



24 กันยายน 2569

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2569 และครึ่งแรกปี 2569

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดทำบทวิเคราะห์ เรื่อง “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2569 และครึ่งแรกปี 2569” พบว่า ไตรมาส 2 ปี 2569 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ มีการปรับตัวลดลงในด้านอุปทานโดยใบอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย โดยลดลงร้อยละ -45.0 และร้อยละ -32.2 ตามลำดับ ในส่วนการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลงร้อยละ -47.3 และที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนลดลงร้อยละ -4.2 ในขณะที่จำนวนหน่วยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 แต่มีมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยลดลงร้อยละ -25.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ด้านอุปสงค์ พบว่าจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.6 และมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

สำหรับครึ่งแรกปี 2569 พบว่า ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ มีการปรับตัวลดลงในด้านอุปทานโดยใบอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย โดยลดลงร้อยละ -50.7 และร้อยละ -37.9 ตามลำดับ ในส่วนการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลงร้อยละ -1.8 และที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนลดลงร้อยละ -8.7 ในขณะที่จำนวนหน่วยเปิดขายใหม่และมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยลดลงร้อยละ -20.9 และร้อยละ -18.0 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) เนื่องจากหนี้ครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง สถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ประกอบกับต้นทุนในการก่อสร้างพุ่งสูงขึ้นผู้ประกอบการจึงชะลอการเปิดโครงการใหม่และเร่งระบายสต็อกคงเหลือ ทางด้านอุปสงค์ พบว่าจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.8 และมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ปัจจัยหลักมาจากการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ก่อนมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองจะสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ก่อนที่กรมฯ จะมีมติต่ออายุมาตรการจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570

ภาพรวมอุปทานและอุปสงค์ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2569 และครึ่งแรกปี 2569 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

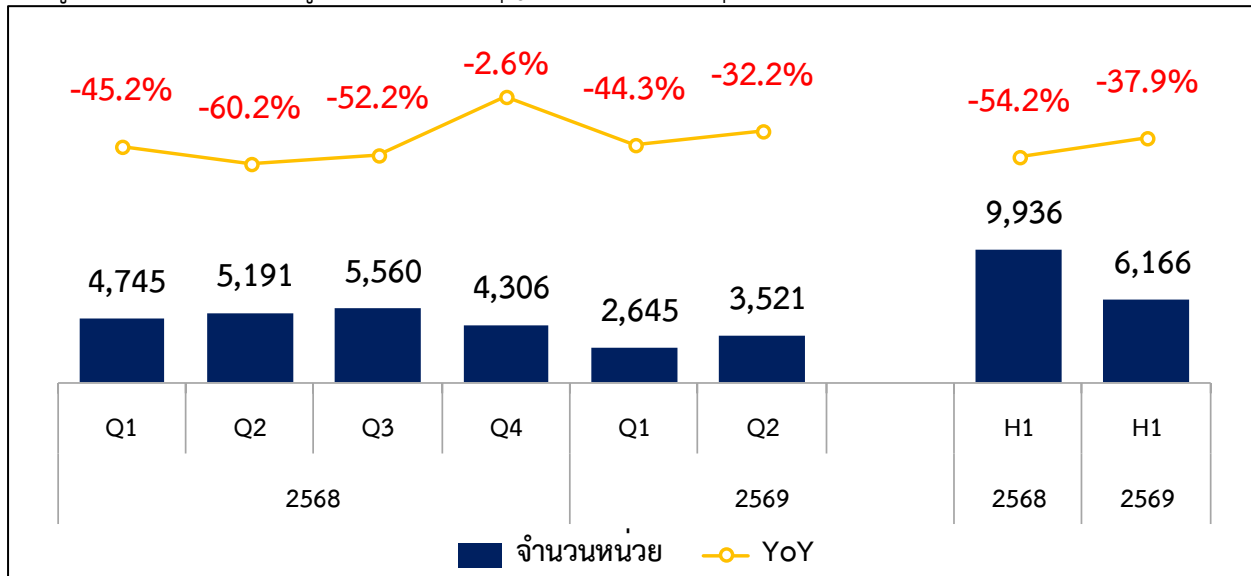
1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ

ไตรมาส 2 ปี 2569 ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ – ปริมาณ มีจำนวน 22 โครงการ และมีจำนวน 3,521 หน่วย โดยลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยร้อยละ -45.0 และร้อยละ -32.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีจำนวน 45 โครงการ และมีจำนวน 5,191 หน่วย



แผนภูมิที่ 1 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 2 และครึ่งแรกปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาจำแนกตามประเภท พบว่า ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวนมากที่สุดคือ 1,947 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 55.3 ของใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด รองลงมาได้แก่ บ้านเดี่ยว มีจำนวน 977 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 27.7 และบ้านแฝด มีจำนวน 442 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12.6

เมื่อพิจารณาจำแนกตามจังหวัด พบว่า กรุงเทพมหานคร มีจำนวนมากที่สุดคือ 1,604 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 45.6 รองลงมาคือสมุทรปราการ มีจำนวน 1,015 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.8 ของใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด โดยปทุมธานีและสมุทรปราการ มีใบอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลงร้อยละ -93.9 และร้อยละ -46.6 ตามลำดับ ส่วนสมุทรสาครและกรุงเทพมหานคร มีใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 319.2 และร้อยละ 2.5 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ขณะที่นครปฐมและนนทบุรีไม่มีใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

