

โปรเจกต์สังหาริมทรัพย์อันดอร์ราต่อเนื่อง โอกาสเฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งไทย



Canillo, Andorra. Image: Shutterstock

อันดอร์ราเป็นประเทศในเทือกเขาพีเรนีส ตั้งอยู่ระหว่างประเทศสเปนและฝรั่งเศส มีรายได้หลักจากการท่องเที่ยว การธนาคาร และภาคสังหาริมทรัพย์ ประชากรของอันดอร์ราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงสามทศวรรษที่ผ่านมา โดยจาก 53,000 คนในปี 1990 เพิ่มขึ้นเป็นกว่า 80,000 คนในปี 2023 คิดเป็นการเติบโต 54% ซึ่งสูงกว่าหลายประเทศในยุโรป ซึ่งเป็นแนวโน้มที่อาจส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ของที่อยู่อาศัยในอนาคต

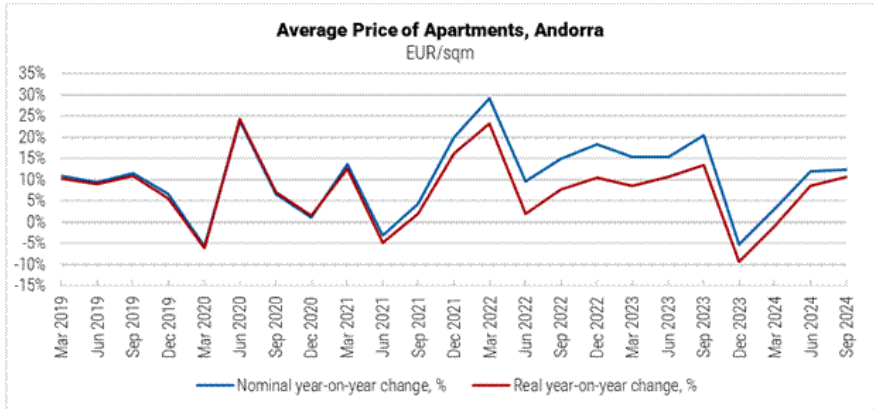
**แรงหนุนจากภาคบริการและการท่องเที่ยว**

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเป็นเสาหลักของเศรษฐกิจอันดอร์รา โดยเฉพาะในช่วงฤดูหนาว รายงานจาก DS ระบุว่า จำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2024 เพิ่มขึ้น 3% ทำสถิติสูงสุดที่ 4.2 ล้านคน โดยนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มาจากสเปน (60.8%) และฝรั่งเศส (17.4%) จำนวนคิมนักท่องเที่ยวเข้าพักในอันดอร์ราสูงถึง 12 คิมน เพิ่มขึ้น 1.8% เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว นอกจากนี้ อันดอร์รายังต้อนรับนักท่องเที่ยวแบบไปเช้าเย็นกลับ (same-day



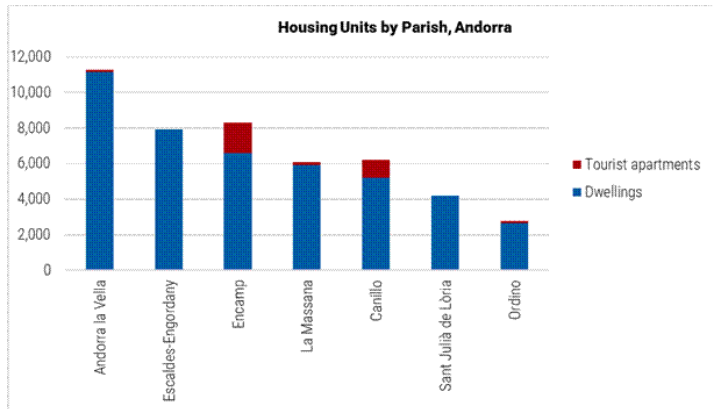
visitors) กว่า 5.5 ล้านคน เพิ่มขึ้น 3% จากปีก่อน จากข้อมูลของ DS 57.6% ของนักท่องเที่ยวเลือกเข้าพักในโรงแรม ขณะที่ 13.8% พักกับเพื่อนหรือครอบครัว และอีก 10.7% เลือกใช้ที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะ สำหรับราคาซื้อขายและค่าเช่าที่อยู่อาศัยในอันดอร์รา มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องในปี 2025 โดยปัจจัยสำคัญมาจากอุปทานที่จำกัดและความต้องการจากนักลงทุนต่างชาติที่ยังคงแข็งแกร่ง ส่งผลให้ประชากรท้องถิ่นประสบปัญหาการเข้าถึงที่อยู่อาศัยมากขึ้น

