

บทวิเคราะห์ : สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2568

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดทำบทวิเคราะห์ เรื่อง “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2568” รวบรวมข้อมูลที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศจากการประกาศขายผ่านเว็บไซต์ และข้อมูลที่อยู่อาศัยมือสองของสถาบันการเงินของรัฐและเอกชน บริษัทบริหารสินทรัพย์ภาครัฐและเอกชน และกรมบังคับคดี ที่ประกาศขายผ่านเว็บไซต์ตลาดนัดบ้านมือสอง (www.taladnudbaan.com) พบว่า มีจำนวนหน่วยและมูลค่าประกาศขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.6 และร้อยละ 5.6 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และยังเป็นการเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน (QoQ) เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ 4.7 และร้อยละ 26.4 ตามลำดับ สำหรับทรัพย์สินที่ประกาศขายในไตรมาสนี้ส่วนใหญ่เป็นของบุคคลธรรมดาและตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 36.3 ส่วนประเภทที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายมากที่สุดยังคงเป็นบ้านเดี่ยว มีสัดส่วนร้อยละ 44.1 ขณะที่ที่อยู่อาศัยเกือบทุกประเภทมีจำนวนหน่วยและมูลค่าเพิ่มขึ้น ยกเว้นห้องชุดที่มีหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 แต่มีมูลค่าลดลงร้อยละ -15.6 เนื่องจากมีห้องชุดมือสองที่ราคาถูกเข้ามาในตลาด ทำให้ราคาเฉลี่ยลดลงจาก 6.0 ล้านบาทในไตรมาส 2 ปี 2567 เหลือเพียงราคาเฉลี่ย 4.3 ล้านบาทในไตรมาส 2 ปี 2568 ในด้านราคาที่ประกาศขาย พบว่า ร้อยละ 28.6 อยู่ในระดับไม่เกิน 1.00 ล้านบาท ส่วนที่อยู่อาศัยกลุ่มราคาไม่เกิน 7.50 ล้านบาท มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งในจำนวนหน่วยและมูลค่า ตรงกันข้ามกับกลุ่มราคาเกิน 7.50 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งแม้จะมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 54.5 ของมูลค่าตลาดทั้งหมด แต่กลับปรับตัวลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) เนื่องจากอุปทานในตลาดมือสองระดับราคานี้ถูกดูดซับออกไปอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการผ่อนปรน LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ครอบคลุมทุกระดับราคา ช่วยให้ผู้ที่กำลังซื้อสามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ง่ายขึ้น อีกทั้งที่อยู่อาศัยมือสองยังเป็นอีกทางเลือกสำคัญของผู้ซื้อ เพราะสามารถได้ทำเลใกล้เคียงกับโครงการใหม่แต่ในระดับราคาที่ต่ำกว่า ส่งผลให้ความต้องการซื้อและการดูดซับตลาดในกลุ่มนี้สูงขึ้น

ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง มีจำนวนหน่วยและมูลค่าลดลงร้อยละ -8.6 และร้อยละ -11.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเป็นการลดลงของที่อยู่อาศัยมือสองทุกประเภท โดยบ้านเดี่ยวยังคงเป็นประเภทที่มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 41.5 อีกทั้งด้านราคายังมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงในทุกระดับราคา โดยหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคาต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 35.1 ของการโอนทั้งหมด สะท้อนให้เห็นว่า ผู้บริโภคส่วนใหญ่ยังคงมองหาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่เข้าถึงได้ แม้ว่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองโดยรวมเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) จะอยู่ในภาวะชะลอตัว แต่เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) พบว่า มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ 18.2 และร้อยละ 16.8 ตามลำดับ ปัจจัยสำคัญที่เอื้อต่อการฟื้นตัวของตลาดบ้านมือสอง ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนอง ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2569 และการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลง 3 ครั้ง

