ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

ISIC : 61681010 การซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองเพื่อการอยู่อาศัย

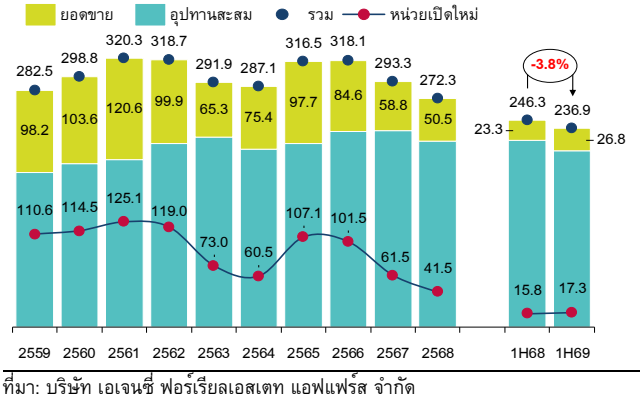
ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในระยะ 1 ปีข้างหน้ามีแนวโน้ม “Neutral-” โดยคาดว่าจะทรงตัวหลังจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ ยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ปรับตัวดีขึ้นในช่วงที่ผ่านมาของปี 2569 ขณะที่อุปทานคงค้างลดลงต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวยังกระจุกตัวในอาคารชุดและตลาดบ้านมือสอง ส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบโดยเฉพาะระดับราคาตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไปยังมีสต็อกสูงและใช้เวลาระบายนาน ภายใต้แรงกดดันจากเศรษฐกิจที่ขยายตัวในระดับต่ำ หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการอนุมัติสินเชื่อ และกำลังซื้อต่างชาติที่ลดลง นอกจากนี้ยอดโอนกรรมสิทธิ์เริ่มชะลอลงหลังการเร่งโอนในเดือนมิถุนายน 2569 ก่อนมาตรการเดิมสิ้นสุด ขณะเดียวกัน สถานการณ์น้ำท่วมตั้งแต่ปลายเดือนกันยายน 2569 เป็นความเสี่ยงใหม่ที่อาจกระทบการระบายสต็อกในระยะสั้น

อย่างไรก็ตาม ตลาดยังได้รับแรงหนุนจากการขยายโครงข่ายคมนาคมระบบรางในพื้นที่ชานเมือง มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอน-จดจำนองและการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ที่ขยายเวลาไปจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 และอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อยู่ในระดับต่ำ ผู้ประกอบการจึงควรเร่งระบายสต็อก และทยอยเปิดโครงการใหม่อย่างระมัดระวังตามความต้องการของตลาด และประเมินความเสี่ยงน้ำท่วมของทำเลและโครงการในพื้นที่เสี่ยง พร้อมปรับกลยุทธ์รับมือการแข่งขันจากตลาดบ้านมือสองที่มีสัดส่วนสูงขึ้น

ภาพรวมธุรกิจ

ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 เริ่มฟื้นตัวจากฐานที่ต่ำในปีก่อน โดยจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้น 9.0%YoY และมูลค่าเพิ่มขึ้น 37.9%YoY ขณะที่ยอดขายเพิ่มขึ้น 14.9%YoY อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวยังไม่กระจายตัวและกระจุกอยู่ในกลุ่มอาคารชุดเป็นสำคัญ ขณะที่ที่อยู่อาศัยแนวราบอย่างบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดยังมีจำนวนเปิดขายใหม่ลดลง ทั้งนี้ ตลาดโดยรวมได้รับแรงหนุนจากมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอน-จดจำนองและการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV รวมถึงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2569 เพิ่มขึ้น 12.1%YoY โดยบ้านมือสองเติบโตสูงกว่าบ้านใหม่ ด้านอุปทาน ที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมลดลงเหลือ 210,112 หน่วย หรือลดลง 5.8%YoY เนื่องจากยอดขายสูงกว่าจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่ อย่างไรก็ตาม ปัจจัยกดดันด้านกำลังซื้อยังคงอยู่ ทั้งภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อ และกำลังซื้อจากต่างชาติ โดยเฉพาะนักลงทุนชาวจีนที่ลดลงต่อเนื่อง ขณะที่ผู้ประกอบการหันไปพัฒนาโครงการระดับราคาสูงขึ้น สะท้อนจากราคาเฉลี่ยต่อหน่วยของโครงการเปิดขายใหม่ที่เพิ่มขึ้น 26.5%YoY มาอยู่ที่ 8.9 ล้านบาท

รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (พันหน่วย)



ที่มา: บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

สถานการณ์ด้านอุปทาน

ด้านอุปทานในตลาดอสังหาริมทรัพย์กรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 แสดงให้เห็นถึงการกลับมาเปิดตัวโครงการใหม่ โดยจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้น 9.0%YoY ด้วยจำนวน 17,258 หน่วย ด้านมูลค่าของการเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มขึ้น 37.9%YoY มูลค่ารวม 153,698 ล้านบาท โดยเป็นการขยายตัวจากอาคารชุดเป็นสำคัญ ซึ่งเพิ่มขึ้น 40.9%YoY คิดเป็นสัดส่วน 60.4% ของจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ทั้งหมด ขณะที่บ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ลดลง 31.9%YoY, 18.8%YoY และ 2.5%YoY ตามลำดับ และหากพิจารณาแยกตามระดับราคา กลุ่มราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาทมีจำนวนเพิ่มขึ้น 8.3%YoY มูลค่าเพิ่มขึ้น 5.6%YoY ส่วนกลุ่มราคาตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไปมีจำนวนเพิ่มขึ้น 10.4%YoY มูลค่าเพิ่มขึ้น 48.5%YoY จากอาคารชุดราคาเกิน 20 ล้านบาทที่เปิดตัว 782 หน่วย เทียบกับ 45 หน่วยที่เปิดใหม่ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ จำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ยังต่ำกว่าช่วงก่อนเกิดโควิด-19 คาดว่าการเปิดตัวโครงการใหม่จะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยยังกระจุกตัวในอาคารชุดเป็นสำคัญ ขณะที่แนวราบมีแนวโน้มเปิดตัวอย่างระมัดระวัง เนื่องจากสต็อกคงค้างยังอยู่ในระดับสูง

ตารางที่ 1 จำนวนเปิดขายใหม่ จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยและระดับราคา 1H69

ระดับราคา (ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	ที่ดินจัดสรร	รวม
< 0.500	-	-	-	-	-	-	-
0.500-1.000	-	-	-	-	-	-	-
1.001-2.000	-	-	633	-	4,223	-	4,856
2.001-3.000	-	58	1,254	-	2,111	-	3,423
3.001-5.000	176	249	636	36	2,043	-	3,140
5.001-10.000	693	717	470	26	1,110	-	3,016
10.001-20.000	1,131	16	37	17	149	-	1,350
> 20.000	628	24	31	-	782	8	1,473
รวม 1H69	**2,628**	**1,064**	**3,061**	**79**	**10,418**	**8**	**17,258**
สัดส่วน	**15.2**	**6.2**	**17.7**	**0.5**	**60.4**	**0.0**	**100.0**
รวม 1H68	**3,860**	**1,311**	**3,141**	**124**	**7,393**	**-**	**15,829**
สัดส่วน	**24.4**	**8.3**	**19.8**	**0.8**	**46.7**	**0.0**	**100.0**