ตารางที่ 1 ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2569 จำแนกตามจังหวัด

อันดับ	จังหวัด	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย	ที่ดินเปล่าจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	YoY โครงการ	YoY หน่วย
1	กรุงเทพมหานคร	11	1,604	45.6%	-	725	-	879	-	-47.6%	2.5%
2	สมุทรปราการ	7	1,015	28.8%	103	252	350	278	32	-41.7%	-46.6%
3	สมุทรสาคร	2	809	23.0%	-	-	66	743	-	100.0%	319.2%
4	ปทุมธานี	2	93	2.6%	-	-	26	47	20	-66.7%	-93.9%
5	นครปฐม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	นนทบุรี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกรุงเทพฯ - ปริมาณ		22	3,521	100.0%	103	977	442	1,947	52	-45.0%	-32.2%
สัดส่วนประเภท					2.9%	27.7%	12.6%	55.3%	1.5%		

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



สำหรับภาพรวมครึ่งแรกปี 2569 มีใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 35 โครงการ และมีจำนวน 6,166 หน่วย โดยลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ -50.7 และร้อยละ -37.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีจำนวน 71 โครงการ และมีจำนวน 9,936 หน่วย

เมื่อพิจารณาจำแนกตามประเภท พบว่า ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวนมากที่สุดคือ 2,979 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 48.3 ของใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด รองลงมาได้แก่ บ้านเดี่ยว มีจำนวน 2,229 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 36.1 และบ้านแฝด มีจำนวน 772 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12.5

เมื่อพิจารณาจำแนกตามจังหวัด พบว่า กรุงเทพมหานคร มีจำนวน 2,608 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 42.3 และสมุทรปราการ มีจำนวน 2,018 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด โดยเกือบทุกจังหวัดมีใบอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลง ยกเว้นสมุทรสาครซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ขณะที่นครปฐมและนนทบุรีไม่มีใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

ตารางที่ 2 ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ครึ่งแรกปี 2569 จำแนกตามจังหวัด

อันดับ	จังหวัด	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย	ที่ดินเปล่าจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	YoYโครงการ	YoYหน่วย
1	กรุงเทพมหานคร	18	2,608	42.3%	1	1,550	50	1,007	-	-45.5%	-9.8%
2	สมุทรปราการ	11	2,018	32.7%	103	679	492	712	32	-52.2%	-52.8%
3	สมุทรสาคร	3	1,096	17.8%	-	-	66	1,000	30	-40.0%	16.5%
4	ปทุมธานี	3	444	7.2%	-	-	164	260	20	-70.0%	-75.8%
5	นครปฐม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	นนทบุรี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกรุงเทพฯ - ปริมาณ		35	6,166	100.0%	104	2,229	772	2,979	82	-50.7%	-37.9%
สัดส่วนประเภท					1.7%	36.1%	12.5%	48.3%	1.3%		

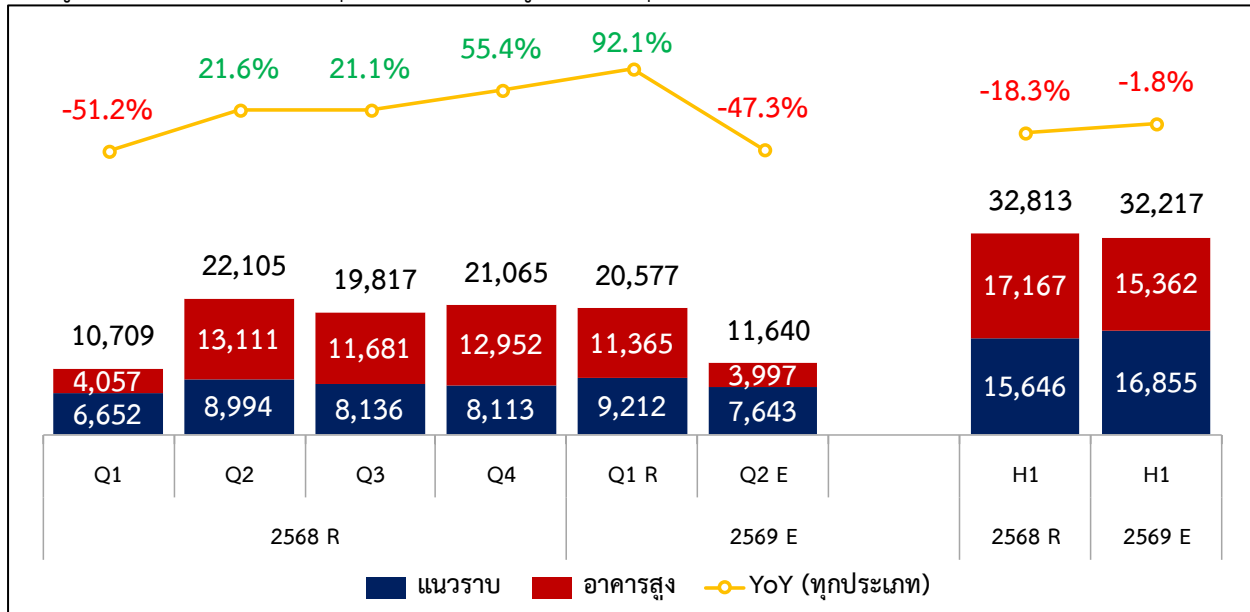
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.2 ใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ

ในไตรมาส 2 ปี 2569 มีใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ทั้งประเภทบ้านที่ประชาชนสร้างเอง บ้านในโครงการจัดสรร และอาคารชุด ประมาณ 11,640 หน่วย ลดลงร้อยละ -47.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยแบ่งออกเป็นแนวราบ 7,643 หน่วย ลดลงร้อยละ -15.0 ขณะที่อาคารชุดมีจำนวนประมาณ 3,997 หน่วย ลดลงร้อยละ -69.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)



แผนภูมิที่ 2 จำนวนหน่วยใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 2 และครึ่งแรกปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : R หมายถึง ปรับปรุงข้อมูล, E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

เมื่อพิจารณาจำแนกตามจังหวัด พบว่า เกือบทุกจังหวัดมีใบอนุญาตก่อสร้างลดลง ยกเว้นปทุมธานีซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า ใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย แนวราบ ที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ กรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.3 ในขณะที่สมุทรปราการลดลงมากที่สุด ร้อยละ -57.8 ส่วนใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย อาคารชุด มีเพียงสมุทรปราการที่เพิ่มขึ้นโดยเพิ่มสูงถึงร้อยละ 221.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

ตารางที่ 3 จำนวนหน่วยใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2569 จำแนกตามจังหวัด

อันดับ	จังหวัด	Q2/68R			Q2/69E			YoY			สัดส่วนรวม
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	
1	กรุงเทพมหานคร	2,129	12,837	14,966	2,604	3,846	6,450	22.3%	-70.0%	-56.9%	55.4%
2	ปทุมธานี	1,443	-	1,443	1,493	-	1,493	3.4%	-	3.4%	12.8%
3	สมุทรปราการ	2,298	47	2,345	969	151	1,120	-57.8%	221.3%	-52.2%	9.6%
4	นนทบุรี	896	227	1,123	1,031	-	1,031	15.0%	-100.0%	-8.2%	8.9%
5	นครปฐม	1,344	-	1,344	999	-	999	-25.7%	-	-25.7%	8.6%
6	สมุทรสาคร	884	-	884	548	-	548	-38.1%	-	-38.1%	4.7%
รวมกรุงเทพฯ - ปริมาณ		8,994	13,111	22,105	7,643	3,997	11,640	-15.0%	-69.5%	-47.3%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : R หมายถึง ปรับปรุงข้อมูล, E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

สำหรับภาพรวมครึ่งแรกปี 2569 มีใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ทั้งประเภทบ้านที่ประชาชนสร้างเอง บ้านในโครงการจัดสรร และอาคารชุด ประมาณ 32,217 หน่วย ลดลงร้อยละ -1.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยแบ่งออกเป็นแนวราบ 16,855 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 ขณะที่อาคารชุดมีจำนวนประมาณ 15,362 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)



เมื่อพิจารณาจำแนกตามจังหวัด พบว่า ปทุมธานี มีใบอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 รองลงมาคือ นนทบุรี มีใบอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 และกรุงเทพมหานคร มีใบอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เมื่อจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า ใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ กรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นร้อยละ 52.7 ในขณะที่จังหวัดสมุทรปราการลดลงมากที่สุด ร้อยละ -19.1 ส่วนใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยอาคารชุดลดลงทุกจังหวัด โดยนนทบุรีลดลงมากที่สุดคือร้อยละ -100.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และพบว่าปทุมธานี นนทบุรีและสมุทรสาครไม่มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดช่วงครึ่งแรกของปี 2569

ตารางที่ 4 จำนวนหน่วยใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ครึ่งแรกปี 2569 จำแนกตามจังหวัด

อันดับ	จังหวัด	H1/68R			H1/69E			YoY			สัดส่วนรวม
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	
1	กรุงเทพมหานคร	3,348	16,065	19,413	5,113	15,043	20,156	52.7%	-6.4%	3.8%	62.6%
2	ปทุมธานี	2,829	-	2,829	3,200	-	3,200	13.1%	-	13.1%	9.9%
3	สมุทรปราการ	3,326	875	4,201	2,690	193	2,883	-19.1%	-77.9%	-31.4%	8.9%
4	นครปฐม	2,895	-	2,895	2,429	126	2,555	-16.1%	-	-11.7%	7.9%
5	นนทบุรี	1,706	227	1,933	2,027	-	2,027	18.8%	-100.0%	4.8%	6.3%
6	สมุทรสาคร	1,542	-	1,542	1,397	-	1,397	-9.4%	-	-9.4%	4.3%
รวมกรุงเทพฯ - ปริมาณ		15,646	17,167	32,813	16,855	15,362	32,217	7.7%	-10.5%	-1.8%	100.0%

