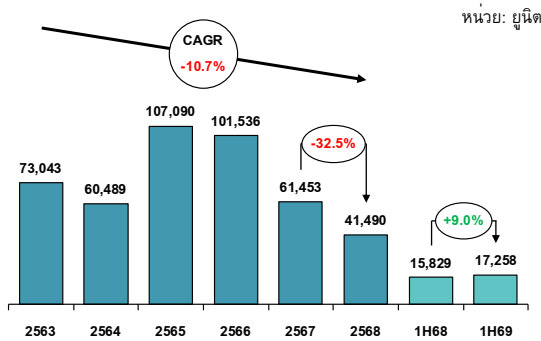


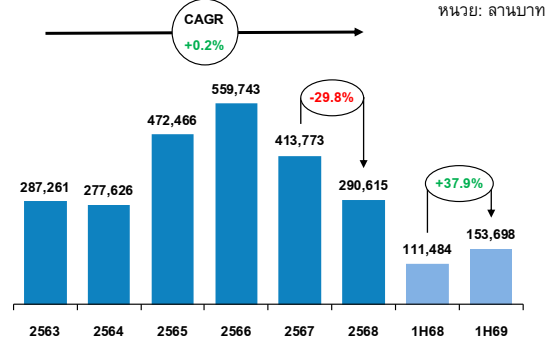
สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569

- จากผลสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล (BMR) ของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA) พบว่า ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 ตลาดยังอยู่ในช่วงปรับฐาน แม้ผู้ประกอบการหลายรายเริ่มกลับมาเปิดโครงการใหม่ในบางทำเลที่มีศักยภาพ และยอดขายปรับดีขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนจากจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ที่ 17,258 หน่วย เพิ่มขึ้น 9.0%YoY ขณะที่มูลค่าโครงการเปิดขายใหม่อยู่ที่ 153,698 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37.9%YoY จากการพัฒนาโครงการที่มุ่งสู่ระดับราคาสูงมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ระดับการลงทุนโดยรวมยังต่ำกว่าช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างมีนัยสำคัญ โดยจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ทั้งปีคาดว่าจะยังต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในช่วง 5 ปีก่อนการแพร่ระบาด (ปี 2558–2562) ซึ่งอยู่ที่ 115,427 หน่วยต่อปี เนื่องจากผู้ประกอบการยังคงระมัดระวังการลงทุนท่ามกลางกำลังซื้อที่ฟื้นตัวไม่ทั่วถึง ภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังให้ความสำคัญกับการบริหารสต็อกที่อยู่อาศัย การรักษาสภาพคล่อง และการเลือกพัฒนาโครงการในทำเลที่มีอุปสงค์รองรับ มากกว่าการเร่งเปิดโครงการใหม่ในวงกว้าง

รูปที่ 1 จำนวนหน่วยโครงการเปิดขายใหม่



รูปที่ 2 มูลค่าโครงการเปิดขายใหม่



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

- เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า การเปิดขายโครงการใหม่ในช่วงครึ่งปีแรก มีทิศทางแตกต่างกันอย่างชัดเจน โดยอาคารชุดเป็นประเภทเดียวที่ขยายตัวทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ เพิ่มขึ้น 40.9%YoY และ 280.5%YoY ตามลำดับ สะท้อนการเปิดตัวโครงการขนาดใหญ่ในระดับราคาที่สูงขึ้น ขณะที่ที่อยู่อาศัยแนวราบยังชะลอตัว โดยอาคารพาณิชย์มีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ลดลงมากที่สุด 36.3% YoY รองลงมาคือบ้านเดี่ยว 31.9%YoY บ้านแฝด 18.8%YoY และทาวน์เฮ้าส์ 2.5%YoY สอดคล้องกับมูลค่าโครงการที่ปรับลดลงเช่นกัน

