

รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ประจำเดือนพฤษภาคม 2567

- เศรษฐกิจโลก
- เศรษฐกิจไทย
- อสังหาริมทรัพย์
- บทความเด่นประจำเดือน



กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ

คำนำ

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

รายงานฉบับนี้ ได้รวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลและแหล่งข่าวต่าง ๆ ในด้านข้อมูลทางเศรษฐกิจ ข้อมูลสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และบทความที่เกี่ยวข้องกับด้านที่อยู่อาศัยที่โดดเด่น เพื่อเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยประจำเดือนพฤษภาคม 2567 เพื่อสะท้อนถึงภาวะภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ

การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศเพื่อที่อยู่อาศัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยประจำเดือนพฤษภาคม 2567 ฉบับนี้จะเป็นข้อมูลที่หน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน ทั้งส่วนกลางและระดับจังหวัด นักวิชาการ ประชาชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สามารถนำรายงานไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้อง

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศเพื่อที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
พฤษภาคม 2567

สารบัญ

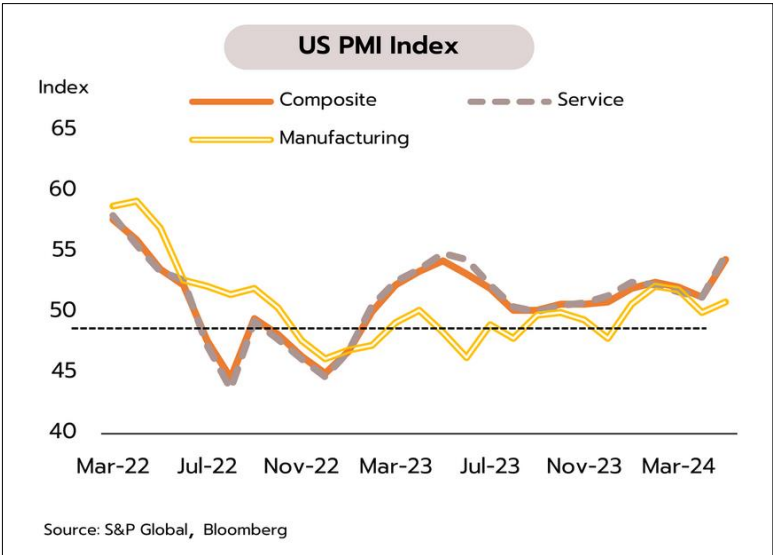
คำนำ	ก
สารบัญ	ข
สถานการณ์เศรษฐกิจโลก	1
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก	5
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	6
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	10
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	11
บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	15
บทความเด่นประจำเดือน	16
1) เทคนิคการซื้อคอนโด เพื่อปล่อยเช่าให้ได้กำไร	16
2) ความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนรุ่นใหม่ (New Gen)	20
บรรณานุกรม	25

สถานการณ์เศรษฐกิจโลก

สหรัฐ

ประธานาธิบดีโจ ไบเดน ประกาศว่าสหรัฐอเมริกา จะสั่งเก็บภาษีสินค้าหลายร้อยรายการที่นำเข้าจากประเทศจีน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการเก็บภาษีในภาคธุรกิจที่สำคัญและเพื่อปกป้องภาคการผลิตของสหรัฐฯ ขณะที่ในเดือนพฤษภาคม 2567 ดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ (Purchasing Manager Index: PMI) รวมภาคการผลิตและบริการปรับตัวขึ้นสู่ระดับ 54.4 สูงสุดในรอบ 25 เดือน เช่นเดียวกับ PMI ภาคบริการที่ปรับตัวขึ้นสู่ระดับ 54.8 สูงสุดในรอบ 12 เดือน แต่ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 6 เดือน

รายงานการประชุมธนาคารกลางสหรัฐ (Federal Reserve: FED) ชี้ว่ายังคงไม่เห็นด้วยกับการรีบปรับลดอัตราดอกเบี้ยในเร็ว ๆ นี้จนกว่าจะมั่นใจว่าเงินเฟ้อชะลอตัวลงต่อเนื่อง และมีแนวโน้มแตะระดับเป้าหมายที่ 2% สำหรับเศรษฐกิจและการจ้างงานของสหรัฐฯ แม้ดัชนี PMI ดีกว่าคาด



ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

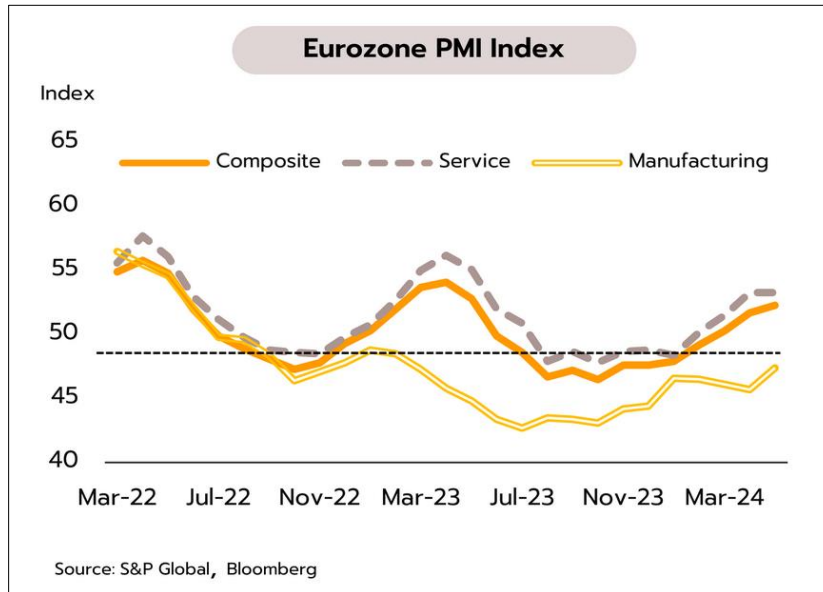
ยูโรโซน

ประธานธนาคารกลางยุโรป (European Central Bank: ECB) ประกาศเตรียมลดอัตราดอกเบี้ยในเดือนมิถุนายน 2567 หลังเงินเฟ้อชะลอตัวตามแผนในเดือนพฤษภาคม 2567 ดัชนี PMI รวมภาคการผลิตและบริการปรับตัวขึ้นสู่ระดับ 52.3 สูงสุดในรอบ 11 เดือน โดยได้แรงหนุนจากภาคบริการที่ขยายตัวแข็งแกร่งต่อเนื่องและช่วยชดเชยภาคการผลิตที่ยังคงหดตัว แม้เศรษฐกิจยูโรโซนมีสัญญาณดีขึ้น แต่ภายใต้ภาพการเติบโตทางเศรษฐกิจของยูโรโซนที่มีแนวโน้มชะลอจนถึงช่วงกลางปี 2567 ทั้งล่าสุดเงินเฟ้อพื้นฐานชะลอตัวต่อเนื่องจาก 2.9% (YoY) ในเดือนมีนาคมเป็น 2.7% ในเดือนเมษายน ซึ่งเปิดทางให้ธนาคารกลางยุโรป (ECB)

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



เตรียมผ่อนคลายนโยบายการเงิน ล่าสุด คริสติน ลาการ์ด ประธาน ECB ส่งสัญญาณปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในการประชุมเดือนมิถุนายน 2567 หลังเงินเฟ้อชะลอตัวลงตามแผน และจะแตะระดับเป้าหมายที่ 2% ได้ในช่วงครึ่งปีหลัง



ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

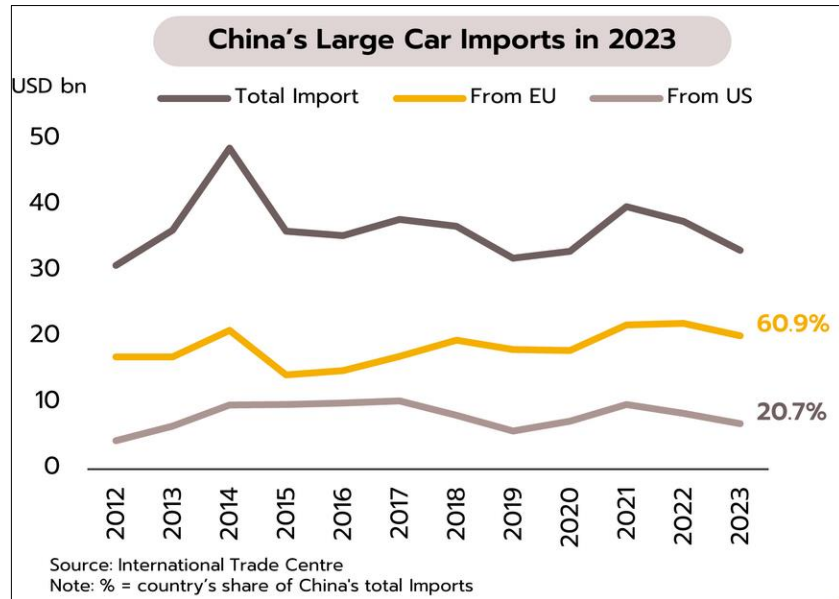
จีน

สหรัฐฯ เริ่มประกาศใช้อัตราภาษีใหม่สำหรับการนำเข้าสินค้าหลายรายการจากจีน เช่น ยานยนต์ไฟฟ้า (102.5% จาก 27.5%) แบตเตอรี่ลิเทียมไอออนสำหรับยานยนต์ไฟฟ้า (25% จาก 7.5%) และอุปกรณ์ทางการแพทย์ (25-50% จาก 0-7.5%) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 ส่วนภาษีนำเข้าใหม่สำหรับเซมิคอนดักเตอร์ (50% จาก 25%) และแบตเตอรี่ลิเทียมไอออนประเภทอื่น (25% จาก 7.5%) จะเริ่มบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2568 และ 2569 ขณะเดียวกันจีนเริ่มใช้มาตรการตอบโต้สหรัฐฯ และสหภาพยุโรป ตอบโต้โดยการทุ่มตลาดในวัสดุ Polyformaldehyde (POM) ซึ่งเป็นพลาสติกวิศวกรรมที่ใช้ในอุตสาหกรรมยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องมือทางการแพทย์ นอกจากนี้จีนยังส่งสัญญาณขึ้นภาษีนำเข้ายานยนต์ขนาดใหญ่จากสหภาพยุโรป ซึ่งอาจสูงขึ้นไปเป็น 25% จาก 15% ในจังหวะที่สหภาพยุโรปจะประกาศผลการตรวจสอบการตอบโต้การอุดหนุนยานยนต์ไฟฟ้าของจีนในวันที่ 5 มิถุนายน 2567 ที่จะถึง

