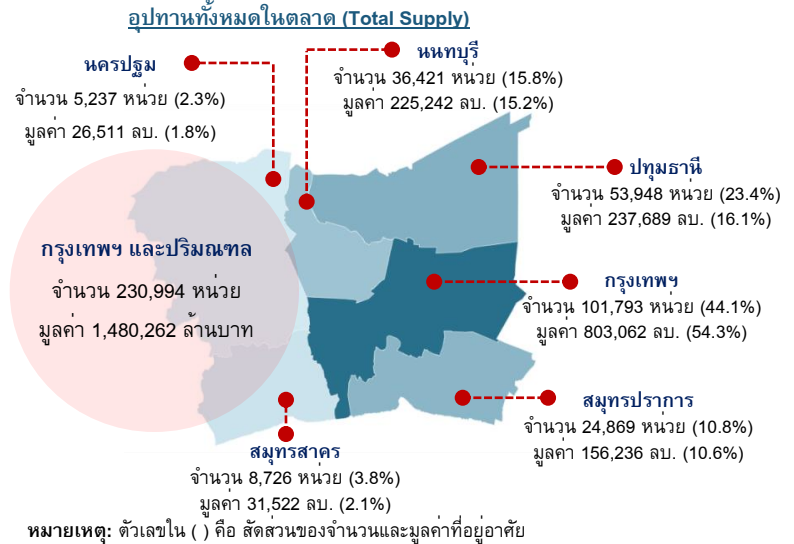




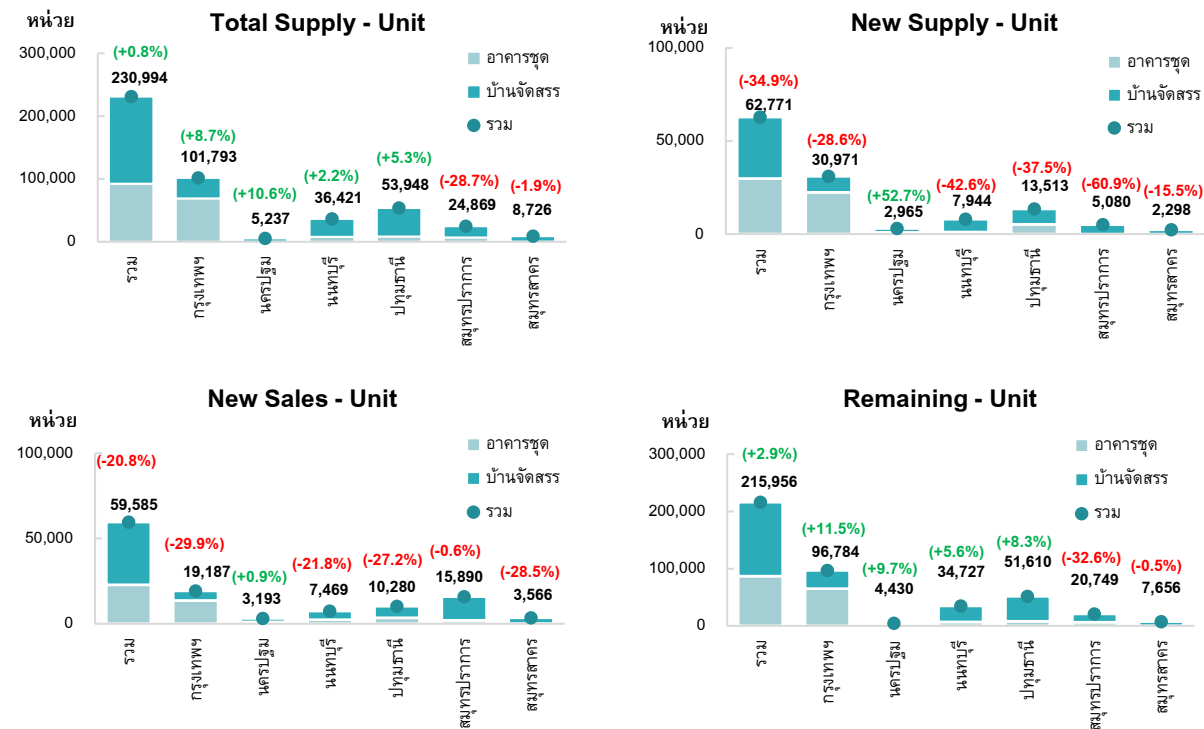
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2567