ตารางที่ 1 ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วง 1H69 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภท	1H68		1H69		%YoY	
	หน่วย	มูลค่า	หน่วย	มูลค่า	หน่วย	มูลค่า
บ้านเดี่ยว	3,860	66,194	2,628	46,861	-31.9%	-29.2%
บ้านแฝด	1,311	9,242	1,064	6,972	-18.8%	-24.6%
ทาวน์เฮ้าส์	3,141	12,418	3,061	11,642	-2.5%	-6.2%
อาคารชุด	7,393	22,967	10,418	87,380	+40.9%	+280.5%
อาคารพาณิชย์	124	662	79	609	-36.3%	-8.1%
ที่ดินจัดสรร	-	-	8	233	n.a.	n.a.
รวม	15,829	111,484	17,258	153,698	+9.0%	+37.9%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

- หากพิจารณาแยกตามระดับราคา พบว่า การเปิดตัวโครงการใหม่ยังคงกระจุกตัวอยู่ในกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง โดยเฉพาะอาคารชุดระดับราคาปานกลางถึงระดับบน ซึ่งเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของอุปทานใหม่ในช่วงครึ่งแรกของปี ขณะที่ที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำยังมีการเปิดตัวโครงการอย่างจำกัด สะท้อนว่าผู้ประกอบการยังคงระมัดระวังการลงทุนในตลาดนี้ซึ่งได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อที่ฟื้นตัวช้าและข้อจำกัดด้านการเข้าถึงสินเชื่อ ในทางกลับกัน กลุ่มทาวน์เฮ้าส์บางช่วงระดับราคาและบ้านแฝดระดับกลางยังมีการเปิดโครงการเพิ่มขึ้น
- นอกจากนี้ หากพิจารณาราคาเฉลี่ยต่อหน่วยของโครงการเปิดขายใหม่ พบว่า ราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่โดยรวมอยู่ที่ 8.906 ล้านบาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้น 26.5%YoY โดยมีปัจจัยหลักจากการเปิดตัวอาคารชุดที่มีราคาเฉลี่ยสูงขึ้นเป็น 8.387 ล้านบาทต่อหน่วย หรือเพิ่มขึ้น 170.0%YoY ขณะที่ราคาเฉลี่ยของบ้านแนวราบ อาทิ บ้านแฝดลดลง 7.0%YoY และทาวน์เฮ้าส์ลดลง 3.8%YoY ส่วนบ้านเดี่ยวปรับเพิ่มขึ้น 4.0%YoY ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาแยกตามระดับราคา พบว่า การปรับเพิ่มขึ้นของราคาเฉลี่ยกระจุกตัวอยู่ในบ้านเดี่ยวและอาคารชุดระดับราคา 5-10 ล้านบาท และกลุ่มบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ที่ระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท สะท้อนว่าผู้ประกอบการยังให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการในกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงอยู่

ตารางที่ 2 การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วง 1H69 แยกตามระดับราคา (%YoY)

ประเภท ระดับราคา (ลบ.)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารชุด	อื่นๆ ¹	รวมทั้งหมด
0.501-1.000	-	-	-	-100.0%	-	-100.0%
1.001-2.000	-	-	+72.0%	+23.6%	-	+28.3%
2.001-3.000	-	-	-24.6%	-0.1%	-	-9.3%
3.001-5.000	-49.9%	-52.2%	+6.2%	+62.5%	-66.4%	+10.8%
5.001-10.000	-56.6%	+24.3%	+49.2%	+165.6%	+333.3%	+3.6%
10.001-20.000	+2.2%	-92.1%	-79.2%	-	+54.5%	-9.9%
> 20.000	-22.1%	+118.2%	+72.2%	+1,637.8%	-	+67.4%
รวมทั้งหมด	-31.9%	-18.8%	-2.5%	+40.9%	-29.0%	+9.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอว์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

ตารางที่ 3 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วง 1H69 แยกตามระดับราคา (%YoY)