ตั้งแต่ต้นปี 2568 ทำให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ที่ร้อยละ 1.50 ปัจจัยเหล่านี้ช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อ และเอื้อต่อการเข้าถึงสินเชื่ ส่งผลให้ตลาดปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ บ้านมือสองยังเป็นทางเลือกสำคัญของผู้ที่กำลังซื้อ เพราะสามารถได้ที่อยู่อาศัยในทำเลเดียวกับบ้านใหม่ แต่ในราคาที่ถูกลง ทำให้ตลาดบ้านมือสองมีบทบาทในการรองรับความต้องการของผู้บริโภคท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ และเป็นแรงสำคัญที่ช่วยพยุงการโอนกรรมสิทธิ์โดยรวมไม่ให้หดตัวรุนแรง พร้อมทั้งมีแนวโน้มสนับสนุนให้การโอนกรรมสิทธิ์ปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในไตรมาส 3 และ 4 ของปี 2568

1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัยมือสอง

1.1 ที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายทั่วประเทศ

ภาพรวมที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2568 มีจำนวน 189,382 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.6 และมีมูลค่า 758,502 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) พบว่า ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 และร้อยละ 26.4 ตามลำดับ (รายละเอียดตามตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายทั่วประเทศ

ไตรมาส	หน่วย	QoQ	YoY	มูลค่า (ลบ.)	QoQ	YoY
Q1/67	125,044			669,862		
Q2/67	140,725	12.5%		718,436	7.3%	
Q3/67	158,388	12.6%		677,656	-5.7%	
Q4/67	174,355	10.1%		775,804	14.5%	
Q1/68	180,854	3.7%	44.6%	600,226	-22.6%	-10.4%
Q2/68	189,382	4.7%	34.6%	758,502	26.4%	5.6%

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้นอาจมีการปรับเปลี่ยนข้อมูลในภายหลัง

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

1.2 ผู้ขายที่อยู่อาศัยมือสอง

ผู้ขายที่อยู่อาศัยมือสอง (เรียงตามจำนวนประกาศขาย) ได้แก่

- (1) **บุคคลธรรมดาและตัวแทนอสังหาริมทรัพย์** มีจำนวนหน่วยประกาศขาย 68,834 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.3 แต่มีมูลค่ามากที่สุด 508,179 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 67.0 ของมูลค่าประกาศขายทั้งหมด และมีราคาเฉลี่ยสูงที่สุดคือ 7.4 ล้านบาทต่อหน่วย
- (2) **กรมบังคับคดี** มีหน่วยประกาศขายมากที่สุดจำนวน 67,641 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.7 และมีมูลค่า 120,301 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.9 ของมูลค่าประกาศขายทั้งหมด
- (3) **สถาบันการเงินเฉพาะกิจ** มีจำนวนหน่วยประกาศขาย 24,858 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 13.1 และมีมูลค่า 44,393 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 5.9 ของมูลค่าประกาศขายทั้งหมด

- (4) **บริษัทบริหารสินทรัพย์** มีจำนวนหน่วยประกาศขาย 21,905 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 11.6 และมีมูลค่า 58,347 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 7.7 ของมูลค่าประกาศขายทั้งหมด
- (5) **ธนาคารพาณิชย์** มีจำนวนหน่วยประกาศขายและมูลค่าน้อยที่สุดคือ 6,144 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.2 มีมูลค่า 27,282 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 3.6 ของมูลค่าประกาศขายทั้งหมด

ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า กรมบังคับคดีมีจำนวนหน่วยประกาศขายเพิ่มมากที่สุดถึงร้อยละ 210.1 และมูลค่าเพิ่มมากที่สุดที่ร้อยละ 213.1 รองลงมา ได้แก่ สถาบันการเงินเฉพาะกิจ มีจำนวนเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 สำหรับบุคคลธรรมดาและตัวแทนอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 แต่มูลค่าลดลงร้อยละ -7.9 ในขณะที่บริษัทบริหารสินทรัพย์มีจำนวนลดลงร้อยละ -1.6 แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 และธนาคารพาณิชย์ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ -11.9 และร้อยละ -13.1 ตามลำดับ จากข้อมูลดังกล่าวสะท้อนว่า อุปทานทรัพย์มือสองที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นทรัพย์ของกรมบังคับคดี ซึ่งมีสาเหตุมาจากภาวะหนี้สินของภาคครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ทำให้ประชาชนบางส่วนไม่สามารถผ่อนชำระหนี้ได้ตามกำหนด จนนำไปสู่การเข้าสู่กระบวนการบังคับคดี (รายละเอียดตามตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายทั่วประเทศ แยกตามผู้ขาย

