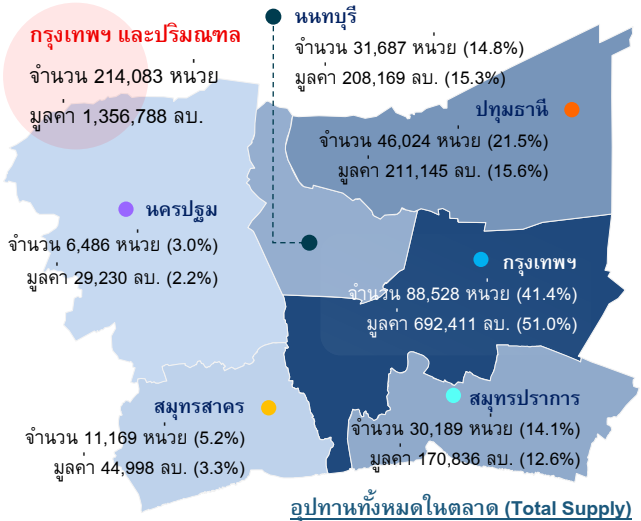
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ครึ่งแรกปี 2569

- **สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด**

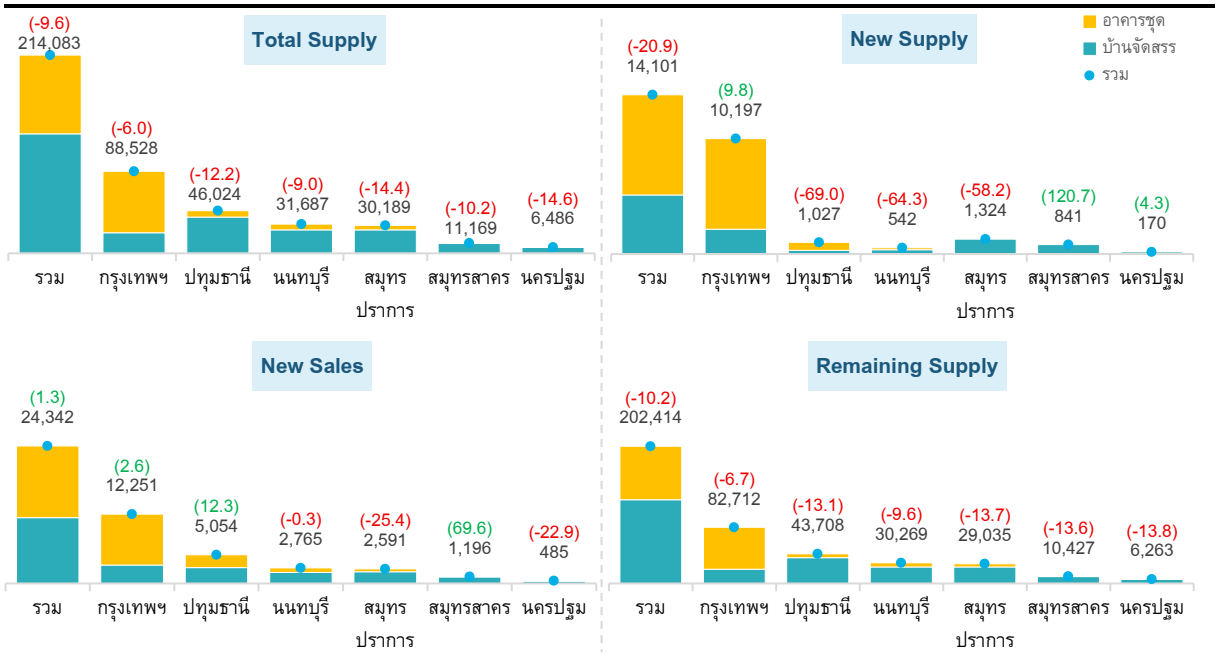
จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 6 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพฯ, นนทบุรี, ปทุมธานี, สมุทรปราการ, นครปฐม และสมุทรสาคร ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ช่วงครึ่งแรกปี 2569 พบว่า มีที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด (Total Supply) จำนวน 214,083 หน่วย ลดลง 9.6%YoY มูลค่ารวม 1,356,788 ล้านบาท ลดลง 9.6%YoY โดยปรับลดลงในทุกจังหวัด นำโดย กรุงเทพฯ ที่มีจำนวนอุปทาน 88,528 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 41.4% มูลค่า 692,411 ล้านบาท (51.0%) ลดลง 6.0%YoY และ 8.2%YoY ตามลำดับ โดยจำนวนหน่วยลดลงน้อยที่สุดใน 6 จังหวัด ตามมาด้วย จ.ปทุมธานี 46,024 หน่วย (21.5%) มูลค่า 211,145 ล้านบาท ลดลง 12.2%YoY และ 7.9%YoY จ.นนทบุรี 31,687 หน่วย (14.8%) ลดลง 9.0%YoY มูลค่า 208,169 ล้านบาท ลดลง 8.1%YoY และ จ.สมุทรปราการ 30,189 หน่วย (14.1%) ลดลง 14.4%YoY มูลค่า 170,836 ล้านบาท ลดลง 16.9%YoY ส่วน จ.สมุทรสาคร มีจำนวน 11,169 หน่วย มูลค่า 44,998 ล้านบาท ลดลง 10.2%YoY และ 10.0%YoY และ จ.นครปฐม มีจำนวน 6,486 หน่วย มูลค่า 29,230 ล้านบาท ลดลง 14.6%YoY และ 16.8%YoY โดยจำนวนหน่วยลดลงมากที่สุด ทั้งนี้ หากแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าอุปทานส่วนใหญ่เป็นบ้านจัดสรร 128,834 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 60.2% ลดลง 11.9%YoY ที่เหลือเป็นอาคารชุด 85,249 หน่วย (39.8%) ลดลง 5.8%YoY โดยราว 3 ใน 4 ของอาคารชุดทั้งหมดอยู่ในกรุงเทพฯ จำนวน 66,215 หน่วย (77.7%)