ความเคลื่อนไหวของจีนล่าสุด เป็นความพยายามกดดันและส่งสัญญาณไปยังสหภาพยุโรป ซึ่งจะได้รับผลกระทบค่อนข้างมาก หากจีนขึ้นภาษีนำเข้ายานยนต์ขนาดใหญ่ นอกจากนี้ ยังสะท้อนถึงแนวโน้มการตอบโต้ทางภาษีในอนาคตระหว่างจีน สหรัฐฯ และชาติพันธมิตร ที่อาจรุนแรงขึ้นและขยายวงกว้างไปที่อุตสาหกรรมต้นน้ำ โดยเฉพาะแร่สำคัญที่ใช้ผลิตสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งจีนเป็นหนึ่งในผู้เล่นรายใหญ่ในท้ายที่สุดการตอบโต้ทางภาษีระหว่างกันอาจทำให้ต้นทุนการผลิตสินค้าโลกเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

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





ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ออนไลน์

ญี่ปุ่น

กระทรวงการคลังญี่ปุ่นเปิดเผยมูลค่าการส่งออกของญี่ปุ่นในเดือน เมษายน 2567 อยู่ที่ 57 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยตลาดส่งออกที่ขยายตัวได้ดี ได้แก่ เอเชีย สหรัฐฯ และตะวันออกกลาง ขณะที่การนำเข้ามีมูลค่าอยู่ที่ 60 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ส่งผลให้ญี่ปุ่นขาดดุลการค้ากว่า 3 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ

เศรษฐกิจอาเซียน



ที่มา: สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์

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

คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ
คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



การเคหะแห่งชาติ

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

อินโดนีเซีย

อินโดนีเซียเป็นเจ้าภาพจัดงาน World Water Forum (WWF) ครั้งที่ 10 ระหว่างวันที่ 18 -25 พฤษภาคม 2567 ณ เกาะบาหลี่ซึ่งเป็นเวทีสำคัญให้ภาครัฐภาคเอกชน ภาคประชาชน และแวดวงวิชาการสามารถแลกเปลี่ยนความคิดเห็นเกี่ยวกับสถานการณ์น้ำ โดยจะหารือใน 4 ประเด็น ได้แก่ 1) การอนุรักษ์น้ำ 2) น้ำสะอาดและสุขาภิบาล 3) ความมั่นคงด้านอาหารและพลังงาน และ 4) การบรรเทาความเสียหายจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ

กัมพูชา

กระทรวงพาณิชย์กัมพูชา เปิดเผยการค้าของกัมพูชากับประเทศสมาชิกความตกลงหุ้นส่วนทางเศรษฐกิจระดับภูมิภาค (RCEP) ในช่วง 4 เดือนแรกปี 2567 มีมูลค่าอยู่ที่ 11.19 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ขยายตัว 13.9% (YoY) คิดเป็นสัดส่วน 66.2% ของปริมาณการค้ารวมของประเทศ โดยแบ่งเป็นการส่งออก 3.36 พันล้านดอลลาร์สหรัฐและการนำเข้า 7.83 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ

มาเลเซีย

รัฐบาลมาเลเซีย เตรียมระงับการอุดหนุนน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อฟื้นฟูสถานะทางการคลัง โดยจะเริ่มจากน้ำมันดีเซล ซึ่งจะช่วยให้รัฐบาลประหยัดงบประมาณได้ถึงปีละ 850 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ทั้งนี้ มาตรการดังกล่าวจะปรับเปลี่ยนจากการอุดหนุนราคาน้ำมันเชื้อเพลิงแบบครอบคลุมไปสู่การกำหนดเป้าหมายเพื่อช่วยเหลือกลุ่มรายได้น้อยเป็นหลัก เช่น ขาวนา และผู้ประกอบการรายย่อย

สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

ในการประชุมพรรค LPRP ระหว่างวันที่ 13 - 17 พฤษภาคม 2567 ได้คาดการณ์เศรษฐกิจสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567จะเติบโต 4.7% (YoY) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวภาคการผลิตและภาคการท่องเที่ยว ขณะที่ปัจจัยกดดันจากสถานการณ์เงินเฟ้อและการอ่อนค่าของค่าเงินกีบ ทั้งนี้ ที่ประชุมฯ เน้นย้ำถึงการปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ รวมถึงดึงดูดการลงทุนเพื่อขับเคลื่อนเศรษฐกิจ

สิงคโปร์

องค์การวิสาหกิจของสิงคโปร์ รายงานการค้าระหว่างประเทศเดือน เมษายน 2567 พลิกกลับมาขยายตัวอยู่ที่ 15.7% (YoY) จากเดือนก่อนที่หดตัวอยู่ที่ 1.9% (YoY) โดยการส่งออกและการนำเข้าขยายตัวอยู่ที่ 13.3% (YoY) และ 18.3% (YoY) ตามลำดับ ทั้งนี้ ยอดส่งสินค้ากลับที่ไม่รวมน้ำมัน (NORX) ขยายตัวต่อเนื่องอยู่ที่ 25.4% (YoY) ขณะที่ยอดส่งออกสินค้าที่ไม่รวมน้ำมัน (NODX) หดตัว 9.3% (YoY)

หมายเหตุ: PMI (Purchasing Managers Index)

MoM (Month on Month)

YoY (Year on Year)

QoQ (Quarter on Quarter)

AoA (Average on Average)

คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ

คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา

คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน

คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา

คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



เมียนมา

สหพันธ์ข้าวเมียนมา (MyanmarRiceFederation: MRF) รายงานยอดส่งออกข้าวหักเดือน เมษายน 2567 จำนวน 110,000 ตัน โดยจีนเป็นลูกค้าอันดับ 1 ส่งออกกว่า 26,000ตัน ตามด้วยอันดับที่ 2 เบลเยียม 24,000 ตัน และอันดับที่ 3 สเปน 10,600 ตัน ทั้งนี้ มีเป้าหมายส่งออกข้าว (รวมถึงข้าวหัก) ในปีงบประมาณ 2567 - 2568 (เมษายน 2567 – มีนาคม 2568) อยู่ที่ 2 ล้านตัน โดยคิดเป็นมูลค่าเบื้องต้นประมาณ 1.1 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ

ฟิลิปปินส์

Bank of America ระบุสถานการณ์สินเชื่อในฟิลิปปินส์อยู่ในแนวโน้มขาลง ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงทำให้ความต้องการสินเชื่อภายในประเทศลดต่ำลง ในขณะที่สถานการณ์สินเชื่อประเทศในกลุ่มอาเซียน (ไทย มาเลเซีย อินโดนีเซีย และสิงคโปร์) อยู่ในระดับที่คงที่และมีเสถียรภาพ ซึ่งเป็นการฟื้นตัวหลังการระบาดของโควิด-19

เวียดนาม

กระทรวงแรงงาน ผู้พิการ และสวัสดิการสังคมเวียดนาม รายงานสถิติแรงงานที่เดินทางไปทำงานต่างประเทศในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2567 อยู่ที่จำนวน 48,363 คน โดยประเทศญี่ปุ่น ไต้หวัน และเกาหลีใต้ ถือเป็นประเทศหลักที่แรงงานเวียดนามเดินทางไปทำงาน ทั้งนี้ จำนวนแรงงานที่ไปทำงานต่างประเทศเฉลี่ยอยู่ที่ปีละ 120,000 -143,000 คน และสามารถส่งเงินกลับเข้าประเทศได้ถึง 3.5 –4.0 พันล้านดอลลาร์สหรัฐต่อปี

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจโลก

โดยภาพรวมเศรษฐกิจโลก ธนาคารกลางยุโรป (European Central Bank: ECB) เตรียมปรับลดอัตราดอกเบี้ยก่อนธนาคารกลางสหรัฐ (Federal Reserve: FED) ขณะที่สถานการณ์การค้าโลกเสี่ยงสูงขึ้นเนื่องจากประธานาธิบดีโจ ไบเดนประกาศสั่งยกเลิกการยกเว้นภาษีสินค้าจีนหลายร้อยรายการ ด้านจีนเตรียมตอบโต้กลับ และตัวเลขทางเศรษฐกิจในประเทศที่สำคัญ ดังนี้

สหรัฐ: โดยภาพรวมการเติบโตยังคงชะลอตัวอย่างช้า ๆ เมื่อประกอบกับการชะลอตัวของค่าจ้าง คาดว่าแรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์ (Demand-pull inflation) จะลดลง ซึ่งจะเปิดทางให้ธนาคารกลางสหรัฐ (Federal Reserve: Fed) เริ่มลดดอกเบี้ยในปีนี้และตัวเลขทางเศรษฐกิจสหรัฐ ดังนี้

- ดัชนี PMI ภาคการผลิตและบริการ ปรับสูงขึ้นระดับ 54.4 สูงสุดในรอบ 25 เดือน
- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 6 เดือน

ยูโรโซน: ธนาคารกลางยุโรป (European Central Bank: ECB) จะเริ่มปรับลดอัตราดอกเบี้ยในการประชุมเดือนมิถุนายน 2567 เร็วกว่า Fed ที่คาดว่าจะปรับลดในเดือนกันยายน 2567 และตัวเลขทางเศรษฐกิจยูโรโซน ดังนี้

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



- ดัชนี PMI ภาคการผลิตและบริการ ปรับตัวขึ้นสู่ระดับ 52.3 สูงสุดในรอบ 11 เดือน
- เงินเฟ้อพื้นฐานชะลอลง เดือนเมษายน 2567 อยู่ที่ 2.7% (YoY) (-0.2% MoM)
- ECB จะปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ณ สิ้นปี 2567 สู่ระดับ 3.75%

จีน: การตอบโต้ทางภาษีในอนาคตระหว่างจีน สหรัฐฯ สหภาพยุโรป และชาติพันธมิตร อาจรุนแรงขึ้นและขยายวงกว้างไปที่อุตสาหกรรมต้นน้ำ โดยเฉพาะแร่สำคัญที่ใช้ผลิตสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งจีนเป็นหนึ่งในผู้เล่นรายใหญ่ การตอบโต้ทางภาษีระหว่างกันอาจทำให้ต้นทุนการผลิตสินค้าโลกเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และตัวเลขทางเศรษฐกิจจีน ดังนี้

- จีนทุ่มตลาดในวัสดุ Polyformaldehyde (POM) เป็นพลาสติกวิศวกรรมที่ใช้ในอุตสาหกรรมยานยนต์อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องมือทางการแพทย์
 - จีนส่งสัญญาณขึ้นภาษีนำเข้ายานยนต์ขนาดใหญ่จากสหภาพยุโรปอาจสูงถึง 25% จาก 15%
 - สหภาพยุโรปตอบโต้จีน โดยการประกาศผลการตรวจสอบยานยนต์ไฟฟ้าในวันที่ 5 มิถุนายน 2567
- ญี่ปุ่น**
- ตลาดส่งออกขยายตัวได้ดี
 - อัตราเงินเฟ้ออ่อนค่าของเงินเยน
 - ราคาพลังงานที่ปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการนำเข้าสินค้าทำให้มูลค่าการนำเข้าโดยรวมเพิ่มขึ้น

สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

สถานการณ์อัตราเงินเฟ้อ เดือนเมษายน 2567

อัตราเงินเฟ้อของไทยเมื่อเทียบกับต่างประเทศ ข้อมูลล่าสุดเดือนมีนาคม 2567 พบว่า อัตราเงินเฟ้อของไทยลดลงร้อยละ 0.47 ซึ่งยังคงอยู่ในกลุ่มประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำโดยอยู่ระดับ 5 จาก 137 เขตเศรษฐกิจที่ประกาศตัวเลข และอยู่ในระดับต่ำอันดับ 2 ในอาเซียนจาก 8 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (สปป.ลาว เวียดนาม สิงคโปร์ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย มาเลเซีย บรูไน) ในส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปสูงขึ้นร้อยละ 0.19 (YoY) ในเดือนเมษายน 2567 และเงินเฟ้อพื้นฐานเมื่อหักอาหารสดและพลังงานออก สูงขึ้นร้อยละ 0.37 (YoY) ทรงตัวเท่ากับเดือนมีนาคม 2567

แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อทั่วไป เดือนพฤษภาคม 2567 คาดว่าจะปรับตัวสูงขึ้น โดยมีสาเหตุสำคัญ ดังนี้

- 1) ฐานราคาค่ากระแสไฟฟ้าเดือนพฤษภาคม 2566 อยู่ในระดับต่ำ ซึ่งเป็นระดับต่ำที่สุดของปี 2566
- 2) ราคาพืชผลทางการเกษตรหลายชนิดปรับตัวสูงขึ้น ทั้งไข่ไก่ เนื้อสุกร ผัก และผลไม้ เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสภาพอากาศที่ร้อนจัดและขาดแคลนน้ำในบางพื้นที่

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



3) ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกทรงตัวในระดับสูง ประกอบกับการปรับลดการอุดหนุนราคาน้ำมันดีเซลภายในประเทศ

4) ค่าเงินบาทอ่อนค่า ทำให้ต้นทุนการนำเข้าสูงขึ้น

5) ผู้ประกอบการมีแรงกดดันจากต้นทุนที่อยู่ในระดับสูง ทั้งอัตราดอกเบี้ย ราคาน้ำมันเชื้อเพลิง และค่าใช้จ่ายค่ากระแสไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ยังมีปัจจัยที่ทำให้ราคาสินค้าและบริการบางชนิดยังคงอยู่ในระดับต่ำ ได้แก่ (1) เศรษฐกิจขยายตัวในระดับต่ำ และ (2) การแข่งขันที่สูงขึ้นของผู้ประกอบการค้าส่งและค้าปลีกขนาดใหญ่ รวมทั้งการเติบโตของการค้าอีคอมเมิร์ซ ทำให้มีการแข่งขันและใช้นโยบายส่งเสริมการค้าจำนวนมาก โดยเฉพาะการปรับลดราคาอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ กระทรวงพาณิชย์ยังคงคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ปี 2567 อยู่ระหว่างร้อยละ 0.0 – 1.0 (ค่ากลางร้อยละ 0.5) ซึ่งเป็นอัตราที่สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และหากสถานการณ์เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ จะมีการทบทวน

ดัชนีราคาผู้ผลิต เมษายน 2567

ดัชนีราคาผู้ผลิตของประเทศ แบ่งตามกิจกรรมการผลิต (CPA : Classification of Products by Activity) เดือนเมษายน 2567 (ปี 2558 = 100) เท่ากับ 113.8 เทียบกับ เดือนเมษายน 2566 สูงขึ้นร้อยละ 3.4 (YoY) ประกอบด้วย หมวดผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม สูงขึ้นร้อยละ 3.8 โดยมีกลุ่มสินค้าสำคัญที่ราคาสูงขึ้น ได้แก่ ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่น ปิโตรเลียม ผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมอื่น ๆ ผลิตภัณฑ์ยางและพลาสติก ผลิตภัณฑ์อาหาร เครื่องจักรและเครื่องมือ ยานยนต์ ชิ้นส่วนและอุปกรณ์ และผลิตภัณฑ์ที่ทำจากแร่โลหะ และหมวดผลิตภัณฑ์เกษตรกรรมและการประมง สูงขึ้นร้อยละ 8.7 เป็นผลจากสินค้าสำคัญ ได้แก่ ข้าวเปลือกเจ้า ข้าวเปลือกเหนียว อ้อย สับปะรดโรงงาน และยางพารา ขณะที่ หมวดผลิตภัณฑ์จากเหมือง ลดลงร้อยละ 17.4 จากราคาสินค้าก๊าซธรรมชาติ และสินแร่โลหะ (แร่เหล็ก สังกะสี)

ดัชนีราคาผู้บริโภค เมษายน 2567

ดัชนีราคาผู้บริโภคของไทยเดือนเมษายน 2567 เท่ากับ 108.16 เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันของปีก่อน อัตราเงินเฟ้อทั่วไปสูงขึ้นร้อยละ 0.19 (YoY) ซึ่งเป็นการสูงขึ้นเป็นครั้งแรกในรอบ 7 เดือน โดยสาเหตุสำคัญจากการสูงขึ้นของราคาน้ำมันเชื้อเพลิง ตามสถานการณ์พลังงานในตลาดโลก ประกอบกับการสิ้นสุดมาตรการ ลดภาษีสรรพสามิตน้ำมันดีเซล นอกจากนี้ สินค้าในกลุ่มอาหารสด โดยเฉพาะผักสด และผลไม้สด ราคายังคงสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เนื่องจากสภาพอากาศร้อน และภาวะขาดแคลนน้ำในบางพื้นที่ส่งผลต่อปริมาณผลผลิตลดลง และเมื่อเทียบกับ เดือนที่ผ่านมาอัตราเงินเฟ้อ สูงขึ้นร้อยละ 0.85 (MoM) จากการสูงขึ้นของราคาน้ำมัน เชื้อเพลิง และสินค้ากลุ่มอาหารสด ได้แก่ เนื้อสุกร ไก่สด ผักสด และผลไม้สด เป็นสำคัญ แต่มีสินค้าสำคัญที่ราคาลดลง ได้แก่ ข้าวสารเจ้า ข้าวสารเหนียว เครื่องใช้ไฟฟ้า อาทิ ตู้เย็น เตารีด และเครื่อง

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



ชักผ้า เป็นต้น และเมื่อเทียบเฉลี่ย 4 เดือน (ม.ค.- เม.ย.) 2567 ลดลงร้อยละ 0.55 (AoA) ทั้งนี้ เมื่อหักอาหารสดและพลังงานออกแล้ว อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน สูงขึ้นร้อยละ 0.37 (YoY) เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า สูงขึ้นร้อยละ 0.05 (MoM) และเมื่อเทียบเฉลี่ย 4 เดือน (ม.ค. - เม.ย.) 2567 สูงขึ้นร้อยละ 0.42 (AoA)

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนเมษายน 2567

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนเมษายน 2567 เท่ากับ 112.2 เมื่อเทียบกับ เดือนเมษายน 2566 (YoY) ลดลงร้อยละ 1.1 มีสาเหตุจากฐานของปีก่อนที่สูง และ การลดลงของดัชนีหมวดต่าง ๆ ได้แก่ หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ลดลงจาก ปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ของจีนยังไม่ฟื้นตัว ท ทำให้มีอุปทานเหล็กส่วนเกินสูง เป็นปัจจัยกดดันราคาเหล็กทั้งในตลาดโลก (เอเชีย จีน) และในประเทศหดตัว หมวดซีเมนต์ ลดลงจากการแข่งขันที่สูงและต้นทุนพลังงาน (ถ่านหิน) ลดลง หมวดสุขภัณฑ์ และหมวดวัสดุฉนวน ลดลงจากความต้องการใช้ที่ลดลงเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทำให้มีการชะงักงัน การอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้อุปสงค์ของภาคอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว หมวดวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ ลดลงจากราคายางมะตอย ที่ลดลงตามราคาลงงาน (ถ่านหิน) ขณะที่หมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต หมวดกระเบื้อง และหมวด อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ดัชนีราคาสูงขึ้น

แนวโน้มดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนพฤษภาคม 2567 มีแนวโน้มทรงตัวหรือปรับสูงขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า แต่ยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปี 2566 โดยมีปัจจัยบวกจากการเร่งดำเนินการเบิกจ่ายงบประมาณประจำ ปี 2567 ในโครงการก่อสร้าง ของภาครัฐ และการก่อสร้างด้านสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานของรัฐวิสาหกิจ ส่งผลให้ความต้องการใช้สินค้าวัสดุก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น แต่ตามอัตราดอกเบี้ยและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทำให้มีการชะงักงันการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้อุปสงค์ของภาคอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว ความผันผวนของราคา น้ำมันและพลังงานจากความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ วิกฤตอสังหาริมทรัพย์ของจีนที่ยังไม่ฟื้นตัว ทำให้มีอุปทานเหล็กส่วนเกินสูงจากจีน กดดันราคาเหล็กในตลาดโลกและประเทศไทย ซึ่งเป็นปัจจัยเสี่ยงที่ทำให้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ จะต้องมีการติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิดต่อไป

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค เดือนเมษายน 2567

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวม เดือนเมษายน 2567 ปรับลดเล็กน้อยมาอยู่ที่ระดับ 51.9 จากระดับ 54.1 ในเดือนก่อนหน้า ปรับลดติดต่อกันเป็นเดือนที่ 7 (ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2566) แต่ยังคงอยู่ในช่วงเชื่อมั่นติดต่อกันเป็นเดือนที่ 17 (ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2565) สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในปัจจุบันปรับลดมาอยู่ที่ระดับ 44.5 จากระดับ 46.1 ขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในอนาคต (3 เดือนข้างหน้า) ปรับลดมาอยู่ที่ระดับ 56.8 จากระดับ 59.5 สาเหตุปรับลดคาดว่ามาจาก 1) สถานการณ์เศรษฐกิจไทยยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ แม้ว่าจะได้รับปัจจัยหนุนมาจากเทศกาลสงกรานต์ และ 2) ความกังวลต่อภาระค่าครอง

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



ชีพที่เพิ่มขึ้น อาทิ ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง ค่าไฟฟ้าในช่วง ฤดูร้อน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาเนื่องจากใกล้เปิดภาคเรียน เป็นต้น แต่ราคาสินค้าเกษตรสำคัญยังคงอยู่ในเกณฑ์ดีหลายรายการ เป็นปัจจัยสนับสนุนให้ดัชนียังคงอยู่ในช่วงเชื่อมั่น เมื่อพิจารณาปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภค พบว่า เศรษฐกิจไทยส่งผลต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภคมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 48.73 รองลงมา คือ มาตรการของภาครัฐ คิดเป็นร้อยละ 13.59 ผลจากราคาน้ำมันเชื้อเพลิง คิดเป็นร้อยละ 9.51 เศรษฐกิจโลก คิดเป็น ร้อยละ 8.75 สังคม/ความมั่นคง คิดเป็นร้อยละ 7.16 ราคาสินค้าเกษตร คิดเป็นร้อยละ 5.17 การเมือง คิดเป็นร้อยละ 3.93 ภัยพิบัติ/โรคระบาด คิดเป็นร้อยละ 1.59 และอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 1.57 ตามลำดับ