ประเภท ระดับราคา (ลบ.)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารชุด	อื่นๆ ¹	รวมทั้งหมด
0.501-1.000	-	-	-	-100.0%	-	-100.0%
1.001-2.000	-	-	+66.9%	+7.6%	-	+13.7%
2.001-3.000	-	-	-23.2%	+10.0%	-	-3.3%
3.001-5.000	-52.3%	-54.7%	+8.4%	+71.8%	-66.4%	+9.6%
5.001-10.000	-53.6%	+16.8%	+40.4%	+228.6%	+324.3%	+6.1%
10.001-20.000	-5.4%	-89.5%	-78.0%	-	+89.0%	-11.1%
> 20.000	-31.7%	+118.8%	+131.9%	+1,143.1%	-	+100.2%
รวมทั้งหมด	-29.2%	-24.6%	-6.2%	+280.5%	+27.2%	+37.9%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอว์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

¹ หมายเหตุ: อื่นๆ = อาคารพาณิชย์ + ที่ดินจัดสรร

ตารางที่ 4 ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย (ล้านบาท) ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วง 1H69 แยกตามระดับราคา

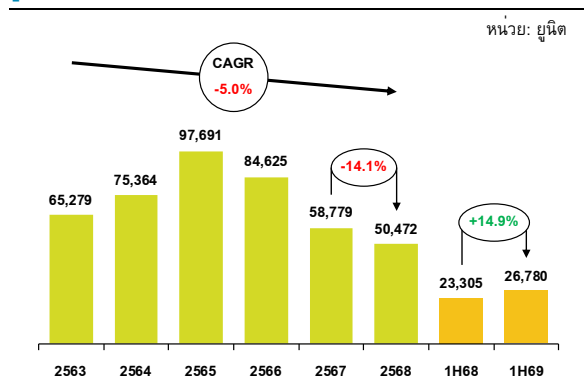
ประเภท ระดับราคา (ลบ.)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารชุด	อื่นๆ ¹	ค่าเฉลี่ย
1.001-2.000	-	-	1.818 (-3.0%YoY)	1.513 (-13.0%YoY)	-	1.552 (-11.4%YoY)
2.001-3.000	-	2.458 (n.a.)	2.582 (+1.8%YoY)	2.712 (+10.2%YoY)	-	2.660 (+6.6%YoY)
3.001-5.000	4.398 (-4.8%YoY)	4.323 (-5.2%YoY)	3.765 (+2.1%YoY)	3.962 (+5.7%YoY)	4.501 (-0.2%YoY)	3.981 (-1.0%YoY)
5.001-10.000	7.511 (+6.7%YoY)	6.442 (-6.0%YoY)	6.660 (-5.9%YoY)	7.142 (+23.7%YoY)	7.432 (-2.1%YoY)	6.988 (+2.4%YoY)
10.001-20.000	14.195 (-7.4%YoY)	16.445 (+32.2%YoY)	15.257 (+5.6%YoY)	17.319 (n.a.)	14.900 (+22.3%YoY)	14.604 (-1.4%YoY)
> 20.000	39.535 (-12.4%YoY)	36.300 (+0.3%YoY)	37.568 (+34.7%YoY)	72.462 (-28.5%YoY)	29.175 (n.a.)	56.865 (+19.6%YoY)
ค่าเฉลี่ย	17.832 (+4.0%YoY)	6.553 (-7.0%YoY)	3.803 (-3.8%YoY)	8.387 (+170.0%YoY)	9.678 (+81.2%YoY)	8.906 (+26.5%YoY)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บ () แสดงร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (%YoY)

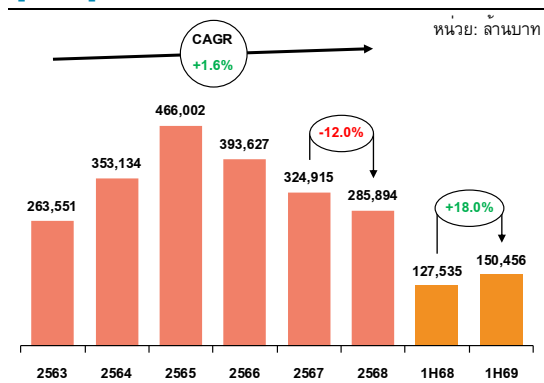
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