อุปทานทั้งหมดในตลาด (Total Supply)

หมายเหตุ: ตัวเลขใน ( ) คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย

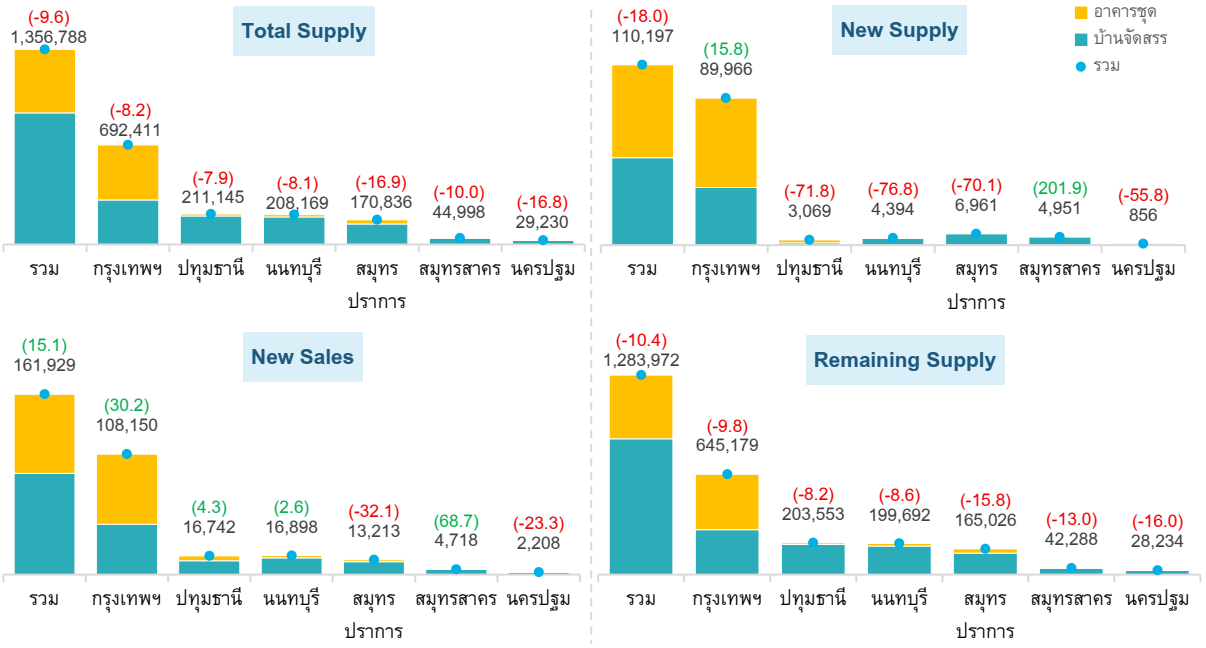
รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ครึ่งแรกปี 2569 (จำนวน: หน่วย)



