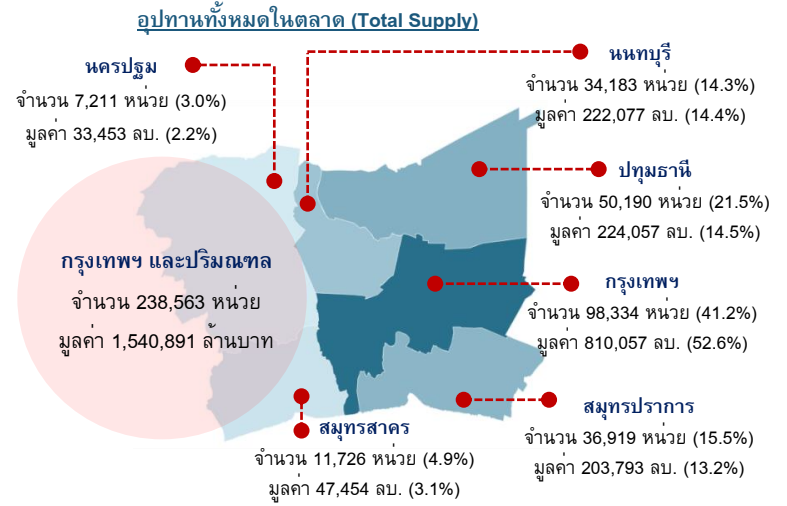




สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2568

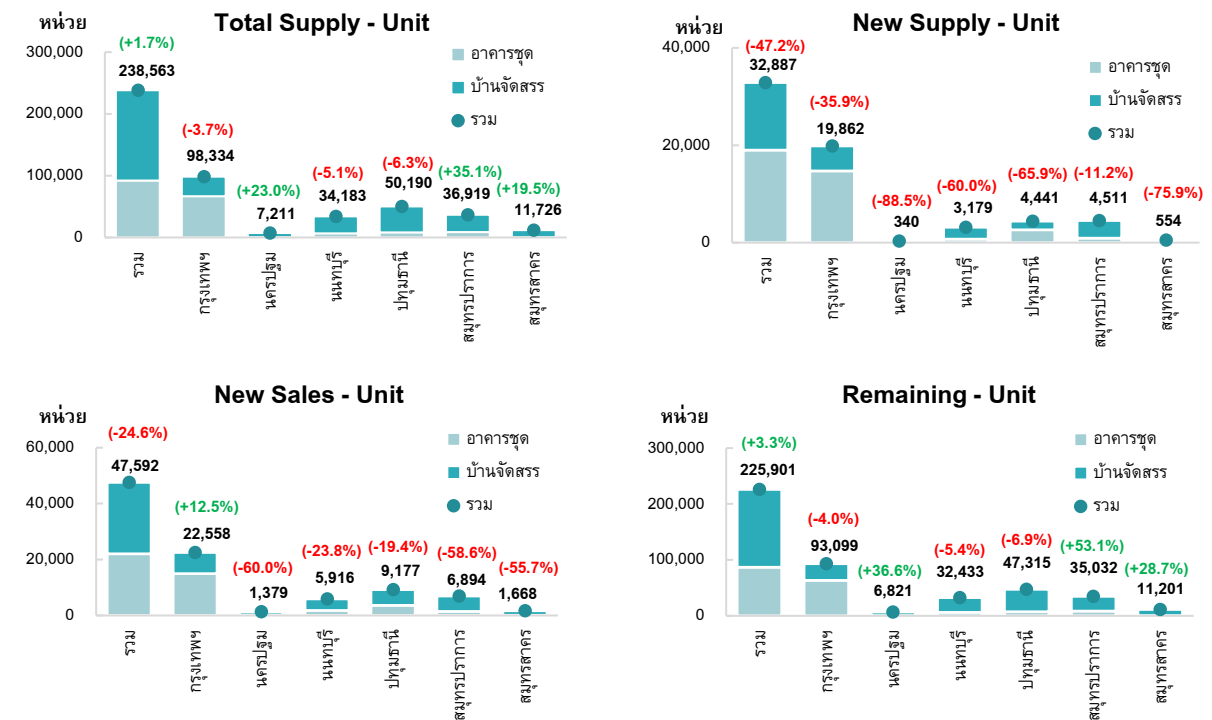
• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 6 จังหวัด ประกอบด้วย กรุงเทพฯ นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) พบว่า ในปี 2568 มีอุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมด (Total Supply) 238,563 หน่วย เพิ่มขึ้น 1.7%YoY และมีมูลค่ารวม 1.54 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.2%YoY ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ คิดเป็นสัดส่วน 41.2% และ 52.6% ตามลำดับ หากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า 61.4% เป็นที่อยู่อาศัยในกลุ่มบ้านจัดสรร จำนวน 146,421 หน่วย มูลค่า 1,069,122 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 38.6% เป็นอาคารชุด จำนวน 92,142 หน่วย มูลค่า 471,769 ล้านบาท โดยจังหวัดสมุทรปราการ มีอุปทานเพิ่มขึ้นมากที่สุดทั้งจำนวนและมูลค่าที่ 35.1%YoY และ 56.9%YoY ตามลำดับ โดยในด้านจำนวนหน่วยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มจากโครงการบ้านจัดสรร ขณะที่ด้านมูลค่าเป็นการเพิ่มจากโครงการอาคารชุด โดยเฉพาะบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์และอาคารชุดที่มีราคาต่ำกว่า 3.0 ล้านบาท



หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย

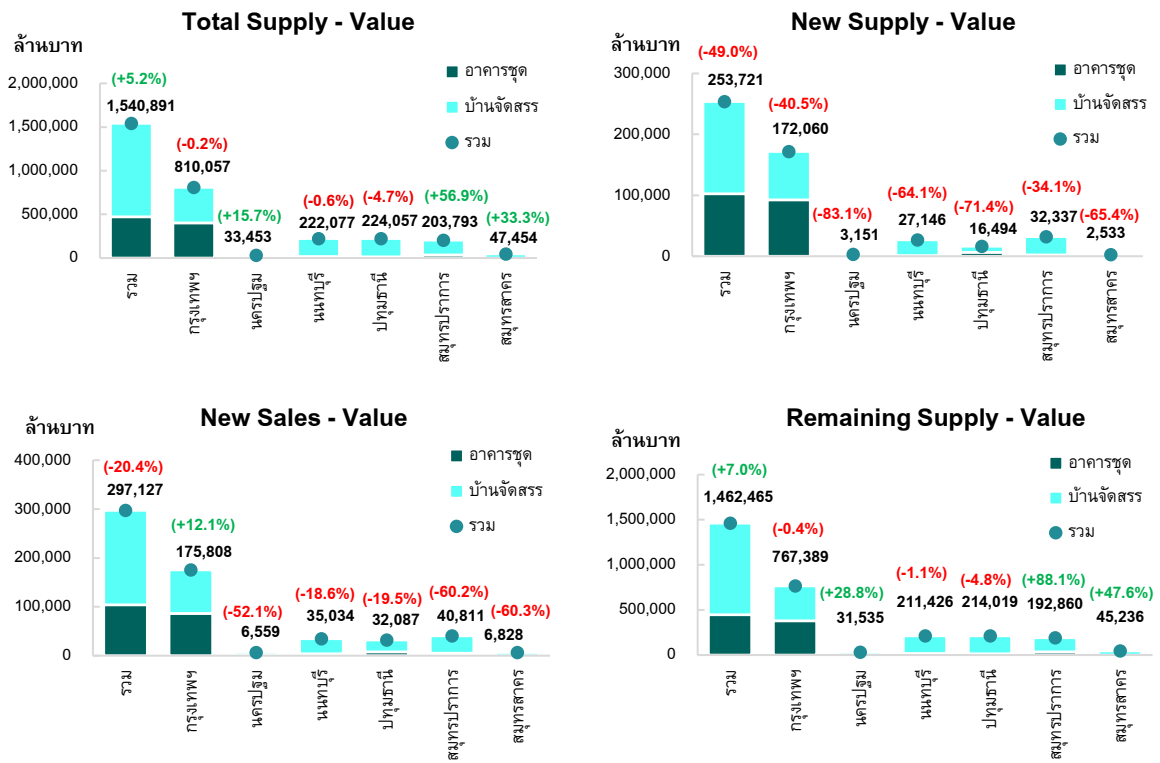
รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2568 : จำนวนหน่วย



ที่มา : REIC หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปี 2567



รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2568 : มูลค่า



ที่มา : REIC หมายถึง: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปี 2567

อุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในปี 2568 มีทั้งสิ้น 32,887 หน่วย ลดลง 47.2%YoY เช่นเดียวกับมูลค่าโครงการที่ปรับลดลง 49.0%YoY อยู่ที่ 253,721 ล้านบาท โดยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีอุปทานเปิดขายใหม่ จำนวน 18,997 หน่วย ลดลง 36.3%YoY มูลค่า 102,623 ล้านบาท ลดลง 37.3%YoY เช่นเดียวกับโครงการในกลุ่มบ้านจัดสรรที่มีอุปทานเปิดขายใหม่ จำนวน 13,890 หน่วย ลดลง 57.2%YoY และมูลค่าโครงการอยู่ที่ 151,098 ล้านบาท ลดลง 54.7%YoY

ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในปี 2568 พบว่า ปรับลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวนหน่วยที่ขายได้ 47,592 หน่วย ลดลง 24.6%YoY มูลค่า 297,127 ล้านบาท ลดลง 20.4%YoY แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 22,042 หน่วย ลดลง 8.9%YoY มูลค่า 103,958 ล้านบาท ลดลง 4.9%YoY และโครงการบ้านจัดสรร 25,550 หน่วย ลดลง 34.3%YoY มูลค่า 193,169 ล้านบาท ลดลง 26.8%YoY โดยมีเพียงที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครเท่านั้นที่มียอดขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า จากทั้งกลุ่มอาคารชุดและบ้านจัดสรร โดยเฉพาะในกลุ่มบ้านจัดสรรที่มียอดขายได้ใหม่ 7,655 หน่วย เพิ่มขึ้น 32.6%YoY มูลค่า 89,568 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.9%YoY

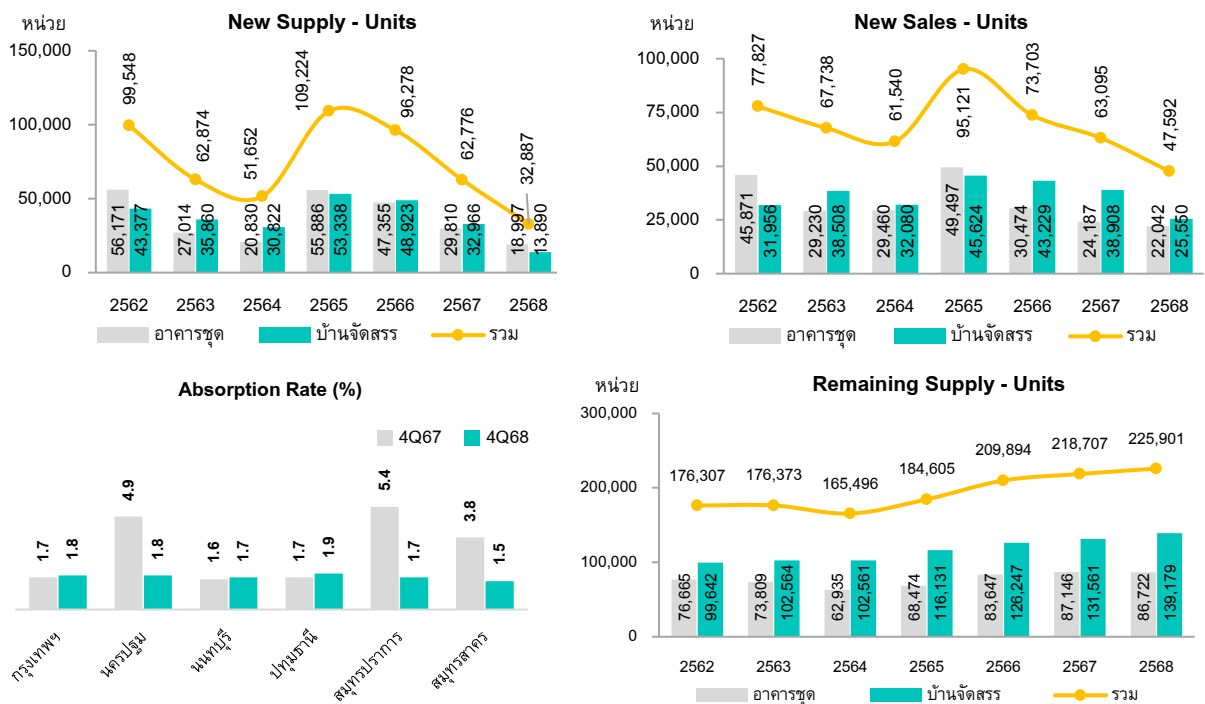
นอกจากนี้ หากพิจารณาอุปทานเหลือขาย (Remaining Supply) พบว่า เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวนหน่วยเหลือขาย 225,901 หน่วย เพิ่มขึ้น 3.3%YoY มูลค่า 1,462,465 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.0%YoY แบ่งเป็น โครงการอาคารชุด 86,722 หน่วย ลดลง 0.5%YoY มูลค่า 445,453 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.2%YoY และโครงการบ้านจัดสรร 139,179 หน่วย เพิ่มขึ้น 5.8%YoY มูลค่า 1,017,012 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.8%YoY โดยอุปทานเหลือขายในพื้นที่สมุทรปราการเพิ่มขึ้นมากที่สุด โดยจำนวนหน่วยเหลือขาย เพิ่มขึ้น 53.1%YoY จากทั้งโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด เช่นเดียวกับพื้นที่นครปฐมและสมุทรสาคร ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายเพิ่มขึ้น 36.6%YoY และ 28.7%YoY ตามลำดับ



หากพิจารณาการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ พบว่า ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าในทุกจังหวัด โดยมีจำนวน 147,347 หน่วย ลดลง 13.9%YoY และมูลค่า 499,157.4 ล้านบาท ลดลง 15.8%YoY โดยปทุมธานีมีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงมากที่สุด 21.5%YoY อยู่ที่ 21,874 หน่วย มูลค่า 48,654.6 ล้านบาท ลดลง 20.5%YoY โดยส่วนใหญ่มาจากที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่จำนวนหน่วยลดลง 35.1%YoY และมูลค่าลดลง 43.8%YoY รองลงมา คือ นนทบุรี จำนวนหน่วยลดลง 14.5%YoY และสมุทรปราการลดลง 13.6%YoY ตามลำดับ ส่วนใหญ่ปรับลดลงจากที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเช่นเดียวกัน

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล 6 จังหวัด ในปี 2568 ยังคงชะลอตัวทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยสาเหตุสำคัญยังมาจากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ถูกกดดันจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อ อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาเทียบเป็นรายไตรมาสพบว่า การโอนกรรมสิทธิ์ปรับดีขึ้น ส่วนหนึ่งจากแรงหนุนของมาตรการภาครัฐ อาทิ การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนอง การผ่อนคลายนโยบายสินเชื่อตามมาตรการ LTV ชั่วคราวของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ครอบคลุมสินเชื่อทุกระดับราคา สำหรับแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร - ปริมณฑล ในปี 2569 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) คาดการณ์ว่าจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์จะอยู่ที่ประมาณ 153,462 หน่วย เพิ่มขึ้น 4.2%YoY โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ 137,261 - 177,527 หน่วย หรือมีการเปลี่ยนแปลงในช่วง -6.8%YoY ถึง 20.5%YoY ด้านมูลค่าคาดว่าจะอยู่ที่ 513,114 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.8%YoY โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ 508,473 - 539,215 ล้านบาท หรือมีการเปลี่ยนแปลงในช่วง 1.9%YoY ถึง 8.0%YoY

รูปที่ 3 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2562 - 2568



ที่มา : REIC

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายเชียวชาญ ศรีชัยยา (cheawchans@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง



LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. อนุปอล ศรีรัฎฐพงศ์
ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหัชศว
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรัทณล ศรีทองเต็ม
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชียวชาญ ศรีชัยยา
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสรเตติวัฒน์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วิชรพันธ์ นิยม
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช
นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here
For More Articles

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