- ด้านอุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มมีสัญญาณปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งแรกปี 2569 โดยจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้อยู่ที่ 26,780 หน่วย เพิ่มขึ้น 14.9% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่มูลค่าการขายเพิ่มขึ้นเป็น 150,456 ล้านบาท หรือขยายตัว 18.0%YoY นับเป็นการกลับมาขยายตัวของทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าการซื้อขาย หลังจากตลาดชะลอตัวต่อเนื่องในช่วงก่อนหน้า โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการผ่อนคลายมาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง ตลอดจนการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายของผู้ประกอบการ ซึ่งช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคได้มากขึ้น อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของยอดขายส่วนใหญ่มาจากอาคารชุด ขณะที่ที่อยู่อาศัยแนวราบหลายประเภทยังขยายตัวได้จำกัด หรือยังหดตัวในบางกลุ่มสะท้อนว่าการฟื้นตัวของอุปสงค์ยังพึ่งพาตลาดบางเซกเมนต์

รูปที่ 3 จำนวนหน่วยที่ขายได้



รูปที่ 4 มูลค่าที่ขายได้



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

- เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า การฟื้นตัวของยอดขายในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 มีความแตกต่างกันอย่างชัดเจนในแต่ละประเภท โดยอาคารชุดเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของตลาด มีจำนวนหน่วยที่ขายได้ 14,439 หน่วย เพิ่มขึ้น 26.5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่มูลค่าการขายเพิ่มขึ้นถึง 66.5% YoY เป็น 70,407 ล้านบาท ซึ่งเป็นอัตราการขยายตัวสูงที่สุดในเมื่อเทียบกับกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบ การเติบโตดังกล่าวสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของอุปทานเปิดขายใหม่ในกลุ่มอาคารชุด โดยเฉพาะโครงการระดับกลางถึงระดับบนที่มีมูลค่าโครงการสูงขึ้น ขณะที่ทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝดเริ่มมีสัญญาณปรับตัวดีขึ้น โดยจำนวนหน่วยที่ขายได้เพิ่มขึ้น 8.7% และ 3.6% ตามลำดับ แม้มูลค่าการขายจะขยายตัวในอัตราที่ไม่สูงนัก สะท้อนว่ากำลังซื้อยังคงกระจุกตัวอยู่ในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาที่สามารถเข้าถึงได้ ในทางกลับกัน บ้านเดี่ยวยังคงเป็นประเภทเดียวที่มียอดขายลดลง โดยจำนวนหน่วยลดลง 6.6% YoY และมูลค่าลดลง 11.7% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ตารางที่ 5 จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในช่วง 1H69 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภท	1H68		1H69		%YoY	
	หน่วย	มูลค่า (ลบ.)	หน่วย	มูลค่า (ลบ.)	หน่วย	มูลค่า
บ้านเดี่ยว	3,634	52,469	3,393	46,313	-6.6%	-11.7%
บ้านแฝด	1,890	11,064	1,958	11,178	+3.6%	+1.0%
ทาวน์เฮ้าส์	6,276	21,224	6,820	21,362	+8.7%	+0.7%
อาคารชุด	11,412	42,286	14,439	70,407	+26.5%	+66.5%
อาคารพาณิชย์	85	442	158	920	+85.9%	+108.0%
ที่ดินจัดสรร	8	50	12	277	+50.0%	+454.0%
รวมทั้งหมด	23,305	127,535	26,780	150,456	+14.9%	+18.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

