



27 สิงหาคม 2569

REIC ชี้ตลาดที่อยู่อาศัยครึ่งแรกปี 69 ได้แรงส่งมาตรการรัฐหนุนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ฯ พุ่ง 17.6%

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยครึ่งแรกปี 2569 (H1/2569) และแนวโน้มปี 2569-2570 พบว่า ภาพรวมตลาดขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญจากแรงหนุนของมาตรการรัฐ ประกอบกับมติคณะรัฐมนตรี (ครม.) ต่อยุ่มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองออกไปอีก 1 ปี (1 ก.ค. 2569 – 30 มิ.ย. 2570) ช่วยพยุงและรักษาแรงส่งของตลาดที่อยู่อาศัยได้อย่างต่อเนื่องถึงปี 2570 คาดการณ์มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งปี 2570 จะเพิ่มขึ้นแตะ 9 แสนล้านบาท

ดร.มานะ นิมิตรวานิช ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) เปิดเผยว่า ตลาดที่อยู่อาศัยได้รับแรงหนุนจากเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัวและ GDP ที่เติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไป ช่วยหนุนกำลังซื้อให้สูงขึ้น ประกอบกับตลาดบ้านมือสอง กลุ่มราคาไม่สูงที่ขยายตัวต่อเนื่อง และการต่อยุ่มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง ส่งผลให้คาดการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2569 จะมีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 อย่างไรก็ตาม ตลาดยังมีปัจจัยที่ต้องติดตาม ทั้งหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ต้นทุนก่อสร้างและค่าขนส่งที่สูงขึ้น รวมถึงความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกจากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์และมาตรการกีดกันทางการค้า

สำหรับครึ่งแรกปี 2569 ที่ผ่านมามีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจำนวน 167,665 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.6 (YoY) คิดเป็นมูลค่าการโอนรวม 429,839 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.8 (YoY) (เทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2568 ที่มีจำนวน 142,619 หน่วย มูลค่า 391,601 ล้านบาท) โดยมีปัจจัยบวกหลักจากการมีมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และจดจำนองที่อยู่อาศัยเดิม และมีมาตรการผ่อนคลายนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ขณะที่ในปี 2568 ทั้งสองมาตรการเริ่มมีผลในช่วงไตรมาส 2

ทั้งนี้ เมื่อจำแนกตามประเภทโครงการในครึ่งแรกปี 2569 พบว่า โครงการแนวราบ (บ้านจัดสรร) ยังคงเป็นตลาดหลัก คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์รวม โดยมีจำนวน 111,624 หน่วย (+14.6% YoY) มูลค่า 299,432 ล้านบาท (+6.1% YoY) ขณะที่อาคารชุด (คอนโดมิเนียม) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30 ของมูลค่าการโอนรวม โดยมีจำนวน 56,041 หน่วย (+24.1% YoY) มูลค่า 130,407 ล้านบาท (+19.3% YoY)

นอกจากนี้ โครงสร้างตลาดยังสะท้อนความต้องการที่แท้จริง (Real Demand) โดยบ้านมือสองขยับขึ้นมาครองตลาดสัดส่วนร้อยละ 63 ขณะที่บ้านใหม่อยู่ที่ร้อยละ 37 ด้วยความคุ้มค่าด้านราคาต่อตารางเมตรและทำเลที่ตั้งใกล้เมือง ที่ตอบโจทย์กำลังซื้อในภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ทั้งนี้ กลุ่มระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24 ขณะที่กลุ่มระดับราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาท ปรับลดลงเหลือร้อยละ 27

สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของชาวต่างชาติในครึ่งแรกปี 2569 พบว่า กำลังซื้อโดยรวมชะลอตัวลง มีจำนวน 6,533 หน่วย (-8.8% YoY) มูลค่ารวม 28,267 ล้านบาท (-1.5% YoY) โดย 3 สัญชาติที่มีมูลค่าการโอนสูงสุด ได้แก่ จีน 6,874 ล้านบาท (-27.7% YoY) ยังคงเป็นผู้ซื้อหลักในกรุงเทพฯ และชลบุรี รัสเซีย 3,603 ล้านบาท (+75.9% YoY) เติบโตเด่นในภูเก็ตและชลบุรี และเมียนมา 2,457 ล้านบาท (-16.2% YoY) เน้นทำเลกรุงเทพฯ ตามด้วยสหรัฐอเมริกา ไต้หวัน ฝรั่งเศส สหราชอาณาจักร เยอรมนี ออสเตรเลีย และอินเดีย ตามลำดับ



นอกจากนี้ยังพบว่า สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้าง ณ ครึ่งแรกปี 2569 มีมูลค่ารวม 5,174,141 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 2.6 (YoY) โดยยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ในครึ่งแรกปี 2569 มีมูลค่ารวม 289,315 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 12.2 (YoY) โดยเฉพาะในไตรมาส 2/2569 มีการเร่งขยายตัวสูงถึงร้อยละ 18.4 (YoY) สอดรับกับการเพิ่มขึ้นของยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

แนวโน้มปี 2569 REIC ประเมินทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยภายใต้สมมติฐานทางเศรษฐกิจ (GDP ขยายตัว 2.25% MRR 6.55% เงินเฟ้อ 1.75%) แม้จะมีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2 แต่การต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองถึง 30 มิถุนายน 2570 จะช่วยประคองตลาดครึ่งปีหลังให้ดำเนินไปได้อย่างมีเสถียรภาพ REIC คาดการณ์ว่า จะมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์รวม 323,479 หน่วย (+2.3% YoY) และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์รวม 880,760 ล้านบาท (+1.8% YoY) ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ คาดว่าจะมีมูลค่า 571,066 ล้านบาท (+1.4% YoY)

การฟื้นตัวดังกล่าวจะมีผลต่อเนื่องไปถึงปี 2570 ซึ่ง REIC คาดการณ์มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์รวม 908,358 ล้านบาท ขยายตัวต่อเนื่องร้อยละ 3.1 (YoY) ขณะที่จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์อยู่ที่ 320,617 หน่วย (-0.9% YoY) โดยมูลค่าการโอนที่ขยายตัวสูงกว่าจำนวนหน่วยเป็นผลจากต้นทุนก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น และการบังคับใช้ราคาประเมินที่ดินรอบใหม่ (ปี 2570-2573) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ คาดว่าจะอยู่ที่ 582,688 ล้านบาท (+2.0% YoY)

ดร.มานะ กล่าวสรุปภาพรวมว่า “ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2569 ต่อเนื่องปี 2570 ยังเผชิญความท้าทายจากหนี้ครัวเรือนระดับสูงและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ อย่างไรก็ตาม ยังเห็นโอกาสเติบโตในกลุ่ม Real Demand ตลาดบ้านมือสองที่เน้นความคุ้มค่า ตลาดคอนโดมิเนียมเมืองท่องเที่ยว (ชลบุรีและภูเก็ต) รวมถึงเทรนด์บ้านประหยัดพลังงาน (Green Living) ที่ได้รับการส่งเสริมจากภาครัฐอีกด้วย”