รายงานจาก หน่วยงานสถิติของ  
รัฐบาลอันดอร์รา (DS) ระบุว่า  
ราคาขายเฉลี่ยของอพาร์ทเมนต์  
ทั่วประเทศในไตรมาสที่ 3 ปี  
2024 อยู่ที่ 4,170 ยูโรต่อตาราง  
เมตร หรือราว 4,594 ดอลลาร์  
สหรัฐ เพิ่มขึ้น 12.47% จากปี  
ก่อนหน้า และหากปรับตามอัตรา



เงินเพื่อแล้วจะเพิ่มขึ้น 10.61% ขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยโดยรวม ซึ่งรวมถึงบ้านเดี่ยวและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น  
อยู่ที่ 3,874 ยูโรต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้น 12.16% ต่อปี

### ข้อจำกัดด้านอุปทานและการขยายตัวของตลาดระดับไฮเอนด์

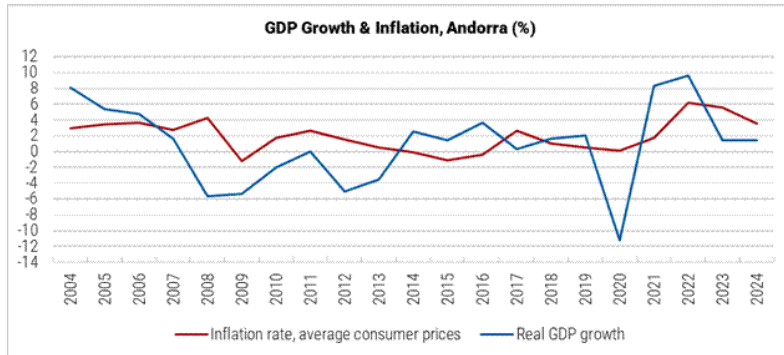


ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอันดอร์รากำลังเผชิญกับ  
ความเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญ แม้ว่าราคาที่อยู่  
อาศัยจะเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง แต่จำนวนการซื้อขาย  
กลับลดลง ซึ่งเป็นสัญญาณของการชะลอตัวใน  
ตลาด ซึ่งปัญหาที่ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยใน  
อันดอร์ราสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องคือ ข้อจำกัดด้าน  
ที่ดิน ทำให้เกิดภาวะขาดแคลนที่อยู่อาศัย ข้อมูล

ล่าสุดจาก DS ระบุว่า ในปี 2023 อันดอร์รามีที่อยู่อาศัยทั้งหมด 43,641 ยูนิต (ไม่รวมอพาร์ทเมนต์สำหรับ  
นักท่องเที่ยว) ซึ่งเพิ่มขึ้นเพียง 1.18% จากปีก่อน Gerard Casellas ประธานสมาคมตัวแทนอสังหาริมทรัพย์  
อันดอร์รา (AGIA) ระบุว่า ต้นทุนที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้นทำให้ประชากรท้องถิ่นประสบปัญหาในการเข้าถึงที่อยู่อาศัย  
ขณะเดียวกัน นักลงทุนต่างชาติยังคงมีบทบาทสำคัญในตลาด แม้ว่าจำนวนธุรกรรมจะลดลง