ที่มา : REIC หมายเหตุ: ตัวเลขใน ( ) แสดงการเปลี่ยนแปลงเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน (%YoY)

Disclaimer:
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ครึ่งแรกปี 2569 (มูลค่า: ล้านบาท)



ที่มา : REIC หมายเหตุ: ตัวเลขใน ( ) แสดงการเปลี่ยนแปลงเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน (%YoY)

สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในช่วงครึ่งแรกปี 2569 ปรับลดลงต่อเนื่อง โดยมีจำนวน 14,101 หน่วย ลดลง 20.9%YoY มูลค่ารวม 110,197 ล้านบาท ลดลง 18.0%YoY โดยจำนวนหน่วยเปิดใหม่อยู่ในระดับต่ำสุดนับตั้งแต่ครึ่งแรกของปี 2566 แบ่งเป็นอาคารชุด 8,882 หน่วย (63.0%) ลดลง 15.0%YoY แต่มูลค่า 56,769 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.6%YoY และบ้านจัดสรร 5,219 หน่วย ลดลง 29.2%YoY มูลค่า 53,428 ล้านบาท ลดลง 34.9%YoY เมื่อพิจารณารายจังหวัด พบว่า การเปิดโครงการใหม่กระจุกตัวในกรุงเทพฯ ถึง 10,197 หน่วย คิดเป็น 72.3% ของหน่วยเปิดใหม่ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 9.8%YoY มูลค่า 89,966 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.8%YoY จากอาคารชุดเปิดใหม่ 8,018 หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้น 13.1%YoY ขณะที่ปริมณฑลลดลงเกือบทุกจังหวัด ได้แก่ จ.สมุทรปราการ (1,324 หน่วย) ลดลง 58.2%YoY โดยไม่มีอาคารชุดเปิดใหม่ จ.ปทุมธานี (1,027 หน่วย) ลดลง 69.0%YoY จากอาคารชุดเป็นสำคัญ และ จ.นนทบุรี (542 หน่วย) ลดลง 64.3%YoY จากบ้านจัดสรรเป็นหลัก ส่วน จ.สมุทรสาคร (841 หน่วย) เพิ่มขึ้น 120.7%YoY จากฐานต่ำ และ จ.นครปฐม (170 หน่วย) เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 4.3%YoY ซึ่งหน่วยเปิดใหม่ของทั้งสองจังหวัดเป็นบ้านจัดสรรทั้งหมด ทั้งนี้ มูลค่าที่ลดลงน้อยกว่าจำนวนหน่วย ส่งผลให้ราคาเปิดขายเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็นราว 7.8 ล้านบาทต่อหน่วย จาก 7.5 ล้านบาทในช่วงเดียวกันปีก่อน