- เมื่อพิจารณาแยกตามระดับราคา พบว่า ยอดขายที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งแรกปี 2569 ขยายตัวในเกือบทุกช่วงระดับราคา ทั้งในด้านจำนวนหน่วยและมูลค่าการซื้อขาย โดยกลุ่มที่มีการขยายตัวของจำนวนหน่วยที่ขายได้เพิ่มขึ้นสูงสุดอยู่ในระดับราคามากกว่า 20 ล้านบาท (+20.9% YoY) รองลงมา ได้แก่ ระดับราคา 3.001–5.000 ล้านบาท (+18.4% YoY) ระดับราคา 1.001–2.000 ล้านบาท (+18.2% YoY) และระดับราคา 2.001–3.000 ล้านบาท (+14.5% YoY) ขณะที่มูลค่าการซื้อขายขยายตัวในทิศทางเดียวกัน โดยกลุ่มที่มีระดับราคามากกว่า 20 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 30.6% YoY รองลงมา ได้แก่ ระดับราคา 3.001–5.000 ล้านบาท (+19.5% YoY) และระดับราคา 2.001–3.000 ล้านบาท (+17.8% YoY) สะท้อนว่าการฟื้นตัวของตลาดเริ่มกระจายไปยังที่อยู่อาศัยหลายระดับราคา ไม่ได้จำกัดอยู่เฉพาะตลาดระดับบนเหมือนในช่วงก่อนหน้านี้
- หากพิจารณารายประเภทที่อยู่อาศัยควบคู่กับระดับราคา พบว่า อาคารชุดเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของการเติบโตในหลายช่วงระดับราคา โดยเฉพาะโครงการระดับราคาตั้งแต่ 3 ล้านบาทขึ้นไป และกลุ่มระดับราคามากกว่า 20 ล้านบาท ที่มีทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าการซื้อขายขยายตัวในอัตราสูง สอดคล้องกับการเปิดตัวโครงการใหม่ที่มีมูลค่าสูงขึ้นและได้รับการตอบรับจากตลาดค่อนข้างดี ขณะที่บ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ยังคงมียอดขายเพิ่มขึ้นในกลุ่มระดับราคาที่สอดคล้องกับกำลังซื้อของผู้บริโภค แต่การเติบโตเริ่มชะลอลงในตลาดระดับราคาสูง ในทางกลับกัน บ้านเดี่ยวยังคงเผชิญแรงกดดันในหลายช่วงระดับราคา โดยเฉพาะกลุ่มราคามากกว่า 20 ล้านบาท ซึ่งจำนวนหน่วยและมูลค่าการขายยังคงลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนว่าตลาดบ้านเดี่ยวยังต้องใช้เวลาในการฟื้นตัวมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เนื่องจากเป็นสินค้าที่มีมูลค่าต่อหน่วยสูง ส่งผลให้ผู้บริโภคยังคงใช้ความระมัดระวังในการตัดสินใจซื้อ แม้ว่าภาพรวมของตลาดจะเริ่มปรับตัวดีขึ้นก็ตาม

ตารางที่ 6 การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในช่วง 1H69 แยกตามระดับราคา (%YoY)

ประเภท ระดับราคา (ลบ.)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารชุด	อื่นๆ ¹	รวมทั้งหมด
< 0.501	-	-	-	-	-	-
0.501-1.000	-	-	+100.0%	+2.7%	-	+3.5%
1.001-2.000	+100.0%	+11.1%	+21.1%	+17.2%	+100.0%	+18.2%
2.001-3.000	+7.7%	+78.5%	+9.2%	+17.9%	+18.2%	+14.5%
3.001-5.000	+7.5%	-6.6%	+6.6%	+37.4%	+47.1%	+18.4%
5.001-10.000	-10.7%	+19.2%	-0.9%	+29.1%	+184.2%	+9.0%
10.001-20.000	+2.6%	-35.2%	-37.4%	+55.9%	+128.6%	+6.5%
> 20.000	-20.0%	-26.3%	-60.0%	+230.5%	+400.0%	+20.9%
รวมทั้งหมด	-6.6%	+3.6%	+8.7%	+26.5%	+82.8%	+14.9%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

