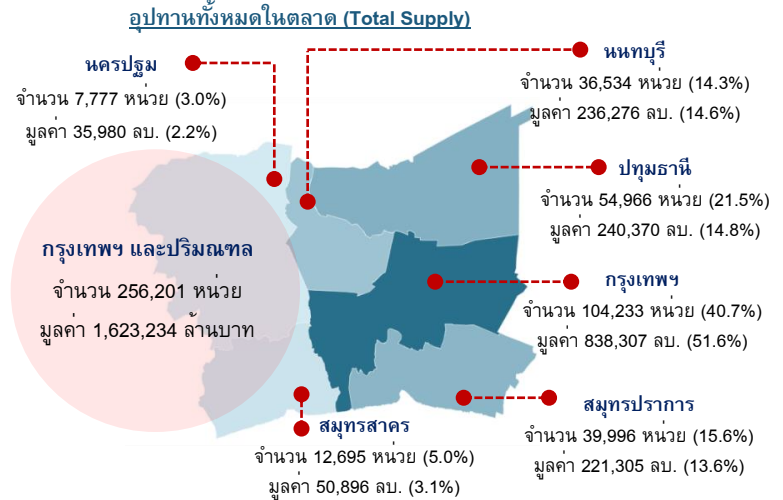




สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงครึ่งแรกปี 2568

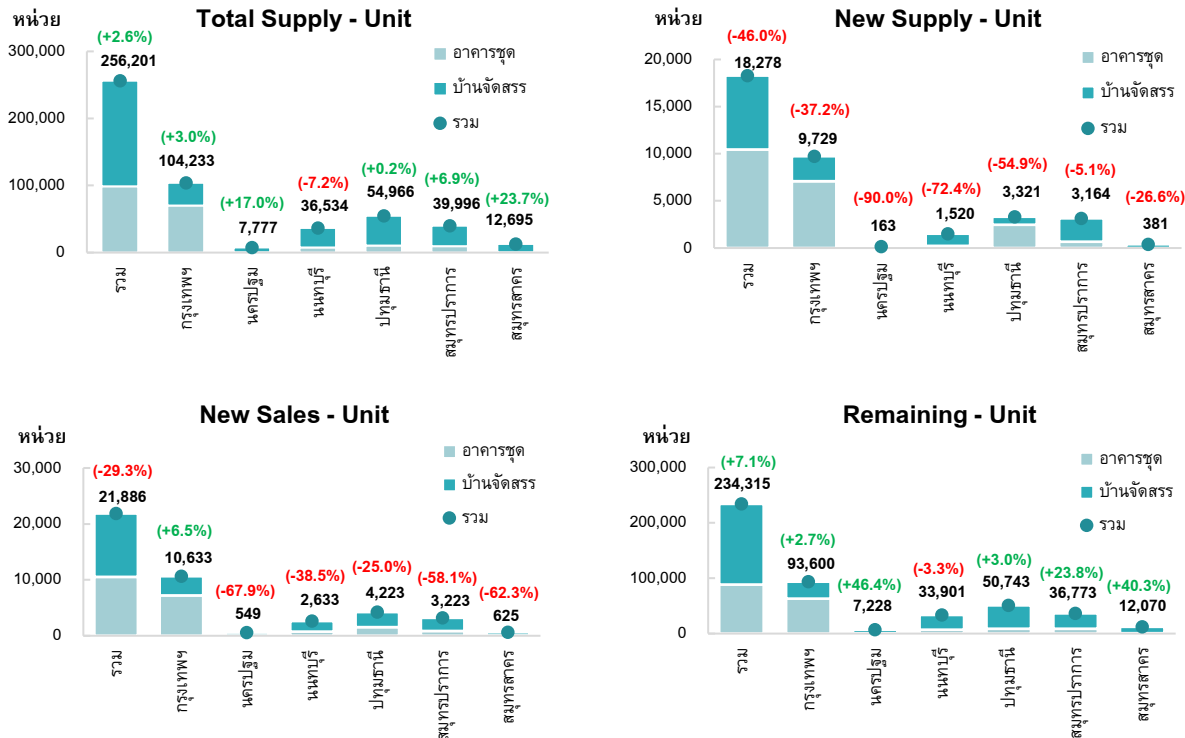
• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 6 จังหวัด ประกอบด้วย กรุงเทพฯ นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) พบว่า ในช่วงครึ่งแรกปี 2568 มีอุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมด (Total Supply) 256,201 หน่วย เพิ่มขึ้น 2.6%YoY และมีมูลค่ารวม 1.62 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.7%YoY ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ คิดเป็นสัดส่วน 40.7% และ 51.6% ตามลำดับ หากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า 61.4% เป็นที่อยู่อาศัยในกลุ่มบ้านจัดสรร จำนวน 157,190 หน่วย มูลค่า 1,131,013 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 38.6% เป็นอาคารชุด จำนวน 99,011 หน่วย มูลค่า 492,221 ล้านบาท โดยจังหวัดนครปฐม มีอุปทานเหลือขายเพิ่มขึ้นมากที่สุดทั้งจำนวนและมูลค่าที่ 46.4%YoY และ 83.2%YoY ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มจากโครงการในกลุ่มบ้านจัดสรร โดยเฉพาะประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ที่มีราคาต่ำกว่า 7.5 ล้านบาท ขณะที่อาคารชุดจะเป็นกลุ่มที่มีราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท



หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย

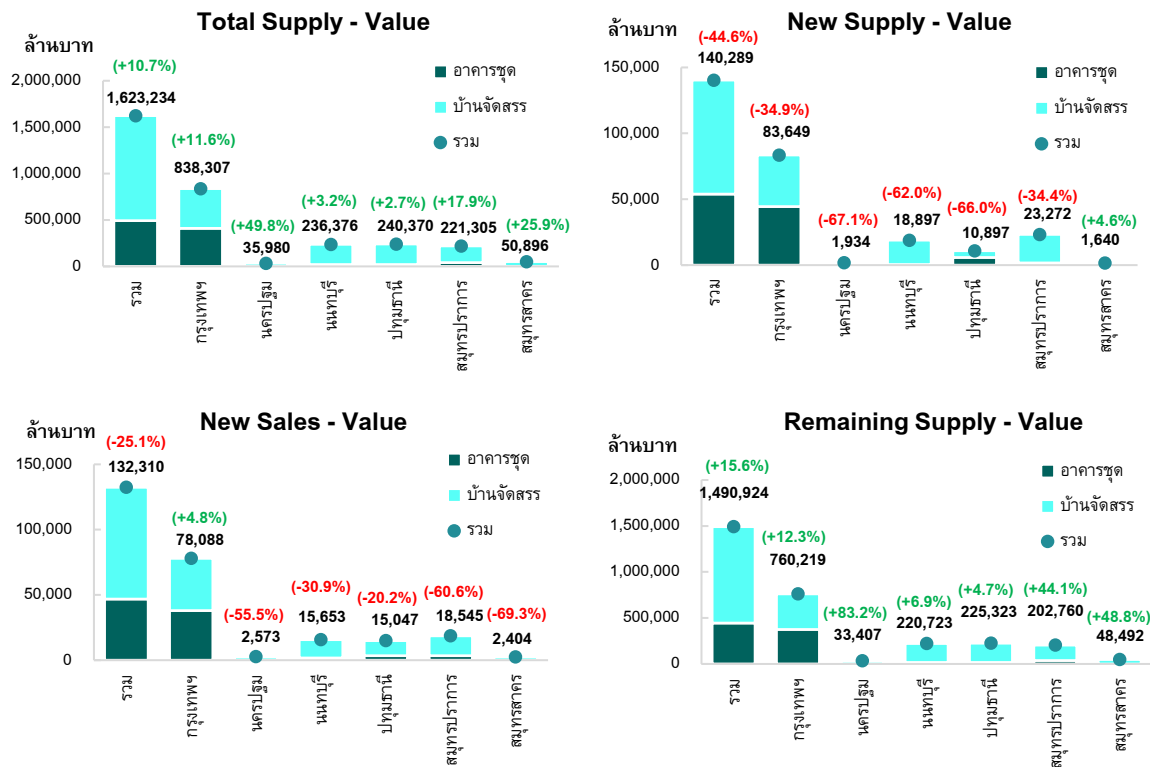
รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงครึ่งแรกปี 2568 : จำนวนหน่วย