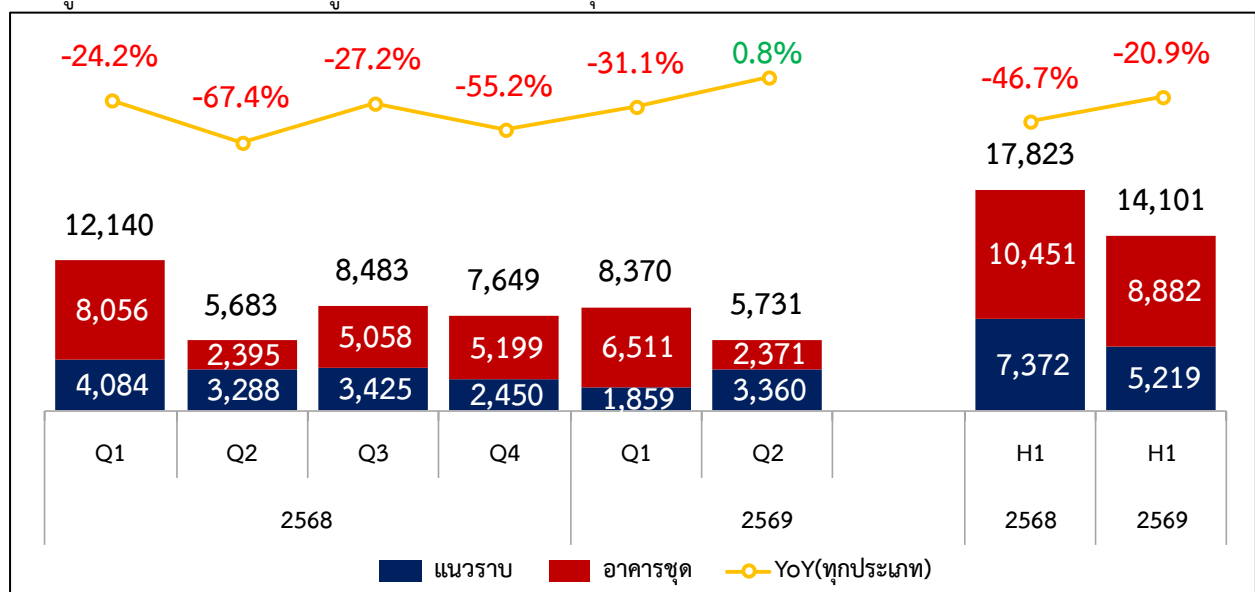
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : R หมายถึง ปรับปรุงข้อมูล, E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

1.3 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ

ในไตรมาส 2 ปี 2569 มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวน 5,731 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 และมีมูลค่า 50,415 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -25.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีจำนวน 5,683 หน่วย และมีมูลค่า 67,573 ล้านบาท

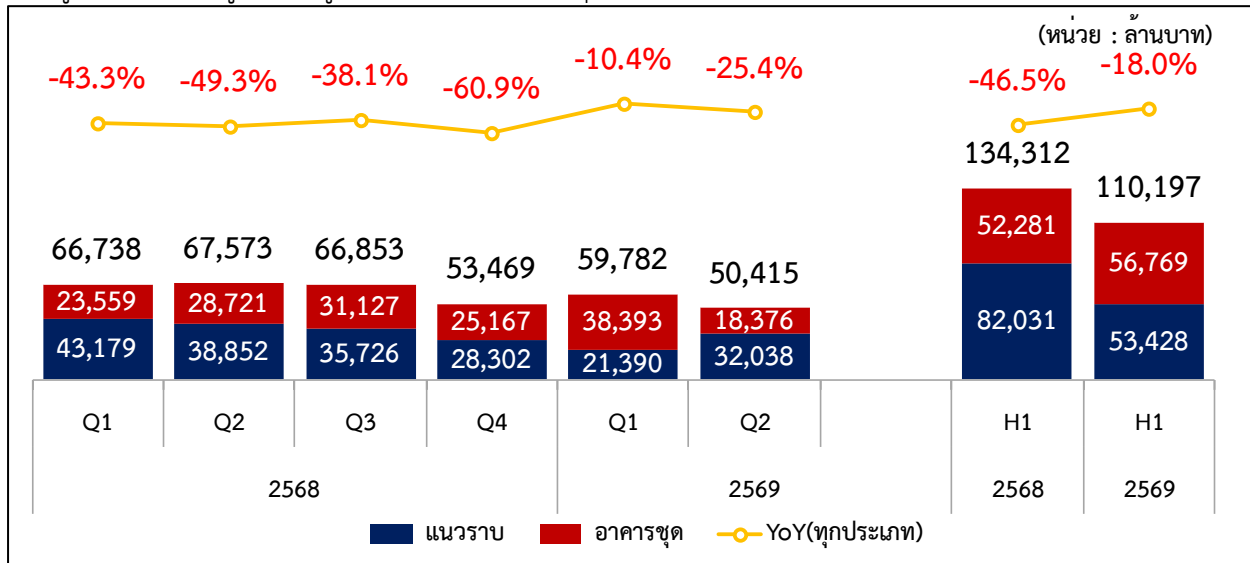
แผนภูมิที่ 3 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 2 และครึ่งแรกปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 4 จำนวนมูลค่าที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาส 2 และครึ่งแรกปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับภาพรวมครึ่งแรกปี 2569 พบว่า มีการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่จำนวนรวม 89 โครงการ ลดลงร้อยละ -19.8 โดยมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ 14,101 หน่วย ลดลงร้อยละ -20.9 และมีมูลค่า 110,197 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -18.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทโครงการพบว่า **บ้านจัดสรร** มีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่จำนวน 5,219 หน่วย ลดลงร้อยละ -29.2 และมีมูลค่า 53,428 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -34.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่วน**อาคารชุด** มีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่จำนวน 8,882 หน่วย ลดลงร้อยละ -15.0 และมีมูลค่า 56,769 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

ตารางที่ 5 ประเภทโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ครึ่งแรกปี 2569

ประเภทโครงการ	จำนวนโครงการ			จำนวนหน่วย			มูลค่า(ลบ.)		
	H1/68	H1/69	YoY	H1/68	H1/69	YoY	H1/68	H1/69	YoY
บ้านจัดสรร	83	71	-14.5%	7,372	5,219	-29.2%	82,031	53,428	-34.9%
อาคารชุด	28	18	-35.7%	10,451	8,882	-15.0%	52,281	56,769	8.6%
รวม	111	89	-19.8%	17,823	14,101	-20.9%	134,312	110,197	-18.0%

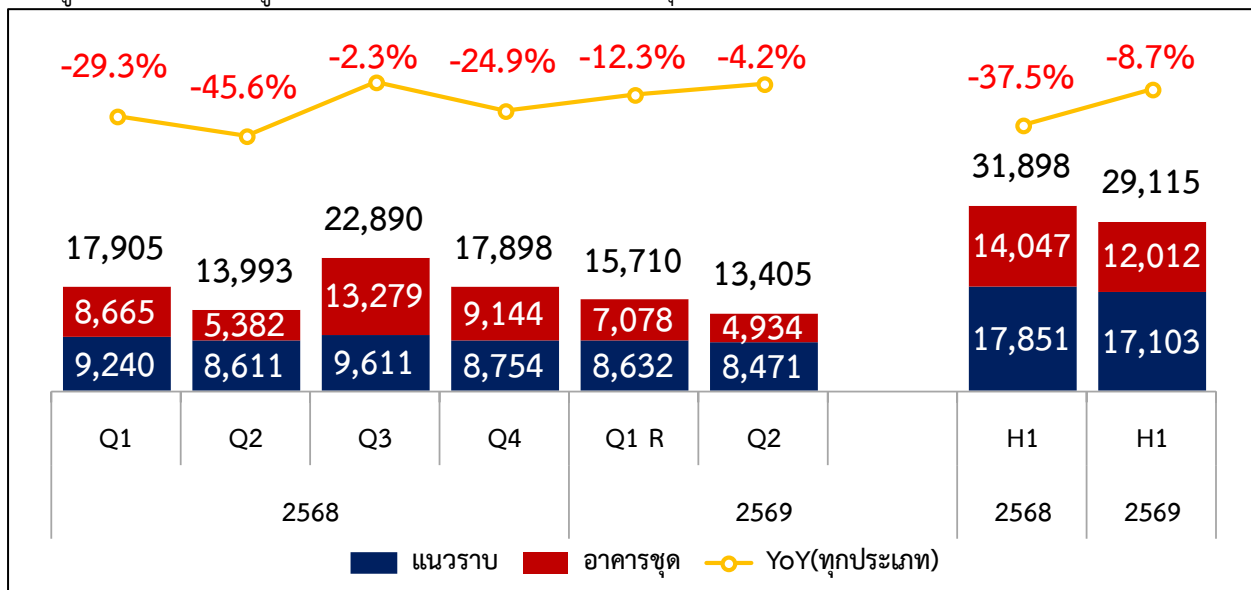
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.4 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในไตรมาส 2 ปี 2569 มีจำนวน 13,405 หน่วย ลดลงร้อยละ -4.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) แบ่งเป็น**ที่อยู่อาศัยแนวราบ** (นับรวมบ้านจัดสรรและบ้านที่ประชาชนสร้างเอง) จำนวน 8,471 หน่วย และเป็น**อาคารชุด** จำนวน 4,934 หน่วย ในจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ พบว่า เกือบทุกประเภทมีจำนวนลดลงยกเว้นบ้านแฝดที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 117.4 และทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 2.3



แผนภูมิที่ 5 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาส 2 และครึ่งแรกปี



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 6 ประเภทที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาส 2 ปี 2569

อันดับ	ประเภท	Q2/68	Q2/69	สัดส่วนประเภท	YoY
1	บ้านเดี่ยว	6,328	5,990	44.7%	-5.3%
2	อาคารชุด	5,382	4,934	36.8%	-8.3%
3	ทาวน์เฮ้าส์	1,355	1,386	10.3%	2.3%
4	บ้านแฝด	322	700	5.2%	117.4%
5	อาคารพาณิชย์	606	395	2.9%	-34.8%
รวม		13,993	13,405	100.0%	-4.2%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับภาพรวมครึ่งแรกปี 2569 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ มีจำนวน 29,115 หน่วย ลดลงร้อยละ -8.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) แบ่งเป็น ที่อยู่อาศัยแนวราบ (นับรวมบ้านจัดสรรและบ้านที่ประชาชนสร้างเอง) จำนวน 17,103 หน่วย และเป็น อาคารชุด จำนวน 12,012 หน่วย ในจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ พบว่า เกือบทุกประเภทมีจำนวนลดลงยกเว้นบ้านแฝดที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 63.3 และทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.3

เมื่อพิจารณาจำแนกตามจังหวัด พบว่า ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ลดลงเกือบทุกจังหวัด ยกเว้นนครปฐม เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.8 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแนวราบ และกรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยอาคารชุด เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

ตารางที่ 7 ประเภทที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ครึ่งแรกปี 2569

อันดับ	ประเภท	H1/68	H1/69	สัดส่วนประเภท	YoY
1	อาคารชุด	14,047	12,012	41.3%	-14.5%
2	บ้านเดี่ยว	13,028	11,884	40.8%	-8.8%
3	ทาวน์เฮ้าส์	2,863	3,215	11.0%	12.3%
4	บ้านแฝด	762	1,244	4.3%	63.3%
5	อาคารพาณิชย์	1,198	760	2.6%	-36.6%
รวม		31,898	29,115	100.0%	-8.7%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ตารางที่ 8 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ครึ่งแรกปี 2569 จำแนกตามจังหวัด

อันดับ	จังหวัด	H1/68			H1/69			YoY			สัดส่วนรวม
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	
1	กรุงเทพมหานคร	6,186	8,925	15,111	6,044	10,098	16,142	-2.3%	13.1%	6.8%	120.4%
2	ปทุมธานี	2,960	1,113	4,073	2,761	768	3,529	-6.7%	-31.0%	-13.4%	26.3%
3	นครปฐม	2,548	-	2,548	2,627	579	3,206	3.1%	-	25.8%	23.9%
4	สมุทรปราการ	2,647	2,693	5,340	2,211	490	2,701	-16.5%	-81.8%	-49.4%	20.1%
5	นนทบุรี	1,880	1,316	3,196	1,856	77	1,933	-1.3%	-94.1%	-39.5%	14.4%
6	สมุทรสาคร	1,630	-	1,630	1,604	-	1,604	-1.6%	-	-1.6%	12.0%
รวม กรุงเทพฯ - ปริมาณ		17,851	14,047	31,898	17,103	12,012	29,115	-4.2%	-14.5%	-8.7%	217.2%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. สถานการณ์ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

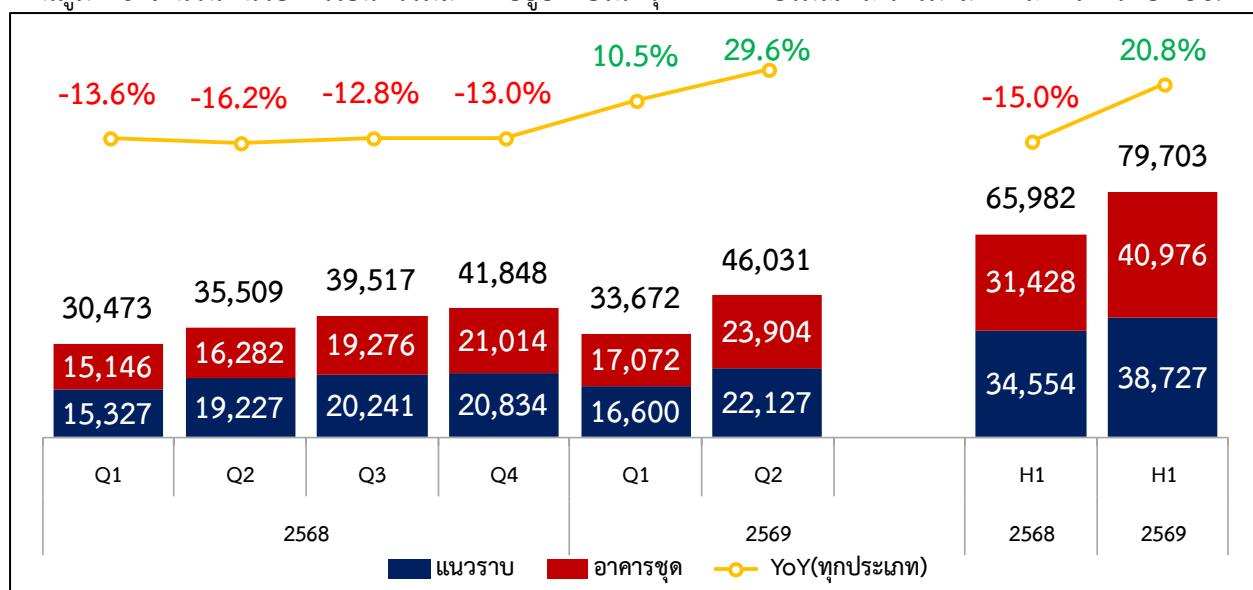
2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ

ในไตรมาส 2 ปี 2569 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ จำนวน 46,031 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.6 และมีมูลค่า 137,926 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวน 22,127 หน่วย มีมูลค่า 83,072 ล้านบาท และอาคารชุด จำนวน 23,904 หน่วย มีมูลค่า 54,853 ล้านบาท

สำหรับภาพรวมครึ่งแรกปี 2569 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ จำนวน 79,703 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.8 และมีมูลค่า 241,864 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวน 38,727 หน่วย มีมูลค่า 147,115 ล้านบาท และอาคารชุด จำนวน 40,976 หน่วย มีมูลค่า 94,750 ล้านบาท

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ มีจำนวน 34,262 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.1 และมีมูลค่า 142,142 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 ในขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง มีจำนวน 45,441 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.4 และมีมูลค่า 99,722 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.5 ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ต่อที่อยู่อาศัยมือสอง เท่ากับ 43 : 57 ในขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ มีสัดส่วนเท่ากับ 59 : 41

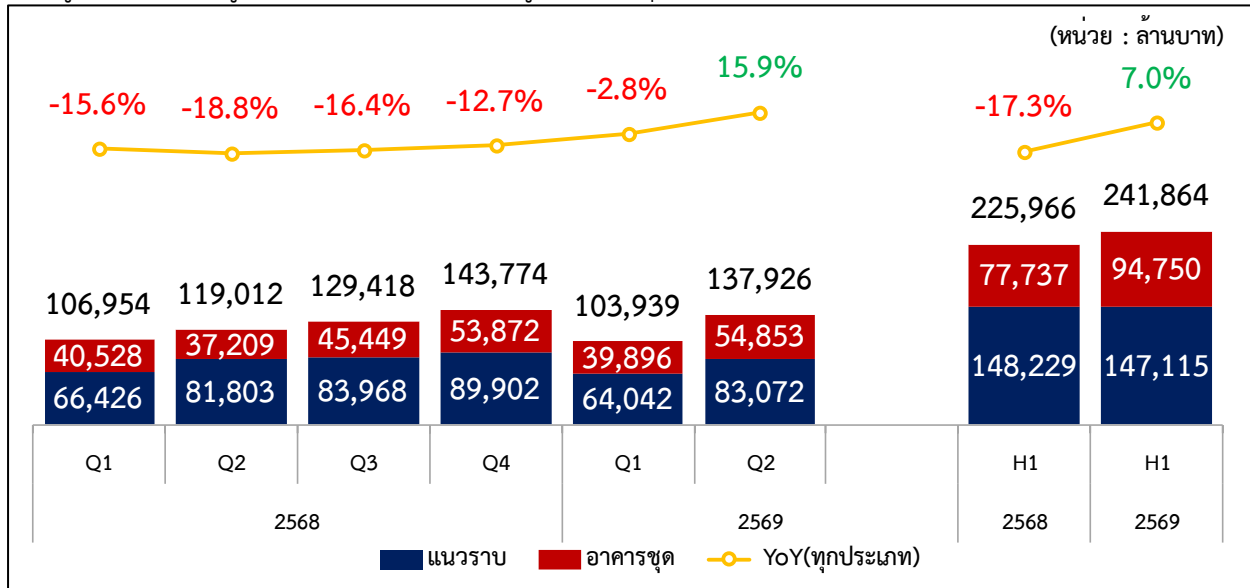
แผนภูมิที่ 6 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 2 และครึ่งแรกปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 7 จำนวนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาส 2 และครึ่งแรกปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 9 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณครึ่งแรกปี 2569 จำแนกตามประเภทบ้าน

ประเภท	H1/68		H1/69		YoY หน่วย	YoY มูลค่า	สัดส่วน หน่วย	สัดส่วน มูลค่า
	จำนวนหน่วย	มูลค่า(ลบ.)	จำนวนหน่วย	มูลค่า(ลบ.)				
บ้านใหม่	30,023	140,370	34,262	142,142	14.1%	1.3%	43%	59%
บ้านมือสอง	35,959	85,596	45,441	99,722	26.4%	16.5%	57%	41%
รวม	65,982	225,966	79,703	241,864	20.8%	7.0%	100%	100%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาจำแนกตามจังหวัด พบว่า กรุงเทพมหานคร มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด จำนวน 42,252 หน่วย มีมูลค่า 151,028 ล้านบาท ในด้านจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์มีการเติบโตเพิ่มขึ้นทุกจังหวัด ส่วนด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ เกือบทุกจังหวัดมีการเติบโตเพิ่มขึ้น ยกเว้นสมุทรปราการที่ลดลงร้อยละ -11.6 โดยในครึ่งแรกปี 2569 นครปฐมมีทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เติบโตมากที่สุด ร้อยละ 27.2 และ ร้อยละ 19.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

ตารางที่ 10 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณครึ่งแรกปี 2569 จำแนกตามจังหวัด

อันดับ	จังหวัด	จำนวนหน่วย			มูลค่า(ลบ.)			YoY หน่วย	YoY มูลค่า
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม		
1	กรุงเทพมหานคร	14,464	27,788	42,252	72,327	78,701	151,028	26.4%	9.5%
2	นนทบุรี	5,996	3,476	9,472	22,556	4,580	27,136	18.8%	8.0%
3	สมุทรปราการ	6,021	4,497	10,518	20,802	5,528	26,330	7.5%	-11.6%
4	ปทุมธานี	7,756	3,767	11,523	20,290	4,422	24,712	15.4%	10.8%
5	นครปฐม	2,170	1,006	3,176	5,216	1,257	6,473	27.2%	19.9%
6	สมุทรสาคร	2,320	442	2,762	5,924	262	6,185	19.4%	13.7%
รวมกรุงเทพฯ - ปริมาณ		38,727	40,976	79,703	147,115	94,750	241,864	20.8%	7.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



เมื่อพิจารณาจำแนกตามระดับราคา พบว่า จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยรวมเพิ่มขึ้นเกือบทุกระดับราคาเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ยกเว้นระดับราคา 7.51 ล้านบาทขึ้นไปที่ลดลง โดยระดับราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นมากที่สุด ร้อยละ 35.2 และร้อยละ 33.0 ตามลำดับ

ที่อยู่อาศัยแนวราบ มีจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นเกือบทุกระดับราคา โดยระดับราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นมากที่สุดร้อยละ 24.0 และร้อยละ 22.3 ตามลำดับ ยกเว้นระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท และมากกว่า 10.00 ล้านบาทที่ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์

อาคารชุด มีจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นเกือบทุกระดับราคา โดยระดับราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นมากที่สุดร้อยละ 40.3 และร้อยละ 40.9 ตามลำดับ ยกเว้นระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาทที่ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์

ตารางที่ 11 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณพล ครั้งแรกปี 2569 จำแนกตามระดับราคา

ระดับราคา	H1/68			H1/69			YoY		
	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
≤ 1.00 ลบ.	4,426	9,864	14,290	5,489	13,837	19,326	24.0%	40.3%	35.2%
1.01 - 1.50 ลบ.	3,999	4,930	8,929	4,841	6,214	11,055	21.1%	26.0%	23.8%
1.51 - 2.00 ลบ.	4,409	3,686	8,095	5,288	4,666	9,954	19.9%	26.6%	23.0%
2.01 - 3.00 ลบ.	7,249	5,586	12,835	8,366	7,457	15,823	15.4%	33.5%	23.3%
3.01 - 5.00 ลบ.	7,150	4,581	11,731	8,053	5,650	13,703	12.6%	23.3%	16.8%
5.01 - 7.50 ลบ.	3,591	1,483	5,074	3,605	1,815	5,420	0.4%	22.4%	6.8%
7.51 - 10.00 ลบ.	1,414	535	1,949	1,131	485	1,616	-20.0%	-9.3%	-17.1%
> 10.00 ลบ.	2,316	763	3,079	1,954	852	2,806	-15.6%	11.7%	-8.9%
รวม ≤ 3.00 ลบ.	20,083	24,066	44,149	23,984	32,174	56,158	19.4%	33.7%	27.2%
รวม ≤ 7.50ลบ.	30,824	30,130	60,954	35,642	39,639	75,281	15.6%	31.6%	23.5%
รวม > 7.50 ลบ.	3,730	1,298	5,028	3,085	1,337	4,422	-17.3%	3.0%	-12.1%
รวมทุกระดับราคา	34,554	31,428	65,982	38,727	40,976	79,703	12.1%	30.4%	20.8%
สัดส่วน	52.4%	47.6%	100.0%	48.6%	51.4%	100.0%			

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ตารางที่ 12 จำนวนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ครึ่งแรกปี 2569 จำแนกตามระดับราคา

ระดับราคา	H1/68			H1/69			YoY		
	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
≤ 1.00 ลบ.	3,358	4,602	7,960	4,107	6,484	10,591	22.3%	40.9%	33.0%
1.01 - 1.50 ลบ.	5,211	6,176	11,386	6,294	7,846	14,140	20.8%	27.0%	24.2%
1.51 - 2.00 ลบ.	7,907	6,531	14,438	9,488	8,290	17,777	20.0%	26.9%	23.1%
2.01 - 3.00 ลบ.	18,523	13,746	32,269	21,298	18,410	39,708	15.0%	33.9%	23.1%
3.01 - 5.00 ลบ.	27,996	17,393	45,389	31,369	21,481	52,850	12.0%	23.5%	16.4%
5.01 - 7.50 ลบ.	22,159	8,863	31,022	22,188	10,882	33,070	0.1%	22.8%	6.6%
7.51 - 10.00 ลบ.	12,325	4,658	16,983	9,838	4,150	13,988	-20.2%	-10.9%	-17.6%
> 10.00 ลบ.	50,751	15,768	66,519	42,533	17,207	59,740	-16.2%	9.1%	-10.2%
รวม ≤ 3.00 ลบ.	34,999	31,054	66,053	41,187	41,030	82,217	17.7%	32.1%	24.5%
รวม ≤ 7.50ลบ.	85,153	57,311	142,464	94,744	73,393	168,137	11.3%	28.1%	18.0%
รวม > 7.50 ลบ.	63,076	20,426	83,502	52,371	21,356	73,728	-17.0%	4.6%	-11.7%
รวมทุกระดับราคา	148,229	77,737	225,966	147,115	94,750	241,864	-0.8%	21.9%	7.0%
สัดส่วน	65.6%	34.4%	100.0%	60.8%	39.2%	100.0%			

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด
กรุณาอ้างอิง “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้
หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว

แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง
และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล

ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2202-2675-6