ที่มา: บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

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

สถานการณ์ด้านอุปสงค์

สำหรับสถานการณ์ด้านอุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์กรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 เริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวจากฐานที่ต่ำ แต่ยังมีความเปราะบางและกระจุกตัวในบางกลุ่ม โดยกำลังซื้อภายในประเทศยังถูกกดดันจากหนี้ครัวเรือนต่อ GDP ที่อยู่ในระดับสูงที่ 85.2% ณ ไตรมาส 2 ของปี 2569 ทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังในการก่อหนี้ระยะยาวเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย และสถาบันการเงินยังคงเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงด้านคุณภาพหนี้ อย่างไรก็ตาม อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อยู่ในระดับต่ำที่ 1.00% มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน-จดจำนอง และการคลายผ่อนเกณฑ์ LTV ช่วยหนุนการตัดสินใจซื้อโดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาไม่สูง ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 พบว่า มีจำนวนหน่วยที่ขายได้อยู่ที่ 26,780 หน่วย เพิ่มขึ้น 14.9%YoY ขณะที่มูลค่าหน่วยที่ขายได้เพิ่มขึ้น 18.0%YoY ด้วยมูลค่ารวม 150,456 ล้านบาท โดยหากพิจารณาแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า อาคารชุดเป็นแรงขับเคลื่อนหลักของยอดขาย มีจำนวน 14,439 หน่วย เพิ่มขึ้น 26.5%YoY และมูลค่าเพิ่มขึ้น 66.5%YoY คิดเป็นสัดส่วน 53.9% ของจำนวนหน่วยที่ขายได้ทั้งหมด ส่วนทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้น 8.7%YoY และบ้านแฝดเพิ่มขึ้น 3.6%YoY ขณะที่บ้านเดี่ยวลดลง 6.6%YoY และมูลค่าลดลง 11.7%YoY และหากพิจารณาแยกตามระดับราคา พบว่า กลุ่มที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วน 74.2% ของจำนวนหน่วยที่ขายได้ทั้งหมด ขณะที่มูลค่าคิดเป็นสัดส่วน 36.2% ของมูลค่าหน่วยที่ขายได้ทั้งหมด โดยมีจำนวนหน่วยขายได้เพิ่มขึ้น 16.7%YoY ส่วนมูลค่าเพิ่มขึ้น 17.6%YoY สำหรับกลุ่มระดับราคาตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไป มีสัดส่วนที่ 25.8% ของจำนวนหน่วยที่ขายได้ทั้งหมด ขายได้เพิ่มขึ้น 9.9%YoY ส่วนด้านมูลค่าเพิ่มขึ้น 18.2% โดยคิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ 63.8% ทั้งนี้ กลุ่มราคาเกิน 20 ล้านบาทขายได้เพิ่มขึ้น 20.9%YoY จากอาคารชุดระดับบนที่ขายได้เพิ่มขึ้น 230.5%YoY และหากพิจารณาแยกตามกลุ่มผู้ประกอบการ พบว่า กลุ่มผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทมหาชนและ SMEs ขายได้เพิ่มขึ้น 34.0%YoY คิดเป็นสัดส่วน 25.4% ของจำนวนหน่วยที่ขายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจาก 21.8% ขณะที่กลุ่มบริษัทมหาชนขายได้เพิ่มขึ้น 9.6%YoY

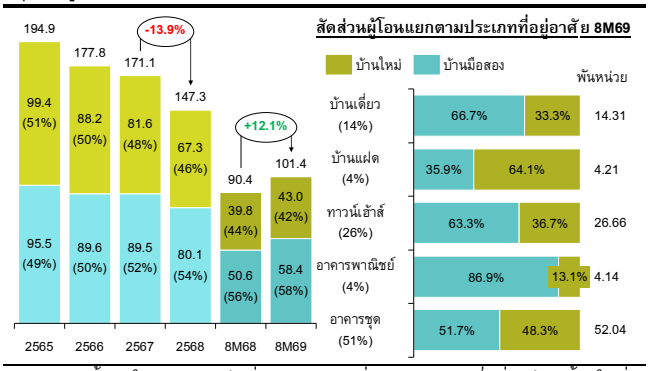
ตารางที่ 2 ยอดขายที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยและระดับราคา 1H69

ระดับราคา (ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	ที่ดินจัดสรร	รวม
< 0.500	-	-	-	-	4	-	4
0.500-1.000	-	-	2	-	115	1	118
1.001-2.000	6	10	1,314	1	4,396	5	5,732
2.001-3.000	28	141	3,389	13	4,004	-	7,575
3.001-5.000	428	917	1,682	75	3,342	-	6,444
5.001-10.000	1,484	782	341	54	1,674	-	4,335
10.001-20.000	958	94	72	15	438	1	1,578
> 20.000	489	14	20	-	466	5	994
รวม 1H69	**3,393**	**1,958**	**6,820**	**158**	**14,439**	**12**	**26,780**
สัดส่วน (%)	**12.7**	**7.3**	**25.5**	**0.6**	**53.9**	**0.0**	**100.0**
รวม 1H68	**3,634**	**1,890**	**6,276**	**85**	**11,412**	**8**	**23,305**
สัดส่วน (%)	**15.6**	**8.1**	**26.9**	**0.4**	**49.0**	**0.0**	**100.0**