ดัชนีราคาส่งออกและราคานำเข้า เดือนมีนาคม 2567

ดัชนีราคาส่งออก

ดัชนีราคาส่งออก เดือนมีนาคม 2567 เท่ากับ 110.3 สูงขึ้นร้อยละ 1.6 (YoY) หมวดสินค้าที่ดัชนีปรับตัวสูงขึ้น ประกอบด้วย หมวดสินค้าเกษตรกรรม หมวดสินค้าแร่ และเชื้อเพลิง หมวดสินค้าอุตสาหกรรม การเกษตร และหมวดสินค้าอุตสาหกรรม

ดัชนีราคานำเข้า

ดัชนีราคานำเข้า เดือนมีนาคม 2567 เท่ากับ 111.2 สูงขึ้น ร้อยละ 0.1 (YoY) ประกอบด้วย หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค หมวดสินค้าวัตถุดิบและกึ่งสำเร็จรูป ขณะที่หมวดสินค้าที่ ส่งผลให้ดัชนีราคานำเข้าหดตัว ได้แก่ หมวดสินค้าเชื้อเพลิง หมวดยานพาหนะและอุปกรณ์การขนส่ง และหมวดสินค้าทุน

แนวโน้มดัชนีราคาส่งออก และดัชนีราคานำเข้า เดือนเมษายน 2567

แนวโน้มดัชนีราคาส่งออก และดัชนีราคานำเข้า เดือนเมษายน 2567 คาดว่าจะมีแนวโน้มสูงขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

- 1) ฐานราคาปี 2566 อยู่ในระดับต่ำ
- 2) ทิศทางการค้าโลกที่คาดว่าจะฟื้นตัวดีขึ้น
- 3) ราคาสินค้าเกษตรยังอยู่ในระดับสูงจากผลกระทบภาวะเอลนีโญ
- 4) ราคาน้ำมันดิบที่สูงขึ้น และส่งผลให้สินค้าที่เกี่ยวข้องปรับสูงขึ้นตาม และ 5) สถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย - ยูเครน และสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างอิสราเอล - ปาเลสไตน์ - อิหร่าน รวมถึงวิกฤตในทะเลแดงที่ยืดเยื้อ อาจส่งผลให้ค่าระวางเรือ และต้นทุนการผลิตสินค้าปรับสูงขึ้น

แต่ปัจจัยเสี่ยงที่ควรเฝ้าระวัง

- 1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและประเทศคู่ค้าอาจช้ากว่าที่คาดไว้ โดยเฉพาะความไม่แน่นอนในการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจีน

หมายเหตุ:	PMI (Purchasing Managers Index)	คือ ดัชนีชี้สภาพเศรษฐกิจ
	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

โดยภาพรวมสถานการณ์เศรษฐกิจไทยดัชนีราคาผู้บริโภคของไทย เดือนเมษายน 2567 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.91 (MoM) เมื่อเทียบกับเดือนเมษายน 2566 ปรับเพิ่มร้อยละ 0.2 (YoY) ส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปสูงขึ้นร้อยละ 0.19 (YoY) กลับมาเป็นบวกครั้งแรกในรอบ 7 เดือน เป็นผลจากราคาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ปรับสูงขึ้นตามสถานการณ์ราคาพลังงานในตลาดโลก สินค้าเกษตรหลายรายการโดยเฉพาะผักสด และผลไม้สด ออกสู่ตลาดลดลงและราคาสูงขึ้น เนื่องจากสภาพอากาศที่ร้อนจัด สำหรับสินค้าและบริการอื่น ๆ ราคาเคลื่อนไหวในทิศทางปกติและค่าตัวเลขเศรษฐกิจไทยมีดังนี้

- ดัชนีราคาผู้บริโภค เดือนเมษายน 2567 เท่ากับ 108.16% (+0.91% YoY)
- ดัชนีราคาผู้ผลิต เดือนเมษายน 2567 เท่ากับ 113.8 (+3.4 YoY)
- ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างลดลง เดือนเมษายน 2567 เท่ากับ 112.2 (-1.1 % YoY)
- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภครวม เดือนเมษายน 2567 ลดลง 51.9% (-2.2% MoM)
- ดัชนีราคาส่งออก เดือนมีนาคม 2567 เท่ากับ 110.3 สูงขึ้น +1.6% (YoY)
- ดัชนีราคานำเข้า เดือนกุมภาพันธ์ 2567 เท่ากับ 111.2 สูงขึ้น + 0.1 (YoY)
- อัตราเงินเฟ้อทั่วไปสูงขึ้น เดือนเมษายน 2567 อยู่ที่ +0.19 % (YoY)
- อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานสูงขึ้น เดือนเมษายน 2567 อยู่ที่ +0.37% (YoY) (เมื่อหักอาหารสดและพลังงานออก)
- อัตราเงินเฟ้อไทยเทียบกับต่างประเทศลดลง 0.47% อยู่ในกลุ่มต่ำอันดับ 5 (เดือนก่อนหน้าลำดับ 4) จาก 137 เขตเศรษฐกิจที่ประกาศตัวเลข และอยู่ในระดับต่ำอันดับ 2 (เดือนก่อนหน้าลำดับ 8) ในอาเซียนจาก 8 ประเทศที่ประกาศตัวเลข (สปป.ลาว เวียดนาม สิงคโปร์ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย มาเลเซีย บรูไน)
- กระทรวงพาณิชย์ปรับคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ปี 2567 จากเดิมร้อยละ (-0.3) – 1.7 (ค่ากลาง 0.7) เป็นระหว่างร้อยละ 0.0 – 1.0 (ค่ากลาง 0.5)

ปัจจัยที่น่าจับตามองที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของไทย ดังนี้

- 1) ทิศทางการค้าโลกที่คาดว่าจะฟื้นตัวขึ้น
- 2) ราคาสินค้าเกษตรยังอยู่ในระดับสูงจากผลกระทบภาวะเอลนีโญ
- 3) ราคาน้ำมันดิบที่สูงขึ้น และส่งผลให้สินค้าที่เกี่ยวข้องต้องปรับสูงขึ้นตาม

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



- 4) สถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครน ปัญหาความไม่สงบในอิสราเอลและปาเลสไตน์ และวิกฤตในทะเลแดงที่ยืดเยื้อ อาจส่งผลให้ค่าระวางเรือและต้นทุนสินค้าปรับสูงขึ้น
- 5) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและประเทศคู่ค้าอาจช้ากว่าที่คาดไว้ โดยเฉพาะความไม่แน่นอนในการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจีน
- 6) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังไม่คลี่คลาย อาจส่งผลกระทบต่อการค้าและการลงทุนโลก
- 7) อัตราดอกเบี้ยนโยบายในหลายประเทศยังทรงตัวในระดับสูง

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์



ที่มา: DDproperty

DDproperty เผยว่า ราคาที่อยู่อาศัยทั้งตลาดซื้อ-ขาย และตลาดเช่า มีสัญญาณเพิ่มขึ้น จากต้นทุนในการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับบ้านที่เพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการ รวมถึงผู้ที่มีสินค้าอยู่ในมือต้องเพิ่มราคา ขณะที่ความต้องการซื้อที่ลดลง ส่วนตลาดเช่าดัชนีค่าเช่ายังคงพุ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ราคาขายที่อยู่อาศัยทั่วประเทศยังคงเพิ่มขึ้น



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

คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ
คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน

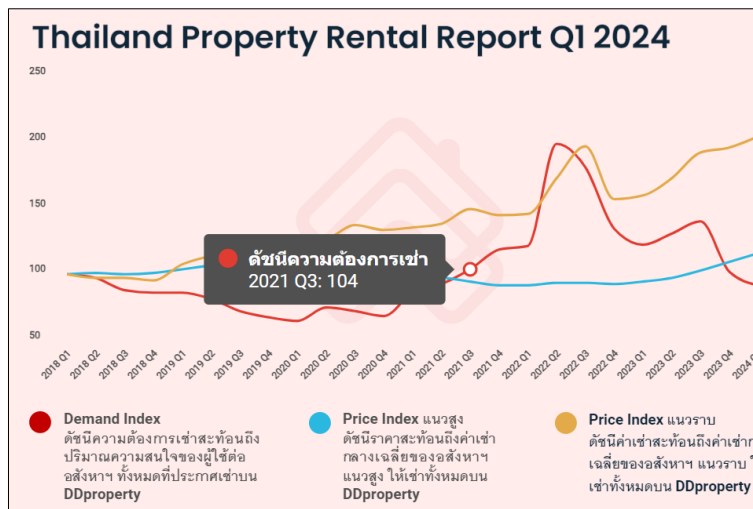


การเคหะแห่งชาติ

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ ยังคงมีราคาเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะโครงการใหม่เนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้างที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ค่าแรงแรงงานที่เพิ่มขึ้น อัตราดอกเบี้ยที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับสูง และราคาที่ดินที่ขยับเพิ่มขึ้น ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยดัชนีราคาในภาพรวมทั่วประเทศเพิ่มขึ้น 1% จากไตรมาสก่อน (QoQ) และเพิ่มขึ้น 5% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า (YoY) หากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า คอนโดมีดัชนีราคาเพิ่มขึ้น 1% (QoQ) (+9% YoY), บ้านเดี่ยว เพิ่มขึ้น 1% (QoQ) (+3% YoY) และทาวน์เฮ้าส์ทรงตัวจากไตรมาสก่อน และปีก่อนหน้าแนวโน้มดังกล่าว สวนทางกับความต้องการซื้อที่ลดลงอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ Q1 ปี 2566 โดยลดลง 7% (QoQ) และลดลงถึง 31% (YoY)