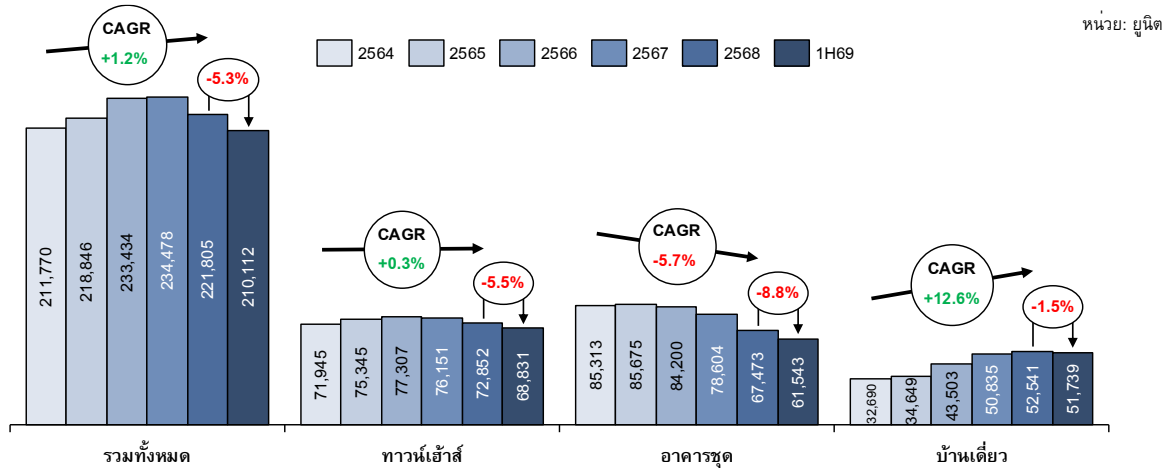
ตารางที่ 7 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในช่วง 1H69 แยกตามระดับราคา (%YoY)

ประเภท ระดับราคา (ลบ.)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารชุด	อื่นๆ ¹	รวมทั้งหมด
< 0.501	-	-	-	-	-	-
0.501-1.000	-	-	+100.0%	+2.0%	-	+2.9%
1.001-2.000	+83.3%	+5.9%	+23.4%	+8.9%	+120.0%	+12.4%
2.001-3.000	+13.2%	+82.4%	+9.7%	+23.7%	+22.2%	+17.8%
3.001-5.000	+4.6%	-7.8%	+5.6%	+43.3%	+49.8%	+19.5%
5.001-10.000	-11.5%	+21.6%	-0.9%	+39.9%	+174.0%	+11.3%
10.001-20.000	+2.0%	-28.2%	-41.0%	+62.8%	+142.4%	+7.8%
> 20.000	-20.6%	-24.4%	-51.4%	+263.4%	+920.0%	+30.6%
รวมทั้งหมด	-11.7%	+1.0%	+0.7%	+66.5%	+143.3%	+18.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