ที่มา: บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

สำหรับยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2569 มีจำนวน 101,357 หน่วย เพิ่มขึ้น 12.1%YoY ขณะที่มูลค่าเพิ่มขึ้น 3.2%YoY ด้วยมูลค่ารวม 309,976 ล้านบาท โดยการขยายตัวกระจุกตัวในครึ่งแรกของปีที่เพิ่มขึ้น 20.8%YoY โดยเฉพาะเดือนมิถุนายนที่เพิ่มขึ้น 46.3%YoY ก่อนหดตัว 11.3%YoY ในช่วงเดือนกรกฎาคม-สิงหาคม ซึ่งอาจสะท้อนการเร่งโอนก่อนมาตรการลดค่าโอน-จดจำนองเหลือ 0.01% สิ้นสุดตามกำหนดเดิมในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 หากพิจารณาตามกลุ่มผู้โอน พบว่า บ้านมือสองมีจำนวน 58,401 หน่วย เพิ่มขึ้น 15.4%YoY มูลค่า 129,169 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.8%YoY คิดเป็นสัดส่วน 57.6% ของจำนวนหน่วยโอนทั้งหมด เพิ่มขึ้นจาก 56.0% ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่บ้านใหม่มีจำนวน 42,956 หน่วย เพิ่มขึ้น 8.0%YoY ด้วยมูลค่า 180,807 ล้านบาท หดตัวเล็กน้อยที่ 0.4%YoY โดยราคาเฉลี่ยต่อหน่วยของบ้านใหม่ลดลงเป็น 4.2 ล้านบาท จาก 4.6 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน และบ้านมือสองลดลงเป็น 2.2 ล้านบาท จาก 2.3 ล้านบาท ส่งผลให้มูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วยโดยรวมลดลง 7.9% เป็น 3.06 ล้านบาท เมื่อพิจารณาตามพื้นที่ กรุงเทพฯ มีสัดส่วน 52.7% ของจำนวนหน่วยโอนทั้งหมด ด้วยจำนวน 53,407 หน่วย เพิ่มขึ้น 16.7%YoY ซึ่งมาจากบ้านใหม่ที่เพิ่มขึ้น 19.1%YoY สูงกว่าบ้านมือสองที่เพิ่มขึ้น 14.9%YoY ทำให้สัดส่วนบ้านมือสองลดลงเล็กน้อยเป็น 56.5% จาก 57.4% ตามด้วยปทุมธานี สมุทรปราการและนนทบุรี ที่เพิ่มขึ้น 7.2%YoY, 2.1%YoY และ 10.7%YoY ตามลำดับ โดยสมุทรปราการและปทุมธานีมีบ้านใหม่หดตัว 14.4%YoY และ 5.6%YoY ขณะที่บ้านมือสองเพิ่มขึ้น 18.3%YoY และ 20.2%YoY ส่งผลให้สัดส่วนบ้านมือสองต่อจำนวนหน่วยโอนทั้งหมดของสมุทรปราการเพิ่มขึ้นเป็น 58.6% จาก 50.6% และปทุมธานีเพิ่มขึ้นเป็น 55.6% จาก 49.6% ในช่วงเดียวกันของปีก่อน และเมื่อแยกตามประเภท อาคารชุดมีสัดส่วน 51.3% ของจำนวนหน่วยโอนทั้งหมด ด้วยจำนวน 52,040 หน่วย เพิ่มขึ้น 20.7%YoY มีมูลค่า 121,292 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.2%YoY โดยจำนวนบ้านใหม่เพิ่มขึ้น 16.3%YoY บ้านมือสองเพิ่มขึ้น 25.2%YoY ตามด้วยทาวน์เฮ้าส์ที่มีจำนวน 26,658 หน่วย เพิ่มขึ้น 7.2%YoY ส่วนบ้านเดี่ยวทรงตัวที่ 0.2%YoY โดยบ้านใหม่ลดลง 11.0%YoY แต่บ้านมือสองเพิ่มขึ้น 7.0%YoY

รูปที่ 2 ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล แยกตามกลุ่มที่อยู่อาศัย (พันหน่วย)



หมายเหตุ: ข้อมูลใน ( ) แสดงสัดส่วนแยกตามกลุ่มและประเภทที่อยู่อาศัย; บ้านใหม่ = นิติบุคคล, บ้านมือสอง = บุคคลธรรมดา; ที่มา: REIC