ตลาดเช่าราคาพุ่งสูง ความต้องการเช่าบ้านเดี่ยวโต

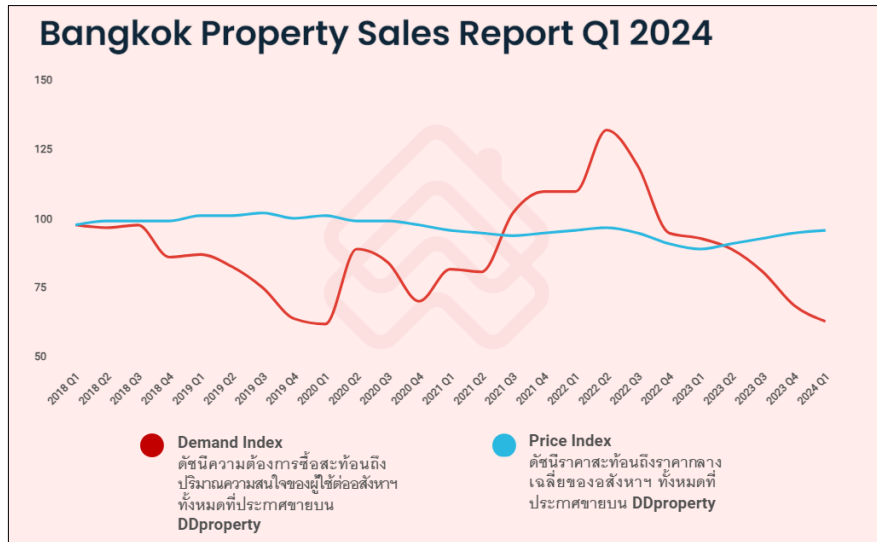


ตลาดเช่ายังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง สอดรับกับเทรนด์ที่คนสนใจเช่ามากกว่าซื้อที่อยู่อาศัย จากแบบสำรวจความคิดเห็น DDproperty Thailand Consumer Sentiment Study รอบล่าสุด พบว่า ผู้บริโภคที่วางแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยในอีก 1 ปีข้างหน้า ลดลงเหลือ 44% จาก 53% ในการสำรวจรอบก่อน แต่มีสัดส่วนของผู้เลือกเช่าที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 14% จากเดิม 9% โดยเหตุผลหลักที่ทำให้ผู้บริโภคส่วนใหญ่เลือกเช่าที่อยู่อาศัยคือ ยังไม่มีเงินเก็บเพียงพอในการซื้อที่อยู่อาศัยในเวลานี้ ทั้งนี้ ดัชนีค่าเช่าที่อยู่อาศัยแนวสูง เพิ่มขึ้น 5% (QoQ) และเพิ่มขึ้นถึง 22% (YoY) เช่นเดียวกับค่าเช่าที่อยู่อาศัยแนวราบ เพิ่มขึ้น 4% (QoQ) และเพิ่มขึ้น 28% (YoY) ด้านความต้องการเช่า ภาพรวมจะลดลง 10% (QoQ) (-25% YoY) แม้ว่าความต้องการเช่าจะลดลงจากไตรมาสก่อน แต่ลดลงแบบชะลอตัวลง (Q4 ปี 2566 ลดลงจาก Q3 ปี 2567 ถึง 27%) สะท้อนให้เห็นถึงความต้องการเช่าที่กระเตื้องขึ้นมาเล็กน้อย สอดคล้องกับเทรนด์ Generation Rent ที่เน้นเช่ามากกว่าซื้อ และตอบโจทย์ทางการเงินได้ดีกว่า

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



ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครราคาพุ่ง 8% จากปีก่อน



ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ราคาเพิ่มขึ้นต่อเนื่องมาตั้งแต่ช่วง Q2 ปี 2566 โดยภาพรวมดัชนีราคาเพิ่มขึ้น 1% (QoQ) และเพิ่มขึ้นถึง 8% (YoY) หากพิจารณาตามประเภทที่อยู่อาศัยจะพบว่า คอนโดเพิ่มขึ้น 1% (QoQ) และเพิ่มขึ้นถึง 11% (YoY) ส่วนบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ แม้ดัชนีราคาจะทรงตัวจากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นถึง 8% และ 3% (YoY) ตามลำดับ ในขณะที่ความต้องการซื้อยังคงไม่มีสัญญาณปรับตัวเพิ่มขึ้น แต่กลับลดลงอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ช่วง Q2 ปี 2565 สะท้อนถึงสภาพเศรษฐกิจที่ซบเซาจนส่งผลให้ผู้บริโภคมีความไม่พร้อมทางด้านการเงิน ซึ่งส่วนใหญ่ได้รับผลกระทบมาตั้งแต่ช่วงโควิด-19 ไม่ว่าจะเป็นภาวหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูงถึง 90% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือ GDP อัตราดอกเบี้ยที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับที่สูง และสภาพเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ โดยความต้องการซื้อในภาพรวมลดลง 8% (QoQ) (-31% YoY)

5 ท่าเลที่มีดัชนีราคาเพิ่มขึ้น

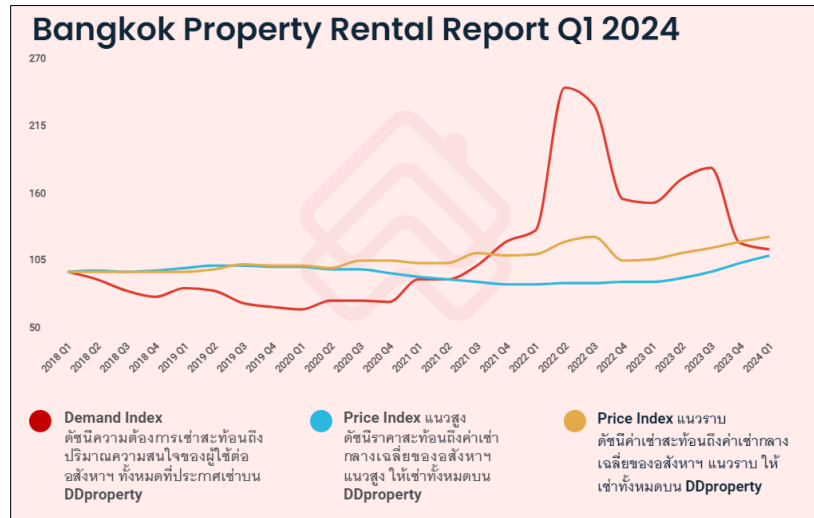
- 1) เขตสะพานสูง ราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 39,000 บาท/ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 6% QoQ และเพิ่มขึ้น 11% YoY
- 2) เขตคลองสาน ราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 143,000 บาท/ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 4% QoQ และเพิ่มขึ้น 7% YoY
- 3) เขตหลักสี่ ราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 54,000 บาท/ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 3% QoQ และเพิ่มขึ้น 12% YoY
- 4) เขตบางขุนเทียน ราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 29,000 บาท/ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 3% QoQ และเพิ่มขึ้น 2% YoY
- 5) เขตยานนาวา ราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 91,000 บาท/ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 2% QoQ และเพิ่มขึ้น 3% YoY

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

คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ
คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



ดัชนีค่าเช่าในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น ทั้งแนวราบ-แนวสูง



ดัชนีค่าเช่าในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นทั้งที่อยู่อาศัยแนวสูงและแนวราบ โดยค่าเช่าแนวสูง เพิ่มขึ้น 5% (QoQ) และเพิ่มขึ้น 22% (YoY) ค่าเช่าแนวราบเพิ่มขึ้น 3% (QoQ) และเพิ่มขึ้น 18% (YoY) โดยความต้องการเช่าที่อยู่อาศัย ภาพรวมลดลง 4% (QoQ) (-24% YoY) โดยคอนโดมีจำนวนมากที่สุด อยู่ที่ 92% ของจำนวนที่อยู่อาศัยสำหรับเช่าทั้งหมดในกรุงเทพฯ (บ้านเดี่ยว 5% และทาวน์เฮ้าส์ 3%) ที่อยู่อาศัยสำหรับเช่าในกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่ระดับค่าเช่า 10,000-30,000 บาท/เดือน (41%) หากจำแนกตามแต่ละประเภทอสังหาริมทรัพย์ พบว่า คอนโดส่วนใหญ่ (43%) ระดับค่าเช่า 10,000-30,000 บาท/เดือน บ้านเดี่ยวส่วนใหญ่ระดับค่าเช่ามากกว่า 100,000 บาท/เดือน (56%) และทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่ระดับค่าเช่า 10,000 - 30,000 บาท/เดือน และ 50,000 - 100,000 บาท/เดือน (30% เท่ากัน)

ทำเลน่าจับตา

- 1) เขตทวีวัฒนา ค่าเช่ากลางเฉลี่ยอยู่ที่ 207 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้น 60% QoQ และเพิ่มขึ้น 40% YoY
- 2) เขตสะพานสูง ค่าเช่ากลางเฉลี่ยอยู่ที่ 458 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้น 20% QoQ แต่ลดลง 10% YoY
- 3) เขตดินแดง ค่าเช่ากลางเฉลี่ยอยู่ที่ 137 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้น 19% QoQ และเพิ่มขึ้น 29% YoY
- 4) เขตบางเขน ค่าเช่ากลางเฉลี่ยอยู่ที่ 131 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้น 14% QoQ และเพิ่มขึ้น 21% YoY
- 5) เขตวังทองหลาง ค่าเช่ากลางเฉลี่ยอยู่ที่ 103 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้น 11% QoQ และเพิ่มขึ้น 15% YoY

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

คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ
คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

โดยภาพรวมด้านอสังหาริมทรัพย์ เศรษฐกิจไทยมีการเติบโตในระดับปานกลาง โดยได้แรงหนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว แม้จะมีสัญญาณสนับสนุนที่เป็นบวก แต่ความท้าทายต่าง ๆ อาทิ อุปสรรคที่อาจส่งผลต่อการฟื้นตัวของการส่งออก และอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำ ทำให้ธนาคารแห่งประเทศไทยคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 2.5% ต่อปี ทำให้ต้นทุนทางการเงินในการซื้อที่อยู่อาศัยยังคงสูง ยังคงไม่เห็นการฟื้นตัวของดีมานด์เด่นชัดในช่วงนี้ สำหรับราคาที่อยู่อาศัยทั้งตลาดซื้อ-ขาย และตลาดเช่า มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สะท้อนให้เห็นถึงต้นทุนในการก่อสร้าง และการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น จึงเป็นโอกาสของโครงการรีเซล (Resale) หรือตลาดบ้านมือสอง ซึ่งมีต้นทุนราคาเดิมที่ถูกกว่า และความท้าทายของตลาดในช่วงนี้ คือดีมานด์หรือความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง สวนทางกับราคาที่เพิ่มขึ้น เช่นนั้น หากช่องว่างระหว่างแนวโน้มดัชนีราคากับดัชนีความต้องการต่างกันมาก มีแนวโน้มที่ดัชนีราคาต้องขยับตัวปรับลดลงตามกลไกของตลาด

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



บทความเด่นประจำเดือน

1) เทคนิคการซื้อคอนโด เพื่อปล่อยเช่าให้ได้กำไร



ที่มา: ฐานเศรษฐกิจ

แม้ปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ในช่วงขาลง แต่ตามข้อเท็จจริงยังมีกลุ่มคนจำนวนไม่น้อยยังต้องการให้ความสนใจซื้อและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่สร้างผลตอบแทนในระยะยาวดีที่สุดเมื่อเทียบกับการลงทุนประเภทอื่น โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม ที่ยังมีความต้องการเช่าสำหรับคนรุ่นใหม่ ทั้งใกล้แหล่งงาน สถานศึกษา แต่การซื้อคอนโดปล่อยเช่าคุ้มหรือไม่ ทั้งนี้ คงไม่สามารถฟันธงได้อย่างแน่ชัด เพราะการลงทุนคอนโดเหมือนกับการลงทุนในทุกรูปแบบ ที่ย่อมมีคนที่ทำแล้วได้ผลและไม่ได้ผล ดังนั้น เพื่อลดความเสี่ยงก่อนที่จะเริ่มซื้อคอนโดเพื่อการลงทุน ควรคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ เพื่อให้มั่นใจว่าจะมีโอกาสในการทำกำไรจากการปล่อยเช่าคอนโดให้ได้มากที่สุด ซึ่งธนาคารกสิกรไทยมีคำตอบและเทคนิคดี ๆ ให้นำลงทุนมือใหม่ได้ศึกษาทำความเข้าใจรวมถึงการลดความเสี่ยง