ระดับราคา	จำนวนหน่วย				จำนวนมูลค่า (ล้านบาท)				ราคาเฉลี่ยต่อหน่วย (ล้านบาท)
	Q2/2567	Q2/2568	YoY	สัดส่วน	Q2/2567	Q2/2568	YoY	สัดส่วน	
บุคคลธรรมดาและตัวแทนอสังหาริมทรัพย์	67,321	68,834	2.2%	36.3%	551,610	508,179	-7.9%	67.0%	7.4
กรมบังคับคดี	21,811	67,641	210.1%	35.7%	38,428	120,301	213.1%	15.9%	1.8
สถาบันการเงินเฉพาะกิจ	22,352	24,858	11.2%	13.1%	39,212	44,393	13.2%	5.9%	1.8
บริษัทบริหารสินทรัพย์	22,266	21,905	-1.6%	11.6%	57,784	58,347	1.0%	7.7%	2.7
ธนาคารพาณิชย์	6,975	6,144	-11.9%	3.2%	31,402	27,282	-13.1%	3.6%	4.4
รวม	140,725	189,382	34.6%	100.0%	718,436	758,502	5.6%	100.0%	4.0

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้นอาจมีการปรับเปลี่ยนข้อมูลในภายหลัง

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

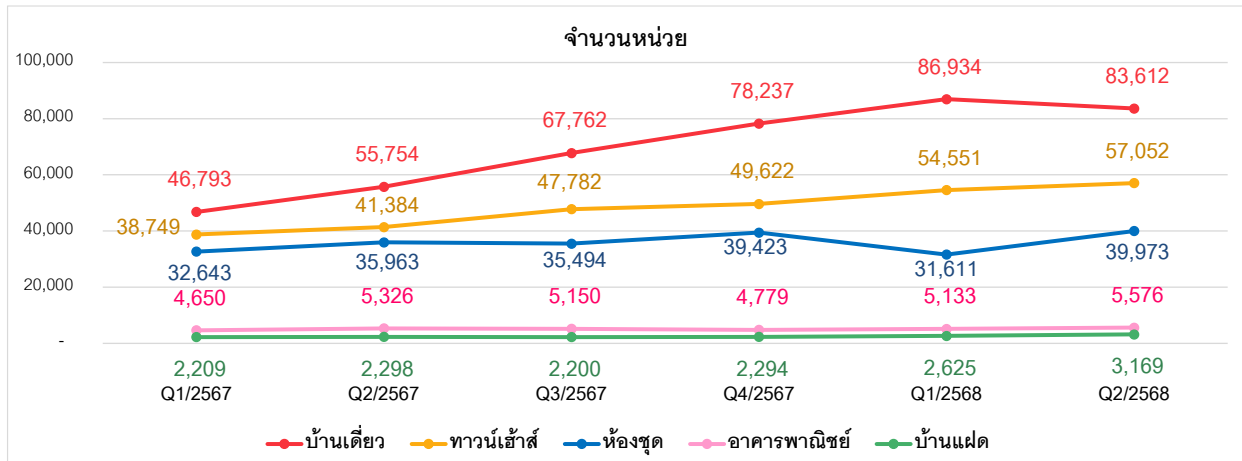
1.3 ประเภทที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขาย

ที่อยู่อาศัยมือสองที่มีจำนวนประกาศขายมากที่สุด 3 อันดับแรก แยกตามประเภท ดังนี้

- (1) **บ้านเดี่ยว** จำนวน 83,612 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.1 มีมูลค่า 426,993 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.3 ของที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายทั้งหมด
- (2) **ทาวน์เฮ้าส์** จำนวน 57,052 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.1 มีมูลค่า 121,006 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.0 ของที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายทั้งหมด
- (3) **ห้องชุด** จำนวน 39,973 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.1 มีมูลค่า 170,402 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.5 ของที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายทั้งหมด
- (4) **อาคารพาณิชย์** จำนวน 5,576 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.9 มีมูลค่า 30,757 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.1 ของที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายทั้งหมด

(5) บ้านแฝด จำนวน 3,169 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.7 มีมูลค่า 9,344 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.2 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายทั้งหมด (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 1 และ 2)