- สำหรับอุปทานคงค้างของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ ครึ่งแรกของปี 2569 มีจำนวนอยู่ที่ 210,112 หน่วย ลดลง 5.3% จากสิ้นปี 2568 นับเป็นการปรับลดลงต่อเนื่องเป็นปีที่สอง แม้ในช่วงปี 2564-2568 สต็อกคงค้างของตลาดยังขยายตัวเฉลี่ย 1.2% ต่อปีก็ตาม การปรับลดลงของอุปทานคงค้างเกิดขึ้นในเกือบทุกประเภทที่อยู่อาศัย โดยอาคารชุดมีจำนวนหน่วยคงเหลือลดลงมากที่สุดที่ 8.8%YTD รองลงมาคือทาวน์เฮ้าส์ที่ลดลง 5.5%YTD ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากจำนวนโครงการเปิดขายใหม่ที่ชะลอลงและมีการระบายสต็อกได้ดีขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ขณะที่บ้านเดี่ยวซึ่งมีอุปทานสะสมเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีก่อน เริ่มมีสัญญาณทรงตัว โดยสต็อกคงค้างลดลงเพียง 1.5%
- ในด้านระดับราคา แม้อุปทานคงค้างของตลาดจะมีแนวโน้มลดลง แต่การเปลี่ยนแปลงยังแตกต่างกันในแต่ละช่วงระดับราคา โดยอาคารชุดยังเป็นกลุ่มที่มีหน่วยคงเหลือลดลงมากที่สุดที่ 13.5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับยอดขายที่ปรับตัวดีขึ้นในหลายช่วงระดับราคา อย่างไรก็ตาม ตลาดบางกลุ่มยังมีทิศทางแตกต่างจากภาพรวม โดยบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท พบว่า มีจำนวนหน่วยคงเหลือเพิ่มขึ้น สะท้อนว่าการระบายสต็อกของโครงการระดับบนยังอยู่ในภาวะที่ชะลอตัว ขณะที่อาคารชุดระดับราคา 10.001-20.000 ล้านบาท มีหน่วยคงเหลือลดลงมากที่สุดถึง 26.2%YoY สะท้อนถึงอัตราการดูดซับของตลาดที่อยู่ในระดับดี

รูปที่ 5 จำนวนอุปทานคงค้างแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



หมายเหตุ: รวมทั้งหมด = อุปทานคงค้างรวมทุกประเภทที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว+บ้านแฝด+ทาวน์เฮ้าส์+อาคารพาณิชย์+อาคารชุด+ที่ดินจัดสรร)

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

ตารางที่ 8 จำนวนอุปทานคงค้าง ณ 1H69 แยกตามประเภทและระดับราคา (ยูนิต)

ประเภท ระดับราคา (ลบ.)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารชุด	อื่นๆ ¹	รวมทั้งหมด
< 0.501	-	-	-	452 (-1.1%YoY)	-	452 (-1.1%YoY)
0.501-1.000	-	-	7 (-41.7%YoY)	1,934 (-22.0%YoY)	5 (-37.5%YoY)	1,946 (-22.2%YoY)
1.001-2.000	132 (-6.4%YoY)	139 (-10.9%YoY)	16,042 (+13.8%YoY)	20,980 (-4.5%YoY)	38 (-15.6%YoY)	37,331 (+2.5%YoY)
2.001-3.000	793 (-13.6%YoY)	1,618 (-6.6%YoY)	35,682 (-12.6%YoY)	17,597 (-19.6%YoY)	896 (-3.0%YoY)	56,586 (-14.6%YoY)
3.001-5.000	7,707 (+3.9%YoY)	15,075 (-0.7%YoY)	13,838 (-5.3%YoY)	9,332 (-24.8%YoY)	1,616 (-4.1%YoY)	47,568 (-7.3%YoY)
5.001-10.000	25,489 (-3.1%YoY)	7,321 (+2.2%YoY)	2,515 (+1.2%YoY)	7,445 (-1.6%YoY)	421 (-16.0%YoY)	43,191 (-1.9%YoY)
10.001-20.000	11,882 (+11.4%YoY)	604 (+7.3%YoY)	631 (+16.0%YoY)	1,914 (-26.2%YoY)	94 (-6.0%YoY)	15,125 (+4.5%YoY)
> 20.000	5,736 (+4.9%YoY)	121 (+45.8%YoY)	116 (-30.5%YoY)	1,889 (+3.3%YoY)	51 (+82.1%YoY)	7,913 (+4.5%YoY)
รวมทั้งหมด	51,739 (+1.6%YoY)	24,878 (-0.0%YoY)	68,831 (-5.4%YoY)	61,543 (-13.5%YoY)	3,121 (-5.2%YoY)	210,112 (-5.8%YoY)
สัดส่วน (%)	24.6%	11.8%	32.8%	29.3%	1.5%	100.0%