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

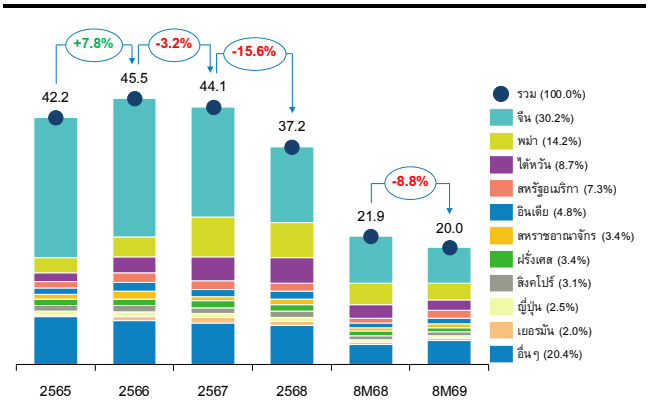
ตารางที่ 3 ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (8M69) จำแนกตามพื้นที่ ประเภทที่อยู่อาศัยและกลุ่มผู้โอน* (หน่วย)

พื้นที่ / ประเภท	รวม	%YoY	บ้านใหม่	%YoY	บ้านมือสอง	%YoY	สัดส่วนมือสอง
กรุงเทพฯ	53,407	16.7	23,231	19.1	30,176	14.9	56.5
นนทบุรี	12,021	10.7	4,646	7.9	7,375	12.5	61.4
ปทุมธานี	14,616	7.2	6,484	-5.6	8,132	20.2	55.6
สมุทรปราการ	13,679	2.1	5,665	-14.4	8,014	18.3	58.6
สมุทรสาคร	3,547	9.9	1,520	13.3	2,027	7.4	57.1
นครปฐม	4,087	17.0	1,410	25.4	2,677	13.0	65.5
รวม BMR	**101,357**	**12.1**	**42,956**	**8.0**	**58,401**	**15.4**	**57.6**
บ้านเดี่ยว	14,309	0.2	4,771	-11.0	9,538	7.0	66.7
บ้านแฝด	4,213	0.5	2,702	-3.6	1,511	8.9	35.9
ทาวน์เฮ้าส์	26,658	7.2	9,789	4.4	16,869	8.9	63.3
อาคารพาณิชย์	4,137	4.8	544	-9.8	3,593	7.4	86.9
อาคารชุด	52,040	20.7	25,150	16.3	26,890	25.2	51.7

*หมายเหตุ: บ้านใหม่ = นิติบุคคล, บ้านมือสอง = บุคคลธรรมดา; ที่มา: REIC

สำหรับยอดโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดให้กับชาวต่างชาติในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2569 พบว่า มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 20,007 ล้านบาท หดตัว 8.8%YoY ต่อเนื่องจากปี 2567 และ 2568 ที่หดตัว 3.2% และ 15.6% ตามลำดับ ทั้งนี้ สัดส่วนต่อมูลค่าการโอนห้องชุดทั้งหมดของชาวต่างชาติในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ลดลงเหลือ 16.5% จาก 21.4% ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนด้านจำนวนหน่วยหดตัว 19.7%YoY เหลือ 3,695 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนที่ 7.1% ของหน่วยการโอนอาคารชุดทั้งหมดในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ลดลงจาก 10.7% ในช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากจำนวนหน่วยหดตัวมากกว่ามูลค่า ราคาเฉลี่ยต่อหน่วยจึงเพิ่มขึ้นเป็น 5.4 ล้านบาท จาก 4.8 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยกำลังซื้อหลักยังเป็นชาวจีน มีสัดส่วนสูงสุดที่ 30.2% ของมูลค่าการโอนอาคารชุดของชาวต่างชาติทั้งหมด ลดลง 25.0%YoY ตามมาด้วยเมียนมาและไต้หวัน ที่มีสัดส่วนอยู่ที่ 14.2% และ 8.7% ซึ่งลดลง 22.3%YoY และ 21.8%YoY ตามลำดับ รองลงมาเป็นสหรัฐอเมริกา อินเดีย สหราชอาณาจักรและฝรั่งเศส ที่มีสัดส่วน 7.3%, 4.8%, 3.4% และ 3.4% ตามลำดับ สำหรับสัญชาติที่มีมูลค่าการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน อาทิ สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น อินเดีย และสหราชอาณาจักร ขยายตัว 69.9%YoY, 39.5%YoY, 19.5%YoY และ 12.7%YoY ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม กลุ่มเหล่านี้ยังมีฐานขนาดเล็กจึงไม่เพียงพอที่จะชดเชยการลดลงของกำลังซื้อจากตลาดจีนและเมียนมาได้ทั้งหมด ทั้งนี้ อุปสงค์ของลูกค้าชาวจีน ซึ่งเคยเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของตลาดอาคารชุดสำหรับชาวต่างชาติ ลดลงต่อเนื่องหลังจากปี 2565 โดยมูลค่าการโอนของชาวจีนลดลงจาก 23,994 ล้านบาทในปี 2565 เหลือ 12,980 ล้านบาทในปี 2568 ส่งผลให้สัดส่วนมูลค่าการโอนของชาวจีนในกลุ่มชาวต่างชาติลดลงจาก 56.8% ในปี 2565 เหลือ 30.2% ในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2569 การลดลงดังกล่าวส่วนหนึ่งอาจเป็นผลจากปัญหาภาคอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจภายในประเทศจีน รวมถึงการตรวจสอบการโอนเงินออกนอกประเทศที่เข้มงวดขึ้น