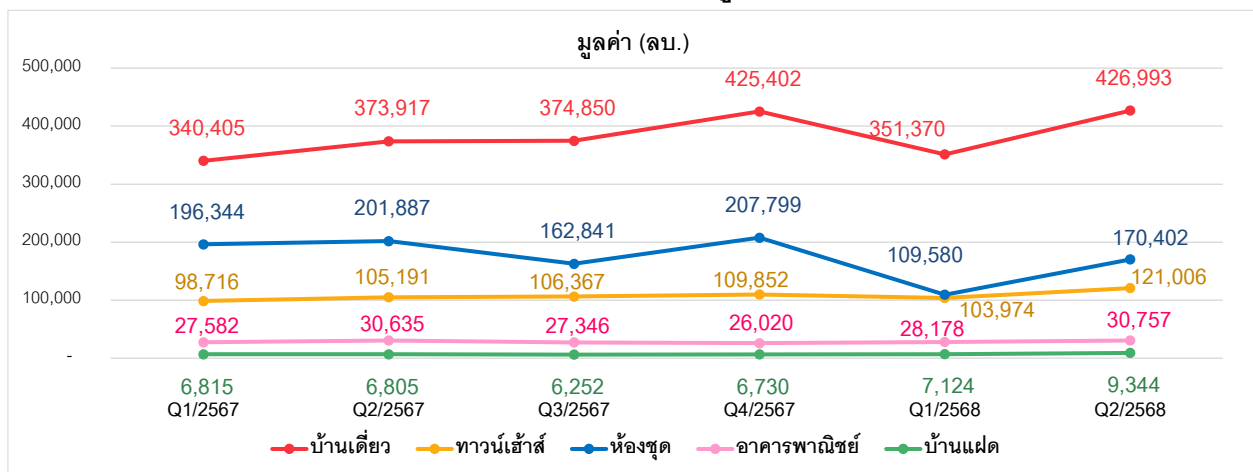
แผนภูมิที่ 1 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายทั่วประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2568 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในภายหลัง

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิที่ 2 มูลค่า (ลบ.) ที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายทั่วประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2568 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในภายหลัง

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ที่อยู่อาศัยมือสองมีจำนวนหน่วยประกาศขายเพิ่มขึ้นทุกประเภท โดยบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นมากที่สุดร้อยละ 50.0 รองลงมา ได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด โดยทั้งสองประเภทเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.9 ห้องชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 และอาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 ด้านมูลค่าของที่อยู่อาศัยมือสอง พบว่า เกือบทุกประเภทมีมูลค่าการประกาศขายเพิ่มขึ้น โดยประเภทที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ บ้านแฝด เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.3 รองลงมา ได้แก่ทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 บ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น

ร้อยละ 14.2 และอาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 ตามลำดับ ขณะที่ห้องชุดมีมูลค่าการประกาศขายลดลง ร้อยละ -15.6 สะท้อนว่า ตลาดที่อยู่อาศัยในภาพรวมมีทรัพย์สินประกาศขายสะสมเพิ่มขึ้นทุกประเภท (รายละเอียดตามตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายทั่วประเทศ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

อันดับ	ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวนหน่วย				จำนวนมูลค่า (ล้านบาท)			
		Q2/2567	Q2/2568	YoY	สัดส่วน	Q2/2567	Q2/2568	YoY	สัดส่วน
1	บ้านเดี่ยว	55,754	83,612	50.0%	44.1%	373,917	426,993	14.2%	56.3%
2	ทาวน์เฮ้าส์	41,384	57,052	37.9%	30.1%	105,191	121,006	15.0%	16.0%
3	ห้องชุด	35,963	39,973	11.2%	21.1%	201,887	170,402	-15.6%	22.5%
4	อาคารพาณิชย์	5,326	5,576	4.7%	2.9%	30,635	30,757	0.4%	4.1%
5	บ้านแฝด	2,298	3,169	37.9%	1.7%	6,805	9,344	37.3%	1.2%
รวม		140,725	189,382	34.6%	100.0%	718,436	758,502	5.6%	100.0%

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้นอาจมีการปรับเปลี่ยนข้อมูลในภายหลัง