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บ () แสดงร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (%YoY)

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2569

- สำหรับทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วงครึ่งหลังปี 2569 คาดว่าตลาดจะยังอยู่ในช่วงปรับฐานต่อเนื่อง แม้ยอดขายเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวในช่วงครึ่งแรกของปี แต่ผู้ประกอบการยังคงดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง จากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังอ่อนแอ ส่งผลให้จำนวนโครงการเปิดขายใหม่ทั้งปีมีแนวโน้มยังไม่ฟื้นตัวกลับมาเป็นปกติ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบ ซึ่งคาดว่าจะชะลอตัวมากกว่าภาพรวมของตลาด ขณะที่อาคารชุดยังมีแนวโน้มขยายตัวได้ดีกว่า สอดคล้องกับอัตราการดูดซับที่ปรับตัวดีขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ด้านอุปทานคงค้างมีแนวโน้มทรงตัวหรือลดลงเล็กน้อยจากการระบายสต็อกที่ต่อเนื่อง ขณะที่ยอดขายทั้งปีคาดว่าจะยังขยายตัวเมื่อเทียบกับปีก่อน สะท้อนว่าตลาดเริ่มมีทิศทางปรับตัวดีขึ้น แม้ว่าการฟื้นตัวจะยังแตกต่างกันในแต่ละประเภทที่อยู่อาศัยและแต่ละระดับราคาก็ตาม
- อย่างไรก็ตาม ตลาดยังคงเผชิญแรงกดดันจากภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ซึ่งยังจำกัดกำลังซื้อของผู้บริโภค ประกอบกับการแข่งขันจากอุปทานคงค้างบ้านมือสอง และทรัพย์สินการขาย (NPA) ที่ยังส่งผลต่อการแข่งขันด้านราคาในบางเซกเมนต์ ขณะที่ต้นทุนการพัฒนาโครงการยังอยู่ในระดับสูง และตลาดยังต้องปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร รวมถึงความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจโลก ในด้านปัจจัยสนับสนุน แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับผ่อนคลาย ความสำเร็จของโครงการด้านโครงสร้างพื้นฐานและระบบขนส่งมวลชน ตลอดจนมาตรการภาครัฐด้านอสังหาริมทรัพย์ อาทิ การขยายระยะเวลาผ่อนคลายเกณฑ์ LTV สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และการขยายมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองเหลือ 0.01% สำหรับที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อขายและวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาท ออกไปจนถึงวันที่ 30 มิ.ย. 2570 คาดว่าจะมีส่วนช่วยกระตุ้นการซื้อและการพัฒนาโครงการในบางพื้นที่ได้ ขณะที่ตลาดอาคารชุดยังได้รับแรงสนับสนุนจากกำลังซื้อของชาวต่างชาติ แม้มูลค่าการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของชาวต่างชาติจะลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่ยังเห็นการขยายตัวของผู้อยู่อาศัยจากต่างประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร และญี่ปุ่น ซึ่งมีมูลค่าการถือครองเพิ่มขึ้น ขณะที่จำนวนหน่วยของผู้ซื้อจากรัสเซียและออสเตรเลียปรับเพิ่มขึ้นเช่นกัน จึงยังมีส่วนช่วยพยุงอุปสงค์ของโครงการอาคารชุดในบางทำเลและบางระดับราคา

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายวัชรพันธ์ นิยม (Watcharapann@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์
ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



เชียวชาญ ศรีชัยยา
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสรเตตวิวัฒน์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นิยม
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธัญญาพร เล้าโสภากิรมย์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



ศรีอำไพ อิงคกิตติ
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช
นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ภราดร หิมมูเด็น
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ฉบับ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here
For More Articles

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