รูปที่ 3 มูลค่าการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของชาวต่างชาติแยกตามสัญชาติ (พันล้านบาท)



หมายเหตุ: ตัวเลขใน ( ) คือ สัดส่วนของมูลค่าการถือครองกรรมสิทธิ์ ห้องชุดในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2569; ที่มา: REIC

สถานการณ์ด้านอุปทานคงค้าง

ด้านอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 มีจำนวน 210,112 หน่วย ลดลง 5.8%YoY และลดลง 11,693 หน่วย หรือลดลง 5.3% จาก ณ สิ้นปี 2568 ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของอาคารชุดเป็นสำคัญ โดยอาคารชุดเหลือขาย 61,543 หน่วย ลดลง 13.5%YoY และลดลง 8.8% จาก ณ สิ้นปี 2568 ตามด้วยทาวน์เฮ้าส์ที่ลดลง 5.4%YoY ขณะที่บ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น 1.6%YoY และบ้านแฝดทรงตัว ทั้งนี้ ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เป็นกลุ่มที่มีหน่วยเหลือขายสูงสุดที่ 68,831 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 32.8% ของจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายทั้งหมด รองลงมาเป็นอาคารชุด 61,543 หน่วย มีสัดส่วน 29.3% บ้านเดี่ยว 51,739 หน่วย มีสัดส่วน 24.6% และบ้านแฝด มีสัดส่วนอยู่ที่ 11.8% ตามลำดับ หากพิจารณาตามระดับราคาพบว่าที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท ลงมามีสัดส่วนอยู่ที่ 68.5% ของจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายทั้งหมด ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุด ส่วนกลุ่มระดับราคาตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไป มีสัดส่วน 31.5% ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว ตามมาด้วยอาคารชุดและบ้านแฝดตามลำดับ โดยบ้านเดี่ยวราคา 5 ล้านบาทขึ้นไปมี 43,107 หน่วย คิดเป็น 83.3% ของบ้านเดี่ยวเหลือขายทั้งหมด และกลุ่มที่เพิ่มขึ้นชัดเจนคือบ้านเดี่ยวระดับราคา 10-20 ล้านบาท และบ้านแฝดระดับราคาเกิน 20 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขายเพิ่มขึ้น 11.4%YoY และ 45.8%YoY ตามลำดับ ทั้งนี้ หากพิจารณาจากระยะเวลาขายหมด (Time to go) พบว่า ภาพรวมมีระยะเวลาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 49.5 เดือน ลดลงเล็กน้อยจาก ณ ครึ่งแรกของปี 2568 ที่ 50.0 เดือน โดยบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด หากไม่มีอุปทานใหม่เพิ่มเข้ามาในตลาดจะมีระยะเวลาการขายหมดใกล้เคียงกันที่ 78, 74 และ 73 เดือน ตามลำดับ ตามมาด้วยอาคารพาณิชย์ 66 เดือน และอาคารชุด 36 เดือน และหากแบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาการขายหมดยาวนานที่สุด (ไม่นับรวมกลุ่มที่มีราคาต่ำกว่า 5 แสนบาท) ยังคงเป็นกลุ่มราคา 5-10 ล้านบาท มีระยะเวลาการขาย 58.3 เดือน ลดลงจาก ณ ครึ่งแรกของปี 2568 ที่ 59.4 เดือน

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

ตารางที่ 4 จำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสม ณ 1H69 จำแนกตามระดับราคา

ระดับราคา (ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	ที่ดินจัดสรร	รวม
< 0.500	-	-	-	-	452	-	452
0.500-1.000	-	-	7	-	1,934	5	1,946
1.001-2.000	132	139	16,042	-	20,980	38	37,331
2.001-3.000	793	1,618	35,682	438	17,597	458	56,586
3.001-5.000	7,707	15,075	13,838	1,574	9,332	42	47,568
5.001-10.000	25,489	7,321	2,515	421	7,445	-	43,191
10.001-20.000	11,882	604	631	89	1,914	5	15,125
> 20.000	5,736	121	116	-	1,889	51	7,913
ณ 1H69	**51,739**	**24,878**	**68,831**	**2,522**	**61,543**	**599**	**210,112**
สัดส่วน (%)	**24.6**	**11.8**	**32.8**	**1.2**	**29.3**	**0.3**	**100.0**
ณ 1H68	**50,920**	**24,884**	**72,739**	**2,699**	**71,185**	**592**	**223,019**
สัดส่วน (%)	**22.8**	**11.2**	**32.6**	**1.2**	**31.9**	**0.3**	**100.0**

ที่มา: บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

ตารางที่ 5 ระยะเวลาในการขายหมด (Time to go) จำแนกตามระดับราคา 1H69

ระดับราคา (ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	ที่ดินจัดสรร	รวม
< 0.500	-	-	-	-	160	-	160.2
0.500-1.000	-	-	88	-	39	145	39.6
1.001-2.000	245	91	82	-	31	135	39.3
2.001-3.000	70	91	81	107	42	531	56.3
3.001-5.000	100	86	61	83	36	313	53.5
5.001-10.000	96	56	56	35	38	-	58.3
10.001-20.000	60	35	71	63	26	83	43.2
> 20.000	43	29	14	-	30	143	36.2
ณ 1H69	**78**	**73**	**74**	**66**	**36**	**220**	**49.5**
ณ 1H68	**75**	**72**	**73**	**56**	**37**	**234**	**50.0**

ที่มา: บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในระยะ 1 ปีข้างหน้าคาดว่าจะทรงตัว โดยส่วนหนึ่งได้รับแรงหนุนจากมาตรการภาครัฐต้นทุนทางการเงินที่อยู่ในระดับต่ำ และการโอนในตลาดบ้านมือสองที่ขยายตัว แต่มีปัจจัยลบเดิมที่ยังไม่คลี่คลายและความเสี่ยงใหม่จากสถานการณ์น้ำท่วมในระยะสั้น ปัจจัยกดดันหลักมาจากเศรษฐกิจไทยที่ขยายตัวในระดับต่ำ ซึ่งจากการประชุมของคณะกรรมการนโยบายการเงินเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2569 ประเมินว่าเศรษฐกิจจะขยายตัว 2.4% ในปี 2569 และ 2.1% ในปี 2570 ส่งผลต่อรายได้และความเชื่อมั่นในการก่อหนี้ระยะยาวของประชาชน นอกจากนี้ หนี้ครัวเรือน ณ ไตรมาส 2 ของปี 2569 ยังอยู่ในระดับสูงที่ 85.2% ต่อ GDP ทำให้สถาบันการเงินยังคงเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อ สะท้อนจากสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวเพียงเล็กน้อย ด้านอุปทาน ตลาดยังมีสต็อกแนวราบจำนวนมากที่ต้องใช้เวลาระบายนาน ได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 2-3 ล้านบาทที่มีสต็อกสะสมสูงที่สุดในตลาด และบ้านเดี่ยวระดับราคา 5-10 ล้านบาทที่มีสต็อกสะสมสูงที่สุดในกลุ่มบ้านเดี่ยว ทั้งสองกลุ่มมีระยะเวลาการขายหมดยาวกว่าอาคารชุดอย่างมาก จึงกดดันสภาพคล่องของผู้ประกอบการ ส่วนความเสี่ยงใหม่คือสถานการณ์น้ำท่วมตั้งแต่ปลายเดือนกันยายน 2569 ในพื้นที่กรุงเทพฯ ปทุมธานี สมุทรปราการ นนทบุรีและนครปฐม ที่อาจกระทบการเยี่ยมชมโครงการ การตัดสินใจซื้อและการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ของปี 2569 โดยเฉพาะโครงการในพื้นที่ที่น้ำท่วมขังนานหรือระบายออกได้ช้า และอาจมีผลต่อการเลือกทำเลซื้อที่อยู่อาศัยในระยะต่อไป อีกทั้งยอดโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกรกฎาคม-สิงหาคม 2569 รวมกันหดตัวจากช่วงเดียวกันของปีก่อน หลังขยายตัวดีในเดือนมิถุนายน ซึ่งส่วนหนึ่งอาจเป็นผลจากการเร่งโอนก่อนมาตรการเดิมสิ้นสุด ทั้งนี้ คาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2570 จะมีแนวโน้มทรงตัวเป็นหลัก และมีความเสี่ยงที่อาจหดตัวหากกำลังซื้อยังไม่ฟื้นตัว

อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยบวกจากการขยายโครงข่ายคมนาคมระบบรางที่สร้างทำเลศักยภาพใหม่บริเวณชานเมือง ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากการเดินทางเข้าเมืองได้สะดวก ส่วนมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอน-จดจำนองเหลือ 0.01% สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท และการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ซึ่งทั้งสองมาตรการขยายเวลาออกไปจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 รวมถึงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ 1.00% จะช่วยประคองการตัดสินใจซื้อ เมื่อแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย อาคารชุดมีแนวโน้มขยายตัวได้ดีกว่าแนวราบ เนื่องจากอยู่ในทำเลที่เดินทางสะดวก มีระดับราคาที่กลุ่มรายได้ปานกลางเข้าถึงได้ และได้รับแรงหนุนจากโปรโมชันเพื่อระบายสต็อกของผู้ประกอบการ สต็อกคงค้างของอาคารชุดจึงมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง เพราะยอดขายสูงกว่าจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่ อย่างไรก็ตาม ยอดโอนอาคารชุดที่เพิ่มขึ้นในปี 2569 ส่วนหนึ่งสะท้อนการฟื้นตัวจากฐานต่ำหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหวในปี 2568 ที่ทำให้ผู้ซื้อเลื่อนการโอนออกไป อัตราการเติบโตในปี 2570 จึงมีแนวโน้มชะลอลงเมื่อผลจากฐานต่ำหมดไป ขณะเดียวกัน กำลังซื้อชาวต่างชาติในตลาดอาคารชุด โดยเฉพาะชาวจีนซึ่งมีสัดส่วนสูงที่สุด ยังไม่มีสัญญาณฟื้นตัว ส่วนทาวน์เฮ้าส์แม้มีสต็อกมากที่สุดของตลาด แต่สต็อกลดลงต่อเนื่องจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นและอุปทานใหม่ที่ลดลง ในทางตรงข้าม บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดยังมีสต็อกอยู่ในระดับสูงแม้อุปทานใหม่ลดลงมาก เพราะยอดขายไม่ได้เร่งตัวตาม จากราคาที่สูงขึ้นจนกลุ่มรายได้ปานกลางเข้าถึงได้ยาก และกำลังซื้อกลุ่มรายได้สูงในประเทศที่ยังชะลอการตัดสินใจ ผู้ประกอบการจึงยังระมัดระวังการเปิดโครงการแนวราบ

ในสภาวะตลาดที่ยังเปราะบาง ผู้ประกอบการควรทยอยเปิดโครงการใหม่ให้สอดคล้องกับระดับสต็อกและอัตราการขาย โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวราคาตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไปที่มีสต็อกสะสมสูง พร้อมคำนึงถึงความเสี่ยงน้ำท่วมมาประกอบการเลือกทำเลและออกแบบระบบระบายน้ำของโครงการ สำหรับอาคารชุด ควรพิจารณาพัฒนาเป็นรายโครงการในทำเลใกล้แนวรถไฟฟ้า และติดตามการเปิดตัวอาคารชุดราคาเกิน 10 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นมากจากฐานต่ำและอาจเกินความต้องการในระยะยาวหากการเปิดตัวยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง นอกจากนี้ ควรประเมินผลกระทบจากการแข่งขันของตลาดบ้านมือสองที่มีราคาเข้าถึงได้ง่ายกว่าบ้านใหม่ เพื่อกำหนดรูปแบบโครงการและระดับราคาขายให้เหมาะสมกับกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

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

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/

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