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

1.4 ราคาขายที่อยู่อาศัยมือสอง

ที่อยู่อาศัยมือสองที่มีจำนวนประกาศขายมากที่สุด 3 อันดับแรก แยกตามระดับราคา ดังนี้

- (1) **ระดับราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาท** มีจำนวนหน่วยมากที่สุด 54,199 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.6 แต่มีมูลค่ารวม 30,597 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนน้อยที่สุดร้อยละ 4.0 ของที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายทั้งหมด โดยหน่วยงานที่ประกาศขายที่อยู่อาศัยมือสองระดับราคานี้มากที่สุด คือ กรมบังคับคดี ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 65.6 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด
- (2) **ระดับราคา 1.01 - 1.50 ล้านบาท** มีจำนวน 29,460 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.6 และมีมูลค่า 37,035 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.9 ของที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายทั้งหมด โดยหน่วยงานที่ประกาศขายที่อยู่อาศัยมือสองระดับราคานี้มากที่สุด คือ กรมบังคับคดี ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 44.1 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด
- (3) **ระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท** มีจำนวน 28,463 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.0 และมีมูลค่า 70,619 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.3 ของที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายทั้งหมด โดยหน่วยงานที่ประกาศขายที่อยู่อาศัยมือสองระดับราคานี้มากที่สุด คือ บุคคลธรรมดา และตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 47.1 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด

เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายมีระดับราคาไม่เกิน 7.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยในจำนวนนี้มีระดับราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากที่สุดทั้งหน่วยและมูลค่าร้อยละ 82.4 และร้อยละ 89.4 ตามลำดับ ในขณะที่ระดับราคามากกว่า 7.50 ล้านบาท

มีจำนวนและมูลค่าลดลง โดยระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท ลดลงมากที่สุดทั้งหน่วยและมูลค่าร้อยละ -9.8 และร้อยละ -6.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)
(รายละเอียดตามตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายทั่วประเทศ แยกตามระดับราคา

ระดับราคา	จำนวนหน่วย				จำนวนมูลค่า (ล้านบาท)			
	Q2/2567	Q2/2568	YoY	สัดส่วน	Q2/2567	Q2/2568	YoY	สัดส่วน
ไม่เกิน 1.00 ลบ.	29,715	54,199	82.4%	28.6%	16,152	30,597	89.4%	4.0%
1.01 - 1.50 ลบ.	18,764	29,460	57.0%	15.6%	23,805	37,035	55.6%	4.9%
1.51 - 2.00 ลบ.	18,055	24,027	33.1%	12.7%	31,828	42,114	32.3%	5.6%
2.01 - 3.00 ลบ.	22,905	28,463	24.3%	15.0%	57,188	70,619	23.5%	9.3%
3.01 - 5.00 ลบ.	21,151	23,831	12.7%	12.6%	82,960	92,771	11.8%	12.2%
5.01 - 7.50 ลบ.	10,791	11,630	7.8%	6.1%	66,720	71,436	7.1%	9.4%
7.51 - 10.00 ลบ.	5,671	5,433	-4.2%	2.9%	49,578	47,384	-4.4%	6.2%
มากกว่า 10.00 ลบ.	13,673	12,339	-9.8%	6.5%	390,204	366,547	-6.1%	48.3%
รวม	140,725	189,382	34.6%	100.0%	718,436	758,502	5.6%	100.0%

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้นอาจมีการปรับเปลี่ยนข้อมูลในภายหลัง

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

1.5 ที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายทั่วประเทศ แยกตามจังหวัด

จังหวัดที่มีอันดับมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่มีการประกาศขายสูงสุด 10 จังหวัดแรก (เรียงตามมูลค่า) ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2568 ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี สมุทรปราการ ชลบุรี เชียงใหม่ ปทุมธานี ภูเก็ต สุราษฎร์ธานี นครปฐม และระยอง มีสัดส่วนรวมกันร้อยละ 79.5 ของที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายทั่วประเทศ แสดงให้เห็นว่าอุปทานที่อยู่อาศัยมือสองยังคงมีการประกาศขายมากที่สุดในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และจังหวัดท่องเที่ยวใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน โดยกรุงเทพมหานคร มีที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายมากที่สุดรวม 43,274 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.9 มีมูลค่า 344,257 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนมากถึงร้อยละ 45.4 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายทั่วประเทศ และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า กรุงเทพมหานครมีจำนวนหน่วยประกาศขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 แต่มีมูลค่าลดลงร้อยละ -10.9 มีราคาประกาศขายเฉลี่ยประมาณ 8.0 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีราคาเฉลี่ย 9.1 ล้านบาทต่อหน่วย และเป็นการประกาศขายห้องชุดมากที่สุด