เลือกทำเลที่ตั้งให้ดี

คำกล่าวที่ว่าทำเลดีมีชัยไปกว่าครึ่งนั้นยังคงใช้ได้อยู่เสมอ เพราะคอนโดที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีย่อมหาผู้เช่าได้ง่ายกว่าและมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่า ถึงแม้คำว่า “ทำเลที่ดี” นั้นจะสามารถนิยามได้หลายแบบ แต่หากมองในภาพกว้างๆ ผู้คนส่วนใหญ่มักต้องการที่อยู่ในทำเลต่าง ๆ ดังนี้

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



1) อยู่ใกล้ย่านชุมชน ไม่ว่าจะเป็นตลาด ห้างสรรพสินค้า หรือย่านที่มีร้านค้าที่สามารถหาซื้อของกินของใช้ได้ง่าย

2) เดินทางไปโรงเรียน/ที่ทำงาน ได้ง่าย หากคอนโดอยู่ใกล้กับสถานศึกษาหรือท่าเลที่มีตึกสำนักงานเป็นจำนวนมากก็จะทำให้หาผู้เช่าได้ง่ายขึ้น

3) ปลอดภัยไม่ได้อยู่ในซอยเปลี่ยว มีการติดกล้องวงจรปิด และมีการรักษาความปลอดภัยหน้าคอนโดที่ดี

ขนาดห้องมีความเหมาะสม

การปล่อยเช่าในคอนโดเดียวกันนั้น มักมีราคาเช่าในเรตราค่าเดียวกัน แม้จะอยู่ในห้องที่วิวดีกว่า หรือมีขนาดใหญ่กว่าเล็กน้อย ทั้งนี้เป็นเพราะผู้เช่ามีงบที่จำกัด ดังนั้นการที่จะลงทุนคอนโดเราจึงควรหาห้องที่มีขนาดเหมาะสม เพื่อให้สามารถหาผู้เช่าได้ง่าย โดยผู้เช่าทั่วไปมักจะเป็นคนในวัยทำงาน ซึ่งอาจแบ่งเช่าอยู่กับเพื่อนหรือแฟน ซึ่งห้องขนาด 1 ห้องนอน ซึ่งอาจมีพื้นที่อยู่ที่ขนาดประมาณ 28-35 ตารางเมตร เป็นห้องที่มีความเหมาะสมในการปล่อยเช่า

แบรนด์คอนโดสำคัญ

ปฏิเสธไม่ได้ว่าแบรนด์ของคอนโดนั้นมีผลต่อการตัดสินใจของผู้เช่าอยู่ไม่น้อยเลยทีเดียว เพราะคอนโดหลายๆ แบรนด์มักจะมีมาตรฐาน และความน่าเชื่อถือกว่าคอนโดของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ย่อย นอกจากจะทำให้สามารถเรียกเก็บค่าเช่าได้ในราคาที่สูงกว่าแล้ว แบรนด์ใหญ่ยังมีการบริหารจัดการโครงการที่ดีกว่าอีกด้วย ไม่ปล่อยให้อาคารเสื่อมโทรม อีกทั้งเมื่อถึงเวลาที่ต้องขายคอนโดก็สามารถปล่อยขายได้ง่ายกว่าเช่นเดียวกัน ดังนั้นการจะซื้อคอนโดปล่อยเช่า หรือซื้อคอนโดเพื่อการลงทุนจึงจำเป็นต้องดูแบรนด์คอนโดควบคู่กันไปด้วย

สภาพแวดล้อมต้องน่าอยู่

ก่อนที่จะทำการซื้อคอนโดเพื่อปล่อยเช่า ควรทำการสำรวจบริเวณโดยรอบว่าอยู่ใกล้สิ่งปลูกสร้าง สถานที่ที่ปล่อยมลภาวะ หรือเป็นสถานที่ที่มีเสียงดังรบกวนหรือไม่ เช่นอยู่ใกล้วัดหรือสถานประกอบพิธีกรรมทางศาสนาที่มีการปล่อยเสียงทางลำโพง หรืออยู่ใกล้โรงกำจัดขยะไหม หากคอนโดตั้งอยู่ในทำเลเหล่านี้ก็อาจจะหลีกเลี่ยง

เดินทางสะดวกสบาย

คอนโดที่อยู่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ เช่น BTS, MRT, ทางด่วน หรือมีบริการรับ-ส่งระหว่างคอนโดและรถไฟฟ้า เป็นต้น ย่อมมีความได้เปรียบในการหาผู้เช่า เพราะสามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวกสบาย ถือเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ผู้เช่าจะคำนึงถึงเมื่อทำการค้นหาคอนโด

เปรียบเทียบราคาโครงการใกล้เคียง

ก่อนที่จะลงทุนคอนโดปล่อยเช่า ควรมีการสำรวจโครงการอื่นๆ ในบริเวณใกล้เคียง เพื่อดูความต้องการของตลาดว่า ห้องที่สเปกใกล้เคียงกัน ในย่านเดียวกันนั้นสามารถปล่อยเช่าได้ในราคาเท่าไร แต่ใน

หมายเหตุ: PMI (Purchasing Managers Index)

MoM (Month on Month)

YoY (Year on Year)

QoQ (Quarter on Quarter)

AoA (Average on Average)

คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ

คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา

คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน

คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา

คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



การเปรียบเทียบความมั่นใจว่าไม่มีปัจจัยปลักยอยที่จะทำให้โครงการหนึ่งได้เปรียบกว่าอีกโครงการหนึ่งเช่น อยู่ในละแวกเดียวกัน แต่โครงการหนึ่งอยู่ติดกับรถไฟฟ้าใต้ดิน หรือ มีจุดกลับรถที่ใกล้กว่าอีกโครงการหนึ่ง เป็นต้น

ผลตอบแทนที่ได้ต้องคุ้มค่า

โดยปกติแล้ว ในการซื้อคอนโดปล่อยเช่า นั้น นักลงทุนจะต้องทำการคำนวณ Rental Yield ก่อนที่จะทำการตัดสินใจซื้อคอนโด เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถเก็บค่าเช่าที่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายและมากกว่าดอกเบี้ยของธนาคาร โดยส่วนใหญ่จะตั้งอัตราผลตอบแทนไว้อยู่ที่ประมาณ 6-8% ต่อปี

ไม่ลงทุนเกินตัว

การลงทุนในทุกรูปแบบมาพร้อมกับความเสี่ยงเสมอ การลงทุนคอนโดก็เช่นเดียวกัน เพราะมักจะมีหลากหลายปัจจัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของเรา เช่น คอนโดที่ซื้อมาหาคนเช่าได้ยากกว่าที่คิด หรือมีคอนโดใหม่ที่สร้างข้างๆ กัน ทำให้บังวิวจากห้องที่เราจองไว้ ส่งผลทำให้ราคาตก หากทำการลงทุนเกินตัวโดยการกู้หนี้สินมาเพื่อลงทุน ก็อาจส่งกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินได้ ดังนั้นเงินที่นำมาลงทุนควรจะเป็นเงินเย็นที่อยู่นอกเหนือปัจจัยในการใช้ชีวิตพื้นฐาน เพราะในโลกของการลงทุนนั้นสิ่งที่ไม่คาดฝันพร้อมที่จะเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา

เข้าใจถึงภาษี และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

การลงทุนคอนโดเพื่อปล่อยเช่า นั้นก็มีค่าใช้จ่ายแฝงยิบย่อยอื่น ๆ ที่ควรรู้ เพราะมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนรายปีของเรา ซึ่งหากคำนวณไม่ดีแล้วก็อาจทำให้ขาดทุนได้ โดยตัวเลขที่ควรนำไปคำนวณราคาปล่อยเช่า คือ

- 1) ราคาคอนโด+ค่าธรรมเนียม ไม่ว่าจะเป็นค่าธรรมเนียมการโอน หรือค่าจดจำนองในกรณีที่ใช้สินเชื่อธนาคาร หรือค่าการทำสัญญาอื่น ๆ
- 2) ค่าส่วนกลาง รวมถึงค่าประกันอาคาร ค่าประกันมิเตอร์ หรือ ประกันอัคคีภัย จะทำให้เราได้รู้ว่ามีในแต่ละปีเรามีค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายให้กับคอนโดเป็นจำนวนเท่าไร
- 3) ค่าซ่อมแซมและตกแต่งคอนโด หากเรามีค่าซ่อมแซม หรือซื้อเฟอร์นิเจอร์ใหม่เข้ามาตกแต่งคอนโด ก็ต้องรวมค่าใช้จ่ายเหล่านี้เข้าไปในเงินลงทุนด้วย

สิ่งควรรู้ก่อนปล่อยเช่า

ก่อนที่จะเราทำการลงทุนใด ๆ ก็ตาม นอกจากการคำนวณถึงสิ่งที่เราจะได้รับจากการลงทุนแล้ว ควรมีการศึกษาถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในการลงทุนด้วย โดยเฉพาะการลงทุนที่ใช้เงินก้อนใหญ่เช่นการซื้อคอนโดปล่อยเช่า เพื่อที่เราจะได้วางแผนรับมือกับอุปสรรคที่สามารถเกิดขึ้นได้ระหว่างการลงทุน

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



ความเสี่ยงในการหาผู้เช่าไม่ได้

ปัญหาใหญ่ที่สุดของการลงทุนคอนโดเพื่อปล่อยเช่า เพราะรายได้หลักของการปล่อยเช่าคอนโดก็คือ การได้รับค่าเช่าแน่นอน ยิ่งถ้าผู้ลงทุนทำการกู้ยืมธนาคารมาเพื่อซื้อคอนโดแล้ว การไม่มีผู้เช่าอาจทำให้เกิดการขาดสภาพคล่องทางการเงินได้ เพื่อลดความเสี่ยงจากปัญหาดังกล่าว ควรเลือกซื้อคอนโดที่อยู่ในทำเลที่ดี สามารถหาผู้เช่าทดแทนได้รวดเร็ว และทำการศึกษาว่าคอนโดที่เรา กำลังสนใจอยู่นั้น มีกลุ่มเป้าหมายที่เรา ต้องการอยู่หรือไม่ สามารถปล่อยเช่าได้ในราคาที่หวังหรือเปล่า ยังมีข้อมูลครบถ้วนมากเท่าไรก็จะสามารถลด ความเสี่ยงลงได้มากเท่านั้น