ข้อมูลจาก กรมสถิติอันดอร์รา (DS) ระบุว่า ในปี 2023 มีนักลงทุนต่างชาติยื่นขอซื้ออสังหาริมทรัพย์รวม 429  
รายการ คิดเป็นมูลค่ากว่า 257 ล้านยูโร (280 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) อย่างไรก็ตาม จำนวนธุรกรรมจากนักลงทุน  
ต่างชาติหดตัวลง 14.2% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แม้ว่าจำนวนการซื้อขายจะลดลง แต่มูลค่าเฉลี่ยต่อธุรกรรมกลับ  
เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยในปี 2023 มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อรายการเพิ่มขึ้น 63.5% แต่ละระดับ 598,000 ยูโร  
(652,358 ดอลลาร์สหรัฐ) ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าตลาดกำลังถูกขับเคลื่อนโดย กลุ่มนักลงทุนที่มุ่งเน้นอสังหาริมทรัพย์  
ระดับพรีเมียม มากกว่าผู้ซื้อทั่วไป แนวโน้มนี้สะท้อนให้เห็นถึงโครงสร้างของตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป โดยที่อยู่อาศัย  
ในอันดอร์รากำลังกลายเป็นสินทรัพย์สำหรับนักลงทุนรายใหญ่ มากกว่าที่จะเป็นตลาดที่ประชากรท้องถิ่นสามารถ  
เข้าถึงได้ง่ายขึ้น

## แนวโน้มเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย และผลกระทบต่อเศรษฐกิจ



อัตราเงินเฟ้อของอันดอร์ราลดลงอย่างต่อเนื่อง จาก 6.2% ในปี 2022 เหลือ 5.6% ในปี 2023 และคาดว่าจะลดลงอีกในปี 2024 มาอยู่ที่ 3.6% ข้อมูลจากกรมสถิติอันดอร์ราระบุว่าในเดือนธันวาคม 2024 CPI อยู่ที่ 2.6% ขณะที่ IMF คาดการณ์ว่าเงินเฟ้อจะลดลงต่อเนื่องถึง

2.5% ในปี 2025 และ 2% ในปี 2026 ซึ่งจะช่วยบรรเทาค่าครองชีพของประชาชน

### การค้าไทย-อันดอร์รา

การค้าระหว่างไทยกับอันดอร์รา ในปี 2567 ไทยและอันดอร์รา มีมูลค่าการค้าระหว่างกัน 33.20 ล้านบาท เป็นการส่งออกจากไทย 27.99 ล้านบาท และนำเข้า 5.21 ล้านบาท โดยการส่งออกขยายตัวร้อยละ 205.75 สินค้าส่งออกสำคัญ ได้แก่ แผงวงจรไฟฟ้า รถยนต์ อุปกรณ์และส่วนประกอบ สินค้าแร่และเชื้อเพลิง ผลิตภัณฑ์ยาง อัญมณีและเครื่องประดับ เครื่องกีฬาและเครื่องเล่นเกม เครื่องคอมพิวเตอร์ อุปกรณ์และส่วนประกอบ เครื่องนุ่งห่ม เครื่องสำอาง สบู่ และผลิตภัณฑ์รักษาผิว ผลไม้สดแช่เย็นแช้งแข็งและแห้ง ผ้าคลุมไหล่ ผ้าพันคอ เป็นต้น

### ข้อคิดเห็นของ สคต.

อันดอร์รามีเศรษฐกิจขนาดเล็กแต่เข้มแข็งและมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง เศรษฐกิจของอันดอร์ราเติบโตสูงกว่าค่าเฉลี่ยของประเทศส่วนมากในยุโรป มีอัตราการว่างงานต่ำที่สุดแห่งหนึ่งในโลก อยู่ที่ร้อยละ 2.2 (2022) อันดอร์ราบรรลุเป้าหมายการลดเพดานหนี้สาธารณะลงเหลือร้อยละ 39.5 ในปี 2022 และมีแนวโน้มต่ำลง ในปี 2020 เศรษฐกิจหลักขับเคลื่อนด้วยภาคบริการ การท่องเที่ยวและการธนาคาร ดึงดูดชาวต่างชาติที่ต้องการย้ายถิ่นฐานเพื่อใช้สิทธิประโยชน์ด้านภาษี โดยเฉพาะนักลงทุนและ Youtuber การขยายตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นโอกาสสำหรับผู้ประกอบการไทยในธุรกิจ hospitality หรือ horeca ในทุกมิติ โดย สคต. ณ กรุงมาดริด ได้เชิญผู้ประกอบการเข้าเยี่ยมชมงานแสดงสินค้า STYLE BANGKOK FAIR 2025 ระหว่าง 2 – 6 เมษายน 2568 นี้

สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ กรุงมาดริด

มีนาคม 2568

ที่มา: Department of Statistics, IMF, Geographical