สำหรับจังหวัดอันดับที่ 2 - 10 มีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันร้อยละ 36.5 และสัดส่วนของมูลค่ารวมกันร้อยละ 34.1 โดยภูเก็ตมีราคาประกาศขายเฉลี่ยสูงที่สุด 8.3 ล้านบาทต่อหน่วย ทั้งนี้ หากเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) จังหวัดอันดับที่ 2 - 10 มีการประกาศขายที่อยู่อาศัยมือสองเพิ่มขึ้นทุกจังหวัด โดยสุราษฎร์ธานีมีมูลค่าประกาศขายเพิ่มขึ้นสูงสุดร้อยละ 91.9 เป็นการประกาศขายบ้านเดี่ยวมากที่สุด รองลงมาได้แก่ เชียงใหม่ มีมูลค่าประกาศขาย

เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.1 เป็นการประกาศขายบ้านเดี่ยวมากที่สุด และนครปฐม มีมูลค่าประกาศขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.7 ประกาศขายทาวน์เฮ้าส์มากที่สุด (รายละเอียดตามตารางที่ 5)

ตารางที่ 5 จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสูงสุด 10 อันดับแรก เรียงตามมูลค่า (ลบ.)

อันดับ	จังหวัด	จำนวนหน่วย				จำนวนมูลค่า (ล้านบาท)				ราคาเฉลี่ยต่อหน่วย (ล้านบาท)
		Q2/2567	Q2/2568	YoY	สัดส่วน	Q2/2567	Q2/2568	YoY	สัดส่วน	
1	กรุงเทพมหานคร	42,377	43,274	2.1%	22.9%	386,191	344,257	-10.9%	45.4%	8.0
2	นนทบุรี	10,895	13,509	24.0%	7.1%	48,382	50,853	5.1%	6.7%	3.8
3	สมุทรปราการ	9,613	10,887	13.3%	5.7%	43,030	49,445	14.9%	6.5%	4.5
4	ชลบุรี	9,229	11,362	23.1%	6.0%	43,925	45,348	3.2%	6.0%	4.0
5	เชียงใหม่	4,508	5,826	29.2%	3.1%	23,303	32,410	39.1%	4.3%	5.6
6	ปทุมธานี	10,250	12,990	26.7%	6.9%	28,169	30,353	7.8%	4.0%	2.3
7	ภูเก็ต	1,818	2,265	24.6%	1.2%	15,006	18,698	24.6%	2.5%	8.3
8	สุราษฎร์ธานี	2,220	4,172	87.9%	2.2%	6,520	12,513	91.9%	1.6%	3.0
9	นครปฐม	2,296	3,532	53.8%	1.9%	7,700	10,067	30.7%	1.3%	2.9
10	ระยอง	4,062	4,605	13.4%	2.4%	8,081	9,280	14.8%	1.2%	2.0
	จังหวัดอื่นๆ	43,457	76,960	77.1%	40.6%	108,130	155,279	43.6%	20.5%	2.0
	รวม	140,725	189,382	34.6%	100.0%	718,436	758,502	5.6%	100.0%	4.0

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้นอาจมีการปรับเปลี่ยนข้อมูลในภายหลัง

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

2. สถานการณ์ด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง

2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ

ในไตรมาส 2 ปี 2568 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศจำนวน 50,292 หน่วย ลดลงร้อยละ -8.6 และมีมูลค่า 101,304 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -11.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) อย่างไรก็ตาม ภาพรวมการโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสองกลับปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน (QoQ) ทั้งในด้านจำนวนหน่วย และมูลค่า ร้อยละ 18.2 และร้อยละ 16.8 ตามลำดับ สะท้อนถึงความต้องการในตลาดบ้านมือสองที่ขยายตัวขึ้นอย่างชัดเจนในไตรมาสนี้ ปัจจัยสำคัญที่ช่วยกระตุ้นการฟื้นตัว ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนอง เหลือเพียงประเภทละร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท

นอกจากนี้ บ้านมือสองยังถือเป็นอีกทางเลือกสำคัญของผู้ที่กำลังซื้อ เนื่องจากสามารถได้ที่อยู่อาศัยในทำเลเดียวกันกับบ้านใหม่ แต่ในราคาที่ถูกลงกว่า ทำให้ตลาดบ้านมือสองมีบทบาทในการรองรับความต้องการของผู้บริโภคท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ (รายละเอียดตารางที่ 6)

ตารางที่ 6 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ

ไตรมาส	หน่วย	QoQ	YoY	มูลค่า (ลบ.)	QoQ	YoY
Q1/67	46,607			96,121		
Q2/67	55,030	18.1%		113,905	18.5%	
Q3/67	55,992	1.7%		116,360	2.2%	
Q4/67	59,443	6.2%		123,868	6.5%	
Q1/68	42,554	-28.4%	-8.7%	86,697	-30.0%	-9.8%
Q2/68	50,292	18.2%	-8.6%	101,304	16.8%	-11.1%

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้นอาจมีการปรับเปลี่ยนข้อมูลในภายหลัง

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

เมื่อพิจารณาเป็นรายประเภท พบว่า ส่วนใหญ่เป็นการโอนบ้านเดี่ยวจำนวน 21,281 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.3 และมีมูลค่า 47,016 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.4 ของหน่วยและมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองทั้งหมด โดยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองลดลงทุกประเภท โดยห้องชุดมีจำนวนหน่วยลดลงมากที่สุดร้อยละ -13.1 และมูลค่าลดลงร้อยละ -18.0 (รายละเอียดตารางที่ 7)

ตารางที่ 7 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

อันดับ	ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวนหน่วย				จำนวนมูลค่า (ล้านบาท)			
		Q2/2567	Q2/2568	YoY	สัดส่วน	Q2/2567	Q2/2568	YoY	สัดส่วน
1	บ้านเดี่ยว	23,073	21,281	-7.8%	42.3%	52,463	47,016	-10.4%	46.4%
2	ห้องชุด	13,536	11,758	-13.1%	23.4%	24,371	19,988	-18.0%	19.7%
3	ทาวน์เฮ้าส์	11,759	11,133	-5.3%	22.1%	19,386	18,465	-4.7%	18.2%
4	อาคารพาณิชย์	4,809	4,401	-8.5%	8.8%	13,290	11,785	-11.3%	11.6%
5	บ้านแฝด	1,853	1,719	-7.2%	3.4%	4,396	4,051	-7.8%	4.0%
รวม		55,030	50,292	-8.6%	100.0%	113,905	101,304	-11.1%	100.0%

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้นอาจมีการปรับเปลี่ยนข้อมูลในภายหลัง

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

2.2 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ แยกตามระดับราคา

จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศในไตรมาส 2 ปี 2568 ลดลงทุกระดับราคา ส่วนใหญ่อยู่ในระดับไม่เกิน 1.00 ล้านบาท มีจำนวน 17,650 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.1 รองลงมา คือ ระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท มีจำนวน 9,151 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 18.2 ขณะที่ด้านมูลค่าพบว่า ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท มีมูลค่าการโอนมากที่สุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.7 หรือคิดเป็นมูลค่า 22,999 ล้านบาท รองลงมาคือระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 18.3 หรือคิดเป็นมูลค่า 18,499 ล้านบาท โดยพบว่าระดับราคา 7.51 – 10.00 ล้านบาท มีหน่วยและมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ลดลงมากที่สุดร้อยละ -18.8 และร้อยละ -19.0 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) (รายละเอียดตามตารางที่ 8)

ตารางที่ 8 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง แยกตามระดับราคา

ระดับราคา	จำนวนหน่วย				จำนวนมูลค่า (ล้านบาท)			
	Q2/2567	Q2/2568	YoY	สัดส่วน	Q2/2567	Q2/2568	YoY	สัดส่วน
ไม่เกิน 1.00 ลบ.	19,053	17,650	-7.4%	35.1%	10,988	10,332	-6.0%	10.2%
1.01 - 1.50 ลบ.	9,024	8,533	-5.4%	17.0%	11,740	11,117	-5.3%	11.0%
1.51 - 2.00 ลบ.	8,352	7,658	-8.3%	15.2%	14,928	13,630	-8.7%	13.5%
2.01 - 3.00 ลบ.	10,364	9,151	-11.7%	18.2%	26,165	22,999	-12.1%	22.7%
3.01 - 5.00 ลบ.	5,291	4,852	-8.3%	9.6%	20,342	18,499	-9.1%	18.3%
5.01 - 7.50 ลบ.	1,761	1,451	-17.6%	2.9%	10,818	8,931	-17.4%	8.8%
7.51 - 10.00 ลบ.	485	394	-18.8%	0.8%	4,271	3,457	-19.0%	3.4%
มากกว่า 10.00 ลบ.	700	603	-13.9%	1.2%	14,653	12,339	-15.8%	12.2%
รวม	55,030	50,292	-8.6%	100.0%	113,905	101,304	-11.1%	100.0%

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้นอาจมีการปรับเปลี่ยนข้อมูลในภายหลัง

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

2.3 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ แยกตามจังหวัด

จังหวัดที่มีอันดับมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 10 จังหวัดแรก ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ชลบุรี ภูเก็ต นนทบุรี เชียงใหม่ สมุทรปราการ ปทุมธานี ระยอง สงขลา และนครราชสีมา มีสัดส่วนรวมกันร้อยละ 69.2 ของมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน โดยกรุงเทพมหานครมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองมากที่สุดจำนวน 10,028 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.9 และมีมูลค่า 28,621 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.3 และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า จังหวัดที่มีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 10 อันดับแรก มีมูลค่าลดลงเกือบทุกจังหวัด โดยปทุมธานีมีมูลค่าลดลงมากที่สุดร้อยละ -18.7 ขณะที่สงขลาและนครราชสีมา มีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 และร้อยละ 3.9 ตามลำดับ (รายละเอียดตามตารางที่ 9)

ตารางที่ 9 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง แยกตามจังหวัด

อันดับ	จังหวัด	จำนวนหน่วย				จำนวนมูลค่า (ล้านบาท)				ราคาเฉลี่ยต่อหน่วย (ล้านบาท)
		Q2/2567	Q2/2568	YoY	สัดส่วน	Q2/2567	Q2/2568	YoY	สัดส่วน	
1	กรุงเทพมหานคร	11,713	10,028	-14.4%	19.9%	35,395	28,621	-19.1%	28.3%	2.9
2	ชลบุรี	4,643	4,446	-4.2%	9.5%	10,163	9,616	-5.4%	9.5%	2.2
3	ภูเก็ต	1,757	1,817	3.4%	3.2%	5,549	5,539	-0.2%	5.5%	3.0
4	นนทบุรี	2,852	2,628	-7.9%	4.8%	5,779	5,517	-4.5%	5.4%	2.1
5	เชียงใหม่	2,454	2,196	-10.5%	4.8%	4,976	4,791	-3.7%	4.7%	2.2
6	สมุทรปราการ	2,941	2,603	-11.5%	5.3%	5,180	4,530	-12.6%	4.5%	1.7
7	ปทุมธานี	3,218	2,599	-19.2%	5.0%	4,965	4,037	-18.7%	4.0%	1.6
8	ระยอง	1,527	1,457	-4.6%	2.8%	2,965	2,677	-9.7%	2.6%	1.8
9	สงขลา	1,256	1,286	2.4%	2.4%	2,323	2,417	4.1%	2.4%	1.9
10	นครราชสีมา	1,347	1,368	1.6%	2.5%	2,225	2,311	3.9%	2.3%	1.7
	จังหวัดอื่นๆ	21,322	19,864	-6.8%	39.3%	34,385	31,248	-9.1%	30.8%	1.6
	รวม	55,030	50,292	-8.6%	100.0%	113,905	101,304	-11.1%	100.0%	2.0

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้นอาจมีการปรับเปลี่ยนข้อมูลในภายหลัง

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

.....

คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด
กรุณาอ้างอิง "ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์" เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้
ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง
และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น ไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้จรรยาบรรณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9674-6 โทรสาร 0-2643-1252