ที่มา : REIC หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2567



รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงครึ่งแรกปี 2568 : มูลค่า



ที่มา : REIC หมายถึง ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2567

สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในช่วงครึ่งแรกปี 2568 มีทั้งสิ้น 18,278 หน่วย ลดลง 46.0%YoY เช่นเดียวกับมูลค่าโครงการที่ปรับลดลง 44.6%YoY อยู่ที่ 140,289 ล้านบาท โดยที่อยู่อาศัยในกลุ่มอาคารชุด มีอุปทานเปิดขายใหม่ จำนวน 10,464 หน่วย ลดลง 34.0%YoY มูลค่า 53,952 ล้านบาท ลดลง 23.5%YoY เช่นเดียวกับโครงการในกลุ่มบ้านจัดสรรที่มีอุปทานเปิดขายใหม่ จำนวน 7,814 หน่วย ลดลง 56.6%YoY มูลค่าโครงการอยู่ที่ 86,337 ล้านบาท ลดลง 52.7%YoY โดยทำเลที่มีมูลค่าของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ อันดับ 1 บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง มูลค่า 17,406 ล้านบาท เป็นทาวน์เฮาส์ ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท อันดับ 2 เมืองนนทบุรี มูลค่า 14,985 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยว ระดับราคา 10.01-20.00 ล้านบาท อันดับ 3 ราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง มูลค่า 12,369 ล้านบาท เป็นโครงการทาวน์เฮาส์ ระดับราคา 10.01-20.00 ล้านบาท อันดับ 4 เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ มูลค่า 4,121 ล้านบาท เป็นโครงการทาวน์เฮาส์ ระดับราคา 5.01-7.50 ล้านบาท และอันดับ 5 เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก เป็นโครงการทาวน์เฮาส์ ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท ตามลำดับ

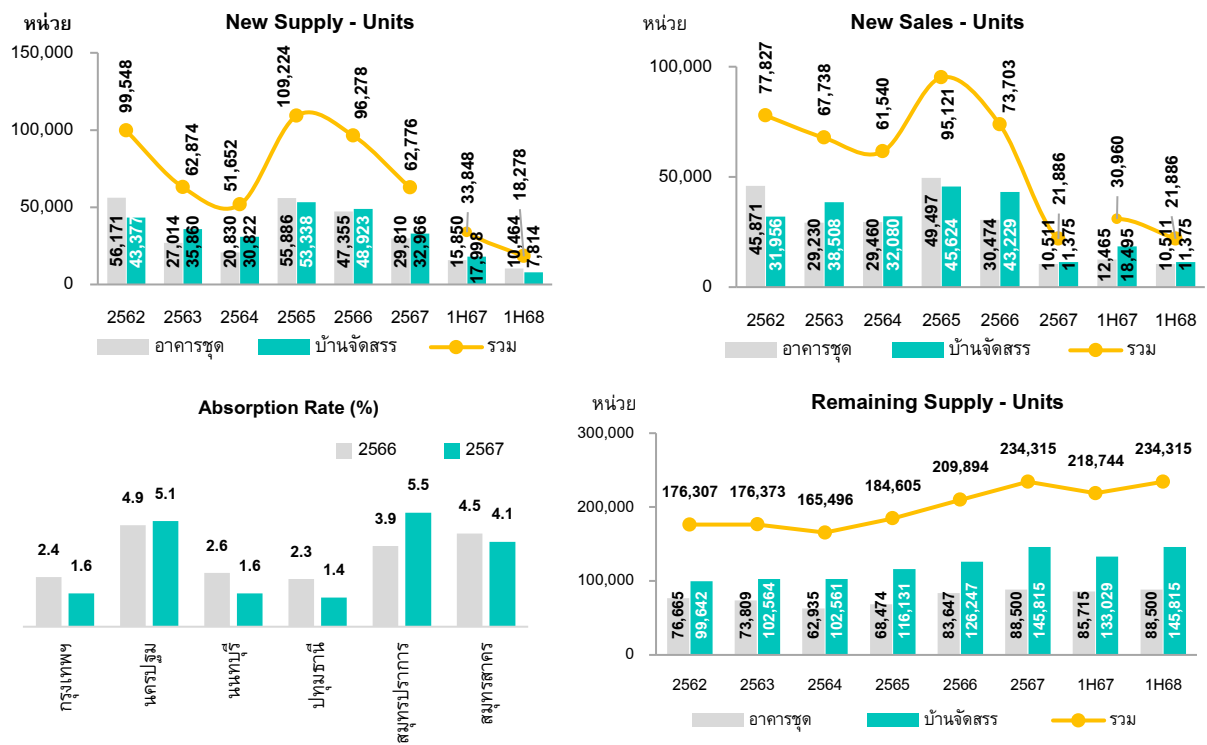
ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในช่วงครึ่งแรกปี 2568 พบว่า ที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวนหน่วยที่ขายได้ 21,886 หน่วย ลดลง 29.3%YoY มูลค่า 132,310 ล้านบาท ลดลง 25.1%YoY แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 10,511 หน่วย ลดลง 15.7%YoY มูลค่า 46,876 ล้านบาท ลดลง 13.9%YoY และโครงการบ้านจัดสรร 11,375 หน่วย ลดลง 38.5%YoY มูลค่า 85,434 ล้านบาท ลดลง 30.1%YoY โดยมีเพียงที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครเท่านั้นที่มียอดขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยเฉพาะในกลุ่มบ้านจัดสรรที่มียอดขายได้ใหม่ 3,431 หน่วย เพิ่มขึ้น 21.0%YoY มูลค่า 40,126 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.2%YoY นอกจากนี้ หากพิจารณาการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ พบว่า ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าในทุกจังหวัด โดยมีจำนวน



65,982 หน่วย ลดลง 15.0% และมูลค่า 225,966 ล้านบาท ลดลง 17.3% โดยทำเลที่มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด 10 อันดับแรก พบว่า มีมูลค่าและจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงเกือบทุกทำเล มีเพียงทำเลพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ และคลองสามวา-มีนบุรี-ลาดกระบัง ที่มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 5.2% และ 0.1% ตามลำดับ

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล 6 จังหวัด ยังคงชะลอตัวทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุสำคัญยังมาจากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ถูกกดดันจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อ อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาเทียบกับช่วงไตรมาสก่อนหน้า พบว่า การโอนกรรมสิทธิ์ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนจากแรงหนุนของมาตรการภาครัฐ อาทิ การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนอง การผ่อนคลายนโยบายสินเชื่อตามมาตรการ LTV ชั่วคราวของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ครอบคลุมสินเชื่อทุกระดับราคา ทั้งนี้ คาดว่าปัจจัยสนับสนุนดังกล่าวจะยังส่งผลดีต่อการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2568

รูปที่ 3 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2562 – 1H2568



ที่มา : REIC

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายเชียวชาญ ศรีชัยยา (cheawchans@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)



LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหวิทย์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรณล ศรีทองเดิม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชียวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิไลดา ดิสรเตตวิวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นิยม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ฉบับ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here
For More Articles

<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>