ความเสี่ยงจากโครงการ

การเลือกโครงการซึ่งพัฒนาโดยบริษัทอสังหาฯขนาดเล็ก อาจทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น จ่ายเงินดาวน์แล้วแต่ไม่ขึ้นโครงการ ปล่อยให้ผู้ถูกค้ำค่างเดือดร้อนต้องเสียเวลารวมตัวกันฟ้องร้องค่าเสียหาย หรือ ไม่ได้มาตรฐานในการก่อสร้าง ดังนั้นทางที่ดี ควรเลือกซื้อคอนโดจากแบรนด์ที่มีความน่าเชื่อถือ เพราะ นอกจากจะลดปัญหาดังกล่าวแล้ว ยังหาผู้เช่าได้ง่ายกว่าอีกด้วย

ความเสี่ยงจากนักลงทุน

ในยุคที่หลายๆ คนผันตัวมาเป็นนักลงทุน เราจึงต้องคำนึงถึงความเสี่ยงที่มาจากคู่แข่งด้วย โดยเฉพาะในเรื่องของการตัดราคา ดังนั้นควรหมั่นหาความรู้ใส่ตัว สร้างจุดต่าง หาจุดขายให้กับห้องที่เรา มีอยู่ เรียนรู้วิธีการหาลูกค้าจากช่องทางต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นทางสื่อออนไลน์ หรือ เอเจนซี่ เพื่อให้มั่นใจว่าเรามีข้อ ได้เปรียบคู่แข่งอยู่เสมอ

ความเสี่ยงจากที่อยู่รอบข้าง

ก่อนทำการซื้อคอนโด ควรทำการสำรวจพื้นที่รอบข้างโครงการ เพราะอาจเกิดปัญหาตามมาเช่น เรา อาจซื้อคอนโดเพราะมีจุดขายที่วิวสวย แต่อีกไม่นานวิวก็ถูกบดบังโดยอาคารข้างๆ ทำให้ห้องเสียจุดขาย แถม ยังลดความเป็นส่วนตัวลงไปอีกด้วย ดังนั้นก่อนซื้อจึงควรสังเกตว่ามีโครงการที่กำลังจะขึ้นอยู่รอบ ๆ หรือไม่ ใน บางกรณีก็อาจเป็นจุดดี หากอาคารที่ขึ้นใหม่นั้นเป็นห้างสรรพสินค้าหรือศูนย์การค้าที่ทำให้เดินทางไปซื้อของ จากคอนโดสะดวกขึ้น

ความเสี่ยงจากการไม่มีความรู้

ในโลกของการลงทุน คนที่มีข้อมูลมากกว่าย่อมเป็นผู้ที่ได้เปรียบ ดังนั้นหากเข้าไปลงทุนคอนโด โดย ไม่มีการศึกษาข้อมูล หลงเชื่อคำชักชวนของเพื่อนหรือเซลล์ ก็อาจทำให้ต้องมานั่งเสียใจไปกับการลงทุนที่ ผิดพลาด ดังนั้นก่อนลงทุนก็ควรศึกษาหาความรู้จากแหล่งต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการอ่านหนังสือ ศึกษาข้อมูลจาก อินเทอร์เน็ต หรือเข้าฟังสัมมนาเพื่อพัฒนาความรู้เกี่ยวกับการซื้อคอนโดปล่อยเช่า ก็จะช่วยให้เรา มีโอกาสอยู่ รอดในตลาดของการลงทุนได้

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) ความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนรุ่นใหม่ (New Gen)



จากข้อมูลการสำรวจความคิดเห็นความต้องการที่อยู่อาศัย 5,011 คน ภาพรวมความคิดเห็นความต้องการที่อยู่อาศัย ปัจจัยด้าน เพศ อายุ ระดับการศึกษา มีความคิดเห็นที่ต่างกันไป และเลือกที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับไลฟ์สไตล์ตัวเอง จากข้อมูลพบว่า หลังจบการศึกษามีความคิดเห็นที่ต้องการซื้อ/เช่า ที่อยู่อาศัย และไม่ต้องการซื้อ/เช่าที่อยู่อาศัย มีระดับใกล้เคียงกัน ในส่วนเหตุผลที่ยังไม่มีความต้องการซื้อ/เช่า ที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต เนื่องจากมีที่อยู่อาศัยแล้ว คิดเป็นร้อยละ 66 ความเร่งด่วนในการซื้อที่อยู่อาศัยคือไม่กำหนดเวลาที่แน่นอน ประเภทที่อยู่อาศัยที่ตั้งใจซื้อ คือ บ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 26 การมีบ้านและที่ดินสำคัญมากที่สุด วัตถุประสงค์ในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ เพื่อต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง (บ้านหลังแรก) คิดเป็นร้อยละ 30.23 ช่วงราคาที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ 1.01 ถึง 2.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19 สนใจซื้อที่อยู่อาศัยประเภทสร้างใหม่ คิดเป็นร้อยละ 29.1 พื้นที่ส่วนใหญ่ที่ต้องการซื้อ/เช่า คือ กรุงเทพมหานคร พื้นที่ที่ต้องการ คือเขตในเมือง ในส่วนประเภทของยานพาหนะมีมากที่สุด คือมอเตอร์ไซด์ ซึ่งบ่งบอกถึงความสะดวกสบายในการเดินทาง เนื่องจากความต้องการซื้อ/เช่า ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และแหล่งข้อมูลเพื่อการตัดสินใจ คือ เว็บไซต์โครงการ เช่นนั้น การพัฒนาเว็บไซต์โครงการ การนำเสนอสื่อ ความง่าย การบริการที่ดี จะส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ดังนั้น การนำเสนอผ่านสื่อเว็บไซต์โครงการจึงถือเป็นปัจจัยสำคัญ เพราะสื่อเป็นตัวประชาสัมพันธ์ที่สามารถเผยแพร่ และคนเข้าถึงได้มากที่สุดในยุคปัจจุบัน และที่สำคัญพบว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการซื้อ/เช่า ที่อยู่อาศัย มีดังนี้

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



1) ปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย คือ ทำเลที่ตั้ง (Location), ราคา (Cost), ความปลอดภัยภายในโครงการ (Security), คุณภาพของการก่อสร้าง (Quality), และสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบ (Facilities)

2) พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านที่ต้องการ คือ พื้นที่ห้องนอน, พื้นที่เนกประสงค์, พื้นที่ว่างต่อเติมได้, ส่วนทำครัว/ส่วนเตรียมอาหาร และส่วนทำงาน

3) ความต้องการเพิ่มเติมในที่อยู่อาศัย คือ การออกแบบที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น Solar Cell, ดีไซน์ที่เหมาะสมกับคนทุกกลุ่ม (Universal Design), ระบบสัญญาณเตือนภัย, สามารถเลี้ยงสัตว์ได้ (Pet friendly) และระบบสาธารณสุขปลอดภัย

4) ความต้องการเพิ่มเติมด้านภัยพิบัติ คือ ระบบการแจ้งเตือนภัยพิบัติทางธรรมชาติ, เจ้าหน้าที่ช่วยเหลือด้านภัยพิบัติ, เครื่องมือและอุปกรณ์ช่วยเหลือ, พื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับภัยพิบัติ และเครื่องตรวจวัดคุณภาพ

5) สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ คือ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบแจ้งเตือนและช่วยเหลือเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน, Internet Wi-Fi, สระว่ายน้ำ, สวนสาธารณะ/พื้นที่สีเขียว และห้องออกกำลังกาย

6) สิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ คือ ตลาดสด, โรงพยาบาล, ห้างสรรพสินค้า, มินิมาร์ท และสถานีรถไฟฟ้า

กล่าวโดยสรุปได้ว่า จากข้อมูลข้างต้น การที่จะนำไปพัฒนาโครงการด้านที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการซื้อ/เช่า พบว่า มี 6 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อ/เช่า ที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ ทำเลที่ตั้ง, พื้นที่ห้องนอน, การออกแบบที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม, ระบบการแจ้งเตือนภัยพิบัติทางธรรมชาติ, ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบแจ้งเตือนและช่วยเหลือเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน และตลาดสด เพราะถือเป็นปัจจัย อันดับ 1 จากการสำรวจความคิดเห็นความต้องการที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ ควรศึกษาถึงปัจจัยอื่น ๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อมที่จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เช่น ด้านเศรษฐกิจโลก-ไทย ดอกเบี้ย ค่าครองชีพที่เพิ่มสูง กฎหมายการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment; EIA) เป็นต้น

แต่ปัจจัยที่เห็นได้ชัดที่จะส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย คือ ช่วงระดับการศึกษาปริญญาตรี ปี 4 ปริญญาตรี ปี 5 ขึ้นไป และปริญญาโท ขึ้นไป เป็นช่วงก้าวเข้าสู่วัยทำงาน (First Jobber) คือ กลุ่มคนที่เพิ่งเริ่มต้น และก้าวเข้ามาสู่ช่วงของการทำงานเป็นครั้งแรก หรือคนที่เพิ่งเริ่มเข้าสู่ช่วงของการทำงานไม่เกิน 4 ปี คนส่วนใหญ่ในกลุ่มนี้ จึงมักเป็นเด็กจบใหม่จากมหาวิทยาลัย ซึ่งจะมีอายุ 22 ปีขึ้นไป ถือว่าเป็นกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นใหม่ ที่มีไฟในการทำงานอยู่อย่างล้นหลาม อีกทั้งยังมีไอเดีย และพลังงานในการทำงานสูง ซึ่งเป็นกลุ่มวัยแรงงานที่มีความสามารถซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากสามารถผ่อนชำระระยะยาวได้ 30-40 ปี จากการสำรวจความเห็นความต้องการที่อยู่อาศัยของคนกลุ่มนี้ มีจำนวน 1,096 คน มีความคิดเห็น ดังนี้

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



ความต้องการซื้อ

- 1) มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,000 ถึง 20,000 บาท
- 2) ส่วนใหญ่อาศัย อยู่กับพ่อ-แม่
- 3) มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ คิดเป็นร้อยละ 41.33
- 4) เหตุผลที่ยังไม่มีความต้องการซื้อ/เช่าที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต มาจากมีที่อยู่อาศัยแล้ว
- 5) ความเร่งด่วนในการซื้อที่อยู่อาศัย (หลังจบการศึกษา) ไม่กำหนดเวลา
- 6) ประเภทที่อยู่อาศัยที่ตั้งใจซื้อ บ้านเดี่ยว
- 7) การมีบ้านและที่ดินสำคัญมากที่สุด
- 8) วัตถุประสงค์ในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง (บ้านหลังแรก)
- 9) ช่วงราคาของที่อยู่อาศัยที่คุณต้องการซื้อ 1.01 ถึง 2.00 ล้านบาท
- 10) จังหวัดที่สนใจจะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ พื้นที่กรุงเทพมหานคร เขตในเมือง

