น และมีชีวิตชีวาที่จะเฟื่องฟูไปชั่วอายุคน การยอมรับการใช้ซ้ำแบบปรับตัวได้เป็นมากกว่าทางเลือกเชิงกลยุทธ์ มันเป็นความจำเป็นสำหรับการสร้างเมืองที่ยืดหยุ่น ยั่งยืน ครอบคลุม และเจริญรุ่งเรืองในอนาคต

2) จากฝุ่นสู่ป่าสิงคโปร์พลิกสู่เมืองหายใจได้



ถนนเต็มไปด้วยฝุ่นและมลพิษว่า ในปี ค.ศ. 1967 ลี กวนยู ผู้นำคนแรกของประเทศได้ริเริ่มโครงการ “Garden City” ขึ้นจุดมุ่งหมายนอกจากจะปรับปรุงภูมิทัศน์เมืองแล้วยังเป็นกลยุทธ์สร้างเมืองให้น่าอยู่และนำลงทุนแนวทาง “ปลูกต้นไม้ทุกที่ที่ปลูกได้” เริ่มต้นด้วยการปลูกต้นไม้ริมถนนการจัดกิจกรรมวันปลูกต้นไม้ เพื่อให้ประชาชนมีส่วนร่วม และการออกกฎหมายสำคัญอย่าง Parks and Trees Act (1975) ซึ่งบังคับให้ทั้งหน่วยงานรัฐและเอกชนจัดสรรพื้นที่สีเขียวในทุกโครงการพัฒนาเมือง นโยบายนี้ทำให้ ในปี ค.ศ. 2014 สิงคโปร์มีต้นไม้ไม่ต่ำกว่า 1.4 ล้านต้น สวนสาธารณะกว่า 330 แห่ง และพื้นที่สีเขียวขยายตัวกว่า 10 เท่าจากช่วงปี 1970 เมื่อเข้าสู่ยุค 1990 สิงคโปร์ยกระดับแนวคิดเป็น “เมืองในสวน” (City in a Garden) โดยแทรกซึมธรรมชาติเข้าสู่ทุกมิติของเมืองไม่ว่าจะเป็นตึกสูง สะพาน ทางเดิน หรือพื้นที่ริมคลอง โครงการสวนระดับแลนด์มาร์ค เช่น Gardens by the Bay และการริเริ่ม Park Connector Network (PCN) ที่เชื่อมสวนสาธารณะเข้าด้วยกันด้วยทางเดินและจักรยานสีเขียว ทำให้เมืองมีการเชื่อมโยงทางนิเวศ (ecological connectivity) อย่างน่าสนใจ เมื่อเข้าสู่ทศวรรษ 2020 สิงคโปร์ได้ขยับสู่แนวคิดใหม่ “City in Nature” หรือ “เมืองในธรรมชาติ” ตามแผน Singapore Green Plan 2030 ซึ่งตั้งเป้าจะเพิ่มพื้นที่ระบบนิเวศ ทั้งการเพิ่มพื้นที่ป่า 1,250 ไร่ ขยายเส้นทางธรรมชาติอีก 300 กิโลเมตร และสร้างพื้นที่สีเขียวใหม่รวม 6,250 ไร่ ภายใน ปี ค.ศ. 2035 เพื่อให้ทุกครัวเรือนสามารถเดินถึงสวนภายใน 10 นาที เป็นการคืนธรรมชาติสู่เมือง ความสำเร็จของสิงคโปร์เกิดจากนโยบายที่สนับสนุนและจากโครงสร้างการบริหารที่บูรณาการ NParks เป็นคณะกรรมการที่มีบทบาทสำคัญในการพัฒนาดูแลและประสานงานด้านพื้นที่สีเขียวทั้งระบบ ตั้งแต่สวนริมทางไปจนถึงเขตอนุรักษ์ธรรมชาติร่วมมือกับหน่วยงานอื่นในทุกขั้นตอนของการพัฒนาเมือง เช่น เวลาสร้างทางด่วนใหม่ NParks ต้องมีส่วนร่วมในการ

ออกแบบเพื่อรักษาต้นไม้เดิมและจัดสรรพื้นที่สีเขียวใหม่ให้สอดคล้องกับนโยบายผังเมืองในเชิงกฎหมาย และผังเมือง สิงคโปร์ได้พัฒนาแนวทางอย่าง LUSH (Landscaping for Urban Spaces and High-Rises) ซึ่งกำหนดให้โครงการพัฒนาใหม่ต้องชดเชยพื้นที่สีเขียวที่สูญเสียไป ด้วยสวนบนอาคารหรือกำแพงเขียว แนวคิด “Skyrise Greenery” ได้รับการผลักดันอย่างจริงจังผ่านโครงการสนับสนุนจากรัฐ เช่น Skyrise Greenery Incentive Scheme ที่ให้ทุนสูงสุด 50% กับเจ้าของอาคารทำให้มีสวนบนอาคารกว่า 1,206 ไร่ภายในปี ค.ศ. 2023 อีกหนึ่งปัจจัยความสำเร็จที่สำคัญ คือ การมีส่วนร่วมของประชาชน เช่น โครงการ One MillionTrees Movement ที่ตั้งเป้าปลูกต้นไม้ใหม่ 1 ล้านต้น ภายในปี 2030 โดยเชิญชวนให้ประชาชน หน่วยงาน และธุรกิจร่วมกันปลูกทั่วเกาะ หรือโครงการ Community in Bloom ที่สนับสนุนสวนชุมชนและสวนผักในละแวกที่อยู่อาศัย ซึ่งปัจจุบันมีอยู่หลายร้อยแห่งทั่วประเทศในด้าน การอนุรักษ์ สิงคโปร์ แม้จะเป็นประเทศขนาดเล็ก แต่สามารถสงวนพื้นที่อนุรักษ์ธรรมชาติไว้ได้ราว 4.5% ของพื้นที่ทั้งหมด รวมถึงป่าดิบชื้นเขตชุ่มน้ำและสวนธรรมชาติรอบขอบเขตอนุรักษ์ซึ่งช่วยลดแรงกดดันจากนักท่องเที่ยว นอกจากนี้สิงคโปร์ยังประกาศจัดตั้งเขตอนุรักษ์ทางทะเล เช่น อุทยานทะเล Sisters Islands เพื่อปกป้องปะการังและระบบนิเวศใต้ทะเลซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดการอนุรักษ์แบบองค์รวม บนบก และในทะเลในเชิงตัวเลข สิงคโปร์มีพื้นที่สีเขียวถึง 47% ของพื้นที่ประเทศ ซึ่งถือว่าเป็นหนึ่งใน เมืองเขียวที่สุดของโลก พื้นที่สีเขียวเฉลี่ยต่อประชากรอยู่ที่ราว 66 ตารางเมตรต่อคน สูงกว่าเกณฑ์องค์การอนามัยโลกอย่างมาก โดยเฉพาะในเขตเมืองที่มีประชากรหนาแน่น สิงคโปร์ก็ยังสามารถรักษาและขยาย พื้นที่สีเขียวได้อย่างต่อเนื่อง แม้จะมีข้อจำกัดด้านพื้นที่อย่างมาก สิงคโปร์พิสูจน์ให้เห็นว่า ความเขียว ไม่จำเป็นต้องแลกมากับการเติบโตทางเศรษฐกิจ ตรงกันข้ามความเขียวกลายเป็นข้อได้เปรียบที่ช่วยสร้าง เมืองให้น่าอยู่ มีสุขภาพดี และน่าลงทุนที่สุดแห่งหนึ่งในโลก การผสมผสานสิ่งแวดล้อมเข้ากับวิถีชีวิตเมืองเป็น กลยุทธ์ระยะยาวที่รับมือกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ปัญหาคุณภาพชีวิต และความยั่งยืนใน ภาพรวมได้อย่างแท้จริง สิงคโปร์จึงเป็นตัวอย่างที่ชาญฉลาดที่เปลี่ยนจากเมืองในสวนกลายเป็นเมือง ในธรรมชาติหลอมรวมผู้คน เศรษฐกิจ ต้นไม้ และอนาคตไว้ในผืนเดียวกัน

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 ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกันอัตรา ดอกเบี้ยซึ่ง 100 Basis Point = 1%

บรรณานุกรม

- krungsri. (6 5 2568). *ภาวะเศรษฐกิจและการเงินประจำสัปดาห์*. เข้าถึงได้จาก
<https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20250506>:
<https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20250506>
- กรุงเทพธุรกิจ. (1 พฤษภาคม 2568). *แผ่นดินไหว-หนี้ครัวเรือน-สินเชื่อ อุดหนุนใครร่วง! ดันแนวราบพุ่ง*.
เข้าถึงได้จาก <https://www.bangkokbiznews.com/property/1178409>
- คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.). (7 พฤษภาคม 2568). *มาตรการภาษีสหรัฐฯ กดดันเศรษฐกิจไทย: ส่งออกและการจ้างงาน SME เสี่ยงหดตัว*. เข้าถึงได้จาก
<https://www.jscib.org/news/detail/us-tax-measures-pressure-thailand-s-economy-export-and-sme-employment-at-risk>