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 6 จังหวัด ประกอบด้วย กรุงเทพฯ นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) พบว่า ในปี 2567 มีอุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมด (Total Supply) 230,994 หน่วย เพิ่มขึ้น 0.8%YoY และมีมูลค่ารวม 1.48 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.8%YoY ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ คิดเป็นสัดส่วน 44.1% และ 54.3% ตามลำดับ หากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า 59.9% เป็นที่อยู่อาศัยในกลุ่มบ้านจัดสรร จำนวน 138,338 หน่วย มูลค่า 995,457 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 40.1% เป็นอาคารชุด จำนวน 92,656 หน่วย มูลค่า 484,805 ล้านบาท โดยจังหวัดนครปฐม มีอุปทานเพิ่มขึ้นมากที่สุดทั้งจำนวนและมูลค่าที่ 10.6%YoY และ 50.3%YoY ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มจากโครงการในกลุ่มบ้านจัดสรรเป็นสำคัญ โดยเฉพาะในพื้นที่พุทธมณฑล-นครชัยศรี-สามพราน สอดคล้องกับการขยายตัวของเมืองและเส้นทางรถไฟฟ้าที่โครงการให้การให้บริการมีความครอบคลุมมากขึ้น



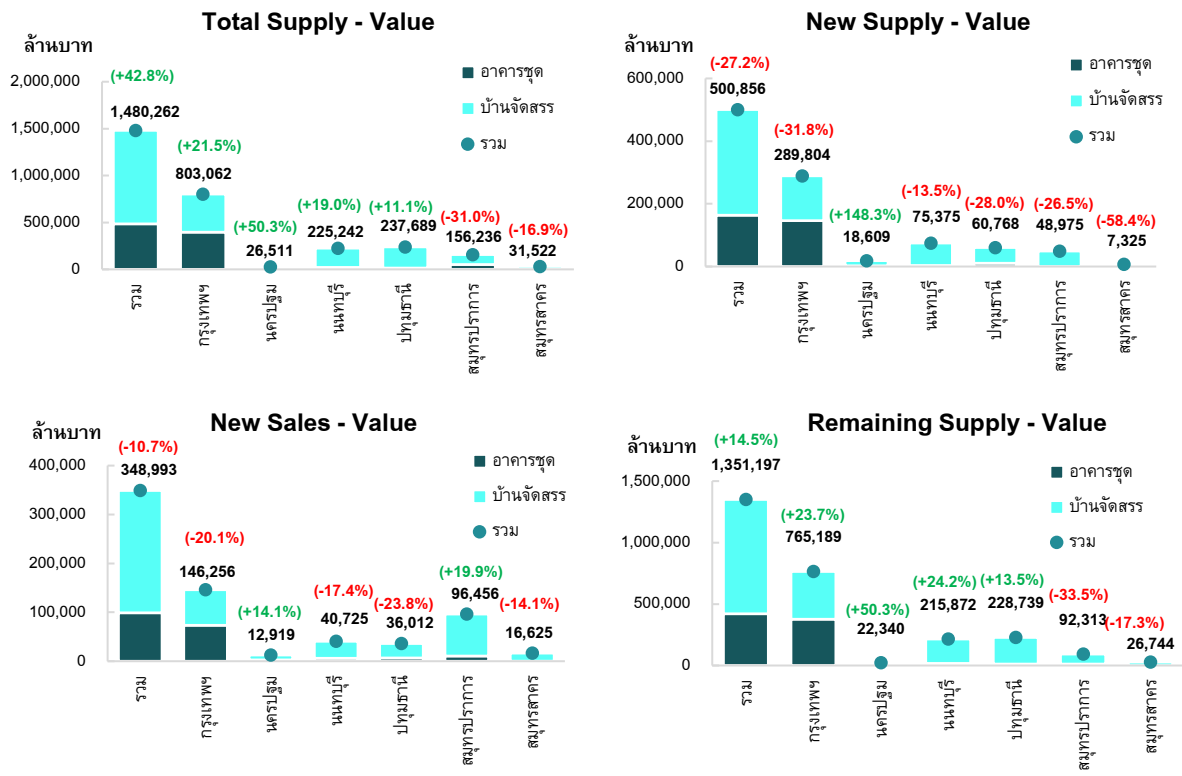
รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2567 : จำนวนหน่วย



ที่มา : REIC หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับ ปี 2566



รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2567 : มูลค่า



ที่มา : REIC หมายถึง: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปี 2566

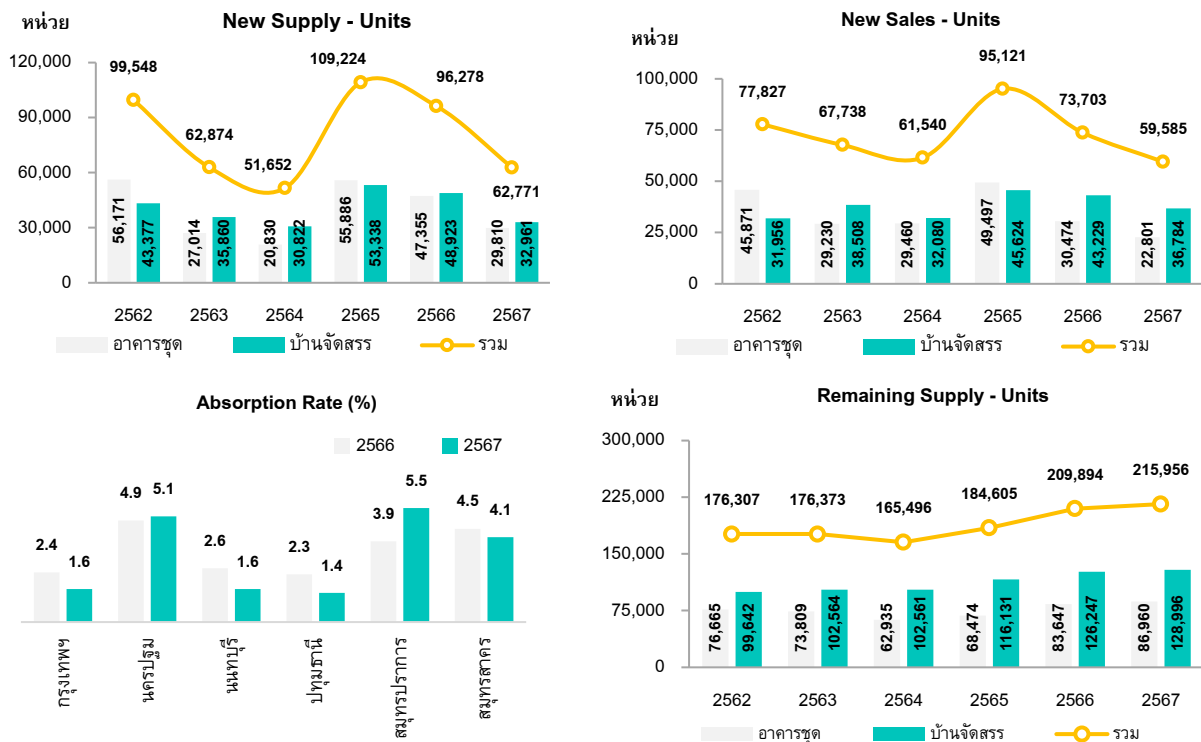
สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในปี 2567 มีทั้งสิ้น 62,771 หน่วย ลดลง 34.9%YoY เช่นเดียวกับมูลค่าโครงการที่ปรับลดลง 27.2%YoY อยู่ที่ 500,856 ล้านบาท โดยที่อยู่อาศัยในกลุ่มอาคารชุดมีอุปทานเปิดขายใหม่ จำนวน 29,810 หน่วย ลดลง 37.4%YoY มูลค่า 163,737 ล้านบาท ลดลง 42.9%YoY เช่นเดียวกับโครงการในกลุ่มบ้านจัดสรรที่มีอุปทานเปิดขายใหม่ จำนวน 32,961 หน่วย ลดลง 9.7%YoY มูลค่าโครงการอยู่ที่ 337,119 ล้านบาท ลดลง 16.1%YoY โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่ลดการพัฒนาโครงการที่มีราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท แล้วหันไปพัฒนาโครงการที่มีราคาสูงกว่าทดแทน ซึ่งเป็นผลมาจากอุปทานเหลือขายที่ยังมีอยู่มาก และยอดการปฏิเสธสินเชื่อของสถาบันการเงินให้กับผู้ซื้อในกลุ่มดังกล่าวเพิ่มขึ้นเป็นสำคัญ นอกจากนี้ หากพิจารณาการเติบโตของอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่พบว่าจังหวัดนครปฐมเป็นเพียงจังหวัดเดียวที่อุปทานเปิดขายใหม่ยังเติบโต โดยมีอุปทานเปิดขายใหม่จำนวน 2,965 หน่วย เพิ่มขึ้น 52.7%YoY มูลค่า 18,609 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 148.3%YoY โดยเป็นการเพิ่มในโครงการกลุ่มบ้านจัดสรรเป็นสำคัญ

ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในปี 2567 พบว่า ที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวนหน่วยที่ขายได้ 59,585 หน่วย ลดลง 20.8%YoY มูลค่า 348,993 ล้านบาท ลดลง 10.7%YoY แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 22,801 หน่วย ลดลง 28.7%YoY มูลค่า 99,045 ล้านบาท ลดลง 18.7%YoY และโครงการบ้านจัดสรร 36,784 หน่วย ลดลง 14.9%YoY มูลค่า 249,948 ล้านบาท ลดลง 7.1%YoY สำหรับราคาที่อยู่อาศัยที่ขายได้ยังคงอยู่ในระดับราคาตั้งแต่ 2-3 ล้านบาทและ 3-5 ล้านบาทเป็นหลัก และหากพิจารณาทำเลที่มียอดขายสูงสุด 3 อันดับ ได้แก่ 1) บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง 2) เมืองสมุทรปราการฯ และ 3) ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง ตามลำดับ



ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) เปิดเผยว่า ในปี 2568 ตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ และปริมณฑลมีทิศทางฟื้นตัวดีขึ้นจากปีก่อน (ข้อมูลคาดการณ์ ณ วันที่ 27 มีนาคม 2568) จากการใช้จ่ายภาครัฐที่เพิ่มขึ้น การลงทุนภาคเอกชน มีสัญญาณการฟื้นตัว และอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ รวมถึงการผ่อนคลายนโยบาย LTV ชั่วคราวของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 – 30 มิถุนายน 2569 ในทุกระดับราคา ตลอดจนการออกมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง คาดว่าจะสามารถช่วยแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยค้างในระบบได้เป็นอย่างดี โดยคาดการณ์ว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 73,291 หน่วย เพิ่มขึ้น 16.8%YoY มูลค่ารวม 519,692 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 37,800 หน่วย มูลค่า 348,564 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 35,491 หน่วย มูลค่า 171,128 ล้านบาท และคาดการณ์ว่าจะมีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 61,714 หน่วย เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากฐานต่ำในปีก่อน 3.6%YoY มูลค่า 361,216 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 37,173 หน่วย มูลค่า 252,975 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 24,542 หน่วย มูลค่า 108,241 ล้านบาท ขณะที่อัตราดูดซับปรับลดลงมาอยู่ที่ 1.8% สาเหตุจากอุปทานคงค้างมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ในขณะที่ยอดขายได้ใหม่ปรับลดลงเป็นสำคัญ โดยเฉพาะอัตราการดูดซับของโครงการอาคารชุดที่อาจปรับลดลงมากกว่าโครงการบ้านจัดสรร

รูปที่ 3 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2562 - 2567



ที่มา : REIC



ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายเชียวชาญ ศรีชัยยา (cheawchans@lhbank.co.th)
วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. อนพล ศรีธัญพงศ์
ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหัตถ์
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรัตน์ ศรีทองเต็ม
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชียวชาญ ศรีชัยยา
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสเรตต์วัฒน์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นียม
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุขเวช
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/>