ความต้องการเช่า

- 1) ช่วงเวลาที่ต้องการจะเช่า (หลังจบการศึกษา) ทันที
- 2) ประเภทที่อยู่อาศัยที่ตั้งใจเช่า อพาร์ทเมนต์
- 3) วัตถุประสงค์ในการเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ ต้องการความเป็นส่วนตัว
- 4) ช่วงราคาของที่อยู่อาศัยที่ต้องการเช่าต่อเดือน 3,000 - 5,000 บาท
- 5) จังหวัดที่สนใจจะเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ พื้นที่กรุงเทพมหานคร เขตในเมือง
- 6) สนใจซื้อที่อยู่อาศัยประเภท สร้างใหม่
- 7) ประเภทของยานพาหนะที่มี มอเตอร์ไซด์
- 8) แหล่งข้อมูลเพื่อการตัดสินใจ เว็บไซต์โครงการ

จากข้อมูลการสำรวจข้างต้น กล่าวสรุปได้ว่า กลุ่มคนก้าวเข้าสู่วัยทำงาน หรือ First Jobber มีความต้องการซื้อ/เช่าที่อยู่อาศัย โดยสนใจเป็น บ้านเดี่ยว ราคาอยู่ระหว่าง 1.01 ถึง 2.00 ล้านบาท และพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการด้านที่อยู่อาศัยมี ดังนี้ ปัจจัยในการซื้อ คือ ทำเลที่ตั้ง (Location), ปัจจัยในการเช่าที่อยู่ คือ ราคา (Cost), พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านที่ต้องการ คือ พื้นที่ห้องนอน, ความต้องการเพิ่มเติมในที่อยู่อาศัย คือ การออกแบบที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น Solar Cell, ความต้องการเพิ่มเติมด้านภัยพิบัติ คือ ระบบการแจ้งเตือนภัยพิบัติทางธรรมชาติ, สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่ต้องการ คือ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบแจ้งเตือนและช่วยเหลือเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน, และสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ คือ ตลาดสด แต่ทั้งนี้ ถึงกลุ่ม First Jobber จะเป็นที่เล็งตลาดที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นกลุ่มที่อยู่ในช่วงอายุที่สามารถผ่อนชำระที่อยู่อาศัยได้ในระยะยาว 30 – 40 ปี แต่ในความเป็นจริงตลาดที่อยู่อาศัยทั้งบ้านและ

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



คอนโดราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท เริ่มทำตลาดได้ยาก เพราะไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่ได้ เพราะสถาบันการเงินไม่ได้พิจารณาแค่ทำงานอะไร แต่เช็กถึงผลประกอบการบริษัทที่ทำงานอยู่ มีการยื่นงบขาดทุนหรือไม่ ถ้ามีงบขาดทุนติดต่อกันถึง 2 ปีจะพิจารณาไม่ให้กู้ทั้งนี้ สถาบันการเงินระมัดระวัง เพราะหนี้เสียเริ่มเพิ่มขึ้น

แต่สิ่งที่สถาบันการเงินต้องพิจารณาเรื่องอัตราเงินกู้ และเงินฝากที่ต่างกันมหาศาล ซึ่งส่วนใหญ่จะลดดอกเบี้ยเงินฝาก แต่ไม่ลดดอกเบี้ยเงินกู้ ทำให้ธุรกิจที่กำลังต้องการเงินหมุนเพื่อจะฟื้นตลาดล่างขึ้นไปเริ่มยากลำบาก และปัญหาการปฏิเสธสินเชื่อจะไปกระทบกับกลุ่มคนที่มีรายได้ ช่วงระดับราคาที่อยู่อาศัย 1.01-3.00 ล้านบาท ที่อยู่อาศัยค่อนข้างเข้าถึงได้ยาก ซึ่งต้องมีเครดิตดี สะท้อนให้เห็นว่า ช่วงระดับราคาที่อยู่อาศัย 1.01-3.00 ล้านบาท ยังคงเป็นความต้องการของตลาด ซึ่งเป็นราคาที่ผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้น้อยพอสามารถเข้าถึงได้ และจากปัจจัยความคิดเห็นความต้องการที่อยู่อาศัย ส่วนมากเลือกที่อยู่อาศัยให้เหมาะกับตนเองในไลฟ์สไตล์แต่ละคน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความต้องการใช้งานของผู้บริโภค

ปัจจัยหนุนการซื้อที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและข้อเสนอในเชิงนโยบาย

คณะรัฐมนตรี มีมติเห็นชอบปรับปรุงมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยขยายเพดานราคาที่อยู่อาศัยทั้งมือ 1 และมือ 2 จากเดิมไม่เกิน 3,000,000 บาท เป็นไม่เกิน 7,000,000 บาท สามารถใช้สิทธิลดค่าโอน และจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 และยังเห็นชอบเพิ่มรายการนำค่าใช้จ่ายสัญญาสร้างบ้านกับผู้รับเหมาในระบบภาษี มาลดหย่อนภาษีได้ล้านละ 10,000 บาท แต่ไม่เกิน 100,000 บาท ภายในปีภาษี 2568 และไม่เพียงมาตรการลดค่าใช้จ่ายทางธุรกรรมซื้อที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) และธนาคารออมสิน ยังเตรียมวงเงินสินเชื่อรวมกันไม่น้อยกว่า 40,000 ล้านบาท โดยคิดดอกเบี้ยต่ำ และเปิดให้ทำสัญญาผ่อนนานสูงสุดถึง 40 ปี สำหรับประเภทบ้านเดี่ยว ทั้งการลดดอกเบี้ยจะเป็นผลดีต่อผู้ซื้อ และจะมีทางเลือกซื้อบ้านราคาสูงได้เพิ่มขึ้น และการลดดอกเบี้ยทำให้ภาพรวมของการลงทุนหรือการทำธุรกิจยัปเดตันทุนลง และจะเกิดการจ้างงาน ทำให้คนที่ซื้อบ้านรวมถึงคนที่กำลังคิดจะซื้อบ้านที่มีรายได้และมีความสามารถในการจ่าย เช่น กลุ่มผู้มีรายได้น้อยหรือกลุ่ม First Jobber เป็นต้น และภาพรวมเศรษฐกิจจะดีขึ้น

สำหรับข้อเสนอแนะในเชิงนโยบาย ที่จะสนับสนุนให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อย โดยเฉพาะในกลุ่ม New Gen หรือ กลุ่ม First Jobber ให้เข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้นและตรงตามความต้องการ ดังนี้

1) การใช้กลยุทธ์ในการดึงดูด ความสนใจ โดยมอบเป็นลักษณะ โปรโมชันหรือบัตรกำนัล (Voucher) ในการสนับสนุนเงินงบประมาณ ประเภทเงินงบบุद्ध 30% ของราคาเช่า สำหรับค่าเช่าที่อยู่อาศัยรายเดือน 3 ปีหรือจนกว่ากลุ่มนี้จะมีฐานการเงินที่แข็งแกร่งพอที่จะจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัยได้ด้วยตนเอง

2) รัฐบาลควรสนับสนุนในการลดภาษีสำหรับผู้ประกอบการที่มีพันธกิจหรือภารกิจในการสร้าง ซื้อ จัดหา จำหน่าย เช่า ให้เช่า ให้เช่าซื้อ ยืม ให้ยืม รับจำนอง ว่าจ้าง รับจ้าง แลกเปลี่ยน โอน รับโอน ถือ

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

คือ ดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจ
คือ เปรียบเทียบระหว่างเดือนที่ผ่านมา
คือ เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน
คือ เปรียบเทียบระหว่างไตรมาสกับไตรมาสที่ผ่านมา
คือ ค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในช่วงเวลาเดียวกัน



กรรมสิทธิ์ มีสิทธิครอบครอง หรือมีทรัพย์สินอื่น หรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

3) จัดหาให้กู้ยืมเงินหรือจัดหาแหล่งเงินกู้ หรือค้ำประกันเงินกู้ให้แก่ประชาชน ผู้ประสงค์จะมีที่อยู่อาศัย เป็นของตนเอง สำหรับผู้มีรายได้น้อย

ทั้งนี้ กลุ่ม First Jobber จึงเป็นทางเลือกหนึ่งสำหรับผู้ประกอบการควรเล็งเห็นความสำคัญที่จะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เนื่องจากกลุ่มนี้จะมีอายุราว 22 ปีขึ้นไป ถือเป็นกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นใหม่ ที่มีไฟในการทำงานเป็นกลุ่มวัยแรงงานที่มีอายุการทำงานในช่วง 22 - 65 ปี เฉลี่ยอายุงานคงเหลือประมาณ 30- 40 ปี ซึ่งถือเป็นกลุ่มที่สามารถจ่ายผ่อนชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยในระยะยาวได้ 30 - 40 ปี เช่นนั้น กลุ่มนี้ถ้ามีการออกมาตรการเฉพาะกลุ่ม มีการสนับสนุนช่วยจ่ายค่าเช่าประมาณ 30% มีการลดภาษี จัดหาแหล่งเงินกู้ จึงมองว่าเป็นทางเลือกที่ดีสำหรับผู้ประกอบการที่จะเร่งพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้ตอบโจทย์ตามความต้องการ แต่ทั้งนี้ ควรศึกษา สำนวจความเป็นไปได้ ทั้งทางตรงและทางอ้อม เพิ่มเติมในปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และคาดว่าจะส่งผลต่อการเพิ่มยอดขาย และรายได้ในระยะยาวในกับองค์กรได้

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



บรรณานุกรม

วิจัยกรุงศรี. (5 พฤษภาคม 2567). *บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์*. เข้าถึงได้จาก วิจัยกรุงศรี:

<https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20240528>

สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์. (5 พฤษภาคม 2567). *เอกสารแถลงข่าวดัชนีเศรษฐกิจการค้าประจำเดือนเมษายน 2567 ประกอบด้วย*. เข้าถึงได้จาก.

<https://tpso.go.th/document/2404-000000002>

DDproperty Thailand Property Market Report Q1 2024. (5 พฤษภาคม 2567). เข้าถึงได้จาก.

<https://www.ddproperty.com/%E0%B8%84%E0%B8%B9%E0%B9%88%E0%B8%A1%E0%B8%B7%E0%B8%AD%E0%B8%8B%E0%B8%B7%E0%B9%89%E0%B8%AD%E0%B8%82%E0%B8%B2%E0%B8%A2/ddproperty-thailand-property-market-report-q1-2024-75900#Thailand-Property-Market-Index>

สำเทคนิคการซื้อคอนโด เพื่อปล่อยเช่าให้ได้กำไร. (5 พฤษภาคม 2567). เข้าถึงได้จาก.

<https://www.thansettakij.com/real-estate/597682>