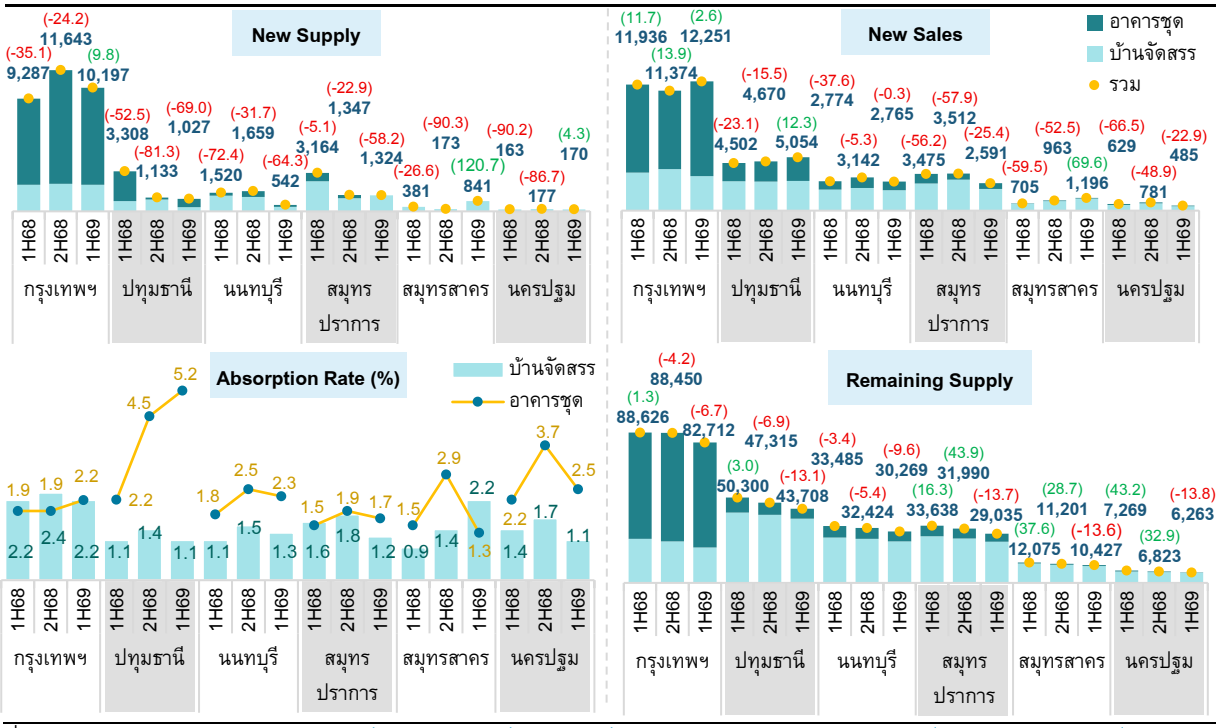
ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในช่วงครึ่งแรกปี 2569 มีจำนวน 24,342 หน่วย เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1.3%YoY ขณะที่มูลค่ารวม 161,929 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.1%YoY โดยอาคารชุดเป็นแรงขับเคลื่อนหลัก ด้วยยอดขาย 12,704 หน่วย เพิ่มขึ้น 7.2%YoY มูลค่า 70,990 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.3%YoY ส่วนบ้านจัดสรรขายได้ 11,638 หน่วย ลดลง 4.4%YoY แต่มูลค่า 90,939 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1.7%YoY เมื่อพิจารณารายจังหวัด พบว่า กรุงเทพฯ มียอดขายสูงสุด 12,251 หน่วย (50.3%) มูลค่า 108,150 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.6%YoY และ 30.2%YoY ตามลำดับ จากยอดขายอาคารชุดเป็นสำคัญ ส่วน จ.ปทุมธานี (5,054 หน่วย) เพิ่มขึ้น 12.3%YoY จากอาคารชุดที่ขายได้เพิ่มขึ้น 30.6%YoY และ จ.สมุทรสาคร (1,196 หน่วย) เพิ่มขึ้น 69.6%YoY จากฐานต่ำ ขณะที่ จ.สมุทรปราการ ขายได้ 2,591 หน่วย มูลค่า 13,213 ล้านบาท ลดลง 25.4%YoY และ 32.1%YoY และ จ.นครปฐม ขายได้ 485 หน่วย ลดลง 22.9%YoY ส่วน จ.นนทบุรี ขายได้ 2,765 หน่วย หดตัวเล็กน้อยที่ 0.3%YoY

Disclaimer:
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

อุปทานคงเหลือ (Remaining Supply) ณ สิ้นครึ่งแรกปี 2569 มีจำนวน 202,414 หน่วย ลดลง 10.2%YoY มูลค่า 1,283,972 ล้านบาท ลดลง 10.4%YoY จากยอดขายในช่วงครึ่งแรกของปีที่สูงกว่าหน่วยเปิดใหม่ราว 1.7 เท่า ส่งผลให้อัตราการดูดซับ (Absorption Rate) ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 ปรับดีขึ้นเป็น 1.8% ต่อเดือน จาก 1.6% ในไตรมาส 2 ปี 2568 หรือคิดเป็นระยะเวลาระบายอุปทานคงเหลือราว 52 เดือน โดยอาคารชุดมีอัตราการดูดซับ 2.4% ต่อเดือน ขณะที่บ้านจัดสรรทรงตัวที่ 1.4% ต่อเดือน ทั้งนี้ บ้านจัดสรรใน จ.นนทบุรี จ.ปทุมธานี จ.สมุทรปราการ และ จ.นครปฐม มีอัตราการดูดซับต่ำกว่า 1.5% ต่อเดือน และต้องใช้เวลาระบาย 75 ถึง 92 เดือน

ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล 6 จังหวัด ช่วงครึ่งแรกของปี 2569 อยู่ในช่วงปรับสมดุล โดยผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่ในปริมณฑลเพื่อเร่งระบายอุปทานคงเหลือ และเปิดโครงการอาคารชุดในกรุงเทพฯ เป็นหลัก ขณะที่ยอดขายด้านจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ 1.3%YoY แต่ด้านมูลค่าเพิ่มขึ้น 15.1%YoY จากอาคารชุดในกรุงเทพฯ เป็นหลัก ส่วนบ้านจัดสรรในปริมณฑลเผชิญแรงกดดันจากกำลังซื้อที่เปราะบาง หนี้ครัวเรือนสูง การอนุมัติสินเชื่อที่เข้มงวด และการแข่งขันจากที่อยู่อาศัยมือสองซึ่งมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็น 57.0% ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงครึ่งแรกปี 2569 (จาก 54.5% ในช่วงเดียวกันปีก่อน) โดยหน่วยโอนที่อยู่อาศัยมือสองเพิ่มขึ้น 26.4%YoY สูงกว่าที่อยู่อาศัยใหม่ที่เพิ่มขึ้น 14.1%YoY ทั้งนี้ อุปสงค์เพื่ออยู่อาศัยจริงยังคงมีอยู่ สะท้อนจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงครึ่งแรกของปีที่เพิ่มขึ้น 20.8%YoY ส่วนในระยะต่อไป มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท และการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ซึ่งทั้งสองมาตรการมีผลถึงวันที่ 30 มิ.ย. 2570 จะช่วยประคองตลาด แต่การฟื้นตัวของตลาดบ้านใหม่มีข้อจำกัดจากเศรษฐกิจที่เติบโตต่ำ ต้นทุนก่อสร้างที่สูงขึ้น และบ้านจัดสรรคงเหลือในปริมณฑลที่ต้องใช้เวลาระบายนาน นอกจากนี้ สถานการณ์น้ำท่วมตั้งแต่ปลายเดือนกันยายน 2569 เป็นปัจจัยเสี่ยงใหม่ในระยะสั้น โดยมีครัวเรือนได้รับผลกระทบในกรุงเทพฯ จ.ปทุมธานี จ.สมุทรปราการ จ.นนทบุรี และ จ.นครปฐม ซึ่งคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการเยี่ยมชมโครงการ การตัดสินใจซื้อ และการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ปี 2569 โดยเฉพาะบ้านจัดสรรในพื้นที่ประสบภัยที่มีอุปทานคงเหลือสูงและระบายได้ช้าอยู่ก่อนแล้ว ในระยะยาวผู้ซื้อจึงมีแนวโน้มให้ความสำคัญกับความเสี่ยงน้ำท่วมของทำเลและระบบระบายน้ำของโครงการมากขึ้น

รูปที่ 3 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วง 1H68-1H69 (หน่วย)



ที่มา: REIC หมายเหตุ: ตัวเลขใน ( ) แสดงการเปลี่ยนแปลงเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน (%YoY); Absorption Rate ของ 1H เป็นค่าไตรมาส 2 และ 2H เป็นค่าไตรมาส 4

Disclaimer:
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายวัชรพันธ์ นิยม (watcharapann@lhbank.co.th)
วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์
ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



กฤษกร ตราชู
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสรเตติวัฒน์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นิยม
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธันยาพร เล้าโสภาภิรมย์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



ศรีอำไพ อิงคกิตติ
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร์ หันสุเวช
นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ภราดร หีมมุเด็น
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ฉับไว เข้าใจ ตอบโจทย์

Scan Here
For More Articles
https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/

Disclaimer:
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง