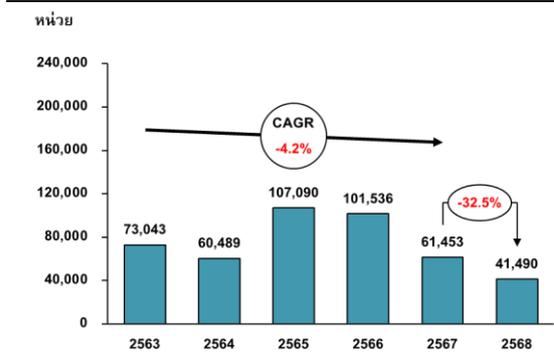


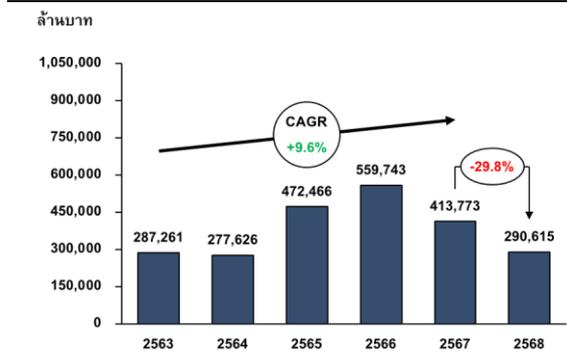
**สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568**

- จากผลสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล (BMR) ของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA) พบว่า ในปี 2568 ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีทิศทางหดตัวจากปีก่อนชัดเจน สะท้อนจากจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ที่หดตัวสูงถึง 32.5%YoY โดยมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่เพียง 41,490 หน่วย ขณะที่มูลค่าการเปิดตัวโครงการใหม่อยู่ที่ 290,615 ล้านบาท ลดลง 29.8%YoY โดยผู้พัฒนาโครงการยังคงเน้นการพัฒนาโครงการในระดับกลาง-บนมากขึ้น สะท้อนจากราคาเฉลี่ยต่อหน่วยปรับสูงขึ้น 4.0%YoY จาก 6.733 ล้านบาทต่อหน่วยมาอยู่ที่ 7.004 ล้านบาทต่อหน่วย

**รูปที่ 1 จำนวนหน่วยโครงการเปิดขายใหม่**



**รูปที่ 2 มูลค่าโครงการเปิดขายใหม่**



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

- ขณะเดียวกันหากพิจารณาแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า หดตัวสูงในทุกประเภท โดยจำนวนบ้านเดี่ยวเปิดขายใหม่หดตัวมากที่สุด 39.6%YoY รองลงมา คือ คอนโดมิเนียม บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ หดตัว 32.7%YoY, 27.4%YoY และ 26.4%YoY ตามลำดับ และหากพิจารณาแยกตามระดับราคา พบว่า กลุ่มที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ลดลง 33.2%YoY ส่วนมูลค่าหน่วยเปิดขายใหม่ลดลง 36.9%YoY โดยบ้านแฝดที่มีราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่หดตัวมากที่สุด 49.1%YoY รองลงมา คือ บ้านเดี่ยว 40.5% และคอนโดมิเนียม 32.1% ตามลำดับ ส่วนกลุ่มที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่เติบโตสูงมีอยู่ในหลายประเภทที่อยู่อาศัย กลุ่มบ้านแฝดจะเป็นกลุ่มที่มีระดับราคาตั้งแต่ 10 - 20 ล้านบาท โดยมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้น 44.8%YoY ส่วนกลุ่มทาวน์เฮาส์ที่มีระดับราคา 1 - 2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 74.0%YoY ระดับราคา 5 - 10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.5%YoY และระดับราคา 10 - 20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.1%YoY สอดคล้องกับมูลค่าโครงการของที่อยู่อาศัยในกลุ่มดังกล่าวที่ปรับเพิ่มขึ้นเช่นกัน นอกจากนี้ หากพิจารณาราคาเฉลี่ยต่อหน่วยของโครงการเปิดใหม่จำแนกรายกลุ่ม พบว่า โครงการบ้านเดี่ยวเปิดขายใหม่มีราคาเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากที่สุด 20.1%YoY โดยเฉพาะในระดับราคามากกว่า 20 ล้านบาท ที่เพิ่มขึ้น 15.5%YoY ในขณะที่กลุ่มคอนโดมิเนียมแม้ว่าภาพรวมราคาเฉลี่ยจะปรับลดลง 13.5%YoY แต่คอนโดมิเนียมระดับราคามากกว่า 20 ล้านบาท ยังเพิ่มขึ้นถึง 19.5%YoY สะท้อนถึงแนวโน้มการพัฒนาโครงการระดับบนที่มุ่งเน้นกลุ่มผู้ซื้อที่มีกำลังซื้อสูงมากขึ้น ทั้งกลุ่มผู้ซื้อชาวไทยและชาวต่างชาติ

**Disclaimer:**

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

**ตารางที่ 1** จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี 2568 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภท	2567		2568		%YoY	
	หน่วย	มูลค่า	หน่วย	มูลค่า	หน่วย	มูลค่า
บ้านเดี่ยว	15,603	216,279	9,432	156,959	-39.6	-27.4
บ้านแฝด	5,337	30,154	3,873	26,057	-27.4	-13.6
ทาวน์เฮาส์	12,381	40,940	9,251	32,464	-25.3	-20.7
คอนโดมิเนียม	27,931	125,370	18,786	72,905	-32.7	-41.8
อาคารพาณิชย์	201	1,030	148	2,230	-26.4	+116.50
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>61,453</b>	<b>413,773</b>	<b>41,490</b>	<b>290,615</b>	<b>-32.5</b>	<b>-29.8</b>

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

**ตารางที่ 2** การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี 2568 แยกตามระดับราคา (%YoY)

ประเภท ระดับราคา (ลบ.)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	คอนโดมิเนียม	อื่นๆ	รวมทั้งหมด
0.501-1.000	-	-	-	+105.7	-	+105.7
1.001-2.000	-	-	+74.0	-30.4	-	-16.8
2.001-3.000	-100.0	-100.0	-52.7	-13.6	-	-36.5
3.001-5.000	-39.6	-39.5	-24.2	-51.0	-17.7	-42.5
5.001-10.000	-58.5	+3.4	+32.5	-28.9	-90.8	-39.0
10.001-20.000	-1.6	+44.8	+41.1	-40.6	+83.3	-2.8
> 20.000	-34.4	-54.7	-38.2	-64.8	-	-39.7
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>-39.6</b>	<b>-27.4</b>	<b>-25.3</b>	<b>-32.7</b>	<b>-26.4</b>	<b>-32.5</b>

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

**ตารางที่ 3** การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี 2568 แยกตามระดับราคา (%YoY)

ประเภท ระดับราคา (ลบ.)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	คอนโดมิเนียม	อื่นๆ	รวมทั้งหมด
0.501-1.000	-	-	-	+125.0	-	+125.00
1.001-2.000	-	-	+75.9	-29.4	-	-14.9
2.001-3.000	-	-	-54.7	-16.6	-	-39.3
3.001-5.000	-39.1	-37.7	-21.1	-51.9	-15.0	-42.1
5.001-10.000	-56.0	+14.1	+35.1	-30.6	-88.1	-37.6
10.001-20.000	-1.4	+32.8	+19.1	-44.5	+83.6	-4.2
> 20.000	-24.2	-46.2	-23.8	-58.0	-	-31.5
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>-27.4</b>	<b>-13.6</b>	<b>-20.7</b>	<b>-41.8</b>	<b>+116.60</b>	<b>-29.8</b>

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

**Disclaimer:**

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลเชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

**ตารางที่ 4** ราคาเฉลี่ยต่อหน่วย (ล้านบาท) โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี 2568 แยกตามระดับราคา

ประเภท ระดับราคา (ลบ.)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	คอนโดมิเนียม	อื่นๆ	ค่าเฉลี่ย
0.501-1.000	-	-	-	1.000 (+9.4%YoY)	-	1.000 (+9.4%YoY)
1.001-2.000	-	-	1.769 (+1.1%YoY)	1.672 (+1.5%YoY)	-	1.699 (+2.3%YoY)
2.001-3.000	-	-	2.482 (-4.1%YoY)	2.478 (-3.4%YoY)	-	2.480 (-4.4%YoY)
3.001-5.000	4.656 (+0.8%YoY)	4.273 (+3.1%YoY)	3.933 (+4.0%YoY)	3.919 (-1.8%YoY)	4.514 (+3.3%YoY)	4.064 (+0.7%YoY)
5.001-10.000	7.641 (+6.0%YoY)	6.856 (+10.3%YoY)	6.799 (+1.9%YoY)	6.779 (-2.3%YoY)	7.667 (+28.8%YoY)	7.146 (+2.3%YoY)
10.001-20.000	14.735 (+0.1%YoY)	13.124 (-8.3%YoY)	14.539 (-15.6%YoY)	12.719 (-6.4%YoY)	12.182 (+0.1%YoY)	14.390 (-1.4%YoY)
> 20.000	42.216 (+15.5%YoY)	33.590 (+18.5%YoY)	30.088 (+23.3%YoY)	61.685 (+19.5%YoY)	(N/A)	44.154 (+13.7%YoY)
ค่าเฉลี่ย	16.641 (+20.1%YoY)	6.728 (+19.1%YoY)	3.509 (+6.1%YoY)	3.881 (-13.5%YoY)	15.074 (+194.2%YoY)	7.004 (+4.0%YoY)

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

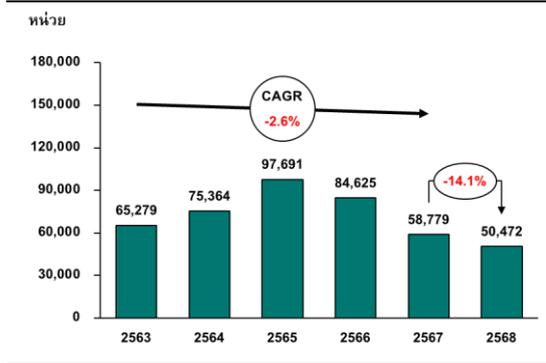
หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บ ( ) ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (%YoY)

- นอกจากนี้ เมื่อพิจารณายอดขายที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในปี 2568 พบว่า ยังหดตัวต่อเนื่อง โดยจำนวนหน่วยที่ขายได้ปรับลดลง 14.1%YoY ขณะที่มูลค่าหน่วยที่ขายได้ลดลง 12.0%YoY สาเหตุหลักจากกำลังซื้อที่ปรับลดลงตามภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ปัญหานี้ครวัรเรือนที่อยู่ในระดับสูง และความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินเป็นสำคัญ โดยหากพิจารณาแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า จำนวนหน่วยที่ขายได้ของอาคารพาณิชย์หดตัวมากที่สุด 62.0%YoY รองลงมา คือ คอนโดมิเนียม 17.7%YoY บ้านแฝด 17.5%YoY ทาวน์เฮาส์ 7.3%YoY และบ้านเดี่ยว 6.6%YoY ตามลำดับ และหากพิจารณาแยกตามระดับราคา พบว่า กลุ่มที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท (จำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วน 89.6% ของจำนวนหน่วยที่ขายได้ทั้งหมด) ขณะที่มูลค่าคิดเป็นสัดส่วน 56.5% ของมูลค่าหน่วยที่ขายได้ทั้งหมด) มีจำนวนหน่วยที่ขายได้หดตัว 14.7%YoY เช่นเดียวกับมูลค่าของหน่วยที่ขายได้ก็หดตัว 15.8% โดยเมื่อพิจารณาแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยและระดับราคา พบว่า กลุ่มคอนโดมิเนียมหดตัวสูงในเกือบทุกระดับราคา โดยกลุ่มที่มีระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท ที่หดตัว 14.9%YoY สาเหตุจากกำลังซื้อที่อ่อนแอและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ขณะที่กลุ่มระดับราคาสูงกว่า 20 ล้านบาท หดตัว 39.1%YoY ส่วนหนึ่งจากแรงซื้อของชาวต่างชาติที่ชะลอตัวเป็นสำคัญ ส่วนทาวน์เฮาส์หดตัวสูงในกลุ่มที่มีระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท (สัดส่วน 92.0% ของจำนวนทาวน์เฮาส์ที่ขายได้ทั้งหมด) โดยลดลง 9.3%YoY ขณะที่กลุ่มบ้านเดี่ยว หดตัวสูงในกลุ่มที่มีระดับราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท (สัดส่วน 57.1% ของจำนวนบ้านเดี่ยวที่ขายได้ทั้งหมด) โดยลดลง 11.2%YoY

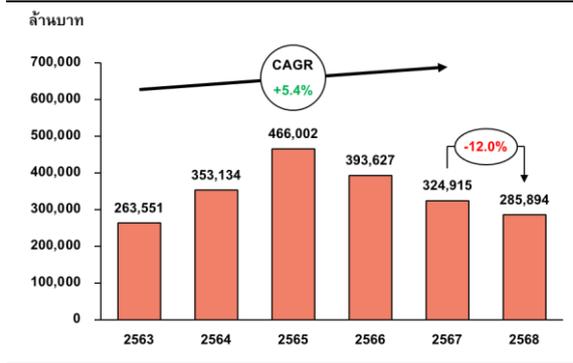
**Disclaimer:**

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

### รูปที่ 3 จำนวนหน่วยที่ขายได้



### รูปที่ 4 มูลค่าที่ขายได้



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียวเอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด (AREA)

### ตารางที่ 5 จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในปี 2568 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภท	2567		2568		%YoY	
	หน่วย	มูลค่า (ลบ.)	หน่วย	มูลค่า (ลบ.)	หน่วย	มูลค่า
บ้านเดี่ยว	8,271	109,066	7,726	109,161	-6.6	+0.1
บ้านแฝด	4,556	24,739	3,757	22,154	-17.5	-10.4
ทาวน์เฮาส์	13,537	41,451	12,550	41,532	-7.3	+0.2
คอนโดมิเนียม	31,897	146,784	26,236	111,838	-17.7	-23.8
อาคารพาณิชย์	492	2,670	187	980	-62.0	-63.3
อื่นๆ	26	205	16	229	-38.5	+11.71
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>58,779</b>	<b>324,915</b>	<b>50,472</b>	<b>285,894</b>	<b>-14.1</b>	<b>-12.0</b>

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียวเอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด (AREA)

### ตารางที่ 6 การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในปี 2568 แยกตามระดับราคา (%YoY)

ประเภท / ระดับราคา (ลบ.)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	คอนโดมิเนียม	อาคารพาณิชย์	อื่นๆ	รวมทั้งหมด
< 0.501	-	-	-	-14.3	-	-	-14.3
0.501-1.000	-	-	-33.3	-54.5	-	+50.0	-53.8
1.001-2.000	-60.0	-63.6	-11.8	+0.5	-61.1	-50.0	-3.1
2.001-3.000	-41.4	-45.1	-11.3	-18.6	-66.7	-50.0	-16.4
3.001-5.000	+1.6	-24.4	-3.3	-23.2	-47.0	-80.0	-17.8
5.001-10.000	-12.8	-7.6	+15.7	-27.2	-76.0	+200.0	-17.1
10.001-20.000	+3.3	+44.2	+51.9	-29.4	-60.7	-100.0	-5.2
> 20.000	-4.6	+50.0	+102.4	-39.1	-	-25.0	-15.9
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>-6.6</b>	<b>-17.5</b>	<b>-7.3</b>	<b>-17.7</b>	<b>-62.0</b>	<b>-38.5</b>	<b>-14.1</b>

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียวเอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด (AREA)

#### Disclaimer:

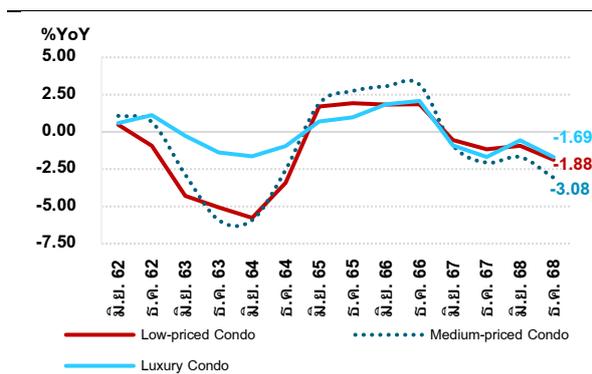
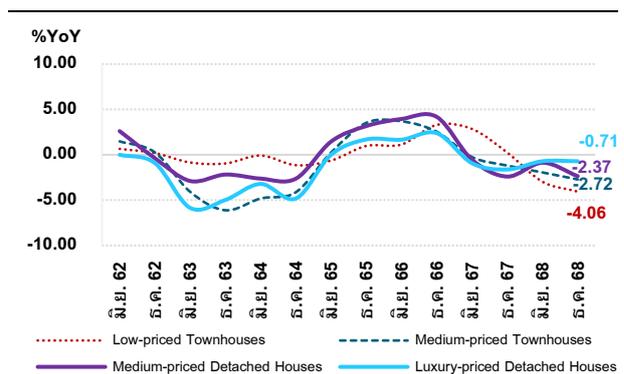
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

**ตารางที่ 7 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในปี 2568 แยกตามระดับราคา (%YoY)**

ประเภท ระดับราคา (ลบ.)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	คอนโดมิเนียม	อาคารพาณิชย์	อื่นๆ	รวมทั้งหมด
< 0.501	-	-	-	0.00	-	-	0.00
0.501-1.000	-	-	-33.3	-55.6	-	0.00	-55.0
1.001-2.000	-60.7	-64.2	-13.0	3.4	-66.7	-50.0	-1.6
2.001-3.000	-43.2	-47.3	-11.4	-18.6	-68.8	-50.0	-16.6
3.001-5.000	+2.7	-25.2	-2.3	-24.0	-47.2	-78.9	-18.1
5.001-10.000	-10.7	-6.1	+23.7	-29.6	-73.7	-100.0	-16.7
10.001-20.000	+4.6	+28.4	+52.0	-31.7	-59.9	+52.0	-5.6
> 20.000	+4.1	+46.2	+113.6	-28.0	-	+36.5	-7.1
รวมทั้งหมด	+0.1	-10.4	+0.2	-23.8	-63.3	+11.7	-12.0

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

- ทิศทางราคาที่อยู่อาศัยเริ่มปรับลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงกลางปี 2567 เป็นต้นมา สะท้อนถึงสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังอยู่ภายใต้แรงกดดันจากหลายปัจจัย โดยเฉพาะการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ล่าช้า โดยในด้านอุปสงค์เผชิญข้อจำกัดด้านกำลังซื้อจากภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ตลอดจนเงื่อนไขการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินที่ยังคงเข้มงวด ขณะที่ในด้านอุปทาน ผู้พัฒนาโครงการยังคงมีสต็อกที่อยู่อาศัยเหลือขายในกลุ่มตลาดระดับปานกลางถึงระดับล่างที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลให้เกิดการแข่งขันด้านราคาและการทำโปรโมชั่นเพื่อเร่งระบายสินค้าอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2568 ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของที่อยู่อาศัยในหลายเซกเมนต์ปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยทาวน์เฮาส์ราคาถูก (Low-priced Townhouses) ปรับลดลงมากที่สุดที่ 4.06%YoY รองลงมา คือ คอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางลดลง 3.08%YoY และทาวน์เฮาส์ระดับราคาปานกลางลดลง 2.72%YoY ตามลำดับ สะท้อนถึงแรงกดดันด้านราคาที่ถูกจุกตัวอยู่ในกลุ่มที่อยู่อาศัยซึ่งพึ่งพากำลังซื้อของผู้บริโภคภายในประเทศเป็นหลัก**

**รูปที่ 5 การเปลี่ยนแปลงราคาเฉลี่ยต่อ ตร.ม. คอนโดมิเนียม\***

**รูปที่ 6 การเปลี่ยนแปลงราคาเฉลี่ยต่อ ตร.ม. ทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว\***


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

หมายเหตุ : 1) \*อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (%YoY)

2) Low-priced Condo ราคา &lt; 0.40 ล้านบาท, Medium-priced Condo ราคา 1.1 – 2.5 ล้านบาท, Luxury Condo ราคา 3 ล้านบาทขึ้นไป

Low-priced Townhouses ราคา &lt; 0.80 ล้านบาท, Medium-priced Townhouses ราคา 1.1 – 2.0 ล้านบาท,

Medium-priced Detached Houses ราคา 2.1 – 3.0 ล้านบาท และ Luxury-priced Detached Houses ราคา 5.1 – 7.0 ล้านบาท

**Disclaimer:**

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

## ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2569

- สำหรับทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2569 ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ฯ ประเมินว่ายังมีความเสี่ยงที่จะชะลอตัวต่อเนื่อง จากสภาพตลาดที่ไม่เอื้อต่อการเปิดตัวโครงการใหม่ โดยเฉพาะในบางทำเลยังเผชิญกับปัญหาอุปทานล้นตลาดและอัตราการดูดซับที่ยังอยู่ในระดับต่ำ โดยมีปัจจัยกดดันจากปัญหาหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง กำลังซื้อที่อ่อนแอจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้า ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกจากปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ทวีความรุนแรงมากขึ้น ต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่ปรับสูงขึ้น และความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อ ทั้งนี้ ยังมีปัจจัยหนุนจากแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับลดลง มาตรการส่งเสริมการขายของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะการลดราคาในบางทำเล และมาตรการสนับสนุนภาครัฐที่คาดว่าจะเข้ามาช่วยกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ อาทิ มาตรการผ่อนคลายน LTV มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนอง ซึ่งจะมีผลจนถึงวันที่ 30 มิ.ย. 2569 (คาดว่าจะมีการต่ออายุเมื่อครบกำหนด) และสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ เป็นต้น

## ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายเชียวชาญ ศรีชัยยา ([cheawchans@lhbank.co.th](mailto:cheawchans@lhbank.co.th))

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

## LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีรัฐพงษ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุพหัตถ์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรัตน์ ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชียวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิสันดา ดิสรเตตวิวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วิชรพันธ์ 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/>

## Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง