Real Estate Information Center (REIC)
Government Housing Bank
18th Floor, Building II, 63 Rama IX Road,
Huay Kwang, Bangkok 10310, Thailand
www.reic.or.th | www.taladnudbaan.com

16 พฤศจิกายน 2569

REIC ชี้มาตรการรัฐหนุนตลาดที่อยู่อาศัย 9 เดือนแรก ปี 69 ยอดโอนฯ โต 7.3% มูลค่าทะลุ 6.34 แสนล้านบาท

REIC เปิดมุมมองตลาดอสังหาฯ 9 เดือนแรกของปี 2569 ขยายตัวดี แม้ไตรมาส 3 ชะลอตัวลงหลังมีการเร่งโอนฯ ไตรมาส 2 สูง บ้านมือสอง–อาคารชุด เป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ ขณะที่ตลาดต่างชาติชลบุรี–ภูเก็ต เติบโตสวนกระแส จับตาปี 2570 ตลาดปรับฐานเล็กน้อย ชี้โอกาสพัฒนาที่อยู่อาศัยตอบโจทย์กำลังซื้อจริง พร้อมใช้ข้อมูลนำทางการลงทุนอย่างแม่นยำขึ้น

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เปิดเผยสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 3 ปี 2569 ว่า มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ 75,860 หน่วย ลดลงร้อยละ 10.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีมูลค่า 204,372 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.6 โดยมีสาเหตุหลักจากการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2 ก่อนที่มาตรการสนับสนุนของภาครัฐจะครบกำหนด ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ส่วนหนึ่งถูกรับรู้เร็วขึ้นกว่าปกติ อย่างไรก็ตามภาพรวมตลาดในช่วง 9 เดือนแรกปี 2569 ยังขยายตัวได้ โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์รวม 243,525 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 และมีมูลค่า 634,212 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 สะท้อนว่าการเติบโตของตลาดในปีนี้ได้รับแรงสนับสนุนสำคัญจากมาตรการภาครัฐและการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงครึ่งปีแรก ทั้งนี้ การที่ภาครัฐได้ต่ออายุมาตรการดังกล่าวถือเป็นปัจจัยบวกที่จะช่วยสนับสนุนกำลังซื้อและการตัดสินใจของลูกค้าอย่างต่อเนื่องในช่วงที่เหลือของปี ขณะที่กำลังซื้อที่แท้จริงยังเผชิญข้อจำกัดจากภาระหนี้ครัวเรือนและความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อ

ดร.มานะ นิมิตรวานิช ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) เปิดเผยว่า สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาส 3 ปี 2569 เป็นช่วงของการปรับสมดุล หลังจากตลาดเร่งตัวขึ้นในช่วงครึ่งปีแรก โดยยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ปรับลดลงส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเร่งโอนในไตรมาส 2 ก่อนสิ้นสุดระยะเวลามาตรการเดิม ประกอบกับกำลังซื้อต่างชาติที่ยังชะลอตัวจากเศรษฐกิจโลกที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง และผลกระทบจากสถานการณ์น้ำท่วมในบางพื้นที่ ทำให้ตลาดในช่วงครึ่งหลังของปีมีแนวโน้มชะลอลงจากครึ่งปีแรก ขณะที่ภาครัฐยังคงมีมาตรการสนับสนุนตลาดที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง

เมื่อพิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ตลาดยังได้รับแรงสนับสนุนจากการลงทุนภาคเอกชน และการส่งออกที่ขยายตัวต่อเนื่องมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง รวมถึงอัตราดอกเบี้ยในประเทศที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ขณะที่โครงการสินเชื่อบ้านคนละหลัง PLUS วงเงิน 50,000 ล้านบาท สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท เป็นอีกปัจจัยที่จะช่วยสนับสนุนตลาดที่อยู่อาศัย จากการเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงสินเชื่อของประชาชนกลุ่มรายได้น้อยและปานกลาง อย่างไรก็ตาม ตลาดยังมีปัจจัยที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด ได้แก่ ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก มาตรการกีดกันทางการค้า ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ ต้นทุนก่อสร้างที่อยู่ในระดับสูง และภาระหนี้ครัวเรือน ทำให้สถาบันการเงินยังคงพิจารณาสินเชื่ออย่างระมัดระวัง นอกจากนี้ หน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายในบางพื้นที่และบางประเภทยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้การฟื้นตัวของตลาดมีจังหวะที่แตกต่างกันทั้งด้านทำเลประเภทที่อยู่อาศัย และระดับราคา

ตลาดในประเทศยังมีความต้องการซื้อ บ้านมือสองเข้ามามีบทบาทสูงขึ้น

สำหรับสถานการณ์ตลาดผู้ซื้อภายในประเทศ เมื่อพิจารณาจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามประเภท พบว่าในไตรมาส 3 ปี 2569 ที่อยู่อาศัยแนวราบมีการโอนกรรมสิทธิ์ 50,871 หน่วย ลดลงร้อยละ 11.7 และมีมูลค่า

142,194 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.3 ขณะที่อาคารชุดมีการโอนกรรมสิทธิ์ 24,989 หน่วย ลดลงร้อยละ 6.8 แต่มีมูลค่า 62,179 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.1 อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาภาพรวม 9 เดือนแรก พบว่าที่อยู่อาศัยแนวราบมีการโอนกรรมสิทธิ์ 162,495 หน่วย ยังเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 แต่มีมูลค่า 441,625 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.0 ขณะที่อาคารชุดเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ 81,030 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.6 และมีมูลค่า 192,587 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.3

ประเด็นสำคัญอีกด้านหนึ่งคือ **ตลาดบ้านมือสองยังคงมีบทบาทสูงในโครงสร้างการซื้อขายที่อยู่อาศัย** โดยในช่วง 9 เดือนแรกปี 2569 บ้านมือสองมีสัดส่วนถึงร้อยละ 73 ของจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบ และอาคารชุดมือสองมีสัดส่วนร้อยละ 52 ของจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด สะท้อนว่าตลาดที่อยู่อาศัยมีแรงขับเคลื่อนที่หลากหลาย ทั้งจากโครงการใหม่และการหมุนเวียนของสินทรัพย์ที่อยู่อาศัยเดิม ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญที่ช่วยให้ประชาชนเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น ในเชิงวิเคราะห์ สัดส่วนบ้านมือสองที่อยู่ในระดับสูงเป็นข้อมูลสำคัญให้ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการใหม่ต้องใช้ประกอบการวางกลยุทธ์ โดยเฉพาะการสร้างความแตกต่างด้านราคาขาย ทำเล พื้นที่ใช้สอย และความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อของผู้ซื้อ ขณะที่ผู้ประกอบการที่สามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับกำลังซื้อจริง โดยเฉพาะกลุ่มราคาที่เข้าถึงได้และทำเลใกล้แหล่งงานหรือระบบขนส่ง จะมีโอกาสแข่งขันและเติบโตได้ดี

กรุงเทพฯ – ปริมณฑลยังเป็นตลาดหลัก ภาคตะวันออกชะลอ ขณะที่ภูเก็ตยังมีแรงซื้อหนุน

เมื่อพิจารณาการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยรายภูมิภาคในไตรมาส 3 ปี 2569 พบว่า กรุงเทพมหานครและปริมณฑลยังเป็นตลาดหลักของประเทศ มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ 115,804 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57 ของมูลค่าการโอนทั่วประเทศ โดยปรับลดลงร้อยละ 10.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมาจากตลาดแนวราบลดลงร้อยละ 16.4 ขณะที่อาคารชุดเพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.3 สะท้อนความแตกต่างระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยสองประเภทในพื้นที่เศรษฐกิจหลัก

สำหรับภาคตะวันออก มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ 30,681 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15 ของมูลค่าทั่วประเทศ ลดลงร้อยละ 5.7 โดยตลาดแนวราบลดลงร้อยละ 4.8 และอาคารชุดลดลงร้อยละ 8.8 ทั้งนี้ ภาคใต้ เป็นอีกพื้นที่ที่เติบโตโดดเด่น โดยมีการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดถึงร้อยละ 27.0 โดยเฉพาะจังหวัดภูเก็ตซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 51 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ในภาคใต้ และตลาดอาคารชุดในภูเก็ตขยายตัวถึงร้อยละ 32.8 สะท้อนแรงขับเคลื่อนเฉพาะตัวของพื้นที่ และเป็นจังหวัดเดียวในกลุ่ม 10 จังหวัด (ในภาคใต้) ที่มีมูลค่าการโอนเพิ่มขึ้นในไตรมาส 3 ปี 2569

ข้อมูลดังกล่าวสะท้อนว่า แม้ตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมอยู่ในช่วงชะลอตัว แต่ยังมีหลายพื้นที่และหลายประเภทสินค้าที่ยังสามารถขยายตัวได้ โดยเฉพาะตลาดที่มีฐานกำลังซื้อเฉพาะกลุ่ม ซึ่งผู้ประกอบการจำเป็นต้องพิจารณาปัจจัยด้านทำเลและโครงสร้างความต้องการของผู้ซื้อในแต่ละพื้นที่อย่างละเอียด

ตลาดต่างชาติหดตัว 19.7% แต่รัสเซียขยายตัว 49.6% สะท้อนการเปลี่ยนโครงสร้างกำลังซื้อ

สำหรับตลาดอาคารชุดของชาวต่างชาติ ไตรมาส 3 ปี 2569 มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศ 3,085 หน่วย ลดลงร้อยละ 19.7 และมีมูลค่า 14,206 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.6 ขณะที่ภาพรวม 9 เดือนแรกมีการโอนกรรมสิทธิ์รวม 9,618 หน่วย ลดลงร้อยละ 12.7 และมีมูลค่า 42,473 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.7 สะท้อนว่ากำลังซื้อจากต่างประเทศโดยรวมยังอยู่ในภาวะชะลอตัว

Real Estate Information Center (REIC)
Government Housing Bank
18th Floor, Building II, 63 Rama IX Road,
Huay Kwang, Bangkok 10310, Thailand
www.reic.or.th | www.taladnudbaan.com

เมื่อพิจารณาแยกตามสัญชาติ พบว่าตลาดต่างชาติมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้ซื้อชาวจีนยังคงมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุดในไตรมาส 3 แม้จะปรับลดลงถึงร้อยละ 36.1 ขณะที่ผู้ซื้อชาวรัสเซียมีมูลค่าการโอนเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.6 และขยับขึ้นเป็นอันดับ 2 รองจากจีน ส่วนผู้ซื้อชาวพม่าลดลงร้อยละ 35.1

นอกจากนี้ ผู้ซื้อจากบางประเทศยังขยายตัวได้ดี ได้แก่ อินเดีย เพิ่มขึ้นร้อยละ 66.6 สหราชอาณาจักร เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.6 สหรัฐอเมริกา เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.4 และเยอรมนี เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 ขณะที่ไต้หวันลดลงร้อยละ 50.5 สะท้อนว่าฐานผู้ซื้อต่างชาติมีการกระจายตัวไปยังหลายสัญชาติมากขึ้น เมื่อพิจารณาทำเลสำคัญ กรุงเทพมหานครยังเป็นตลาดอาคารชุดต่างชาติที่มีมูลค่าสูงสุด 7,572 ล้านบาท โดยปรับลดลงร้อยละ 19.8 ตรงกันข้ามกับชลบุรีและภูเก็ตที่ยังขยายตัว โดยชลบุรีมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของชาวต่างชาติ 2,713 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.3 และภูเก็ตมีมูลค่า 2,436 ล้านบาท เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 60.4 ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนสำคัญจากผู้ซื้อชาวรัสเซีย โดยชลบุรีมีมูลค่าการซื้อจากชาวรัสเซียเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.3 ขณะที่ภูเก็ตเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.3

ภาครัฐเดินหน้ามาตรการกระตุ้นตลาดต่อเนื่อง สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทรงตัว อีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย คือสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน โดยแม้ว่ามาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง รวมถึงการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV จะช่วยสนับสนุนการตัดสินใจซื้อและการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงครึ่งปีแรก แต่ภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงยังคงจำกัดความสามารถในการก่อหนี้ใหม่ของประชาชน

REIC ประเมินว่า สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ในปี 2569 จะมีมูลค่าประมาณ 564,600 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 จากปี 2568 ที่มีมูลค่า 563,567 ล้านบาท และทรงตัวในระดับใกล้เคียงกันในปี 2570 เหลือประมาณ 564,000 ล้านบาท หรือปรับลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.1

แนวโน้มดังกล่าวสะท้อนว่า แม้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยยังมีอยู่ แต่ความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อเป็นปัจจัยสำคัญที่กำหนดว่าความต้องการดังกล่าวจะสามารถเปลี่ยนเป็นการซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้มากน้อยเพียงใด โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำถึงปานกลาง ซึ่งมีความอ่อนไหวต่อภาระผ่อนชำระและเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน

ขณะเดียวกัน โครงการสินเชื่อบ้านคนละหลัง PLUS วงเงิน 50,000 ล้านบาท สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท เป็นอีกกลไกที่ช่วยเพิ่มโอกาสการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย แต่ประสิทธิผลของมาตรการยังขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระหนี้และการผ่านเกณฑ์อนุมัติสินเชื่อของผู้กู้ด้วย

REIC คาดปี 2569 ยอดโอนเพิ่มขึ้น 2.7% ส่วนปี 2570 ชะลอลงเล็กน้อย มีโอกาสดีกว่าคาดหากภาครัฐต่ออายุมาตรการ

REIC คาดว่า ในปี 2569 จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศประมาณ 324,800 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 จากปี 2568 และมีมูลค่า 876,900 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 โดยได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐ

สำหรับปี 2570 REIC คาดว่าตลาดจะชะลอลงเล็กน้อย โดยจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 320,000 หน่วย ลดลงร้อยละ 1.5 และมีมูลค่า 871,200 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.7 จากปัจจัยด้านเศรษฐกิจโลกที่มีความไม่แน่นอน กำลังซื้อในประเทศที่อยู่ระหว่างการฟื้นตัว ภาระหนี้ครัวเรือน และการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน

ทั้งนี้ ประมาณการปี 2570 ดังกล่าวจัดทำภายใต้สมมติฐานว่ามาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองจะสิ้นสุดลงตามกำหนดในช่วงกลางปี 2570 และไม่มีการต่ออายุ หากภาครัฐพิจารณาต่ออายุมาตรการ ตลาดมีโอกาสปรับตัวได้ดีกว่าที่ประมาณการไว้ ขณะเดียวกัน โครงการสินเชื่อบ้านคนละหลัง PLUS วงเงิน 50,000 ล้านบาท สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท จะเป็นอีกปัจจัยที่ช่วยสนับสนุนตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ซื้อรายได้น้อยและปานกลาง

ทั้งนี้ แม้ภาพรวมตลาดปี 2570 มีแนวโน้มชะลอตัว แต่ยังมีโอกาสทางธุรกิจในตลาดที่อยู่อาศัยบางกลุ่ม โดยเฉพาะบ้านมือสอง ที่อยู่อาศัยระดับราคาที่สอดคล้องกับกำลังซื้อ ทำเลใกล้แหล่งงานและระบบขนส่ง รวมถึงตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุและบ้านประหยัดพลังงาน ซึ่งเป็นกลุ่มสินค้าที่สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงด้านประชากรและพฤติกรรมการอยู่อาศัย

ในมุมของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทิศทางตลาดปี 2570 จึงควรให้ความสำคัญกับการบริหารสินค้าคงเหลือ การพัฒนาโครงการให้ตรงกับกำลังซื้อจริง การกำหนดระดับราคาอย่างเหมาะสม และการเลือกทำเลที่มีฐานความต้องการรองรับ ขณะที่การเปิดตัวโครงการใหม่ควรพิจารณาข้อมูลอุปสงค์ อุปทาน และความสามารถในการดูดซับสินค้าในแต่ละพื้นที่ประกอบการตัดสินใจ เพื่อลดความเสี่ยงจากการสะสมอุปทานส่วนเกิน

ดร.มานะ กล่าวสรุปว่า ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2569 ต่อเนื่องถึงปี 2570 เป็นช่วงเวลาที่ข้อมูลตลาดจะมีบทบาทสำคัญยิ่งขึ้นต่อผู้ประกอบการ เพราะแม้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่ แต่การเปลี่ยนแปลงของกำลังซื้อ เงื่อนไขสินเชื่อ และโครงสร้างความต้องการของผู้บริโภค ทำให้การเติบโตไม่ได้เกิดขึ้นพร้อมกันในทุกตลาดการวางกลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระยะต่อไปจึงไม่ควรพิจารณาเพียงภาพรวมการขยายตัวหรือหดตัวของตลาด แต่ต้องวิเคราะห์ให้ลึกถึงพื้นที่ ประเภทที่อยู่อาศัย ระดับราคา และกลุ่มผู้ซื้อเป้าหมาย เพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการที่ตอบสนองความต้องการจริง บริหารความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม และสร้างโอกาสทางธุรกิจภายใต้ภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูงขึ้น
